جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الحماية الجزائية للملكية العقارية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي

في مسار الحقوق، تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

- بوتيتل حليمة

إشراف الأستاذ:

د: بن شهرة شول

السنة الجامعية: 1436-1437هـ

2015 -2016 م

بسم الله الرحمن الرحيم

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْنِسُوا وَتُسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ * فَإِنْ لَمْ تَجِدُوا فِيهَا أَحَدًا فَلَا تَدْخُلُوهَا حَتَّى يُؤْذَنَ لَكُمْ وَإِنْ قِيلَ لَكُمُ ارْجِعُوا فَارْجِعُوا هُوَ أَزْكَى لَكُمْ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ * لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ مَسْكُونَةٍ فِيهَا مَتَاعٌ لَكُمْ وَاللَّهُ يَعْلَمُ مَا تُبْدُونَ وَمَا تَكْتُمُونَ ﴾.

الآية: « 27 /28/ 29 » من سورة النور

الإهداء

إلى التي رفع الله مقامها وجعل الجنة تحت أقدامها ...أولى الناس بصحبتي، إلى نبع الحنان الصافي ذلك القلب الكبير وتلك النعمة الغالية الطاهرة صاحبة الفضل التي مهما فعلت وقلت وكتبت لن أوفيها حقها ،ولن أرد لها فضلها الأبدي والداتي الكريمة حفظها الله وأطال الله في عمرها.

–إلى من يعجز اللسان ويجف القلم عن وصف جميله الذي انبتني نباتا حسننا ،وكان لي سراجا منيرا ، إلى تاج رأسي وفخري وذخري في هذه الحياة ، إلى من يتعب لنرتاح ويشقى لنسعد والدي العزيز أتمنى له طول العمر

إلى من جمعتني بهم ظلمات رحم واحد إلى إخوتي وأخواتي كل باسمه .

–إلى العائلة الكريمة ""بوتيتل"" كبيرهم وصغيرهم.

–إلى العائلة الثانية ""هواري"" كل باسمه وأخص بالذكر الأستاذ الدكتور ** هواري معراج **.

–إلى الأستاذ المشرف ** الدكتور شول بن شهرة **.

–إلى الأصدقاء الأوفياء:<< عبد الحميد،ماحي، نادية،أحلام ،عائشة، آسيا، نورهان، رباب،وهيبة، أمينة...>>.

– لكل من لهم مكانة في قلبي ولم يتذكرهم قلمي أقول لهم أحبكم جميعا.

–لكل باحث عن العلم .

لكل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي مع أسمى معاني الحب والتقدير، رمزا وعرفانا بالجميل.

حليمة

شكر وتقدير

الحمد لله سبحانه وتعالى الذي تفضل بنعمة العلم ووفقني في إنجاز هذا العمل المتواضع.

– عرفانا بالجميل وتقديرا لكرم الأخلاق وإيمانا بعظمة العطاء، أتقدم بكل امتناني وشكري الجزيل إلى:

الأستاذ المشرف الدكتور: **شول بن شهرة **

الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة

الأساتذة الكرام بجامعة غرداية عامة.

الأساتذة والأستاذات بقسم الحقوق خاصة.

كل الموظفين بالكلية.

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة.

ملخص

الملخص بالعربية :

تعتبر الملكية العقارية من بين أهم المواضيع في المجتمع وهي تتميز بعدة أنواع حيث نجد ملكية العقارية الوطنية والتي تشتمل على مجموع الأشياء والأموال التي تمتلكها الدولة أو أحد هيئاتها أو بدورها تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك خاصة. أما الصنف الثاني من الأملاك نجد ملكية العقارية الخاصة وهي الأملاك الخاصة بالأفراد التي تمنح لمالكها ثلاث سلطات منها الاستعمال والاستغلال والتصرف .والنوع الثالث من هذه الأملاك هو الملكية العقارية الوقفية والتي تتمثل في حبس العين عن التملك والتصدق بها على وجه من وجوه البر والخير. وكل هذه الأملاك تحظى بحماية خاصة ومتنوعة ومنها نجد الحماية الجزائية و التي أقرها المشرع لدفع الاعتداء وعليه فان جوهر الحماية الجزائية بصورة عامة والتي تتعلق بطبيعة الجزاء المقرر وطبيعة المصلحة المحمية قانونيا وإجبار الكافة على احترامه .

ملخص

Résumé : **ملخص بالفرنسية:**

La propriété foncière est considéré parmis les sujet les plus importants qui doivent être entamé.

Elle est caractérisée par plusieurs types et parmis on peut citer:

La propriété foncière nationale est qui comprend l'ensemble des biens matériaux et financiers qui appartiennent à l'Etat ou l'un de ses organismes

Le deuxième type c'est la propriété privée et qui concernes les citoyens.

Le propriétaire a le pouvoir de l'utilisation, de l'exploitation .c'est a dire qu'il a la liberté totale dans sa propriété (vendre, don)

Le troisième type c'est la propriété foncière de cession.

Toute ses propriétés sont protégées par une protection pénale qui est approuvée par le législateurs contre les agressions Dans les propriétés.

قائمة المختصرات

المعنى	الإختصار
قانون العقوبات الجزائري	ق.ع
القانون المدني الجزائري	ق.م.ج
قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري	ق.إ.م.إ
جريدة رسمية	ج.ر
دون طبعة	ط.د
دون سنة نشر	د.س.ن
دون دار نشر	د.د.ن
صفحة	ص
دينار جزائري	دج

مـــقدمـــة

مقدمة

مما لا شك فيه أن الملكية العقارية من المواضيع الهامة التي حظت ولا تزال تحظى باهتمام الفقهاء والباحثين وكذا المشرعين في كل الدول خاصة في الجزائر، فالتنظيمات والتشريعات في المجال العقاري التي صدرت مند الاستقلال لا نكاد نحصيها فقد أملتها التوجهات السياسية والاقتصادية في فترات متعاقبة، حيث نجد في السنوات الأخيرة قد صدرت عدة نصوص جديدة تعكس توجهات معينة من الناحية الاقتصادية بهدف تحرير السوق العقارية وتطهيرها لهذا بدأ يظهر ما يسمى بالتشريع العقاري الجزائري إلى الوجود خاصة بعد قيام المشرع بإنشاء الأقسام العقارية على مستوى المحاكم وذلك لتطبيق السياسة العقارية الجديدة.

ويعرف حق الملكية عموما بأنه سلطة شخص على شيء معين تمكنه وحده من الاستعمال والاستغلال والتصرف فيه ذلك في الحدد القانون .

أما العقار فهو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف. ويمتد المفهوم ليشمل العقارات بالتخصيص التي رصدها صاحبها خدمة للعقار.

وبالرجوع إلى أحكام الدستور نجده نص على ثلاثة أصناف للملكية العقارية وهي:

الملكية العقارية الوطنية التي وردت في أحكام المادتان 18/17 منه، ثم الملكية الوقفية التي ذكرتها المادة 52 بالإضافة إلى الملكية الخاصة التي نصت عليها المادة نفسها وأكدها القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 09/25 /1995 المتضمن التوجيه العقاري الذي كرس هذا التصنيف في المادة 23 حيث أورد مفهوم الملكية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27 -28-29-30 من قانون التوجيه العقاري التي أحالت الأحكام إلى القانون المدني.

إن مسألة حماية العقار وطريقة استغلاله تشكل بحق مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب وتؤثر أساسا على مستقبلها، إذ لا جدوى من تقرير الملكية إن لم تكن هناك أدوات قانونية وآليات ناجحة تحميها. فالملكية المجردة من الحماية يكون لها وجود مادي دون وجود القانوني، لذلك قرر القانون لها مجموعة من القواعد القانونية لحمايتها في حالة ظهور أي نزاع ناتج عنها فالاعتداء عنها يولد مسؤوليتين:

مسؤولية مدنية تنجم عن تعرض المالك أو الحائز وحرمانه من الانتفاع بحقه في العقار، ومسؤولية جزائية تنجم عن الاعتداء على هذا العقار إما بسلبه أو تحطيمه أو أي عمل من شأنه أن يمنع أو يحرم المالك أو الحائز من التمتع بعقاره لذلك أقر المشرع الجزائري حماية جزائية لرد الاعتداء الذي يقع على الملكية العقارية عموما.

وتعرف الحماية الجزائية على أنها التدابير والجزاءات التي أقرها المشرع لدفع الاعتداء والحفاظ على النظام العام إذ أن الحماية الجزائية هي حماية للمجتمع والفرد من خلال المحافظة على الحقوق، وعليه فإن وظيفة قانون العقوبات حمائية إذ يحمي مصالح بلغت من الأهمية حدا يبرر عدم الاكتفاء بالحماية المقررة لها في ظل فروع القانون الأخرى، حيث تتجلى وظيفة القانون الجنائي في خاصيتين الأولى تتعلق بطيعة الجزاء المقرر أما الثانية ترتبط بطبيعة المصلحة التي يحميها القانون .

وعليه فإن حماية الملكية العقارية بواسطة التشريع الجزائي يعد إجراءا يشكل حصننا لمنع التعدي على الأملاك العقارية وتجدر الإشارة إلى أن الحديث في مثل هذه الحماية ضروري من أجل معرفة محلها وكيفية تحقيقها لأنهما يختلفان حسب نوع الملكية العقارية.

ومن بين الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع هي:

-كثرة الإشكالات والجرائم الماسة بالعقارات.

- توضيح الحماية التي قررها القانون الجزائي للملكية العقارية بمختلف أصنافها.

-تنوع آليات الحماية أدى إلى ظهور اختلاف في الآراء الفقهية والاجتهادات القضائية حول طبيعة الملكية المحمية قانونا.

-نقص الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع.

إن موضوع حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائي له أهمية بالغة في القانون الجزائري من جهة ومن جهة أخرى تعقد المعاملات العقارية أدى إلى ظهور المنازعات بين الأفراد مما نتج عنه عدم الاستقرار.

-أما من الناحية الاقتصادية فتكمن أهمية الملكية العقارية وذلك باعتبارها أداة لتحقيق التطور والازدهار للدول وهو ما أدى بالمشرع الجزائري إلى فرض وسائل وآليات قانونية لحمايتها.

-دور القضاء في بسط الحماية على الملكية العقارية ومكافحة الاعتداءات الواردة عليها وكذا إيجاد اقتراحات فعالة لضمان ذلك.

والهدف من هذه الدراسة هو تحليل النصوص القانونية المتعلقة بحماية الملكية العقارية وذلك عن طريق التعريف بأدوات الحماية التي قررها لها القانون من حيث محلها.

إضافة إلى ذلك حصر الاعتداءات الواقعة على هذه الأملاك والتي جرمها القانون وعاقب عليها.

الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الحماية الجزائية للأملاك العقارية قليلة، إلا أنه توجد بعض المذكرات والأطروحات المتفرقة التي ناقشت الموضوع حيث نجد:

- تونسي ليلى، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة التخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15 2006-2007.
- حنيش مرية، حميدة أيوب، الحماية الجزائية للأملاك العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون العقاري، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر 2013/2012.

أما فيما يتعلق بالدراسات حول الجرائم الواقعة على الملكية العقارية فنجد:

- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر.
- بوطيبة جميلة، رباحي مسعودة، الجرائم الواقعة على العقار ، مذكرة الحصول على شهادة الليسانس.

ومن بين الصعوبات والعراقيل التي واجهتنا خلال دراسة هذا الموضوع هو:

- نقص المادة العلمية.
- ضيق الوقت المخصص للبحث وإعداد هذه المذكرة.
- غموض النصوص القانونية الخاصة بهذا الموضوع.

وبناءا على ما سبق يمكننا طرح الاشكالية التالية :

ما محل الحماية الجزائية للأملاك العقارية ؟ وماهي الوسائل القانونية لحمايتها ؟.

ولدراسة هذا الموضوع اعتمدنا على منهجين : **التحليلي** للنصوص القانونية وكذا المنهج **الوصفي** وذلك في وصف الجرائم الماسة *بالأملاك العقارية* .

وللإجابة على الاشكالية السابقة إقتضى الأمر توزيع البحث إلى فصلين حيث خصصنا الفصل الاول الى الاملاك العقارية المعنية بالحماية والتي تتمثل في الاملاك العقارية الوطنية و الملكية الخاصة .وكذا الملكية الوقفية .

في حين خصصنا الفصل الثاني لآليات ووسائل الحماية التي قررها القانون الجزائري لهذه الاملاك .

الفصل الأول

الملكية العقارية كمحل للحماية الجزائية

تمهيد:

تعتبر الملكية العقارية من المواضيع التي حظيت ولا تزال تحظى باهتمام الباحثين والفقهاء، فالقوانين والتنظيمات في المجال العقاري قليلة ومتباينة، مقارنة بالسنوات الأخيرة، الشيء الذي يعكس توجهات الدولة إلى إستحداث ما يسمى بالتشريع العقاري إلى الوجود، خاصة بعد إنشاء الأقسام العقارية بغرض حماية الملكية من شتى أنواع الإعتداء.

وتنقسم الملكية العقارية إلى ثلاث أصناف تتمثل في الأملاك العقارية الوطنية، والأملاك العقارية الخاصة والأملاك الوقفية العقارية. [1]

مما سبق إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث:

في المبحث الأول سنعالج الأملاك العقارية الوطنية، والمبحث الثاني خصصناه للملكية العقارية الخاصة، أما المبحث الثالث فنتعرض فيه إلى الملكية العقارية الوقفية، كمحل للحماية الجزائية.

[1] المادة: 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 25/95.

المبحث الأول: الأملاك العقارية الوطنية:

صدر في دستور الجزائر لسنة 1989م مادتين تحددان مفهوم الأملاك الوطنية، وهما 17 و18 منه، وعملا بهما فإن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك والحقوق العقارية والمنقولة التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية إما ملكية عامة أو خاصة. [1]

في هذا السياق صدر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 وكرس هذه المبادئ في المواد 24، 25 و26 منه، ثم صدر قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990م ليحدد الأملاك الوطنية ونظامها القانوني، والذي عدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن الأملاك الوطنية.

ومما سبق سنبين في المطلب الأول مفهوم كل من الأملاك العقارية الوطنية والخاصة، ثم نميز بينهما ونبرز أهمية التمييز بينهما في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الأملاك العقارية الوطنية العمومية والخاصة:

تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية (البلدية والولاية) في عداد الأملاك الوطنية والتي تتكون من الأملاك العمومية والأملاك الخاصة بالدولة، الشيء الذي يفرض نفسه بقوة حيث التكلم عنهما.

الفرع الأول: تعريف الأملاك العقارية الوطنية العمومية:

حسب الفقه والقضاء الفرنسي فإن الأملاك العمومية تشتمل على مجموع الأموال والأشياء الموضوعة تحت تصرف المواطنين بصفة مباشرة أو غير مباشرة عن طريق المرافق العامة. وبحكم المادة 17 من دستور الجزائر [2] يجب إضافة الأملاك الوطنية العمومية، أي الثروات الطبيعية وبعض النشاطات لا سيما النشاط الجوي والبحري، والبريد والمواصلات حسب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية.

أولا: الأملاك العمومية حسب مفهوم النظرية التقليدية:

حسب المادة الثانية من القانون 30/90 عرفت الأملاك العمومية على أنها مجموع الممتلكات والحقوق العقارية والمنقولة التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية، لكن حسب القانون فإن الشخص العام يمتلك هذه الأموال

---

[1] حمدي باشا عمر: زروقي ليلى، المنازعات العقارية، الطبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2009، ص: 90.

[2] المادة:17 من الدستور الجزائري لسنة 1989م.

ليس مجرد حارسا أو حائزا لها، وهذه الملكية تخضع لمبدأ الإقليمية، وهي غير قابلة للتملك الخاص ومخصصة للاستعمال العام إما أن يكون جماعيا أو فرديا.[1]

ثانيا: الأملاك العمومية حسب المادة 17 من الدستور:

حسب هذه المادة، هذه الأموال والنشاطات هي ملك للمجموعة الوطنية، وعليه فهي ليست ملك الدولة ولا يحق لها التصرف فيها وبما أن المجموعة الوطنية ليست شخص قانوني، فإن الدولة هي التي تمثلها وهو ما أكده القانون 30/90.

والقاعدة التي كرسها الدستور هي أن هذه الأملاك تبقى دائما عمومية، فلا يمكن للدولة التصرف فيها، وهي لا تخضع لقانون الأملاك الوطنية وإنما لقوانينها الخاصة وليس للمجموعات المحلية أي حق عليها، لأن قانون الأملاك الوطنية أدرجها ضمن الأملاك التابعة للدولة.[2]

الفرع الثاني: مفهوم الملكية العقارية الوطنية الخاصة:

الأملاك الوطنية الخاصة: هي الأملاك الوطنية الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص.[3] وهي أيضا تخضع لمبدأ الإقليمية وهذا ما يستفاد من نص المادة الثالثة في فقرتها الثانية من القانون 30/90 المؤرخ في الأول من ديسمبر 1990م المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08.

وقد نص قانون الأملاك الوطنية على طرق اكتساب هذه الأملاك من طرف الإدارة، وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 91/454 وأخضعها لقانون مزدوج.

وقد عمدت المواد 17، 18، 19 و 20 من قانون الأملاك الوطنية إلى تعداد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الولاية وكذا البلدية مؤكدة على معيار عدم التخصيص أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها.[4]

أي أن كل ملك وطني عمومي رفع عنه التخصيص أو التصنيف يخرج من دائرة الأملاك الوطنية العمومية ليدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، ولقد أقر المشرع لهذه الأملاك حماية تتمثل في عدم القابلية للاكتساب

---

[1] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، مرجع سابق، ص:92.

[2] نفس المرجع، ص: 92.

[3] نفس المرجع، ص:93.

[4] شواري أحمد، عروسي سعيد: إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الليسانس في الحقوق، المركز الجامعي غرداية الجزائر، 2009-2010، ص:13

بالتقادم ولا للحجز باستثناء المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تقبل الحجز، وهذا استنادا لنص المادة:04 من القانون 30/90 التي تنص على أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تخضع لقواعد الحماية التقليدية المقررة لحماية الأملاك الوطنية باعتبارها قابلة للتصرف. [1]

المطلب الثاني: التمييز بين الأملاك العقارية الوطنية العمومية والخاصة وأهميته:

سنحاول في هذا المطلب أن نميز بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة في الفرع الأول بعدما عرفنا كل واحدة منهما ونبين أهمية التمييز في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التمييز بين الأملاك العقارية الوطنية العمومية والخاصة:

إن فكرة التمييز بين أموال الدولة العامة والخاصة فكرة قديمة تجد جذورها حتى في الشرائع القانونية القديمة خاصة عند الرومان الذين عرفوا المنح في التصرف الواقع على الأشياء العامة أو تملكها بالتقادم، وانتقل هذا التمييز إلى التشريعات الحديثة بعد أن كان للقانون الفرنسي القديم باع في هذا الشأن، وسنتعرض فيما يلي إلى أهم المعايير التي تبناها الفقه في صياغة التفرقة بين أموال الدولة العامة والخاصة، دون أن ننسى المعيار التشريعي بشقيه الإيجابي والسلبي.

أولا: المعايير الفقهية في التفرقة:

أ) معيار طبيعة المال: القائل بهذا المعيار الفقيهان ديكروق « DUCROG » وبارثلمي « Barthélemy » ويرتكز معيارهما على طبيعة المال من حيث قابليته للتملك الخاص أم لا، فإذا كان لا يقبل التملك فهو مال خاص ولقد وجه لهذا المعيار إنتقاد مفاده أن فكرة عدم قابلية التملك الخاص منافية للواقع، ذلك أن كل مال أيا كان نوعه يقبل بطبيعته التملك الخاص.[2]

ب) المعيار المخصص لاستعمال الجمهور:

يعتبر هذا المعيار من أقدم المعايير وأكثرها تأثيرا بالقانون الخاص، ويرى أنصار هذا المعيار أن الأموال التي تكون تحت تصرف الجمهور بالاستعمال المباشر فهي أموال عامة، أما الأموال الأخرى غير المستعملة من قبل الجمهور هي أموال خاصة تابعة للدولة.[3]

---

[1] حمدي باشا، وزروقي ليلى، المرجع السابق، ص:102.

[2] حميدة أيوب، حنيش مارية: الحماية الجزائية للأملاك العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، المدية، الجزائر، 2012-2013.ص:23

[3] عبد العزيز الجوهري، محاضرات في الأموال العامة، دراسة مقارنة، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987، ص:7.

ثانيا: المعيار التشريعي في التفرقة والمعيار المتبع للتفرقة بين الأملاك العامة والخاصة في الجزائر:

أ) المعيار التشريعي في التفرقة:

يعمد المشرعون للتمييز بين الأموال العامة والأموال الخاصة إلى أسلوبين هما: التحديد الإيجابي والتحديد السلبي.

أ-1: أسلوب التحديد الإيجابي:

من خلال هذا الأسلوب يقوم المشرع بتعداد عناصر الأموال العامة في صلب القانون بشكل منفصل، مثل ما قام به المشرع الجزائري في القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، والأملاك الوطنية العمومية [المادة: 15 و 16 والمواد 35- 36- 37]، أما الأملاك الوطنية الخاصة من: [المادة: 17 إلى غاية المادة: 20].

لكن وبحكم تعداد الأملاك يكون دائما على سبيل المثال وليس الحصر فقد واجه هذا المسلك التشريعي انتقادات لاذعة، وبالتالي لا غنى عن الوقوع في الخطأ.[1]

أ-2: أسلوب التحديد الإيجابي:

لقد لجأ إلى إستبعاد بعض الأملاك من طائفة الأملاك العامة، وبالتالي تعداد الأملاك الخاصة وذلك بمقتضى نص تشريعي.

ب) المعيار المشجع للتفرقة بين الأملاك العامة والخاصة في الجزائر:

بالرجوع إلى نص المادة:12 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 ومواد أخرى في ذات القانون يتأكد لنا أن المشرع الجزائري إعتمد على معيار بجمع بين معيار التخصيص للمنفعة العامة الذي هو بدور يحتوي على معياريين هما: التخصيص لاستعمال الجمهور أو لخدمة المرفق عام، ومعيار التحديد الإيجابي من قبل المشرع الطائفة الأملاك العمومية والخاصة. [2]

الفرع الثاني: أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة:

من خلال المعايير السابق ذكرها يتضح لنا أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة

هو أن كل من هما يخضعان لنظامين قانونيين مختلفين عن بعضهما البعض، فالأموال الوطنية الخاصة من حيث المبدأ تخضع للقانون الخاص مع مراعاة الأحكام التشريعية في هذا الشأن، كما أن المنازعات الخاصة بما

[1] عقبة مولاي عمار، الأملاك الوطنية العامة والخاصة في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، فرع القانون الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة غرداية، 2012-2013، ص:51.

[2] سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، ط2، 1966، ص:583.

تكون من اختصاص القاضي العادي، أما الأملاك الوطنية العمومية فإنها بدون شك تخضع لنظام خاص يستمد روحه من القانون العام وفيه من الأحكام الخاصة ما فيه، حيث قاعدة التصرف، الحماية الجزائية، تحديده لا يشبه تحديد الملكية الخاصة وهذه الأحكام تشكل مفهوم إضفاء الصفقة العمومية على الأملاك، ولذلك نجد المنازعات المتعلقة بالأملاك العامة تكون من نصيب القاضي الإداري.

وبالنسبة للجزائر فإن هذه القواعد سواء المتعلقة بالأملاك العمومية أو الأملاك الخاصة، نأخذ بكل تحفظ بالرغم من أنها تأخذ خاصة في غياب قضاء إداري متخصص وما يلحقه من إتباع للمعايير الموضوعية بدلا من المعيار الشكلي المتبنى حاليا من قبل القضاء الجزائري في تحديد المنازعات ذات الطابع الإداري على ضوء ما أقره التشريع الجزائري، ولذلك فإن التمييز بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة التابعة للدولة يصبح من دون مبرر ولا حتى أهمية في الجزائر، إلى نظام قضائي واحد، رغم وجود معايير ونسبية هذا التمييز في مواطن عدة.[1]

[1] عقبة مولاي عمار، نفس المرجع، ص:52.

المبحث الثاني: الملكية العقارية الخاصة:

أثارت جريمة التعدي على الملكية العقارية إشكالا من الناحية التطبيقية حول ما إذا كانت حماية المشرع الجزائري تمتد حتى إلى حماية الحائز بمفهوم القانون المدني، وقانون التوجيه العقاري والمنتفع في إطار قانون المستثمرات الفلاحية 17/87، أم أنها تقتصر على حماية المالك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية.[1]

فهل تتعلق الحماية بحق الملكية فحسب أم تمتد لتشمل الحيازة؟

سنجيب على هذه الإشكالية في المطلبين الآتيين: حماية ملكية العقارية في المطلب الأول، أما المطلب الثاني: فخصص لحماية حيازة العقار.

المطلب الأول: حماية ملكية العقار:

يرى أنصار هذا الرأي والذين اعتمدوا النص العربي للمادة: 360 من قانون العقوبات "...**كل من إنتزع عقار مملوك للغير**..." [2]، أن مجال الحماية الجزائية يقتصر فقط على المالك الحقيقي ولا وجود لجريمة التعدي على الحيازة العقارية، فالمادة الأولى من قانون العقوبات صريحة في نصها:" لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمن بغير قانون". [3]

فالقول أن الحماية تشمل الحيازة إلى جانب الملكية يوسع من دائرة التجريم، في حين أن النص العربي يحمي الملكية دون الحيازة.[4]

الفرع الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة:

الملكية العقارية الخاصة طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري تمنح لمالكها ثلاث سلطات هي: الاستعمال والاستغلال والتصرف بشرط أن لا يخالف القواعد العامة، هذا ما يستفاد من نص المادة: 674 من القانون المدني.[5]، كما عرفت المادة: 27 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم للملكية العقارية الخاصة كما يلي: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

---

[1] المرجع السابق، ص:53.

[2] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، ط10، 2014، الجزائر، ص:138.

[3] المادة: 386، من قانون العقوبات، أحسن يوسقيعة، منشورات بيرتي، دط، 2008-2009، ص:186.

[4] المادة الأولى، من نفس القانون، نفس المرجع.

[5] سارت المحكمة العليا غرفة الجنح والمخالفات في هذا الاتجاه في قرار لها تحت رقم: 75919 مؤرخ في 1991/11/05، " تقتضي جنحة التعدي على الملكية العقارية للغر أن يكون العقار مملوكا للغير، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بهذه الجنحة، دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون".

وقد يكون العقار في يد شخصين أحدهما مالك الرقبة والآخر صاحب الانتفاع، فتكون الملكية مجزأة يتقاسمها مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع سواء عن طريق التعاقد أو الحيازة أو القانون، فملكية الرقبة هي ملكية العقار بطبيعته أي الوعاء المنصب عليه العقار، أما حق الانتفاع فهو حق عيني يخول للمنتفع سلطة إستعمال شيء مملوك للغير، كما يمنح هذا الحق للمنتفع سلطة التصرف في حقه بكل الأشكال عدا الإتلاف فيحق التنازل عليه أو تأخيره أو توقيع رهن عليه.[1]

وقد يكون الشخص مالك لحق ارتفاق على عقار باعتباره حق عيني عقاري والذي عرفته المادة: 867 من القانون المدني: " **الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر....**".[2]

فحق الارتفاق يضم عقارين العقار المنتفع أو المخدوم والعقاري المرتفق به أو الخادم، وبالتالي فإن مجال تطبيق المادة:386 من قانون العقوبات هو كافة أنواع الملكية وفق ما ورد في المادة:27 من قانون التوجيه العقاري وما يتفرع عنها.

الفرع الثاني: خصائص حق الملكية العقارية الخاصة:

حق الملكية في التشريع الجزائري حق ذاتي له وظيفة إجتماعية، وبالتالي فهو ليس حق مطلق، ويجمع الفقه على أن خصائص الملكية ثلاث فهو حق جامع مانع وهي ميزته الجوهرية، كما أنه حق دائم أيضا غير مقيد بمدة.

أولا: حق جامع مانع: يتميز حق الملكية بأنه حق جامع يشتمل على أوسع السلطات التي تمكن صاحبه من الانتفاع بالشيء المملوك من الاستعمال، والاستغلال، وكذا التصرف فيه وبعبارة أخرى للمالك الحق في أن يفعل ما يشاء في ملكه إلا ما حرمته القوانين والأنظمة.[3]

أما عن كونه حق مانع فذلك لأنه مقصور على صاحبه يحتج به تجاه الكافة وله حق التتبع والأفضلية وبإمكانه إستعمال دعوى الإستحقاق للمطالبة بملكيته، ودعوى منع التعرض على ملكيته العقارية.

ثانيا: الملكية العقارية حق دائم:

المقصود بهذه الخاصية أن حق الملكية العقارية لا يرتبط بمدة زمنية معينة فهو يدوم بدوام محله، فصفة التأييد ترد على موضوع الحق وليس على صاحبه، وتبقى قائمة ومستقلة عن استعماله فلا تزول بعدم الاستعمال وهذا ما يشكل الوجه الآخر لصفة الدوام.

---

[1] ليلى زروقي، محاضرة بعنوان:" إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية"، ملقاة على طلبة القضاة، الدفعة: 15.

[2] المادة: 867 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

[3] أنظر المادة: 690، من نفس القانون.

ومع اعتماد المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني تبعا لأحكام الأمر 47/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، والمرسوم رقم:138/82 المؤرخ في 1992/04/07 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، فإن اكتساب العقار بالتقادم غير ممكن لأن الهدف من المسح ضبط الملاك مع تحديد مجال ملكيتهم مما يدعم صفة الدوام لحق الملكية العقارية، ولو لم يتم استعماله.[1]

المطلب الثاني: حماية الحيازة في العقار:

ذهب الكثير من رجال القانون والقضاء على أن ملكية الغير المحمية وفقا لأحكام المادة: 386 من قانون العقوبات هي الملكية المثبتة بسند رسمي، ثم الحيازة القاهرة المشروعة غير المتنازع عليها والتي فصل في شأنها القضاء المدني.

وقد اعتمد مساندو هذا الرأي على النص الفرنسي للمادة: 386 من قانون العقوبات « déposé… d'autrui d'un bien immobile…. »، وقد نشرت المحكمة العليا هذه المادة في عدة قرارات لها على أساس أن الحماية الجزائية مقررة سواء للحيازة الحقيقية أو الفعلية، ومن بين هذه القرارات قرار صادر عن الغرفة الجزائية للمحكمة العليا رقم:70 المؤرخ في 1988/02/02 وجاء فيه:" يستفاد من صريح نص المادة: 386 من قانون العقوبات المحرر باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلسة أو بطريق الغش، وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الإعتداء على الحيازة".

وقد سارت غرفة الجنح والمخالفات في ذات الاتجاه في قرارين غير منشورين الأول يحمل رقم: 996 117 مؤرخ في 1995/05/21 والثاني 646 112 مؤرخ في 1999/10/09.

"إن المشرع لا يقصد بعبارة " المملوك للغير" الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية، ولذا ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتحداها ليشمل أيضا الحيازة القانونية" [2]

فالفقهاء أبدوا هذا الموقف كون المادة:386 من قانون العقوبات جعلت لحماية الأشخاص من الاعتداءات على العقارات الموجودة بين أيديهم دون إشتراط ملكيتهم لها بمفهوم الملكية في القانون المدني، فالقاضي الجزائي

[1] عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، كلية الحقوق، 1999-2000، ص: 13.

[2] حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص:140.

دوره على البحث في مدى وجود اعتداء على العقار الموجود في يد الضحية ولو لم تتوفر في هذا الأخير صفة المالك بل تكفي حيازته للعقار. [1]

الفرع الأول: مفهوم الحيازة في العقار.

لم يرد في التقنين المدني الجزائري تعريفا للحيازة، وترك تعريفها إلى إجتهاد الفقهاء، إلا أنه أورد نصوص نظمها في الفصل الخاص بأسباب كسب الملكية وذلك في المواد من 808 إلى غاية 843 من القانون المدني الجزائري.

وعرفها الفقه واقعة مادية تتمثل في السيطرة الخلفية على الشيء وتكسب الحائز مركز قانوني في مواجهة الغير حيث يستطيع أن يستمر في حيازته.[2]

كما عرفها الأستاذ عبد الرزاق السنهوري:" سيطرة الشخص على شيء أو حق عيني متخذا في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني، كما تعرف على أنها وضع مادي ينجم عن أن الشخص يسيطر سيطرة فعلية على الحق.[3]

والتعريف الدقيق هو ما أوردته المادة: 827 من القانون المدني الجزائري والتي يتضمن فحواها على أنها السيطرة الفعلية للشخص على شيء أو استعماله لحق عيني باعتباره مالكا للشيء أو صاحب الحق العيني عليه مع مرور مدة من الزمن يجعل واضع اليد مالكا له وهو ما يصطلح عليه في التشريع الجزائري بالتقادم المكسب على أساس الحيازة.[4]

كما تجد الحيازة مبرراتها في كونها تهدف إلى المحافظة على إستقرار المعاملات وحماية النظام العام فيمنع على أي شخص ولو كان هو مالك الحقيقي إغتصاب الحيازة من يد صاحبها، فالحيازة سلطة فعلية لشخص على شيء من الأشياء المادية فهو المظهر المادي للملكية، ولهذا كان وضع اليد شبيها في الظاهر بل كثيرا ما يختلط بها.

---

[1] أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات، المرجع السابق، ص:187.

[2] منتديات ستار تايمز.

[3] بن طالب إيمان، داودي سميحة، الحيازة كسب أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، تخصص قانون عقاري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الليسانس، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2010-2011، ص: 1.

[4] بالطاهر فوزية، الحيازة:" دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية"، مذكر تخرج لنيل الشهادة الليسانس، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة الجزائر، 2013-2014، ص:5

الفرع الثاني: عنصرا الحيازة وشروط صحتها:

يتم كسب الحيازة إذا توفر فيها عنصران: العنصر الأول وهو الإحراز أو السيطرة المادية، والعنصر الثاني معنوي وهو القصد، وهذان العنصران هما المحل الذي ينصب عليهما إثبات الحيازة، ولإثباتها لا بد من توفير جملة من الشروط وهو ما يتم التفصيل فيه في النقاط الموالية:

أولا: ركنا الحيازة:

حتى تقوم الحيازة يجب أن تكون للشخص السيطرة المادية على العقار وعنصر القصد وهو الركن المعنوي فتخلص السيطرة المادية للحائز إذا كانت له سلطة مباشرة الأعمال المادية على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك عادة على ملكه أما عنصر القصد فهو اتجاه نية الحائز إلى تملك العقار وظهوره أمام الملأ بمظهر صاحب الحق.[1]

فإن توفرت الحيازة على هذين الركنين فإن القانون يرتب عليها أثرين: الأول إستحقاقها للحماية لذاتها والثاني إعتبارها سبب لكسب الملكية.[2] والسؤال الذي طرح نفسه ما علاقة مفهوم الحيازة المحمية جزائيا بمفهومها في القانون المدني، أي هل غياب الركن المعنوي للحيازة يحول دون استحقاقها الحماية الجزائية؟

نرى أنه إذا كانت الحيازة التي تخلف عنها الركن المعنوي أي الحيازة العرضية (مثل حيازة المستأجر) لا تصلح لأن تكون سببا لكسب الملكية فإن القانون المدني يحميها إذا ما تم نزعها من يد صاحبها عنوة فيستطيع إستردادها بدعوى إسترداد الحيازة وهي الدعوى الوحيدة التي يمكن له رفعها لحماية حيازته في مواجهة من ينتزعها منه وهذا حفاظا على الوضع الظاهر وعلى إستقرار النظام العام ،فبصفة أولى أن لا تتطلب الحماية الجزائية توفر الركن المعنوي فيكفي لحماية الحائز جزائيا أن يكون مجرد صاحب وضع مادي فيحس ولو في مواجهة المالك ذاته تطبيقا لقاعدة عدم إمكان الشخص من اقتضاء حقه بنفسه، بل عليه اللجوء إلى القضاء لنيل حقه من القسم المدني وطرد الحائز غير الشرعي من ملكيته بدلا من أن يتعرض له وينتزع منه الحيازة.

ثانيا: شروط صحة الحيازة:

لا تخلص الحيازة للحائز إلا وهي خالية من العيوب أي يجب أن تتوفر فيها شروط الصحة وهي: الهدوء والاستقرار، العلنية.

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، أسباب كسب الملكية، القاهرة، دار النشر للجامعات المصرية، 1968، ص:1072.

[2] زودة عمر، محاضرات بعنوان:" الحيازة"، ألقيت على طلبة القضاة الدفعة 15.

1-الهدوء: أي أن يتمكن الحائز من الانتفاع بالعقار المحوز من غير عنف أو قوة، وأن لا يقترن وضع اليد بالإكراه المادي أو المعنوي من طرف الحائز وقت بدئه، وتكون الحيازة مشبوهة بعيب الإكراه إذا حصل صاحبها بالقوة أو التهديد إبتداء وكذلك إذا حصل عليها الحائز بالغش والتواطؤ عن طريق إستعمال طرق إحتيالية، ويظل وضع اليد مشوبا بهذا العيب مادامت القوة أو التهديد باقية لم تنقطع، بينما إذا انقطع الإكراه وبقي الحائز بعد إنقطاعه مستمرا في وضعيته وأصبح وضع اليد هادئا واضحا آثارها من وقت زوال العيب، أما التعدي الذي يقع أثناء وضع اليد الذي بدأ هادئا ويمنعه الحائز يظل هادئا على الرغم من ذلك، فالعبرة بوقت بدء الحيازة.[1]

2-العلنية: ويقصد بها ممارسة الحائز حيازته على مرأى من الناس أو على الأقل على مرأى من المالك أو صاحب الحق وأن تكون الأفعال الدالة على وضع اليد واضحة، يفهم منها أن واضع اليد يدير العقار كمالك.

3-الوضوح: ويقصد به أن لا تكون الحيازة مشوبة بعيب اللبس والغموض وتكون الحيازة كذلك إذا وقع اللبس أو الغموض فيما يخص الركن المعنوي في وضع اليد.

4-الإستقرار: معناه أن يكون واضح اليد على إتصال مباشر بالعقار المحوز وأن تتوإلى منه أعمال السيطرة المادية في فترات منتظمة ومتقاربة وأن ينتفع ممن العقار المحوز، وهذا أمر حتمي كون أن تجريم الاعتداء مرجعه حماية إستقرار الأشخاص من كل ما يؤدي إلى اضطراب هذا الاستقرار.

إذا توافرت في الحيازة شروط الصحة تولد الحق في حمايتها جزائيا من كل إعتداء حتى ولو صدر من المالك الحقيقي إذا لا يجوز له سلب الحيازة بالقوة حفاظا على الوضع الظاهر والنظام العام، ومن ثم فإن تطبيق المادة:386 من قانون العقوبات يصبح أمرا حتميا ضد كل من يريد إنصاف نفسه دون المرور بالقضاء بحيث أن النزاع حول الملكية يبقى تحت مراقبة الدولة ويصفى بواسطة أجهزتها المختصة وإلا عمت الفوضى وكثرت المشاجرات والمآسي.[2]

---

[1] عز الدين الديناصوري، حامد عكاز، الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه والقضاء، ص:469.

[2] قرار المحكمة العليا لغرفة الجنح والمخالفات تحت رقم: (158 246) ، المجلة القضائية 2003- 1، ص:447، 2003/09/13.

المبحث الثالث: الملكية العقارية الوقفية:

إن أول تنظيم للملكية الوقفية جاء بموجب المرسوم:64-283 المؤرخ في 11964/10/07 المتعلق بالأملاك الحبسية العامة ثم قانون الأسرة: 84-11 في المادة: 213 وما بعدها منه، ثم نص عليها المشرع الجزائري في القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري في المادة:23 منه، حيث أن المشرع الجزائري إعتبر من خلاله الملكية الوقفية الصنف الثالث من الأملاك العقارية، ثم صدر قانون خاص بتنظيم الملكية الوقفية المتمثل في القانون رقم:91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف وتبعه المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المؤرخ في:1998/10/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها.

وثم تعديل القانون رق:10/91 بموجب القانون رقم: 01-01 الذي تضمن في مجمله أحكام الاستثمار للأملاك الوقفية.[1]

وباعتبار أن دراستنا تنحصر في الحماية الجزائية للأملاك العقارية، فإن ما يهمنا هو الوقف الذي يكون محله عقارا، وللتفصيل في هذه النقطة سنتطرق إلى ماهية الملكية العقارية الوقفية في المطلب الأول ثم أركان الوقف وشروطه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: ماهية الملكية العقارية الوقفية:

الوقف نظام مأخوذ من التشريع الإسلامي وهو ما يعرف " بالحبوس"، وأصدق تعريف مصور جامع لصور الوقف عند الفقهاء هو منع التصرف في رقبة العين التي يمكن الإنتفاع بها مع عينها وجعل المنفعة لجهة من الجهات الخير إبتداءا وإنتهاء وقد اشترطت بعض المذاهب أن تكون العين الموقوفة صالحة للبقاء يمكن تنفيذ حكم التأبيد فيها.

الفرع الأول: تعريف الوقف:

لقد تعرض فقهاء الشريعة الإسلامية الغراء إلى المقصود بالوقف، واختلفوا في تعريفه:

أ) المقصود بالوقف في المذاهب الإسلامية:

أولا: المذهب المالكي:

حيث يعرف هذا المذهب الوقف بأنه:" **حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعها على جهة من جهات البر**"، من خلال هذا التعريف يتضح أن المالكية لا يخرجون

[1] حميدة أيوب، حنيش مارية، الحماية الجزائية للأملاك العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، يحي فارس، المدية، الجزائر 2012-2013، ص:27.

العين الموقوفة عن ملك الواقف بل تبقى على ملكه، لكنهم يمنعون التصرف فيها بالتصرفات الناقلة للملكية سواء بعوض أو بدون عوض، ويلزمه بالتصدق بمنفعتها ولا يجوز له الرجوع.

ثانيا: المذهب الحنفي:

يعرف الوقف بأنه: **"حبس العين على ملك الواقف والتصرف بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال أو في المال".**

فالوقف عند الأحناف لا يخرج المال المحبس عن ملك واقفه، يل يبقى في ملكه يجوز له التصرف فيه بكل أنواع التصرفات، وإذا مات ينتقل إلى ورثته من بعده وكل ما يترتب على الوقف هو التبرع بالمنفعة، ويجوز الرجوع عنه في أي وقت.

ثالثا: المذهب الشافعي والحنبلي:

يعرف الوقف عندهم بأنه: **"حبس العين على حكم ملك الله تعإلى والتصدق بالمنفعة على جهة من جهات البر إبتداءا وإنتهاء".**

وأصحاب هذا الرأي يرون بأن الوقف يخرج المال الموقوف عن ملك واقفه بعد تمام الوقف، ويمنعه من التصرف في العين الموقوفة، ويجعل ثمرته صدقة لازمة على الموقوف عليهم.[1]

ب) تعريف الوقف عند المشرع الجزائري:

نصت المادة:3 من القانون رقم:91-10 الصادر 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بأن: **"الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".**[2]

وجاء في المادة:5 من نفس القانون:" **الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الإعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف وتنفيذها".** [3]

كما عرفت المادة:31 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الأملاك الوقفية على أنها الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية

[1] حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، (الهبة، الوصية، الوقف)، د ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص:75.

[2] المادة: 03 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

[3] المادة: 05 من نفس القانون.

أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم الملك المذكور.[1]

من خلال هذه المواد يتضح أن المشرع الجزائري أخرج العين الموقوفة من ملكية الواقف ولم ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم، وبذلك يكون قد أخذ بالمذهبين (الشافعي والحنبلي) وجعل من الوقف ذو طابع مؤسساتي ما دام أنه يتمتع بالشخصية المعنوية.[2]

الفرع الثاني: أنواع الوقف:

تطبيقا لنص المادة:06 من القانون رقم:91-10 المتعلق بالأوقاف يتضح لنا أن الوقف نوعان: وقف عام أو ما يسمى بالوقف الخيري ووقف خاص أو ما يسمى بالوقف الذري أو الأهلي، وهذا ما سنتعرض إليه فيما يلي:

أولا: الوقف العام:

هو الوقف الذي يحبس فيه المالك ملكه على جهات خيرية تنتفع به من وقت إنشائه وينقسم بدوره قسمين.

– وقف عام محددة الجهة: وهو الوقف الذي يحدد فيه صاحبه مجال معين يصرف عليه ريعه على أن لا يصرف على غيره، إلا إذا استنفذ.

– وقف عام غير محدد الجهة: وهو الوقف الذي لا يحدد فيه صاحبه المجال الذي يصرف فيه ريعه فيصرف في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخيرات بصفة عامة.

ثانيا: الوقف الخاص:

هو الوقف الذي يحبس فيه الواقف ملكه على جهة من جهات الخير يعينها على أن لا تؤول إليها المنفعة إلا بعد إنقطاع عقبة من الذكور والإناث أو غيرهم من الأشخاص الذين يعينهم، هذا يعني أن هناك مجموعتين من الموقوف عليهم يؤول إليها حق الإنتفاع.

وتجدر الإشارة إلى أن المقصود بالملكية الوقفية ليس ملكية العقار محل وقف إذا جاء في المادة:5 من قانون الأوقاف أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الإعتباريين، وهو ما أكدته المادة:17 من نفس القانون.

---

[1] المادة: 31 من القانون 90-25 المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المتعلق بالتوجيه العقاري.

[2] حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، المرجع السابق، ص:75.

إذ أن الوقف يزيل حق ملكية الواقف دون أن ينتقل إلى الموقوف عليه بل يتمتع هذا الأخير بحق انتفاع فقط.[1]

وهذا ما يعني تبقى الملكية للمولى عز وجل مقصدا لقوله تعإلى:" ولله ملك السموات والأرض"، وبالتالي فإن الحماية الجزائية للملكية العقارية الوقفية تؤخذ بمفهوم العقار وليس بمفهوم الملكية العقارية أي أن المعتدى عليه ليس له مالك وإنما يقع الاعتداء إما على العقار أو على حق الانتفاع الذي يملكه الموقوف عليه وهو من له الحق في طلب الحماية على أن يكون الوقف صحيحا.

المطلب الثاني: أركان الوقف وشروطه:

تعتبر الملكية الوقفية من أهم أصناف الملكية العقارية لذلك خصها المشرع بحماية جزائية على غرار باقي أصناف الملكية، غير أن هذه الحماية لا تتأتى إلا إذا كان الوقف صحيحا ولا يكون كذلك إلا إذا توافرت أركانه وشروطه التي سنتناولها من خلال هذا المطلب في الفروع التالية:

الفرع الأول: أركان الوقف:

للوقف أربعة أركان نصت عليها المادة: 09 من القانون 91-10[2] الواقف، محل الوقف، صيغة الوقف الموقوف عليه.

1-الواقف: هو مالك العين محل الوقف قبل إنشائه، ويتم إنشاؤه بإرادته المنفردة بموجب عقد مقيد لدى الموثق ومسجل لدى مصلحة السجل العقاري.[3]

2-محل الوقف: ويقصد به العين التي يرد عليها الوقف فقد تكون عقارا، منقولا أو منفعة.

3-صيغة الوقف: يصح الوقف سواء تم التعبير عليه باللفظ أو الكتابة أو الإشارة وفقا للقواعد العامة ما دام يعبر عن إرادة الواقف دون مجال للشك.

4-الموقوف عليه: هو صاحب حق الانتفاع على العين الموقوفة، يحدده الواقف وهو شخص معلوم قد يكون طبيعي أو معنوي إذا كان الوقف عاما.[4]

---

[1] تونسي ليلى، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة التخرج، المدرسة العليا للقضاء؟، دفعة 15، 2006-2007.

[2] المادة:09 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

[3] المادة:41 من نفس القانون.

[4] منتديات ستار تايمز، شرح محل الحماية الجزائية للملكية العقارية، ص:24

الفرع الثاني: شروط الوقف:

ولا يكفي لصحة الوقف توفر أركانه فبالإضافة إليها يجب أن يشتمل كل ركن على جملة من الشروط والمنصوص عليها في القانون الجزائري وكذا في الفقه الإسلامي.

1-شروط الواقف:

أ) نظرة الفقه الإسلامي للشرط الواجب توافرها في الوقف: حيث تتفق كل المذاهب الفقهية من حيث أن الواقف يجب أن يكون:

– أهلا للتصرف ولا يكون محجور عليه لسفه أو لدين وألا يكون مكرها.

– أن يكون الواقف مالكا للعين وقت وقفها ملكا تاما لا نزاع فيه.

ب) نظرة المشرع الجزائري للواقف:

تتجلى نظرة المشرع الجزائري للواقف من خلال نص المادة:10 من القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم على أنه.

– أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا.

– أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله وغير محجوز عليه لسفه أو دين.

1) أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا: وقد أكدته المادة:216 من قانون الأسرة 84-11 المعدل والمتمم والتي تنص:" **يجب أن يكون المال المحبوس مملوكا للواقف معينا خليا من أي نزاع...**".

بمعنى يجب أن تكون ملكية الواقف ملكية تامة خالية من أي نزاع فإن كانت العين محل نزاع فإنه سيؤدي إلى زوال الوقف وهذا ما يتعارض مع صفة التأبيد التي تلازم الوقف.

2) أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله وغير محجوز وعليه لسفه أو دين: بمعنى أن الواقف يكون أهلا للتبرع كما يشترط في الواقف أن يكون بالغا سن الرشد طبقا لأحكام المادة: 40 من القانون المدني.[1]

[1] بن أوذينة أمحمد، إستثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية 2014-2015، ص:22.

2- الشروط المتعلقة بمحل الوقف:

أ) نظرة الفقه الإسلامي للمحل:

إختلف الفقهاء حول محل الوقف يمكن إيجاز آرائهم فيما يلي:

يشترط الحنفية في محل الوقف أنه لا ينقل ولا يحول من العقار فلا يجيزون وقف المنقول منفردا بل يوقف تابعا لعقار.[1]

المالكية والشافعية والحنابلة يرون أن كل عين يصح الانتفاع بها مع بقاء عينها إن صح وقفها، عليه يجوز أن يكون الوقف أرضا أو دارا أو منقولا كالسيارات والآلات.

ب) نظرة المشرع الجزائري للمحل:

نص المشرع صراحة في قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم في المادة:11 منه بقوله: " **يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة**"[2] ، وقد اشترط فيه ما يلي:

– أن يكون معلوما ومحددا وقت وقفه نافيا للجهالة.

– أن يكون مشروعا يصح التعامل به ومتقوما بمال فلا يجوز وقف المخدرات لعدم مشروعيتها.

3- الشروط المتعلقة بالصيغة:

أ) نظرة الفقه الإسلامي للصيغة:

تتفق كل المذاهب على أن الصيغة هي ما يدل على الوقف وتكون واضحة المعالم، وألفاظ صيغة الوقف قد تكون صريحة كقول الواقف وقفت أو حبست.

ب) نظرة المشرع الجزائري للصيغة:

نصت عليها المادة: 12 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم: " **تكون صيغة الوقف باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة**".

وحتى تكون الصيغة صحيحة يجب توافر جملة من الشروط:

– أن تكون تامة ومنجزة أي غير مبهمة أو غامضة.

---

[1] وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، دار الفكر، دمشق، ط2، 1996، ص:141.

[2] المادة: 11 من القانون 91-10 من قانون الأوقاف.

– أن لا تقترن الصيغة بشرط يخل بأصل الوقف أو ينافي في حكمه كأن يشترط الواقف إحتفاظه بحق التصرف بالعين الموقوفة.

– أن لا يقترن بشرط المدة وهذا ما نصت عليه المادة: 28 من القانون 91-10 " **يبطل الوقف إذا كان محددا بزمن**" [1]

أ) –نظرت الفقه الإسلامي للموقوف عليه:

الحنفية والمالكية يتفقون على أن الوقف يجوز على المعدوم طالما أنه سيوجد أما الشافعية والحنابلة هم كذلك يتفقون على أن الوقف لا يجوز على المعدوم لأن المعدوم لا يمكنه أن يملك.

ب) نظرة المشرع الجزائري من الموقوف عليه:

عرفه من خلال المادة: 13 من قانون 02-10 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10: " **الموقوف عليه هو شخص معنوي لا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية**" [2]

من خلال هذا التعريف نستشف ما يلي:

– أن يكون الموقوف عليه شخصا معنويا.

– لا يخالف الشريعة. [3]

[1] بن أوذينة محمد، المرجع السابق، ص:25.

[2] المادة:13 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

[3] بن أوذينة محمد، المرجع السابق، ص:25.

الفصل الثاني

آليات الحماية الجزائية للملكية العقارية

تمهيد:

بعد ما بينا في الفصل الأول المقصود من الملكية العقارية المعنية بالحماية الجزائية سنحاول في هذا الفصل أن نوضح كيفية تطبيق وتجسيد هذه الحماية عمليا.

ويقصد بالحماية بصفة عامة التدبير التي أقرها المشرع لدفع الاعتداء وفرض النظام العام. بما أن البحث يهدف إلى دراسة الجانب الجزائي للحماية فحسب، فإن الحماية المقررة تتجسد في وسيلة التجريم لارتباطه بالعقوبة التي تحقق الردع العام والخاص وتحول دون ارتكاب الجريمة من كافة أفراد المجتمع وتكرار الفاعل لسلوكه المجرم، وعليه فإن جوهر الحماية الجزائية بصورة عامة يكمن في القانون الجنائي الذي يمتاز بخاصيتين أساسيتين الأولى تتعلق بطبيعة الجزاء المقرر والثانية بطبيعة المصلحة المحمية قانونا.

لكن تجدر الإشارة إلى أنه ليس بمقدور أي قانون حتى وإن كان قانون العقوبات أن يستوعب لوحده كل الأفعال المجرمة مما أدى بالمشرع إلى التنصيص على بعض الجرائم وعقوبتها في المسائل التي لم يتكفل بها دون الخروج عن الإطار العام لقانون العقوبات والمبادئ العامة التي تحكمه، ومما تضمنته بعض القواعد الخاصة نذكر على سبيل المثال:

القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 بالنسبة لمخالفة الغابات، والقانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف وغيرها من القوانين الخاصة.

وعليه ارتأينا تقسيم دراسة هذا الفصل تبعا للتصنيف القانوني للأملاك العقارية لنخصص المبحث الأول لوسائل الحماية الجزائية بالنسبة للملكية العقارية الوطنية ثم للملكية العقارية الخاصة في المبحث الثاني، وأخيرا للملكية العقارية الوقفية في المبحث الثالث.

المبحث الأول: وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية

نص قانون الأملاك الوطنية على أن القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية تستمد من القواعد الجزائية العامة المتعلقة بالمساس بالأملاك وظهر ذلك من خلال نص المادة 136 من نفس القانون التي أحالت في المعاقبة على المساس بالأملاك الوطنية إلى قانون العقوبات. وبالتالي فأي فعل مضر بالأملاك العقارية الوطنية تتوفر فيه أركان جريمة من الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات يؤدي إلى متابعة مرتكب الفعل ومعاقبته طبقا لنص المادة وعليه يكون المرجع في معظم الاعتداءات على الملكية الوطنية هو قانون العقوبات إذا ما توفرت أركانها [1].

وعليه سنحاول دراسة بعض هذه الجرائم من خلال الجنايات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية من خلال المطلب الأول أما الجنح والمخالفات في المطلب الثاني معتمدين في تقسيمنا هذا على ما ذهب إليه المشرع الجزائري في تقسيم الجريمة من حيث الخطورة في قانون العقوبات.

المطلب الأول: الجنايات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية

إن الجناية تعتبر أخطر صورة للجريمة، ولأننا بصدد دراسة الحديث عن وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية كان لبد لنا من التطرق إلى بعض الجنايات التي تقع على هذه الأملاك.

وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فروع حيث يمثل كل فرع جناية تمس بالأملاك العقارية الوطنية وهي مختارة على سبيل المثال:

الفرع الأول: جريمة وضع النار في ملك الغير

تعتبر جريمة وضع النار عمدا في ملك الغير من الجرائم التي تتسبب في إلحاق الضرر في ملك الغير وفي الحال فتنجر عنها نتائج وخيمة.

لذلك سنتطرق إلى بيان هذه الجريمة من خلال توضيح أركانها أولا ثم العقوبة المقررة والظروف المشددة لها. [2]

أولا: الأركان المكونة لجريمة وضع النار في ملك الغير:

وتتكون هذه الجريمة من ثلاثة أركان وهي:

- الركن المادي: {فعل وضع النار (الحرق) }.
- الركن الشرعي: {نوع الشيء المحرق}.
- الركن المعنوي: {القصد الجنائي}.

---

[1] حنيش مارية، حميدة أيوب: نفس المرجع، ص: 59.

[2] نفس المرجع، ص:60.

أ) الركن الشرعي:

ليس من الضروري أن يبدأ وضع النار من ملك المتضرر، إنما قد تكون الانطلاقة من ملك الفاعل سواء عمدا أو بسب الإهمال والرعونة لتمتد أو تلتحق بملك الغير[1]. وقد نص المشرع الجزائري على جريمة وضع النار في ملك الغير في الامر156/66 المتعلق بقانون العقوبات تحت عنوان الهدم والتخريب والأضرار التي تنتج عن تحويل اتجاه وسائل النقل وتمس هذه الجريمة الأملاك الوطنية من خلال ما نص عليه المشرع الجزائري في قانون العقوبات إذا وضعت النار عمدا في أملاك تتعلق بأملاك الدولة أو أملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام [2].

وتتمثل هذه الأملاك فيما يلي حسب نص المادة 396 من الأمر 156/66:

- مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكنى.
- غابات أو حقول مزروعة أشجار أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات.
- محصولات قائمة أو قش أو محصولات موضوعة في أكوام أوفي جزم.
- عربات سكة الحديد سواء محملة بالبضائع أو بأشياء منقولة أخرى أو فارغة إذا لم تكن ضمن قطار به أشخاص.[3]

ونص المشرع أيضا على أن تطبق عقوبة الإعدام على جميع الحالات السابقة إذا أدى الحريق العمدي إلى موت شخص أو عدة أشخاص، وإذا تسبب الحريق في أحداث عاهة مستديمة فتكون العقوبة السجن المؤبد.[4]

ب) الركن المادي :

يتمثل الركن المادي في الجريمة وضع النار في ملك الغير إضافة إلى الأركان العامة الواجب توفرها لقيام أي جريمة في عنصرية يتمثل الأول في : فعل إضرام النار في ملك الغير، أما الثاني فيتمثل في صفة الشيء الذي وضعت فيه النار.

---

[1] جلالي بغدادي: الإجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الوكالة الوطنية للإشهار، 1996، ص: عن الغرفة الجزائية في قرارها 29819 الصادر 1982/12/04.

[2] المادة: 396 مكرر من الأمر 156/66، المتعلق بقانون العقوبات.

[3] المادة: 396 مكر ر من الأمر 156/66، المتعلق بقانون العقوبات.

[4] المادة: 399 من نفس المرجع.

1- فعل إضرام النار:

يقصد بفعل إضرام النار أو إحداث النار إستعمال أية وسيلة مهما كانت من شأنها أن تؤدي إلى الحريق فقد يكون الإحراق بإلقاء عود كبرية أو صب نوع من الزيوت أو الغازات السريعة الالتهاب أو غيرها من الوسائل التي يتحقق بها إشعال النار.[1]

لم تحدد المواد من 395 إلى 399 من قانون العقوبات أي طريقة للأخذ بها ,وإنما تركت المجال واسعا ليشمل كافة الوسائل والطرق التي تمكن من اشتعال النار في الأشياء سواء أكانت تقليدية أو حديثة[2]وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار لها تحت رقم: 12027 جاء في:" إن مجرد إضرام النار عمدا في محل مسكون أو معد للسكنى , بصرف النظر عما تلتهمه النار وبصرف النظر عن وجودهم فيه. تكون جريمة الإحراق العمد لأن المشرع لم يشترط أن تلتهم النار البناء أو محتوياته فعلا وإنما نص على إضرامها فيه" [3]. على أن تكون الأموال مملوكة للغير، لأن الحريق الذي يصيب الملك الشخصي يعاقب عليه على أساس كونه مسكن أو معد للسكن حماية للأرواح.

2-نوع أو صفة الشيء الذي وضعت فيه النار:

وتتمثل أساسا في المباني أو المساكن أو الغرف أو الخيم أو الأكشاك ولو متنقلة، أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش، إذا كانت غير مسكونة أو مستعملة للسكنى، الغابات أو حقول غير المزروعة أشجار أو مقاطع الأشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات أو عرابات سكة الحديد سواء محملة بالبضائع أو أشياء منقولة أخرى أو فارغة إن لم تكن ضمن قطار به أشخاص أو محصولات قائمة أو قش أو محصولات موضوعة في أكوام أو في حزم .[4]

ج) الركن المعنوي:

يتحقق القصد الجنائي في وضع النار عمدا وذلك بوضعها في الأموال التي عددتها المادة: 396 من قانون العقوبات، متى كان الفاعل قد وضع النار عمدا وهو على علم ويقصد إحداث الحريق، ولا يهم أن كان يقصد

---

[1] الفاضل خمار: الجرائم على العقار، دار هومة، الجزائر، 2008، ص:65.

[2] حميدة أيوب، حنيش مارية: المرجع سابق، ص:61.

[3] قرار المحكمة العليا، الغرفة الجنائية، ملف رقم:12027 المؤرخ في 1975/01/07.

[4] حنيش مارية، حميدة أيوب: المرجع السابق، ص:62.

بوضع النار إتلاف المحل أو كان يقصد المزاح السيئ، أو قصد إشعال النار ثم أطفأها بعد دالك منعا للضرر ليلقى تهمة كاذبة على شخص آخر فهده الظروف تبقى مستقلة عن أركان الجريمة [1].

ثانيا: العقوبة المقررة لجريمة وضع النار في الملك الغير وظروف المشدد لها:

أقر المشرع الجزائري لهذه الجريمة في قانون العقوبات، عقوبة تتمثل في السجن إضافة إلى ظروف التشديد.

1-العقوبة المقررة لجريمة وضع النار في ملك الغير:

توصف هذه الجريمة بالجناية ويعاقب مرتكبها بسلب الحرية دون الغرامة وتمتد العقوبة بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة [2].

2-ظروف التشديد للجريمة وضع النار في ملك الغير:

اذا تعلق الأمر بأملاك العقارية الوطنية فتكون العقوبة السجن المؤبد طبقا لمادة: 396 مكرر من قانون العقوبات[3].

الفرع الثاني : جريمة تحطيم ملك الغير :

نتناول من خلال هذا الفرع أركان المكونة لجريمة تحطيم ملك الغير أولا، ثم العقوبات الظروف المشددة ثانيا.

أولا : الأركان المكونة لجريمة تحطيم ملك الغير:

تتمثل أركان المكونة لجريمة تحطيم ملك الغير في الركن المادي، والركن الشرعي وهو ما نتناوله في النقاط التالية :

أ) **الركن الشرعي:** تعد جريمة تحطيم ملك الغير من ضمن الجرائم الواقعة على العقار دون نية سلب الملكية، وإنما بنيت ألحاق الضرر وقد تعرض المشرع لهده الجريم من خلال المادة: 406 من قانون العقوبات وحصرة ملك الغير في أجزاء من عقار كالمباني أو الجسور أو الخزّانات أو طرقا أو منشآت موانئ أو المنشآت الصناعية، لذلك ستنحصر دراستنا في تحطيم أو التخريب العقار فقط [4] .

---

[1] الفاضل خمار: المرجع السابق، ص:62.

[2] نفس المرجع، ص:112.

[3] المادة: 396 مكرر من الأمر 156/66 المتعلق بقانون العقوبات.

[4] حميدة أيوب، حنيش مارية: نفس المرجع ، ص:63.

ب) الركن المادي :

ويتكون الركن المادي من ثلاث عناصر، اثنان تشتركان فيهما المادتين 406 و407 وهما فعل مادي يتمثل في الإتلاف والتخريب بحيث يقع هذا الفعل على ملك الغير وعنصران تختلف فيه المادتين يتمثل في الشيء الذي يقع عليه التخريب أو الإتلاف .

1- ارتكاب فعل مادي يتضمن الإتلاف أو التخريب :

المقصود بإتلاف أو التخريب هو تحطيم المال بأي طريقة تجعله غير صالح للاستعمال أو تعطيل الاستفادة منه، وكل ما اشترطه القانون هو مجرد تخريب هذا المال ,فلا يهم أن كان الإتلاف تام بل يصح أن يكون جزئيا على أنه في الإتلاف الجزئي يجب أن يكون من شأنه جعل الشيئي غير صالح للاستعمال أو تعطيله وهو أمر يرجع تقديره إلى قاضي الموضوع [1].

2-المال الذي يقع عليه الإتلاف أو التخريب:

بالنسبة للمادة 406 يجب أن يقع التخريب على أجزاء من العقار والمتمثلة في المباني والجسور والسدود أو الخزّانات أو طرقا أو منشآت موانئ أو منشآت صناعية. أما المادة 407 فتتعلق بالأموال التي وردى ذكرها في المادة 396 من قانون العقوبات عل سبيل الحصر[2] وبما أننا بصدد دراسة تحطيم الملكية العقارية فيعتبر الفعل كذلك أذا وقع على المباني أو المساكن أو غرف أو ورش غير مسكونة أو غير مستعملة للسكنى أو غابات أو حقول مزروعة الأشجار .

3-أن يكون الإتلاف وقعا على ملك الغير:

يجب أن يقع الإتلاف أو التخريب على مال المملوك للغير ليس على ملكه لأن للمالك حق التصرف المطلق في ماله أو ملكه دون أن يلحقه عقاب ما لم يتسبب ذلك في ألحاق أضرار بالغير ولو بسبب الرهونة وعدم الاحتياط أو عدم الانتباه أو الإهمال أو عدم مراعاة النظم [3] .

---

[1] قانة يحي: محاضرات تحت عنوان " الجرائم الواقعة على العقار"، ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر، قانون عقاري، الدفعة الأولى، جامعة غرداية 2015-2016.

[2] أنظر المادة: 399 من الأمر 156/66، نفس المرجع.

[3] حميدة أيوب، حنيش أيوب ،نفس المرجع ، ص: 122.

ج) الركن المعنوي :

تتوافر أركان الجريمة بتحقق القصد الجنائي العام ولا يلزم توافر قصدا جنائيا خاص فبمجرد القيام بالفعل المادي والمتمثل في الإتلاف والتخريب أو التعطيل وعلمه بانه يحدثه بغير حق .

فتجدر الإشارة في حالة ما اذا كان الجاني قد قام بإحدى الأفعال المجرمة وهو يعلم بان الشيء محل التخريب ملكا له وبانعدام القصد الجنائي تنعدم الجريمة[1].

ثانيا :العقوبات ظروف التشديد المقررة لجريمة تحطيم ملك الغير:

سنوضح في هذا الجزء العقوبات المقررة لجريمة تحطيم ملك الغير ثم إلى ظروف التشديد التي أقرها المشرع الجزائري :

أ) العقوبات المقررة لجريمة تحطيم ملك الغير: أقرها المشرع عقوبتين هما :

- **عقوبة الحبس:**بالنسبة لجناية تخريب جزء من العقار المنصوص عليها في المادة 406 من القانون العقوبات يعاقب الجاني بالحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات.
- **عقوبة الغرامة** : تقدر بالنسبة لجناية تخريب أجزاء من عقار والمنصوص عليها في المادة 406 من الأمر 66-156 من 20.000 إلى 100.000دج [2] وإذا نتج عن الجريمة إزهاق روح إنسان فتضاعف الغرامة من 1000.000 إلى 2000.000دج[3]

ب) الظروف المشددة لجريمة تحطيم ملك الغير: شدد المشرع الجزائري عقوبة تحطيم ملك الغير في حالة استعمال مواد متفجرة كالألغام أو غيرها من أجل تهديم طرق عمومية أو سدود أو خزانات أو طرقا أو جسور أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة لتصل العقوبة في هذه الحالات إلى الإعدام .ودلك طبقا للمادة 399 من الأمر 156/66. [4]

---

[1] الفاضل خمار: نفس المرجع ص: 122.

[2] المادة: 406 مكرر من قانون العقوبات.

[3] نفس المادة من نفس القانون.

[4] المادة: 399 من نفس القانون.

المطلب الثاني: الجنح والمخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية:

سنتناول في هذا المطلب الجنح المخالفات التي تقع على الملكية العقارية الوطنية، وسنوضح بعض الجنح في الفرع الأول، أما الفرع الثاني سنخصصه لذكر بعض المخالفات الواردة على الأملاك العقارية الوطنية.

الفرع الأول: الجنح الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية:

1-**جنحة إستعمال الملكية العامة للمياه بدون رخصة** : لقد نصته المادة 144 من القانون 17/83 على أنه "يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر، وبغرامة من 50دج إلى 5000 دج وإحدى العقوبتين فقط كل إستعمال للملكة العامة للمياه بدون ترخيص من الإدارة".[1]

أ) أركان الجريمة:

طبقا للمادة 144 من قانون المتعلق بالمياه تتضح أركان الجريمة وهي :

- **استعمال الملكية العامة للمياه** : ويقصد به المياه المعتبرة ضمن الملكية العامة للدولة وتدخل ضمنها : الأنهار الوديان، البحيرات، الينابيع ... الخ ولاستعمال هو الاستفادة منها ويكون ذلك بشتى الطرق الممكنة. [2]
- عدم الحصول على ترخيص : أن استعمال الماء المملوك ملكية العامة يحتاج إلى ترخيص من الإدارة وغاية هذا الترخيص هي احترام المالك والانصياع للقانون واللوائح التنظيمية التي يضعها، ومادامت الإدارة لا تمنع كليا استعمال الماء المملوك ملكية عامة على من بيده رخصة، وفائدة الترخيص هو حماية المستعمل للماء من أخطار التلوث وتنظيم توزيع الماء على المستعملين توزيعا عادلا، وحماية الماء من الضياع والتبذير.[3]

ب) العقوبة المقررة :

- بتوافر الأركان السابقة الذكر تكون جريمة استعمال الملكية العامة للمياه دون ترخيص تامة ويستحق مرتكبها العقوبة المقررة لها وهي الحبس من شهر إلى ست أشهر والغرامة من500 إلى 5000 دج أو بإحدى العقوبتين فقط.[4]

---

[1] المادة: 144 من القانون 17/83 المؤرخ في 1983/07/16 المتضمن قانون المياه.

[2] بوطيبة جميلة، رباحي مسعودة: الجرائم الواقعة على الملكية العقارية، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدية، 2011-2012، ص: 27.

[3] الفاضل خمار: المرجع السابق، ص: 129.

[4] نفس المرجع، ص: 129.

- **جنحة إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل:** حيث نصت عليها المواد 39.15.07 من القانون 02/02 [1] ولم يحدد القانون طبيعة النشاطات الصناعية التي يمنع إقامتها على الساحل مما يجعلنا نفهم مضمون المادة 15 على أن كل نشاط وصبغة صناعية مهما كان نوعها ويستوي الأمر في إقامة ومصب معدات وآلات بهدف قيام النشاط المقصود فلاتهم الصورة التي يقوم بها بل العبرة بطبيعة النشاط .

وقد ذهب القانون 02/02 إلى أبعد من ذلك بل ألزم الدولة والجماعات المحلية على تشجيع تحويل النشاطات الصناعية المقامة على السواحل والتي تضر بالبيئة الساحلية على مواقع ملائمة حسب المادة 04 في فقرتها 03 منه.[2]

أ) أركان الجريمة:

1-الركن المادي:

ويتمثل هذا الركن لهذه الجنحة في إنجاز أي مشروع صناعي جديد على المنطقة الصناعية كما حددته المادة 07 من القانون وإقامة هذا النشاط سواء على الشاطئ أو الجزر أو الجرف القاري أو على الشريط الترابي المحدد بعرض 800 متر على طول الشاطئ، أو ذلك الذي يضم الجبال المرئية من البحر والغير المفصولة عنه بسهل ساحلي وكذا السهول الساحلية التي يقع عمقها عن 3 كلم، والأراضي الفلاحية وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل وأخيرا المواقع ذات الطابع الثقافي أو التجاري أو التي تضم مناظر طبيعية.[3]

- **استثناءات:**

-لا يعد الركن المادي لجريمة قائما إذا ورد في حدود ما نصت عليه المادة 15/2 متمثل في إقامة نشاط صناعي جديد على الساحل طبقا لمقتضيات أدوات التهيئة الإقليمية والتي تكتسي أهمية وطنية[4].

-إن هذه الجريمة غير قائمة في حق شخص قام بفتح محل لبيع المشروبات في المناطق الساحلية المقصودة لخدمة المصطفين مثلا فلا يعتبر بذلك قد أقام نشاط صناعي جديد .لكن إذا زود المحل بآلات لصنع المشروبات والمعلبات فهنا يقوم الركن المادي للجريمة. [5]

---

[1] المواد: 07، 15، 39 من القانون 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.

[2] المادة: 04 فقرة 03 من نفس القانون.

[3] بوطبية جميلة، رياحي مسعودة: نفس المرجع، ص: 28.

[4] المادة: 15 فقرة 02 من القانون 02/02، نفس المرجع .

[5] بوطبية جميلة، رياحي مسعودة: نفس المرجع، ص: 25

- **الركن المعنوي:**

يتمثل الركن المعنوي لهده الجريمة والقصد الجنائي، وهو علم الجاني بأن النشاط الذي يقوم به على المنطق الساحلية ذو طبيعة صناعية غير مرخص به في حدود الأدوات تهيئة الإقليم ويعلم أن القانون يمنع هذه النشاطات وبتالي الشخص الذي يقم نشاط على مناطق الساحلية معتقدا انه ذو طابع ثقافي فيتبين في ما بعد انه ذو نشاط صناعي، هنا ينتفي القصد الجنائي لديه لان أردته لم تتجه إلى القيام بالركن المادي المتمثل في إقامة نشاط جديد على الساحل.[1]

أ) العقوبة المقررة:

يعاقب على هده الجريمة بنص المادة 39 من القانون 02/02 ودللك بالحبس من ثلاث أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من 1000.000 إلى3000.000 دج أو بإحدى العقوبتين .

وفي حالة العود تطبق أحكام هده المادة وتضاعف العقوبة على الجاني فقد تصل إلى سنتين حبس وغرامة قدرها 6000.000 دج .

كما خول المشرع الحق للجهات القضائية المختصة أن تحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد المستعمل في ارتكاب الجريمة. [2]

2-البناء في الأملاك الغابية دون رخصة:

إن الغابات هي جزء من الأملاك الوطنية العمومية التابعة للمجموعة الوطنية، وعليه تتمتع بحماية خاصة وتملك الإدارة المسيرة للغابات وكذا الوالي ورئيس البلدية صلاحيات السلطة العامة لترقيتها والحفاظ عليها، ومنع كل عمل يضر بها، فيمكن لهذه الجهات إصدار قرارات ولوائح تنظيمية كل في حدود اختصاصه وتوقيع جزاءات على الأفراد والمؤسسات بما فيها التسخير عند الحاجة باستعمال صلاحيات الضبطية الإدارية العامة والخاصة وكذا ضبطية المحافظة على الأملاك الوطنية التي تختص بها إدارة الغابات[3].

---

[1] بوطبية جميلة، رياحي مسعودة: نفس المرجع، ص:29.

[2] المادة: 39 من القانون 02/02، المرجع السابق.

[3] بوطبية جميلة، رياحي مسعودة: نفس المرجع، ص:33.

نصت المادة: 77من القانون رقم: 12/84 على معاقبة المخالفات الواردة في المواد: 27-28-29 و 30 من هذا القانون وبالرجوع إلى المادة: 27 نجدها تمنع إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مركب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابات الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات [1].

وبالرجوع إلى المادة 29 من نفس القانون نجدها تمنع إقامة أي خيمة أو كوخ أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد أقل من 500 متر منها دون رخصة من رئيس البلدية بعد إدارة الغابات[2].

وبالرجوع إلى المادة 30 نجدها تمنع إقامة أي مصنع لصنع الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل على 2 كلم منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.[3]

إن مخالفة ما جاء في المواد 30/29/28/27 تعرض المخالف إلى العقوبة المقررة في المادة 77من هذا القانون والتي تتمثل في الغرامة من 1000 إلى 50.000 دج ، وفي حالة العود يمكن الحكم على المخالف بعقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر، وهذا دون الإخلال بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية .[4]

يتضح لنا أن العقوبات المقررة في قانون الغابات تكاد تكون بسيطة مقارنة بجسامة وخطورة الأضرار وعليه يجب النظر في هذه الجزاءات لحماية الغابات[5].

وعليه فإن البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها يحتاج إلى رخصة من الإدارة، والهدف من هذه الرخصة هو منع الاعتداء على الأملاك الغابية وحمايتها من المخاطر التي قد تحدث في المستقبل.

كما يتضح لنا من خلال المنع الذي جاءت به المواد 27-28-29-30 عناية المشرع في حماية الغابة من التلف والزوال.[6]

---

[1] الفاضل خمار: نفس المرجع، ص: 163، ص: 164.

[2] المادة: 29 من القانون 12/84 المؤرخ في: 1984/07/23 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 1991/12/02.

[3] المادة: 30 من القانون 12/84، نفس المرجع.

[4] نفس المادة، نفس المرجع.

[5] هنوني نصر الدين: الوسائل القانونية والمؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 1999-2000، ص: 67.

[6] الفاضل خمار: نفس المرجع، ص: 164.

4-جنحة إستخراج المواد من باطن البحر والمناطق القريبة منها:

هذه الجريمة منصوص والمعاقب عليها بالمواد 20-40 من القانون 02/02 أن المفهوم السطحي للمادة المستخرجة من الشواطئ ينصرف إلى كل شيء متعلق بتكوين الشاطئ وطبيعته ،سواء كانت صلبة كالرمال والأحجار أو مواد نباتية كالمرجان مثلا، أو حيوانية كالأسماك وغيرها .

وذلك بحكم المادة أنها جاءت عامة ولم تحدد طبيعة هذه المواد[1].لكن بالتدقيق لنص المادة: 15 وخاصة الفقرة الأولى منها نستخلص أن المشرع قصد المواد الصلبة خاصة تلك المستعملة في الملاط كونه أحال إلى مراعاة أحكام القانون 11/01 المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات فيما يخص بحماية الثروة الحية، إضافة إلى أن كل نوع من الثروات الأخرى لها قانون خاص يحميها، بإضافة في نفس المادة على مواطن الملاك، هذا ما توضحه أكتر الفقرة الثانية من نفس المادة لما استثنت عملية الاستخراج وإزالة الرمال و الأوحال في الموانئ .[2]

اذا فالمواد المقصودة هي كل ما يتعلق بالرمال أوال حصى أو الأحجار وما يشابهها أو في حكمها لكن هذا لا يمنع من تطبيق أحكام هذا القانون على باقي تلك المواد الخاضعة سواء للقانون 11/01 والقوانين الأخرى بمراعاة أحكامها ولعل اهم ظاهرة عملية يمكن أن ينطبق عليها هذا الوصف هي عملية نهب الرمال والحصى من الشواطئ .[3]

أ) أركان الجريمة:

- **الركن المادي:**

يتمثل في أقدام الجاني على استخراج متعلقة بالملاط كالرمال والحصى من المناطق الشاطئية وملاحقتها ومهما كانت الكمية المستخرجة والوسيلة المستعملة فها تخضع لهذا الحكم فيستوي الأمر إذ اعتمد الجاني في عملية الاستخراج على وسائل يدوية بسيطة وذلك دون الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة [4].

[1] بوطبية جميلة، رباحي مسعودة: نفس المرجع، ص: 29.

[2] المادة: 15 من القانون 02/02، المرجع نفسه.

[3] القانون 11/01 المؤرخ في 2001/07/03، المتعلق بالصيد البحري وتربية البرمائيات.

[4] بوطبية جميلة، رباحي مسعودة: نفس المرجع، ص: 30.

- **الركن المعنوي:**

ويتمثل في انصراف إرادة الجاني إلى استخراج مواد من الشاطئ خاصة فيما يتعلق بالرمال والحصى، وهو على علم بأن تلك المناطق شاطئية دون الحصول على رخصة من الجهة المؤهلة قانونا[1] .

ب) الجزاء:

يعاقب على هذه الجريمة بنص المادة: 40 من القانون 02-02 وذلك بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وغرامة من 2000.000 إلى 20000.000 دج أو بإحدى العقوبتين وفي حالة العود تضاعف العقوبة كما يمكن للجهات القضائية مصادرة المعدات والوسائل المستعملة في ارتكاب الجريمة.[2]

الفرع الثاني: المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية:

1-مخالفة الاصطياد في أرض الغير دون موافقة:

يقتضي حق الملكية سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، ويمنع بالمقابل هذا الحق كل شخص آخر الاعتداء على هذه الملكية ،ويعد الصيد من مقتضيات حق الملكية ولذلك ينبغي على من يريد الاصطياد بالإضافة إلى حصوله رخصة الصيد أن لا يتعدى على ملكية الغير وتبعا لذلك كل من قام بالاصطياد في أرض الغير ودون موافقته ولو كان حاصلا على رخصة صيد فانه يكون مرتكبا لمخالفة الصيد في ملك الغير ويستدعي معاقبته بالغرامة والتي تتراوح من 100دج إلى 1000دج .وتضاعف العقوبة إذا ارتكبت المخالفة في ارض لم تجن محاصيلها أو أرض مطوقة بسياج يفصل بينها وبين الأراضي المجاورة ولكنها غير ملتصقة بمسكن.[3]

1-مخالفة استخراج الرمال أو الأحجار بدون رخصة:

نصت المادة 76من قانون الغابات[4] بأنه يؤدي كل استخراج أو رفع بدون رخصة للأحجار أو الرمال أو المعادن أو التراب في الأملاك الغابية الوطنية لأغراض الاستغلال إلى فرض غرامة من 1000دج إلى 2000

---

[1] نفس المرجع، ص:30.

[2] المادة: 40 فقرة02، القانون 02/02، نفس المرجع.

[3] الفاضل خمار، نفس المرجع، ص: 168.

[4] القانون رقم: 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات، مرجع سابق.

دج عن كل حمولة سيارة ومن200 إلى 500 دج عن حمولة كل دابة ومن 500دج إلى 1000دج عن حمولة كل شخص .

وفي حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من خمسة إلى عشرة أيام وتضاعف الغرامة المذكورة أعلاه .

وتقوم هذه الجريمة إذا توافرت العناصر التالية :

- فعل الاستخراج أو الرفع.
- وقوع هذا الفعل عن الرمال أو الأحجار أو المعادن أو تراب في الأملاك الغابية الوطنية .
- عدم الحصول رخصة من الإدارة للإمكانية الاستغلال.

2-مخالفة إعاقة سيولة المياه:

لقد نصت عليها المادة 153 من القانون المياه[1].على أنه (يعاقب كل من يضع أو يترك بدون رخصة في مجاري المياه أو في الينابيع مواد أو أشياء أخرى قد تعيق سيلانها بدون إلحاق الضرر بالأشخاص والحيوان والبيئة بغرامة من 500 إلى 2000 دج وبالحبس من عشرة أيام إلى شهر واحد أو بإحدى العقوبتين فقط).

أ) أركان الجريمة:

تقوم هدده المخالفة على كل من:

- ترك أو صنع المواد أو الأشياء أخرى في مجاري أو ينابيع المياه.
- أن يكون ذلك الوضع بدون ترخيص.
- إعاقة سيولة المياه وبدون إلحاق ضرر بالحيوان والأشخاص والبيئة.[2]

[1] المادة: 153 من القانون رقم: 17/83 المتعلق بالمياه، مرجع سابق.

[2] بوطيبة جميلة، رياحي مسعودة: مرجع سابق، ص: 35، ص: 36.

ب) العقوبة:

تأخذ هذه الجريمة وصف المخالفة رغم خطورتها ويعاقب الجاني غلى فعلها بالغرامة من 500 إلى 2000دج وبالحبس من عشرة أيام إلى شهر واحد .[1]

3-مخالفة الحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية بدون رخصة:

نصت المادة 78 من القانون الغابات على أنه (يعاقب كل من يقوم بالحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية بدون رخصة بغرامة من 500 إلى 2000 دج على كل هكتار، وفي حالة العود يحكم على المخالف بحبس من 10 إلى 30 يوم، وكل من قام بالزرع أو الحرث في الأملاك الغابية بدون أن تسلم الرخصة من الجهة الإدارية المختصة ويكون مرتكبا للمخالفة المنصوص عليها أعلاه . [2]

[1] الفاضل خمار: نفس المرجع، ص: 167.

[2] المادة: 78 من القانون 12/84، المرجع السابق.

المبحث الثاني: وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة:

إن حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائي يعد إجراء استثنائيا خرجا عن القواعد العامة لأن المساس بحق الملكية يخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية للرد الاعتداء مع التعويض إن اقتضى الحال، أما العقوبات الجزائية فلا توقع إلا في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية .

والهدف من كل هده النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة من أي اعتداء أو تخريب عن طريق تقرير عقبات جزائية ردعية للكل مخالف. [1]

ومن خلال دراسة التشريعات العقابية الجزائية يتضح أن المشرع الجزائري حصر مفهوم التعدي على الملكية العقارية الخاصة في جريمة واحدة ورد النص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات. [2]

ومنه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين سنعالج في المطلب الأول جريمة لتعدي على الملكية العقارية الخاصة .أما المطلب الثاني سنخصصه لأهم الاعتداءات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة دون نية التملك.

المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة:

جاء تجريم التعدي على الملكية العقارية في القسم الخامس من قانون العقوبات الجزائري وقد شمل هذا القسم مادة وحيدة، ألا وهي المادة: 386، والتي بعد تحيين الغرامة المقررة لها طبقا للمادة: 467 مكرر التي جاء بها القانون رقم: 23/06 المعدل والمتمم لقانون العقوبات والتي تنص على:" يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج، كل من انتزاع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج".[3]

ولما كانت المادة: 386 من قانون العقوبات هي النص العام الذي جاء صراحة لكفالة الحماية الجزائية للملكية العقارية، فإنه من الضروري التعرض لجريمة التعدي على الملكية العقارية [4]، بشيء من التفصيل لنتطرق أولا إلى أركان هذه الجريمة في الفرع الأول، ونخصص الفرع الثاني للحديث عن ظروف التشديد والعقوبة المقررة لها.

---

[1] حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص: 95.، ص: 96.

[2] حنيش مارية، حميدة أيوب: مرجع سابق، ص: 43.

[3] المادة: 386 من الأمر 156/66 المتعلق بقانون العقوبات، مرجع سابق.

[4] تونسي ليلى، نفس المرجع، ص: 41.

الفرع الأول: الأركان المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة:

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية كغيرها من الجرائم على أركان ثلاثة وهي:

1-الركن الشرعي:

وهو ركن الشرعية الجنائية تطبيقا لمبدأ أنه لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمن بغير قانون.

ويتمثل في نص المادة: 386 من قانون العقوبات التي جاءت بتحريم فعل التعدي على الأملاك العقارية. وحددت لهذا الفعل مجموعة من ظروف التشديد والمتمثلة في: الليل، التهديد العنف، التسلق، الكسر، التعدد وحمل السلاح، وتضمنت المادة نفسها المذكورة سابقا الجزاء على الفعل، سواء كان في شكل جنحة بسيطة مقترنة بظرف من ظروف التشديد.[1]

2-الركن المادي:

ورد في نص المادة: 386 من قانون العقوبات:" ...كل من انتزع عقارا مملوك للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس...." وفي قرار للمحكمة العليا جاء فيه:" من المقرر قانونا أن جريمة الإعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توفرت الأركان الآتية: إنتزاع عقار مملوك للغير، إرتكاب الفعل خلسة أو بطريق التدليس".[2]

وعليه فإن الركن المادي لجريمة التعدي على الأملاك العقارية، يتكون من عنصريين هما: إنتزاع عقار مملوك للغير، أن يكون الانتزاع عن طريق الخلسة أو التدليس وفيما يلي سنتطرق إلى دراستهما مع التحليل.

أ) إنتزاع عقار مملوك للغير:

يستفاد من لفظ " إنتزاع" قيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو النزع أو الانتزاع أي الأخذ بعنف وبدون رضا المالك.[3]

وحسب المادة: 386 من قانون العقوبات يجب أن ينصب هذا الانتزاع على عقار مملوك للغير، فبالنسبة للعقار فيستوي أن يكون أرضا أو بناء أو عقارا بالتخصيص [4]، وأما عن ملكية الغير المعنية بالحماية فالراجح أن ملك الغير هنا هو كل عقار يملكه لا غير بموجب سند رسمي متوفر على عنصر الشكلية، أو كان العقار في حيازة

---

[1] تونسي ليلى: نفس المرجع، ص: 42.

[2] قرار المحكمة العليا: 97152 المؤرخ في: 1989/01/17، عن أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات، مرجع سابق الذكر، ص: 187.

[3] حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع، ص: 97.

[4] الفاضل خمار، مرجع سابق، ص: 18.

الغير حيازة غير مشروعة، ومؤسسة على سند رسمي بحيث يستبعد من مجال الحماية، الحيازة الغير المشروعة أو الحيازة المتنازع عليها مدنيا، فبمجرد إنتزاع العقار دون اللجوء إلى السلطة العامة يعد قصاصا مباشرا من المتضرر ويشكل تجاوزا أو تعديا على صلاحيات الدولة في إقرار وحفظ النظام العام [1].

أما عن صفة مرتكب الانتزاع، فهما طائفتان: إما أن يتعلق الأمر بشخص طبيعي وتتم التدابير المتابعة نحوه وفقا لما تقتضيه أحكام قانون الإجراءات الجزائية، أو شخص معنوي عدا المشار إليهم في المادة: 02 من قانون الأملاك الوطنية 30/90، فتحرك الدعوى العمومية ضده باعتبار أن المشرع الجزائري يعترف بالمسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية، فتكون العقوبة عن طريق الغرامة، بينما إذا كان الإنتزاع من طرف شخص معنوي مما ورد ذكرهم في المادة: 02 من قانون الأملاك الوطنية سواء كانت الدولة، الولاية أو البلدية عن طريق إستيلاء الإدارة وبصورة غير قانونية على ملكية عقارية خارج الإطار الذي حدده القانون المدني، والقانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أو بواسطة التعدي المادي على الملكية في صورة تجعل من تصرف الإدارة مشوب بعيب جسيم متى استعملت القوة بعمل غير مرتبط بتنفيذ نص تشريعي أو تنظيمي يمس بالحريات الأساسية للأفراد ولا يختلف الإستيلاء غير الشرعي عن التعدي المادي، إلا من حيث محل الإعتداء، فالإستيلاء يقتصر على ملكية بينما يمتد التعدي ليشمل المنقول، فمن ارتكب الفعل الغير مشروع جزائيا من حيث المبدأ وكان المرتكب شخصا من الوارد ذكرهم في المادة الثانية من قانون الأملاك الوطنية، فإن الاختصاص القضائي في الفصل في الدعوى يعود للقضاء الإداري لعدم جواز تحريك الدعوى العمومية ضد الهيئات المذكورة (الدولة، البلدية والولاية). [2]

إلا أن المحكمة العليا عرفت تعريفا خاصا للانتزاع، وهو أن يمتنع الشخص عن مغادرة العقار بعد صدور حكم نهائي يقضي بطرده منه على أن يكون دخول العقار بقصد السكن إذا تعلق الأمر بعقار مبني أو الفلاحة إذا كان قطعة أرض إذا يجب انتقال الحيازة من المالك أو الحائز إلى المعتدي.[3]

ب) إقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس:

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف الخلسة والتدليس بالرغم من أهميتها في فهم العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية، ولم يعتمد المشرع طريقة تحديد المعاني والمقاصد والألفاظ كما سبق له

[1] تونسي ليلى: مرجع سابق، ص: 43.

[2] نفس المرجع: ص: 43.

[3] قرار للمحكمة العليا تحت رقم: 152633 المؤرخ في: 1997/11/05.

وأن اعتمدها عند التعرض لجريمة السرقة في المادتين 353 و 354 من قانون العقوبات.[1]

- **مفهوم الخلسة:**

الإختلاس المنصوص عليه في المادة: 350 من قانون العقوبات هو الإستيلاء أو نزع الحيازة من مالك الشيء دون رضاه، والاختلاس في جريمة خيانة الأمانة هو حينما يستولي الجني على الشيء أو بغير حيازته له من حيازة ناقصة إلى حيازة كاملة.[2]

ويمكن تعريف الخلسة بأنها صورة الفعل الذي يوم به الجاني ويؤدي إلى الإستيلاء على مال الغير بدون علم أو رضا صاحب المال أو صاحب العقار، فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك وعمله، وبعبارة أخرى:" الخلسة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير، فإذا اقترنت الخلسة مع الانتزاع كان المعنى سلب الحيازة من المالك فجأة دون عمله أو موافقة، وتختلف الخلسة عن الاختلاس، فالخلسة هي طريقة إحتيالية تؤدي إلى الانتزاع بينما الإختلاس Soustraction هو مباشرة الفعل المجرم وأخذ أموال الغير، وانتزاع عقار مملوك للغير خلسة وفقا لنص المادة: 386 من قانون العقوبات هو سلب الملكية الصحيحة أو الحيازة المشروعة غير المتنازع عليها من صاحبها دون علمه ودون وجه حق.[3]

- **مفهوم التدليس:**

وإذا كانت الخلسة بمفردها لا تشكل تضارب بين القانون المدني والقانون الجزائي فإن مقارنة التعريف الفقهي والقانوني للتدليس وبين ما اعتمدته المحكمة العليا واستقرت عليه قراراتها من الناحية الجزائية يكشف عن اختلاف جوهري من حيث مفهوم التدليس بين القانون المدني والقانون الجزائي.[4]

فالتدليس وفق قواعد التشريع المدني هو التعبير عن عيب في الإرادة أو الرضا من خلال إستعمال طرق إحتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد، وأن تكون هذه الحيل من الجسامة بحيث لولاها ما أبرم المدلس عليه العقد، أما الحيل فهي وسائل ومظاهر خادعة تدفع المدلس عليه إلى التعاقد سواء بالكذب أو

---

[1] الفاضل خمار: مرجع سابق، ص: 24.

[2] حميدة أيوب، حنيش مارية: نفس المرجع، ص: 47.

[3] الفاضل خمار، نفس المرجع، ص: 24، ص: 25.

[4] عبد الرحمان بربارة: مرجع سابق، ص: 76.

كتمان الحقيقة، وقد نصت على ذلك المادة: 86 من القانون المدني [1] بقولها:" يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعادين أو النائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد".

ويختلف التدليس في القانون الجنائي عنه في القانون المدني إختلافا كبيرا، ففي القانون المدني يحكم ببطلان العقد إذ تم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين أيا كان نوع هذه الحيلة [2]، سواء كان السكوت المعتمد عن ملابسة أو واقعة أذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة ولو كانت عبارة عن أكاذيب على درجة من الجسامة، ولكن هذا لا يكفي لقيام المسؤولية الجنائية وذلك كما رأى أفعال الجنائي على درجة من الخطورة والمتمثلة في أحد الطرق التدليسية، والتي وردت بالمادة: 372 من قانون العقوبات على سبيل الحصر وبالرجوع إلى نص المادة: 386 من قانون العقوبات نجد أن النص باللغة الفرنسية جاء بعبارة (Fraude) التي تعني الغش، بينما تعني بالعربية التدليس والذي يعني: (Le dole) والتدليس بمفهوم (Fraude) لا يعادل التدليس بمفهوم (Le dole). [3]

الفرع الثاني: العقوبات وظروف التشديد المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة:

نتطرق في هذا الفرع إلى العقوبات التي أقرها المشرع الجزائري لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة أولا ثم ظروف التشديد الخاصة بها ثانيا.

أولا: العقوبات المقررة لجريمة التعدي:

لقد رتب المشرع الجزائري عقوبتين لجريمة التعدي على الملكية العقارية وذلك حسب ظروف ارتكابها هما: الحبس والغرامة، وهذا ما تناوله كالآتي:

أ) عقوبة الحبس:

وهي العقوبة المقررة في مادة الجنح والمخالفات وتعني سلب الحرية لمدة معينة ويجب أن نميز بين الحالة العادية وحالة التشديد بالنسبة لعقوبة الحبس في حالة الجريمة البسيطة هي التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس وفي هذه الحالة عند توافر أركان الجريمة فإن العقوبة المقررة لهذا الجرم هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات.

---

[1] الأمر: 58/75: المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[2] الفاضل خمار: مرجع سابق، ص: 26.

[3] حميدة أيوب، حنيش مارية: مرجع سابق، ص: 48.

أما إذا اقترنت جريمة التعدي بصورتها البسيطة بإحدى ظروف التشديد كحمل السلاح أو التهديد والعنف فإن عقوبة الحبس تضاعف من سنتين إلى عشر سنوات كحد أقصى.[1]

ب) عقوبة الغرامة:

تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق على الأشخاص الطبيعية والمعنوية وهي عقوبة أصلية في الجنح، ويقصد بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع إلى خزينة الدولة مبلغا من المال مقدرا في الحكم، وقد أورد المشرع في المادة: 386 من قانون العقوبات عقوبتين للغرامة في حالة الجريمة البسيطة وأخرى في حالة الظروف المشددة بالنسبة للأولى فتقدر من المشرع بغض النظر عن الضرر الذي أصاب المجني عليه، وعليه فعقوبة الإعتداء على الملكية العقارية تتراوح من 20.000 دج كحد أدنى إلى 100.000 دج كحد أقصى أما بالنسبة لعقوبة الغرامة في حالة الجريمة المشددة فإن عقوبة الغرامة تتغير، وإذا كان المشرع قدر عليه الحد الأدنى والأقصى للغرامة في الحالة الثانية الجريمة المشددة وعلى ذلك نص على عقوبة الغرامة التي تتراوح بين 20.000 دج و 100.000 دج. [2]

ثانيا: ظروف التشديد المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة:

تتمثل ظروف التشديد المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في الليل، التهديد، العنف التسلق، الكسر، حمل السلاح وكذلك التعدد إثنان أو أكثر وعليه نحاول شرح هذه الظروف كالآتي:

أ) **المقصود بالليل:** هو ما تواضع الناس عليه من الفترة بين غروب الشمس وشروقها وتعتبر هذه الفترة ظروفا مشددا إذا ما اقترنت بارتكاب جريمة وعليه التشديد في هذه الحالة أن الليل يمثل الوقت الذي يلجأ فيه الناس إلى الراحة مما لا يسمح للمعتدي عليه بالدفاع عن نفسه وماله رغم هذا التعريف لكن تبقى المسألة متروكة للسلطة التقديرية للقاضي.[3]

ب) المقصود بالتهديد والعنف:

التهديد هو الإكراه المعنوي ويتحقق بمجرد إنذار المهدد بشر جسيم يلحق به أو شخص عزيز عليه، بينما يقصد بالعنف أعمال الضرب أو الجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم بجسد المعتدى عليه بغض النظر على درجة خطورتها سواء أدت أعمال العنف إلى مرض أو عجز كلي عن العمل أو لم تؤدي إلى ذلك.[4]

---

[1] حميدة أيوب، حنيش مارية: مرجع سابق، ص: 49.

[2] المرجع نفسه، ص: 49.

[3] حميدة أيوب، حنيش مارية: مرجع سابق، ص: 49.

[4] الفاضل خمار: نفس المرجع، ص: 35.

ج) المقصود بالتسلق:

التسلق هو دخول المساكن المسورة من غير أبوابها مهما كانت طريقة ويستوي في ذلك إستعمال سلم أو الصعود على الجدران، ويتوفر ظروف التسلق إذا دخل الجاني المكان من باب مفتوح ثم خرج عن طريق السور فلا يشترط أن يكون السور أثناء الدخول أو عند مغادرة مكان الجريمة.[1]

وقد عرفت المادة: 357 من قانون العقوبات التسلق على أنه:" يوصف بالتسلق الدخول إلى المنازل أو المباني أو الأحواش أو حظائر الدواجن أو أية أبنية أو بساتين أو حدائق أو أماكن مسورة وذلك بطريق تسور الحيطان أو الأبواب أو السقوف أو أية أسوار أخرى.

والدخول عن طريق مداخل تحت الأرض غير تلك التي أعدت لاستعمالها للدخول يعد ظرفا مشددا كالتسلق".[2]

د) المقصود بالكسر:

الكسر طبقا لنص المادة: 356 من قانون العقوبات هو ارتكاب الفاعل عملا من أعمال العنف للدخول إلى المكان المتعدي عليه.[3]

ه) تعدد الفاعلين:

وهو إثنان فأكثر من الجناة الذين عزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرم معا، ويعتبر ظروف التعدد تستخلصه محكمة الموضوع مما يطرح عليها، ويكفي أن يقتنع القاضي بأن المتهم قد ارتكب الجريمة بمؤازرة غيره كما أن التعدد يدل على تصميم وتأكد مسبق يهدف لارتكاب هذه الجريمة. [4]

---

[1] إيمان عبادي، إلهام بوشنافة: الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة، مذكرة الليسانس، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، تخصص قانون عقاري، 2010-2011، ص: 63.

[2] المادة: 357 من الأمر 156/66 المتعلق بقانون العقوبات، بوسقيعة أحسن، مرجع سابق.

[3] حميدة أيوب، حنيش مارية: مرجع سابق، ص: 50.

[4] الفاضل خمار: مرجع سابق، ص: 36.

و) حمل السلاح:

المقصود بالسلاح هو كل أداة من شأنها لو استعملت أن تمس بسلامة الجسم من ذلك مثلا: الأسلحة النارية كالبنادق والمسدسات أو الأسلحة البيضاء كالسكاكين والعصي.... وغيرها وكلها وسائل للاعتداء إعتبرها المشرع ظرفا مشددا سواء كان السلاح ظاهرا أو مخبأ أو تم إستعماله أو لم يستعمل.[1]

المطلب الثاني: صور أخرى للجرائم الواقعة على الأملاك العقارية:

إضافة إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية فإن قانون العقوبات جرم العديد من الأفعال الماسة بالعقار بصفة مباشرة وغير مباشرة، وهي في كل الأحوال لا تهدف إلى سلب ملكية العقار من صاحبها لكنها تلحق ضررا به أو بالحياة الخاصة بالأفراد وفي هذه الحالة لا يعتبر العقار إلا عنصرا من الركن المادي للجريمة.[2]

من خلال هذا المطلب سنحاول دراسة أهم هذه الجرائم وهي جريمة إنتهاك حرمة منزل وذلك في الفرع الأول، أما جريمة إساءة إستعمال السلطة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: جريمة إنتهاك حرمة منزل (مسكن):

لقد حصرت الدساتير الجزائرية تباعا على عدم جواز إنتهاك حرمة المنازل حيث جاء في المادة: 40 من الدستور الحالي الصادر في 2008/11/28: " تضمن الدولة عدم إنتهاك حرمة المسكن فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون، وفي إطار إحترامه، ولا تفتيش إلا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة". [3]

- **المقصود بإنتهاك حرمة منزل:**

يقصد بانتهاك حرمة منزل كل دخول بالقوة أو التهديد إلى منزل الغير، وقد عرفت المحكمة العليا في قرار لها جريمة إنتهاك حرمة منزل على أنها:" الإقتحام بصفة غير شرعية والدخول إلى مسكن الغير بالعنف أو التهديد أو الغش [4]، وقد تعرض المشرع الجزائري الجريمة في المادة: 295 من قانون العقوبات التي تقابلها الفقرة الثانية من القانون العقوبات الفرنسي في المادة: 184 المؤرخ في 1970/06/08، ويمكن فعل الإنتهاك بمجرد الدخول فجأة أو خدعة مهما كانت صفة مرتكب الفعل بحيث لا يجوز إقتحام منزل الغير إلا بإذن من القضاء أو في الحالات المنصوص عليها قانونا.

---

[1] حميدة أيوب، حنيش مارية: مرجع سابق، ص: 50.

[2] نفس المرجع، ص: 50.

[3] المادة: 40 من الدستور الجزائري، المؤرخ في: 2008/11/28.

[4] قرار المحكمة العليا: تحت رقم: 9988، المؤرخ في 1985، الفاضل خمار، مرجع سابق، ص: 48.

بينما يشكل كل من التهديد والعنف ظرفي تشديد [1]، حيث تنص المادة: 295:"كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 1000إلى 10.000 دج وإذا إرتكبت الجنحة بالتهديد أو العنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو العنف تكون العقوبة بالحبس من خمسة سنوات على الأقل عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج، والمادة المذكورة أعلاه وردت تحت عنوان الإعتداء الواقع على الحريات الفردية وحرمة المنازل والخطف.[2]

أولا: أركان جريمة إنتهاك حرمة مسكن:

يستفاد من نص المادة: 295 من قانون العقوبات أن أركان جريمة إنتهاك حرمة المسكن ثلاثة وهي:

1- دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن:

ويشترط لتوافر هذا الركن أن يقوم الجاني بالدخول فعلا إلى مسكن مواطن فجأة أو بطريق الخديعة أو بغير رضا من يسكنه، ويستوي أن يكون الفاعل قد دخل المسكن أو الحديقة أو السطوح أو غيرها من لواحق المنزل مثلما سبق بيانه.[3]

إن القانون لا يعاقب على المحاولة لا يعاقب على محاولة في جنحة إقتحام أو انتهاك حرمة منزل ومن ثم فإن قضاة المجلس الذين قضوا بعدم قيام الجنحة في حق المتهم الذي دق على باب سكن الضحية الخارجي بقوة دون الدخول إليه لم يخطئوا في تطبيق القانون.[4]

2-أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن شاغل المنزل:

لأن دخول شاغل المنزل أو المقيم فيه مع غيره يعد أمرا بديهيا ولا تحققه شروط قيام الجريمة والأجنبي غير المالك أو الحائز ويقصد بالشخص الأجنبي أو المواطن كل شخص يقيم على تراب الوطن ويستوي في ذلك الأجنبي والشخص الحامل للجنسية الجزائرية، فالعبرة ليس بجنسية الضحية وإنما بالإعتداء على حرمة الساكن والحياة الخاصة للأفراد.

---

[1] عبادي إيمان، إلهام بوشناقة: مرجع سابق، ص: 82.

[2] نفس المرجع، ص: 82.

[3] فلة رحموني، زهرة عرباوي: جريمة التعدي على الملكية العقارية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 2012-2013، ص: 25.

[4] غرفة الجنح والمخالفات، قرار رقم: 59456 المؤرخ في 1990/01/23، المجلة القضائية لسنة: 1991-1992، ص: 238، أحسن بوسقيعة مرجع سابق، ص: 131.

كما يجوز للضحية أن يقوم شكوى إلى النيابة العامة وذلك طبقا للمادة: 337 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية، فالشخص المعتدي عليه غير مطالب بتقديم سند الملكية. [1]

3-أن يقترن الدخول بغير رضا الشاغل:

تعاقب المادة: 295 من قانون العقوبات الشخص الذي دخل فجأة أو خدعة أو اقتحم منزل مواطن صيانة لحرمة المساكن التي كفلها الدستور.

ويستفاد من ذلك أن الدخول العادي لا يشكل إعتداء، بل أن الدخول الذي يقترن بعدم الرضا كاستعمال العنف أو التهديد أو الخدعة أو المفاجأة هو الدخول الذي جرمه القانون [2]، وجاء في قرار المحكمة:" أن دخول المدعي في الطعن إلى مسكن الشاكية بدون رضاها وبعدما أخبرها بكونه مرسلا من قبل أمها بشكل الفعل المادي لجنحة إنتهاك حرمة منزل بعنصرية وهما الدخول إلى المنزل والعنف الناجم عما مؤداه أن المتهم قد دخل المنزل رغما عن الشاكية واحتجاجها".[3]

وجاء في قرار آخر أنه:" تقتضي جنحة إقتحام حرمة مسكن توافر عنصرين أساسيين وهما: الدخول إلى منزل واستعمال إحدى الوسائل الآتية: المفاجأة أو الخدعة أو العنف: وهذان العنصران غير متوفرين في قضية الحال ما دام المتهم لم يدخل بيت الضحية وإنما إكتفى بالدق على نافذة غرفتها. [4]

ثانيا: ظروف التشديد والعقوبة المقررة:

1-ظروف التشديد:

نصت المادة: 295 من قانون العقوبات في فقرتها الثانية على ظرفين من ظروف التشديد وهما التهديد والعنف ولقد سبق شرحها. [5]

---

[1] فلة رحموني، زهرة لعرباوي، نفس المرجع، ص: 25

[2] الفاضل خمار: نفس المرجع، ص: 50.

[3] قرار 409، المؤرخ في: 1986/06/24، غير منشور، أحسن بوسقيعة، نفس المرجع، ص: 131.

[4] المجلة القضائية ملف رقم: 117647 المؤرخ في: 1995/05/21 غير منشور، أحسن بوسقيعة، نفس المرجع، ص: 131.

[5] أنظر الصفحة 53 من هذا البحث (العقوبة والظروف المشددة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة).

2-الجزاء:

طبقا للفقرتين الأولى والثانية من المادة: 295 من قانون العقوبات يتم تكييف فعل الإنتهاك لحرمة مسكن فإما أن تكون جريمته بسيطة أو مشددة.

أ) العقوبة في حالة الجريمة البسيطة:

طبقا للفقرة الأولى من المادة: 295 من قانون العقوبات يتخذ فعل إنتهاك حرمته مسكن وصف الجريمة البسيطة أو الجنحة البسيطة يعاقب عليها كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 1000 دج إلى 10.000 دج وذلك حماية للأفراد وممتلكاتهم.[1]

ب) في حالة الجريمة المشددة:

طبقا للفقرة الثانية من المادة: 295 السالفة الذكر تضاعف العقوبة فيصبح الحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات والغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج.[2]

الفرع الثاني: جريمة إساءة السلطة ضد الأفراد:

تمثل هذه الجريمة الوجه الثاني لجريمة إنتهاك حرمة منزل، وبالرغم من اتحاد كلتا الجريمتين في الدخول دون رضا شاغل المسكن، وانتفاء نية سلب الملكية، إلا أنهما تختلفان في صفة مرتكب الفعل، فنكون بصدد قيام جنحة إساءة إستعمال السلطة متى قلم موظف عام بصفته هذه بالدخول إلى منزل مواطن دون موافقته، حيث يفترض أن المواطن ما كان ليسمح للموظف بالدخول لولا الصفة المستعملة التي شلت إرادة صاحب المنزل وخارج الحالات المنصوص عليها قانونا.[3]

حيث نصت المادة: 135 من قانون العقوبات على ما يلي:

"كل موظف في السلك الإداري أو القضائي وكل ضابط شرطة وكل قائد أو أحد رجال القوة العمومية دخل بصفته المذكورة منزل أحد المواطنين بغير رضا وفي غير الحالات المقررة في القانون وبغير الإجراءات المنصوص عليها

---

[1] فلة رحموني، زهرة عرباوي: نفس المرجع، ص: 27.

[2] تونسي ليلى: نفس المرجع، ص: 52.

[3] فلة رحموني، زهرة لعرباوي: نفس المرجع، ص:27.

فيه يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج دون الإخلال بتطبيق نص المادة: 107 من قانون العقوبات". [1]

I) أركان الجريمة:

طبقا لنص المادة: 135 من قانون العقوبات يتضح أن لهذه الجريمة أربعة أركان وهي:

- دخول منزل أو محل معد للسكن.
- أن يكون مرتكب الفعل موظفا أو من في حكمه.
- أن يقع الدخول بغير رضا.
- أن يقع الدخول في غير الحالات المقررة في القانون ويغير الإجراءات المنصوص عليها فيه.[2]

1-دخول منزل أو محل معد للسكن:

وتحقق هذه الجريمة عندما يدخل أحد رجال القوة العمومية أو الموظفين ومن في حكمهم إلى منزل أحد الموظفين بدون رضاه وفي غير الحالات المقررة قانونا، إلا أن الدخول هنا يكون بغرض البحث والتحري والتفتيش عن المجرمين والأدلة.[3]

2-أن يكون مرتكب الفعل موظفا أو من المحكمة:

ينبغي أن ينتمي الفاعل في هذه الجريمة إلى حد الوظائف التي تتميز بالسلطة كأن يكون موظفا في إدارة عمومية أو قاضيا أو ضابط شرطة قضائية أو أحد رجال القوة العمومية، حيث يقوم بالدخول إلى أحد المساكن بصفته هذه. طبقا للمادة: 15 وما بعدها من قانون الإجراءات الجزائية.

بعض القوانين الخاصة كقانون الجمارك.[4]

---

[1] المادة: 135 من قانون العقوبات، نفس المرجع.

*المادة: 107 تنص على أنه: " يعاقب الموظف بالحبس المؤقت من 5 إلى 10 سنوات إذا أمر بعمل تحكمي أو ماس سواء بالحرية الشخصية للفرد أو بالحقوق الوطنية لمواطن أو أكثر".

[2] فلة رحموني، زهرة لعرباوي: نفس المرجع، ص:28.

[3] الفاضل خمار: نفس المرجع، ص: 53.

[4] فلة رحموني، زهرة لعرباوي: نفس المرجع، ص: 28.

3-أن يقع الدخول بغير رضا:

إن دخول الموظف إلى منزل أحد المواطنين يجب أن يكون برضا صاحبه أو في الحالات التي يقررها القانون فتقوم الجريمة إذا انعدم الرضا أو انعدمت حالة من الحالات التي يقررها القانون، وتنعدم الجريمة إذا توافرت الرضا، أو إذا كان دخول الموظف إلى منزل المواطن لغرض يقرره القانون.[1]

4-أن يقع الدخول في غير الحالات المقررة في القانون ودون احترام الإجراءات المنصوص عليها:

أ) الحالات المقررة في القانون:

إن دخول المساكن بغير رضا أصحابها يشكل مساسا خطيرا بحرية الأشخاص، لذلك تدخل المشرع بوضع بعض الإستثناءات على هذا المبدأ تتمثل في حالات يسمح بها القانون، كحالة التفتيش، والبحث عن المجرمين أو عن أدلة جريمة ملتبس بها أو حجز المنقولات وفي حالة الجرائم الموقوفة بالأعمال الإرهابية أو التخريبية.[2]

ب) الإجراءات المنصوص عليها بالقانون:

وضع المشرع الجزائري قواعد وضوابط قانونية لصحة عملية التفتيش أهمها:

1) أن يجري التفتيش ضابط شرطة قضائية:

طبقا للمادة: 15 من الإجراءات الجزائية يجب أن يقوم بعملية التفتيش عضو من الضبطية القضائية له صفة ضابط شرطة قضائية بحضوره وتحت إشرافه. [3]

2)أن يحصل الضابط على إذن من السلطة القضائية:

إذا شاهد ضابط الشرطة الجريمة الملتبس بها بنفسه أو أبلغ عنها فانتقل إلى مكان الجريمة للمعاينة، وشاهد أثارها بنفسه واستدعت التحريات تفتيش مسكن المشتبه فيه أو مسكن من يعتقد أنه يحوز أشياء، فلا يجوز له المبادرة بدخول المسكن ولا تفتيشه إلا بعد الحصول على إذن من وكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق، وفقا للمادة:14 من قانون الإجراءات الجزائية.[4]

---

[1] حميدة أيوب، حنيش مارية: نفس المرجع، ص: 54.

[2] الفاضل خمار: نفس المرجع، ص: 55.

[3] عبد الله أو هايبية: شرح قانون الإجراءات الجزائية، التحقيق والتحري، دار هومة، الجزائر، دون طبعة، 2008، ص: 268.

[4] عبد الله أو هايبية ، مرجع سابق، ص 269.

3)أن يقع التفتيش في الميقات المقرر قانونا:

ينص القانون على وجوب أن يتم دخول المساكن وتفتيشها في ميقات قانوني محدد وذلك طبقا للمادة 01/147 من قانون الإجراءات الجزائية:" لا يجوز البدء في تفتيش المساكن أو معاينتها قبل الساعة الخامسة صباحا، ولا بعد الثامنة مساءا..." وهو يضفي عليها حماية خاصة أثناء الليل.[1]

4)حضور صاحب المسكن أو من ينوب عنه:

تنص المادة: 45 من قانون الإجراءات الجزائية:" تتم عملية التفتيش التي تجري طبقا للمادة: 44 على :

"1- إذا وقع التفتيش في مسكن شخص يشتبه فيه أنه ارتكب جناية فإنه يجب أن يحصل التفتيش بحضوره، فإذا تعذر حضوره وقت الإجراء فإن ضابط الشرطة القضائية ملزم بتعيين ممثل له، وإذا امتنع عن ذلك أو كان هاربا يستدعي ضابط الشرطة لحضور تلك العملية شاهدين من غير الموظفين الخاضعين لسلطته.

2-وإذا جرى التفتيش في مسكن شخص آخر يشتبه بأنه يحوز أوراقا أو أشياء لها علاقة بالأفعال الإجرامية فإنه يتعين حضوره وقت إجراء التفتيش وإذا تعذر ذلك يتبع الإجراء المنصوص عليه سابقا.[2]

وقد رتب هذا الجزء على مخالفة هذه الإجراءات بالبطلان بموجب المادة: 48 من قانون الإجراءات الجزائية.[3]

II) العقوبات والظروف المشددة لجريمة إساءة إستعمال السلطة:

من خلال هذا الجزء سنتطرق إلى العقوبات المقررة لجريمة إساءة إستعمال السلطة ثم إلى ظروف التشديد.

- **العقوبات المقررة للجريمة:** أقر المشرع الجزائري لهذه الجريمة عقوبتين تتمثل في عقوبة الحبس والغرامة.

-عقوبة الحبس: في حالة الجريمة العادية يعاقب من شهرين إلى سنة.[4]

-عقوبة الغرامة: قدر المشرع الجزائري لمرتكب هذه بالجريمة غرامة مالية قدرها 500 دج إلى 3000 دج.

---

[1] نفس المرجع، ص 270.

[2] نفس المرجع، ص 274.

[3] حميدة أيوب، حنيش مارية، نفس المرجع، ص 55.

[4] حميدة أيوب، حنيش مارية، نفس المرجع، ص 55.

- **الظروف المشددة للجريمة:**

لم ينص المشرع على ظروف مشددة إلا أنه أشار إلى المادة: 107 من قانون العقوبات والتي تنص على تشديد العقوبة فتصبح العقوبة السجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات ونلاحظ هنا أن الجنحة تصبح جناية نظرا لأهمية الحريات الفردية وخطورة الجناية. [1]

[1] نفس المرجع، ص55.

المبحث الثالث: وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوقفية:

نظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية وخاصة العقائدية للملكية الوقفية، والتي جعلت من المشرع يعترف بها ويقرر حمايتها في اسمى القوانين في الدولة ألا وهو الدستور وخاصة دستور: 1996 في المادة: 52 منه في الفقرة الثالثة.

وأيضا جاء القانون: 07/01 المتعلق بالأوقاف ليفصل في شروط وكيفيات الإدارة والتسيير، إلا ان الحماية بقيت بدون تنظيم مفصل وواضح خاصة من الناحية الجزائية إلا أن مادة واحدة في قانون العقوبات وهي المادة: 160 مكرر 3 والمادة: 36 من القانون 10/91 [1] المتضمن قانون الأوقاف التي قررت تطبيق أحكام قانون العقوبات على كل مشغل بطريقة مستمرة أو تدليسية لملك وقفي أو يخفي عقود أو يزورها.[2]

وعليه ارتأينا تقسيم هذا المبحث حسب طبيعة الجرائم المتعلقة بالملكية العقارية الوقفية وذلك في مطلبين نتطرق في الأول إلى جريمة إستغلال ملك وقفي بطريقة مستمرة أو تدليسية وفي المطلب الثاني إلى جريمتي إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف وتزويرها.

المطلب الأول: جرائم إستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية

تعرضت المادة 36 من قانون الأوقاف إلى معاقبة الأشخاص الذين يقومون باستغلال الأموال الوقفية بصورة متسترة أو باستعمال وسائل إحتيالية طبقا للجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات غير أنها لم تشر إلى النصوص العقابية فلم تخرج بهذا عن إطار القواعد العامة وقد أشارت المادة: 4/21 من المرسوم التنفيذي رقم: 381/98 [3] إلى نوع من الإستغلال المعاقب عليه وهو رهن الملك الوقفي كله أو جزء منه، أو بيع مستغلات الملك الوقفي دون إذن من السلطة المكلفة بالأوقاف.[4]

الفرع الأول: الأركان المكونة لجريمة إستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية:

تتمثل الأركان المكونة لهذه الجريمة فيما يلي:

---

[1] القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف.

[2] تونسي ليلى، مرجع سابق، ص53.

[3] المرسوم التنفيذي رقم: 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكيفيات ذلك، ج.ر.ع، 1990.

[4] الفاضل خمار: مرجع سابق، ص: 103.

أولا: الركن الشرعي:

نصت المادة: 36 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف:" يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستمرة أو تدليسية أو يخفي عقود أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات".[1]

ثانيا: الركن المادي:

تشتمل ملكية الوقف على ملكية الرقبة والتي تخلص لله تعالى وملكية حق الإنتفاع الذي يتمتع به الموقوف عليهم الذي يكون جهة من جهات الخير والبر يعينها الواقف [2] – ويتكون هذا الركن للجريمة من عنصرين:

1)إستغلال الملك الوقفي:

وقد أشارت المادة: 21 الفقرة 4 من المرسوم السابق الذكر إلى نوع الإستغلال المعاقب عليه وهو رهن الملك الوقفي.

كما نصت المادة على أنه من بين حالات إعفاء ناظر الوقف من مهامه رهن الملك الوقفي كله أو جزء منه وبيع مستغلاته دون إذن من السلطة المكلفة بالأوقاف، إذا كان عاما، والموقوف عليهم إذا كان الوقف خاصا وهو ما عبر عنه في المادة: 36 من القانون باستغلال الملك الوقفي بطريقة مستترة.[3]

2)إستعمال الملك الوقفي بطريقة مستترة أو تدليسية:

قد يكون استعمال الملك الوقفي بطرق إحتيالية كأن يقوم الموقوف عليهم ببيع الملك الوقفي لشخص يجهل صنف الملك بحيث لو كان يعلم ذلك لما اشتراه.[4]

ثالثا الركن المعنوي:

يتمثل في انصراف إرادة الفاعل إلى ارتكاب الجريمة مع علمه بالعناصر المكونة للركن المادي، التي سبق شرحها، وبالتالي علمه بصنف الملكية التي يقوم باستغلالها، وتعمده مع ذلك التستر وإستعمال طرق إحتيالية.[5]

---

[1] تونسي ليلى، مرجع سابق، ص:54.

[2] نفس المرجع، ص:54.

[3] المادة: 21 من المرسوم 381/98، مرجع سابق.

[4] حميدة أيوب، حنيش مارية: مرجع سابق، ص:74.

[5] تونسي ليلى، مرجع سابق، ص:55.

الفرع الثاني: العقوبات المقررة لجريمة استغلال الأملاك الوقفية بطرق إحتيالية ومستمرة:

جاءت المادة: 36 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف بالتجريم دون العقاب وأحالت قضية الجزاء إلى قانون العقوبات ليصبح حينها الإستغلال بمفهوم المادة: 36 بمثابة تصرف في الملكية أي أنه يشكل تعديا على الملكية العقارية الوقفية فتطبق من حيث الجزاء عقوبة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها في المادة: 386 من قانون العقوبة والتي تتمثل في:

- الحبس: من سنة إلى خمسة سنوات.
- الغرامة: من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

المطلب الثاني: الجرائم المنصبة على عقود أو وثائق أو مستندات الوقف:

وتتمثل في جريمتي: إخفاء عقودا أو وثائق أو مستندات الوقف وتزوير عقود، أو وثائق أو مستندات الوقف، وسنتعرض لكليهما فيما يلي:

الفرع الأول: جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف:

تعتبر هذه الجريمة من بين الجرائم التي تقع على الملكية الوقفية لأجل إلحاق الضرر بها وعليه من أجل توضيح هذه الجريمة لا بد لنا من التطرق للأركان المكونة لها أولا ثم العقوبة المقررة لهذه الجريمة ثانيا.[1]

أولا: أركان الجريمة:

1-الركن الشرعي:

نص المشرع الجزائري في المادة: 36 من قانون الأوقاف على أنه:"كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات".

من خلال نص المادة نجد أن المشرع أحال جريمة إخفاء عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته إلى الأمر: 66-156 المتضمن قانون العقوبات، غير أنها لم تشر إلى النصوص العقابية فلم تخرج بهذا عن إطار القواعد العامة.[2]

[1] حميدة أيوب، حنيش مارية: مرجع سابق، ص:76.

[2] الفاضل خمار: مرجع سابق، ص: 103.

2-الركن المادي:

تجدر الإشارة إلى أن جريمة إخفاء عقود ووثائق ومستندات الوقف تختلف عن جريمة الإخفاء المنصوص عليها في المادة: 387 من قانون العقوبات فهذه الأخيرة لا تقوم إلا إذا كان محل الإخفاء مصدره جريمة سابقة سواء جنحة أو جناية في حين يعتبر محل الإخفاء في الجريمة التي هي محل الدراسة حاليا محصورة في العقود والوثائق والمستندات المتعلقة بملك وقفي دون باقي الأشياء، بغض النظر عن كونها متحصلة من جريمة سابقة، فإن كانت كذلك إنطبق على الوقائع وصفين للجريمة: وصف إخفاء أشياء متحصلة من جناية أو جنحة طبقا لقانون العقوبات ووصف إخفاء عقود أو مستندات أو وثائق الوقف طبقا لقانون الأوقاف.

وحينها يتابع الجاني على الجريمتين، إلا أن العقوبة هي نفسها في كلتا الحالتين وهي المقررة لجريمة التعدي على الأملاك العقارية فلا وجود لوصف أشد.[1]

وغاية إخفاء هذه العقود أو الوثائق أو المستندات، إنما يكون بغرض تحويل الملكية الوقفية بالتواطؤ والتحايل إلى ملكيات خاصة.[2]

3-الركن المعنوي:

هي جريمة عمدية يشترط لقيامها قصدا جزائيا يتمثل في إدارة ونية إخفاء حقيقة الملكية الوقفية أي معروفة أن العقود والمستندات المخفية متعلقة بملك وقفي وتعمد إخفائها من أجل إلحاق الضرر.[3]

ثانيا: الجزاء.

لما كان الإخفاء من شأنه تحويل الملكية الوقفية فهذا يعتبر تعديا على الملكية العقارية الوقفية وبالتالي تطبق على هذه الجريمة نفس الأحكام التي تطبق على جنحة الإستغلال المستتر أو التدليسي للملك الوقفي أو وهي الأحكام المنصوص عليها في المادة: 386 من قانون العقوبات.[4]

---

[1] تونسي ليلى، مرجع سابق، ص:55.

[2] الفاضل خمار: مرجع سابق، ص:104.

[3] تونسي ليلى، مرجع سابق، ص:56.

[4] نفس المرجع، ص:56.

الفرع الثاني: جريمة تزوير العقود أو وثائق ومستندات الوقف.

بما أن المادة: 36 من قانون الأوقاف لم توضح الأركان المكونة لجريمة التزوير ولا الطرق المستعملة فيه، كما أحالت الجزاء إلى قانون العقوبات فإن تطبيقها يلزمنا بالرجوع إلى القواعد العامة في قانون العقوبات وبالتالي سيتم دراستها على ضوء هذا القانون.

حيث نشير أولا إلى أن التزوير شأنه شأن الإخفاء والإستغلال عن طريق التدليس والتستر والغرض من ذلك هو تحويل الملكية الوقفية إلى ملكية خاصة وبالتالي فهو ضمن الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوقفية.

وبما أن عقود ووثائق ومستندات الوقف قد تكون رسمية أو إدارية وحتى عرفية فسنتناول الأركان الأساسية للتزوير المشتركة بين المحررات بمختلف أنواعها.[1]

أولا: الأركان المكونة لجريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف:

جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف على ثلاث أركان تتمثل فيما يلي:

1-الركن الشرعي:

يمكن أن يقع تزوير العقود أو الوثائق أو المستندات التي يبرمها ناظر الوقف لتؤدي خدمة غير تلك جاء الوقف لأجلها، فقد يقع التزوير في عقود الإيجار أو المنفعة كما قد يقع في عقود البيع من أجلها تحويل الملكية الوقفية إلى ملكية خاصة.[2]

وتقتصر هذه الجرائم على أشخاص محدودين لهم بالملك الوقفي من حيث تستره أو استغلاله، ويتمثل هؤلاء الأشخاص بالأخص في ناظر الوقف وكل من يقوم مقامه في تسيير أو مسك الوثائق الوقفية [3]، وعليه تطبيق العقوبة المنصوص عليها في المواد: 214 و 215 و 216 من الأمر 66-156.[4]

2-الركن المادي: ويتكون من أربع عناصر:

أ) محل التزوير:

يتمثل في المحرر الذي يقع عليه تغيير الحقيقة وهو في هذه الجريمة العقود والوثائق والمستندات المتعلقة بالملكية الوقفية، على أن تتخذ شكل الكتابة مهما كانت الطريقة المستعملة وأن يكون مصدر المحرر ظاهرا هذا لا يعني أن

---

[1] حميدة أيوب، حنيش مارية: نفس المرجع، ص:77، ص:78.

[2] نفس المرجع، ص:78.

[3] الفاضل خمار، مرجع سابق، ص:104.

[4] حميدة أيوب، حنيش مارية: نفس المرجع، ص:78.

يكون بخط يده أو من طبعه، وإنما من عبر عن مضمونه، كما لا يشترط أن يحصل توقيعه أو ذكر اسمه أو صنفه بل يكفي الوقوف على ذلك المصدر بطريقة قاطعة ويجب أن تتضمن سردا لواقعة أو تعبيرا عن إرادة.[1]

ب) تغيير الحقيقة:

لا تقوم جريمة التزوير إلا إذا حدث تغيير الحقيقة في محرر وعلى هذا الأساس لا تقوم جريمة التزوير إذا كانت الحقيقة هي التي كتبت في المحرر ولو كان من كتبها يعتقد خطأ أن ما كتبه غير الحقيقة. [2]

ويقصد بتغيير الحقيقة إبدالها بما يخالفها، ولا يتطلب القانون التغيير الكلي بل فقط القدر الأدنى من التغيير.[3]

ج) طرق التزوير:

لا يتحقق الركن المادي للتزوير بمجرد تغيير الحقيقة بأنه طريقة من الطرق التي حدد وإنما يجب أن يكون هذا التغيير قد حدث بإحدى الطرق التي حددها القانون على سبيل الحصر وتختلف هذه الطرق حسب نوع المحرر فبالنسبة للمحررات العرفية والرسمية يكون التزوير إما مادي أو معنوي الأول يوضع توقيع مزور أو حذف أو إضافة أو تغيير مضمون المحرر أو باصطناعه، أما الثاني فيكون باصطناع واقعة أو إتفاق خيالي أو بانتحال شخصية الغير.[4]

أما المحررات الإدارية، فيكون التزوير ماديا فيها باصطناع المحرر والتغيير فيه حسب المادة: 222 من قانون العقوبات التي نصت على معاقبة كل من قلد تلك المحررات أو زورها أو زيفها، ويكون التزوير المعنوي بالإدلاء بقرارات كاذبة أو انتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو قرارات كاذبة.

ويكون التزوير في المحرارت العرفية بالتقليد أو باصطناع محرر أو إحداث إضافة أو انتحال شخصية الغير وهذا ما جاء في القرار المحكمة العليا تحت رقم: 35276 مؤرخ في: 1986/12/16: " تعاقب المادة: 220 من قانون العقوبات على التزوير في المحرر العرفي إذا ارتكب بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة: 216 من نفس القانون، والتي هي التقليد أو الاصطناع أو الإضافة وانتحال شخصية الغير.[5]

---

[1] تونسي ليلى، مرجع سابق، ص:56.

[2] حميدة أيوب، حنيش مارية، نفس المرجع، ص:79.

[3] تونسي ليلى، مرجع سابق، ص:56.

[4] حميدة أيوب، حنيش مارية، نفس المرجع، ص: 80.

[5] تونسي ليلى، مرجع سابق، ص:57.

د) الضرر:

وهو عنصر أساسي في جريمة التزوير، فإذا تخلف الضرر انتفى التزوير ولو توافرت كل أركانه.

حيث يتمثل في إهدار حق أو مصلحة يحميها القانون دون اشتراط بلوغ الضرر درجة معينة من الجسامة وقد يكون ماديا يصيب الشخص في ماله أو معنويا يصيبه في شرفه واعتباره كما يكون محقق إذا استعمل المحرر المزور، أو إذا لم يتحقق الضرر فعلا.[1]

ه) الركن المعنوي:

جريمة التزوير من الجرائم العمدية تتطلب قصدا جزائيا عاما وخاصا، يتمثل القصد العام في إدارة تغيير الحقيقة مع علم الجاني بأن هذا التغيير يتم في محرر وبإحدى الطرق المنصوص عليها قانونا ومن شأنه ترتيب ضرر فعلي أو محتمل.

بينما يتمثل القصد الخاص في اتجاه نية المزور إلى استعمال المحرر المزور فيما زوّر من أجله أو مضرة عنه أو عن غيره.[2]

ثانيا: العقوبة المقررة:

يختلف الجزاء باختلاف صفة الجاني وطبيعة المحرر المزور حيث جعل المشرع التزوير في المحررات العرفية أو الرسمية جناية، والتزوير في باقي المحررات جنحة، وعليه أقر المشرع الجزائري لهذه الجريمة ثلاث عقوبات تتمثل فيما يلي:

أ) عقوبة الحبس:

أقر المشرع الجزائري بالنسبة للتزوير في المحررات العرفية أو الرسمية (إذا كانت عقود أو وثائق أو مستندات الوقف ذات طبيعة عرفية أو رسمية) ما يلي:

1) إذا ارتكب التزوير من طرف قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية أثناء تأدية وظيفته تكون العقوبة السجن المؤبد.

[1] حميدة أيوب، حنيش مارية: مرجع سابق، ص:80.

[2] تونسي ليلى، مرجع سابق، ص:57.

2) إذا ارتكب التزوير من طرف أي شخص عدا القاضي أو الموظف أو القائم بوظيفة عمومية تكون العقوبة السجن من عشرة سنوات إلى عشرين، أما بالنسبة للتزوير في المحررات العرفية تكون العقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات.

ب) **الغرامة:**

قدر المشرع الجزائري لمرتكب جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف في حالة ما إذا كان التزوير في المحررات العرفية أو الرسمية.

إذا ارتكب التزوير من طرف أي شخص عدا القاضي أو الموظف أو القائم بوظيفة عمومية غرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.[1]

ج) يجوز الحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة: 14 من قانون العقوبات والتي ذكرتها المادة: 08 من نفس القانون إلا أن المادة:08 ألغيت بموجب المادة: 62 من القانون 23/06 المؤرخ في 20-12-2006 المعدل والمتمم للأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات ونصت المادة: 61 على استبدال كل إحالة إلى المادة: 08 من الأمر 156/66 بالإحالة إلى المادة: 09 مكرر 1 من القانون 23/06 وبالتالي تصبح الحقوق التي يحرم الجاني من ممارستها طبقا للمادة: 220 من قانون العقوبات هي [2]:

1) العزل أو الإقصاء من جميع الوظائف والمناصب العمومية التي لها علاقة بالجريمة.

2) الحرمان من حق الإنتخاب أو الترشح ومن حمل أي وسام.

3) عدم الأهلية لأن يكون مساعدا محلفا أو خبيرا أو شاهد على أي عقد أو شاهدا أمام القضاء إلا على سبيل الإستدلال.

4) الحرمان من الحق في حمل الأسلحة، وفي التدريس وفي إدارة مدرسة، أي خدمة مؤسسة للتعليم بوصفه أستاذا أو مدرسا أو مراقبا.

5) عدم الأهلية لأن يكون وصيا أو قيما.

6) سقوط حقوق الولاية كلها أو بعضها.[3]

ويعاقب على الشروع في جريمة التزوير بمثل ما يعاقب به على الجريمة التامة.[4]

---

[1] تونسي ليلى: مرجع سابق، ص:57.

[2] حميدة أيوب، حميش مارية: مرجع سابق، ص:81.

[3] المادة: 09 من الأمر 156/66-مرجع سابق.

[4] المادة: 222 فقرة 3 من نفس القانون.

خـــاتمة

خاتمة

في ختام بحثنا توصلنا إلى استنتاج بعض الملاحظات يمكن إجمالها في ما يلي:

- أن الحماية الجزائية للملكية العقارية مقررة لكل من الأملاك العقارية الوطنية، الملكية العقارية الخاصة والملكية العقارية الوقفية إذ تشكل الأملاك العقارية سبيلا أقره المشرع الجزائري لفائدة مالك العقار متى كانت ملكيته صحيحة غير متنازع عليها أو لم تؤدي دعوى الاستحقاق إلى إعادة الحق لصاحبه فالدعوى العمومية تعد وسيلة لفرض النظام العام وإجبار الكافة على احترام سيادة القانون.

ويدخل في مفهوم الأملاك العقارية المحمية جزائيا الملكية الخاصة التي تشمل ملكية العقار والحقوق العينية العقارية المتمثلة في ملكية الرقبة وحق الاستعمال وحق الانتفاع بمفهوم القانون المدني.

وكذا الملكية الوقفية باعتبار أن للوقف شخصية معنوية أين تكون ملكية الرقبة لله سبحانه وتعالى، وحق الإنتفاع للموقوف عليهم .

وكذلك الأملاك العقارية الوطنية المشتملة على الأملاك العقارية الوطنية العمومية والخاصة التابعة للولاية الدولة، والبلدية .

إضافة إلى أن هناك جرائم تعدي تقع على الأملاك العقارية الخاصة والأملاك العقارية الوطنية والأملاك العقارية الوقفية، فكلما توفرت أركانها كان لابد من أن تطبق الجزاءات المقررة في قانون العقوبات فيما يخص الجرائم الماسة بالعقار المملوك ملكية خاصة أو وطنية أو وقفية ومثاله ما نصت عليه المادة 36 من قانون الأوقاف والمادة 66 من قانون الأملاك الوطنية والتي جرّمت الأفعال الواقعة على هذه الأملاك وإحالة الجزاء إلى قانون العقوبات.

ولكي يتم التطبيق الجيد والفعال للجرائم الخاصة بالعقار يجب أولا الجرد العام للأملاك العقارية والمسح العام للأراضي بكل أنواعه حتى تفرز الملكيات ويقدم لكل مالك سند ملكيته.

ومن خلال ما تقدم سنحاول إبداء بعض الملاحظات التي من خلال الدراسة فرضت نفسها وعليه يتوجب علينا التوقف عندها حتى يتسنى لنا الخوض في إقتراح الحلول القانونية لها حيث نجد أن النصوص القانونية لحماية العقار متوفرة إلا أنها غامضة ومتفرقة مما أدى إلى صعوبة تفسيرها وتطبيقها، وبالتالي اختلاف الأحكام القضائية، ومثاله المادة 386 من قانون العقوبات وهو ما يشكل مساس بمبدأ شرعية التجريم في الوقت الذي يدان فيه شخص من أجل واقعة التعدي فإن شخصا آخر يستفيد من البراءة من أجل نفس الواقعة وذلك راجع إلى الإختلاف في فهم النص بين قاضي وآخر، وقد يكون سبب ذلك راجع إلى الترجمة الحرفية للنصوص القانونية

الأخرى خاصة القانون الفرنسي، مما أدى إلى تضارب أحكام القضاء بخصوص واقعة واحدة إذ أن المشرع الجزائري بهذا لم يراع خصوصية المجتمع الجزائري كتقديسه لحرمة مسكن، من خلال أن المشرع لم يعط أهمية كبيرة لحماية الأملاك العقارية من الاعتداءات الصادرة من الغير، فالمشرع حصر من خلال هذه المادة الإعتداء على ملكية الغير بنية التملك، مع اعتبار كل من الخلسة والتدليس ركنين للجريمة بينما يمكن إعتبارهما كظرفي تشديد، مما يشكل مع كل ما يطرحانه من إشكال في إثباتهما نظرا لتفسير المحكمة المبالغ فيه والذي لا يمنح الحماية اللازمة، كما أنه لم يدخل أي تعديل على المادة 386 من قانون العقوبات منذ صدوره في سنة 1966 رغم ما لحق من تطور لمفهوم الملكية بسبب صدور نصوص جديدة أوردت أحكام جديدة لحق الملكية إضافة إلى أن المشرع الجزائري لا يوفر الحماية إلا للملكية الثابتة بموجب سند رسمي غير متنازع عليه وإن اختلفت صورها، مما يشكل تقصيرا في حق المالكين الذين لم تخضع ملكياتهم للإجراءات المنصوص عليها في المادة 324 مكرر من القانون المدني.

وعليه ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع وتحليل النصوص القانونية توصلنا إلى بعض المقترحات من بينها:

- تعديل المادة 386 من قانون العقوبات وذلك بإضافة كلمة **حائز ** بدلا من إقتصار ذلك على الملكية العقارية والثابتة بسند رسمي، وكذا جعل الجريمة قائمة بمجرد التعدي على الملكية العقارية مهما كانت الوسيلة وجعل عنصري الخلسة والتدليس كظرفين مشددين للعقوبة.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

1. **القرآن الكريم**
2. الدستور الجزائر 1996 المؤرخ في 1996/12/08 المعدل والمتمم.

ا– الأوامر والقوانين:

1. الأمر156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم الصادر في الجريدة الرسمية العدد 48.
2. الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية الصادرة في 1975/06/30 العدد 78.
3. القانون 17/83 المؤرخ في1983/07/16 المتضمن قانون المياه.
4. القانون 12/84 المؤرخ 1984/07/23 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 1991/12/02.
5. القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
6. القانون 90 /25 المؤرخ في 1995/09/25. الجريدة الرسمية المؤرخة في 1995/09/28،العدد 55.
7. المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وكيفية ذلك جريدة الرسمية العدد90 سنة 1990.
8. القانون 11/01 المؤرخ في 2001/07/03 المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات.

ثانيا: المراجع

1–**الكتب:**

أ–مؤلفات عامة:

1. جيلالي بغدادي، الإجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الوكالة الوطنية للإشهار، 1996.
2. حمدي باشا عمر ،عقود التبرعات** الهبة، الوصية ،الوقف**،دار هومه، د.ط، الجزائر 2004.

3. حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، ط 11 ،دار هومه، الجزائر،2009.
4. سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، ط 2، د.د.ن،1966.
5. عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني ،جزء 9 ،أسباب كسب الملكية ،دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، 1968.
6. عز الدين الديناصوري، حامد عكاز، الحيازة المدنية وحمايتها، في ضوء الفقه والقضاء.
7. وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، دار الفكر ، دمشق ط2 1996.

ب–مؤلفات خاصة :

1. الفاضل خمار ،الجرائم الواقعة على العقار ،د.ط، دار هومة ،الجزائر ،2008.
2. حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة ،ط 10،دار هومة ،الجزائر ،2014.

2–المحاضرات والأطروحات:

1. إيمان عبادي ،الهام بوشنافة ،الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة، مذكرة الليسانس، تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة يحي فارس ،المدية ،2010-2011.
2. بالطاهر فوزية، الحيازة: "دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية "، مذكرة تخرج ليسانس، قانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر،2013-2014.
3. بن أودينة محمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة غارداية، 2014-2015.
4. بن طالب إيمان، داودي سميحة، الحيازة كسبب من أسباب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة ليسانس، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس المدية،2010-2011.
5. بوطيبة جميلة ،رباحي مسعودة ،الجرائم الواقعة على الملكية العقارية ،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس ،تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس ،المدية 2011-2012.
6. تونسي ليلى، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15،2006-2007.

7. حميدة أيوب، حنيش مرية، الحماية الجزائية للأملاك العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق ،قانون عقاري ،المدية، الجزائر، 2012.

8. زودة عمر، محاضرات بعنوان: "الحيازة "، ألقيت على طلبة القضاة، الدفعة 15.

9. شواري أحمد، عروسي سعيد، إجراءات نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس حقوق، المركز الجامعي، غرداية، الجزائر،2006-2010.

10. عبد العزيز الجوهري ،محاضرات في الأموال العامة ،دراسة مقارنة ،ط3،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،1987.

11. عبدالرحمان بربارة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة بليدة، كلية الحقوق،1999-2000.

12. عقبة مولاي عمار ،الأملاك الوطنية العامة والخاصة في التشريع الجزائري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق ، فرع القانون الإداري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة غرداية،2012-2013.

13. فلة رحموني، زهرة عرباوي، جريمة التعدي على الملكية العقارية، جامعة فارس ،المدية ،الجزائر ،2012-2013.

14. قانة يحي ،محاضرات تحت عنوان "الجرائم الواقعة على العقار" القيت على طلبة السنة الثانية ماستر ،الدفعة الأولى، جامعة غرداية ،2015-2016.

15. ليلى زروقي ،محاضرة بعنوان: "استغلال الراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية " ملقاة على طلبة القضاة ،الدفعة 15.

16. نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر، رسالة ماجيستير ، جامعة البليدة ،1990-2000 .

3-الاحكام والقرارات القضائية:

1. الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ،الوكالة الوطنية للإشهار، 1996،عن الغرفة الجزائية في قرارها**29819** الصادر 1982/12/04،عن احسن بوسقيعة، قانون العقوبات الجزائري.

2. قرار المحكمة العليا **97152** المؤرخ في 1989/01/17، عن أحسن بوسقيعة.

3. قرار المحكمة العليا لغرفة الجنح والمخالفات **59456** المؤرخ في 1990/01/23.

4. قرار المحكمة العليا لغرفة الجنح والمخالفات تحت رقم **246158**، المجلة القضائية 2003،العددالاول .

5. قرار المحكمة العليا، الغرفة الجنائية، ملف رقم **12027**.

6. قرارا المحكمة العليا لغرفة الجنح والمخالفات تحت رقم **75919** مؤرخ في 1991/11/05.

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

العنوان	الصفحة
الإهداء	
تشكرات	
ملخص بالعربية	
ملخص بالفرنسية résumé en français	
مقدمة	أ- ب – ج
الفصل الأول: الملكية العقارية كمحل الحماية الجزائية	
تمهيد	06
المبحث الأول :الأملاك العقارية الوطنية	07
المطلب الأول :مفهوم الملكية العقارية الوطنية العمومية والخاصة	07
الفرع الأول :تعريف الأملاك العقارية الوطنية العمومية	07
الفرع الثاني: تعريف الملكية العقارية الوطنية الخاصة	08
المطلب الثاني :التمييز بين الأملاك العقارية الوطنية العمومية والخاصة وأهميته	09
الفرع الأول :التمييز بين الأملاك العقارية الوطنية العمومية والخاصة	09
الفرع الثاني : أهمية التمييز	10
المبحث الثاني :الملكية العقارية الخاصة	12
المطلب الأول: حماية ملكية العقار	12
الفرع الأول :مفهوم الملكية العقارية الخاصة	12
الفرع الثاني :خصائص الملكية العقارية الخاصة	13
المطلب الثاني: حماية الحيازة في العقار	14
الفرع الأول :مفهوم الحيازة في العقار	15
الفرع الثاني :عنصرا الحيازة وشروط صحتها	16
المبحث الثالث: الملكية العقارية الوقفية	18
المطلب الأول :ماهية الملكية العقارية الوقفية	18
الفرع الأول :مفهوم الوقف	18
الفرع الثاني: أنواع الوقف	20
المطلب الثاني: أركان الوقف وشروطه	21

فهرس الموضوعات

الفرع الأول: أركان الوقف	21
الفرع الثاني : شروط الوقف	22
الفصل الثاني :آليات الحماية الجزائية للأملاك العقارية	
تمهيد	26
المبحث الأول: وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية	27
المطلب الأول: الجنايات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية	27
الفرع الأول :جريمة وضع النار في ملك الغير	27
الفرع الثاني :جريمة تحطيم ملك الغير	30
المطلب الثاني :الجنح والمخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية	33
الفرع الأول :الجنح الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية	33
الفرع الثاني :المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية	38
المبحث الثاني: وسائل الحماية الجزائية لملكية العقارية الخاصة	41
المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة	41
الفرع الأول: الأركان المكونة للجريمة	42
الفرع الثاني : العقوبات و ظروف التشديد المقررة للجريمة	45
المطلب الثاني: صور أخرى للجرائم الواقعة على الأملاك العقارية	48
الفرع الأول: جريمة انتهاك حرمة منزل	48
الفرع الثاني: جريمة إساءة استعمال السلطة	51
المبحث الثالث: وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوقفية	56
المطلب الأول :جرائم استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسيه	56
الفرع الأول :الأركان المكونة لجريمة استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسيه	56
الفرع الثاني: العقوبات المقررة للجريمة استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسيه	58
المطلب الثاني : الجرائم المنصبة على عقود أو وثائق أو مستندات الوقف	58
الفرع الأول: جريمة إخفاء العقود أو الوثائق أو مستندات الوقف	58
الفرع الثاني: جريمة تزوير العقود أو الوثائق أو مستندات الوقف	60
خاتمة	65
قائمة المصادر والمراجع	68

الفهرس	73