جامعة مولود معمري –تيزي وزو–

كلية الحقوق العلوم السياسية

قسم الحقوق

اختصاص القضاء العادي في منازعات الملكية العقارية الخاصة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق.

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطلبة:

ملبوسي صونية

تحت إشراف الأستاذة

دخلافي سفيان

لجنة المناقشة

أ.د– زايدي حميد، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا

أ.د– دخلافي سفيان، أستاذ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا

أ.د– قلي أحمد، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2025/06/24

شكر وتقدير

قال الله تعالى:«رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ ۖ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ»

سورة النمل – الآية 19.

نتوجه بالشكر والثناء إلى الله عز وجل الذي هدانا ووفقنا لإنجاز هذا العمل.

كما نتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الفاضل، المشرف على المذكرة، الأستاذ الدكتور **دحلافي سفيان** الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه وتحفيزه؛ فجزاه الله عنا كل خير.

وأتقدم بالشكر والامتنان لكل الأساتذة الذين رافقوني في هذا المشوار.

إهداء

إلى الذين غرسوا في قلبي القيم، وكانوا النور الذي أضاء لي طريق العلم، واللذان كانا بجانبي في كل مراحل الطريق، يشاركونني الثقة حين تضعف عزيمتي، والدعاء حين يضيق بي الوقت والجهد:

أبي وأمي، أطال الله في عمرهما.

إلى الظل الذي أحتمي به، السند والعضد والعود بعد الله حين يثقل الطريق:

إخواني **لونيس وعبد الحميد**، حفظكم الله لي وأدام وجودكما في حياتي.

إلى السند الذي لا يميل، إلى حبيبتي ورفيقة دربي، التي فيها الدعم والحنان والابتسامة، والتي تمسك بيدي في كل الأوقات:

أختي **ليندة**

إلى زوجي **فاتح** رفيق دربي.

إلى نور عيني وبهجة حياتي، بناتي الغاليات: **ماليس وإيليانا** أتمنى أن يكون هذا النجاح مثلاً يُقتدى به في طريق العلم والاجتهاد.

إلى أبناء إخوتي: **أنزو، آنائل، ماريا، كنزي، وإيلان،**

وإلى أزواج إخوتي: **إسماعيل، كهينة، وسعدية،**

أُهدي لكم هذا العمل ثمرة جهدي،

وإلى كل من مد لي يد المساعدة من قريب أو من بعيد.

صونية

قائمة المختصرات

ص: صفحة

ج.ر: جريدة رسمية

ط: طبعة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

د.س.ن : دون سنة النشر

د.ط: دون طبعة.

د.م.ن: دون مكان النشر.

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

ق.إ.م.إ.ج: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق.ع.ج: قانون العقوبات الجزائري.

ق.إ.ج.ج: قانون الإجراءات الجزائية الجزائري.

مقدمة

يُعتبر العقار مسألة جوهرية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، حيث يُمثل أساس استقرار الشعوب وثروة الأمم، له دور فعال في تحقيق التنمية الاجتماعية الاقتصادية، ويُساهم في تطوير المجتمعات وبناء البنية التحتية للدولة، وهذا لما تجنيه الدولة من فوائد وعائدات، وذلك كونه مصدراً مهماً مثلا سواء من خلال الضرائب والرسوم المفروضة على العقارات، وبالتالي يُساهم في تمويل المشاريع التنموية والخدمات العامة، كما يُساهم في توفير فرص العمل سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة، والأهمية كذلك بالنسبة للأفراد، حيث يُعتبر العقار كمصدر من الأمن والاستقرار، ويُعد شكلاً من أشكال الاستثمار، وخاصة مع تزايد قيمة العقارات مع مرور الزمن، إلى جانب كونه كضمان مالي للحصول على القروض المالية.

وقد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني[1] بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، ويتمثل العقار في كل من الأرض والثروات العقارية المبنية وغير المبنية، وعليه فقد خَصَّ المشرع حقوقاً عينية على هذه العقارات، وهي حقوق قانونية تُمنح صاحبها سلطة مباشرة على العقار، بحيث يكون له الحق في استعماله، استغلاله، والتصرف فيه بكل حرية في حدود ما يقتضيه القانون، ومن بين هذه الحقوق حق الملكية العقارية التي ترد على العين أي العقار، إلى جانب الحقوق العينية الأخرى مثل: حق الانتفاع، حق الاستعمال، وحق السكن، وحق الارتفاق.

1-أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر عدد 44 مؤرخة في 26 جوان 2005، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر عدد 31 مؤرخة في 13 ماي 2007.

لما كانت هذه الملكية العقارية ذات أهمية بالغة في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، فقد صنفها المشرع الجزائري في المادة 23 من قانون التوجيه العقاري[1] إلى ثلاثة أصناف، وهي: الملكية العقارية الوطنية، وتتمثل في الأملاك التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية، والأملاك الخاصة، وهي التي يمتلكها الخواص والأفراد وتُستخدم لأغراض خاصة، وإلى جانب الأملاك الوقفية التي يُخصصها أصحابها لأغراض خيرية.

ما يعنينا في هذا المقام هي الملكية العقارية الخاصة، فتقتصر دراستنا عليها، ونظراً لأهمية هذه الملكية، فجعلها المشرع حقاً دستورياً مضموناً، وذلك في مختلف الدساتير، ونخص بالذكر المادة 52 من دستور 1996[2]، وكذلك المادة 60 من دستور 2020، بنصها: "**الملكية الخاصة مضمونة، لا تُنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف**"[3].

إلى جانب ذلك، فقد حظيت الملكية العقارية بضمانات وحماية قانونية أخرى بموجب القوانين الخاصة، فقد سَنَّ المشرع ترسانة قانونية متنوعة متشعبة، ترمي كلها إلى ضبط تنظيم وحماية هذه الملكية.

لكن رغم تنوع النصوص القانونية والتشريعية التي تضمن الملكية العقارية الخاصة، إلا أنه تثار منازعات عديدة بشأنها والتي تكون أحيانا معقدة وطويلة، وذلك لعدة أسباب، منها راجع إلى أهمية العقار وقيمته، وخاصة باعتباره من الأصول الاقتصادية الهامة، وتضارب المصالح والتنافس بين الأفراد، أدى إلى وجود نزاعات كثيرة ومتنوعة والمطروحة على مستوى مختلف الجهات القضائية المختلفة، سواء الإدارية منها أو العادية، فحيث إن جداول

1-قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، المعدل والمتمم بالأمر 95-25 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر عدد 55 لسنة 1995.

2-مرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في 28 نوفمبر 1996، ج.ر عدد 76 الصادرة في 7 ديسمبر 1996، معدل ومتمم.

3-مرسوم الرئاسي 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه باستفتاء أول نوفمبر 2020، ج.ر عدد 82.

هذه الجهات لا تخلو من المنازعات العقارية، وفي حدود دراستنا تقتصر على تلك المطروحة أمام القضاء العادي، والتي خصها المشرع بحماية قضائية.

تتمثل الحماية القضائية للملكية العقارية في التدابير والآليات القانونية التي تهدف إلى حماية حق الملكية العقارية، التي عرفتها المادة 27 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، على أنها "**حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية**"، **وحمايتها من أي اعتداء أو انتهاك**"[1].

تشمل الحماية القضائية العادية على الحماية المدنية التي يختص بها القاضي المدني، والتي تكون في حالة ما إذا تعلق الأمر بدعوى موضوعها الملكية أو التصرفات الواقعة على العقار وقيود الملكية، وذلك بموجب نصوص القانون المدني، إلى جانب امتدادها إلى القسم الاستعجالي إذا تعلق الأمر بحماية مؤقتة للحق في حالة وجود أو وشك وقوع خطر يهدد الملكية، وعليه تُمكن صاحبها من درء الخطر باتخاذ إجراءات تحفظية وقتية استعجالية ريثما يتم الفصل في الموضوع، وتشتمل كذلك الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة التي يختص بها القاضي الجزائي إذا كان موضوع النزاع يشكل اعتداءً يهدد أساس النظام العام والأمن، فيتدخل بفرض عقوبات ردعية لمخالفة النصوص القانونية.

تبدأ المنازعة العقارية أمام القاضي العادي، وذلك كما يقتضيه قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]، بقيد عريضة افتتاح الدعوى وتبليغها ثم تقديم المستندات إلى غاية الفصل في الحكم فيها.

أما فيما يخص المنازعات أمام القاضي الجزائي، فتقوم الخصوم وفق الإجراءات التي نظمها قانون الإجراءات الجزائية[3]، والتي تبدأ بتحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة

1-راجع المادة 27 من القانون 90-25.

2-قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21 مؤرخ في 23 أفريل 2008، المعدل بموجب القانون 22-13 مؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر عدد 48 لسنة 2022.

3-أمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

العامة ومن طرف المتضرر مباشرة[1]، إلى غاية صدور الحكم، وقد تُوقّع عقوبات سالبة للحرية أو غرامات مالية وفق ما يقتضيه قانون العقوبات.

أهداف الدراسة

الهدف من الدراسة الحالية هو تحليل النصوص القانونية التي تتعلق بحماية الملكية العقارية في جانبها المدني والجزائي، والذي يسمح للمتضرر باللجوء إلى القضاء من أجل درء الاعتداء.

– الأهمية الكبيرة التي تتميز بها المنازعة العقارية وكثرتها في حياتنا اليومية، وخاصة نظرا لأهمية العقار بالنسبة للأفراد، حيث يعتبر البعض أن امتلاك العقار هو مؤشر على النجاح والاستقرار.

– محاولة توضيح حقوق الأفراد المعتدى على ملكيتهم، ومعرفة ما يقع عليهم من التزامات، وإطار المطالبة القضائية لحماية الملكية العقارية الخاصة.

– تسهيل مهمة المتقاضي والأفراد، وذلك من خلال إبراز أهم الدعاوى الناشئة والتي يمكن بموجبها حماية حقوقهم، والإجراءات الواجب احترامها لتفادي رفض دعواهم أوعدم قبولها.

وهذا ما يدفعنا إلى طرح الإشكال التالي:**ما مدى مساهمة القضاء العادي في ضمان الملكية العقارية الخاصة؟**

للإجابة على هذا التساؤل اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي والتحليلي، وذلك من خلال محاولتنا لتحديد النصوص القانونية التي تحكم مجموعة من الدعاوى، وكذلك تحليل هذه النصوص والتطبيقات القضائية المختلفة من خلال استقراء الممارسات العملية بالاعتماد على اجتهادات المحكمة العليا.

1–راجع المواد 337 و72 من ق.إ.ج.ج

وللإجابة على موضوع الإشكالية، ارتأينا إلى تقسيم الموضوع إلى فصلين، حيث سنعالج الملكية العقارية الخاصة أمام القضاء المدني**(الفصل الأول)**، والملكية العقارية الخاصة أمام القضاء الجزائي **(الفصل الثاني)**

الفصل الأول

الملكية العقارية أمام القضاء المدني

يتميز القضاء المدني بأهمية كبيرة في مجال الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة وذلك عن طريق الفصل في الدعاوى القضائية المطروحة عليها والتي تضمن إستقرار الحقوق.

فبالنسبة لأطراف الدعوى، يشترط القانون توفر الصفة في جميع أطراف النزاع (مدعي، مدعي عليه، مدخل في الخصام..) والتي تخول المطالبة بالحق أمام القضاء[1]، والمصلحة والتي هي المنفعة التي يجنيها صاحب المطالبة تحت طائلة عدم القبول، إلى جانب شرط الأهلية والتي تم استبعادها من الشروط الشكلية وضمها إلى الموضوع (الدفع بالبطلان)[2] ينعقد اختصاص القاضي المدني وبالتالي قيام الخصومة القضائية في منازعات الملكية العقارية بعد تحرير العريضة الافتتاحية[3] للدعوى مؤرخة وموقعة من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه[4]، ثم قيدها على مستوى مصلحة التسجيل في المحكمة ثم شهرها إذا إقتضى الأمر ذلك، ويلي تبليغها عن طريق المحضر القضائي للخصوم ثم تقديم المستندات إلى غاية الفصل في الحكم، ويستلزم لقبولها توفر شروط منصوص عليها قانونا، متعلقة بأطراف الدعوى وأخرى متعلقة بالجهة القضائية أما بالنسبة للشروط الخاصة بالجهات القضائية فتتمثل في الاختصاص النوعي، والذي يؤول فيه الاختصاص إلى القسم العقاري[5] أو قسم

1-راجع المادة 458 من ق.إ.م.إ.ج

2-راجع المواد 40 و518 من ق.إ.م.إ.ج.

3-المواد 14، 15، 16، 17 من ق.إ.م.إ.ج.

4- في حالة عدم توكيل المحامي يجب إلزاميًا إلصاق دمغة مهنية مسماة "دمغة المحاماة" وفق نص المادة 119 من القانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر عدد 76 الصادرة في 28 ديسمبر 2017، وذلك في الصفحة الأولى للعريضة الافتتاحية للدعوى أو في إعلان تأسيس مع ختمها

5- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء القانون 08-09 المعدل والمتمم بالقانون 22-13، الجزء الأول، الطبعة الخامسة، بيت الأفكار، الجزائر 2022، ص 3

شؤون الأسرة في حالة منازعات التركة [1] ، أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي فيكون موضوع الدعوى عقارًا في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار هي المختصة في الفصل في النزاع أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال[2].

إضافة إلى هذه الشروط، يستوجب المشرع شهر العريضة الافتتاحية للدعوى بالمحافظة العقارية، وذلك استنادًا إلى نص المادة 85 من المرسوم 76-63 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[3]، وكذلك المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019[4]، والمادتين 3/17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[5]، يخول القانون للقاضي المدني بعد السير في الدعوى وإيداع المستندات اللجوء إلى الوساطة لحل النزاع وديًا[6]، وفي حالة رفضها من طرف الأطراف أوعدم توصلها إلى الهدف المرجو فيتم المواصلة في إجراءات الدعوى.

قد يستعين كذلك القاضي قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير عقاري[7] من أجل توضيح واقعة مادية، تقنية أو علمية، وأما قد يلجأ إلى إجراء تحقيق[8] أو بسماع الشهود[9]، وعلى أساس ما سبق يفصل القاضي في الدعاوى المطروحة عليه، والتي تخص سواء

---

[1]-المادة 512 من ق.إ.ج.م.إ.ج.

[2]-راجع المادة 13 من ق.إ.م.إ.ج.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 76-63 الصادر بتاريخ 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.

[4]-المرسوم الرئاسي 18-18 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر عدد 79 الصادرة في 30 ديسمبر 2018.

[5]-انظر المواد 17 و519 من من ق.إ.م.إ.ج.

6-المادة 994 من ق.إ.م.إ.ج.

7-المادة 125 من من ق.إ.م.إ.ج.

8-المادة 75 من من ق.إ.م.إ.ج.

9-المادة 150 من ق.إ.م.إ.ج.

منازعات إثبات الملكية **(المبحث الأول)**، أو منازعات متعلقة بالتصرفات الواردة على العقار **(المبحث الثاني)**، أو المتعلقة بمنازعات قيود الملكية **(المبحث الثالث)**.

المبحث الأول

منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة

يعتمد المشرع من أجل إثبات الملكية العقارية الخاصة على العديد من السندات القانونية والتي تختلف من حيث طبيعتها ومصدرها ومدى حجيتها، وذلك نتيجة الآثار الموروثة عن الحقبة الاستعمارية وتأثر المنظومة التشريعية بالخيارات السياسية، ورغم تبني المشرع نظام الشهر العيني وحمايته لهذه الملكية بسند رسمي مشهر وحيد لإثباتها، ونظرا للتأخر في عمليات المسح العام، فتؤدي إلى نشوب نزاعات متعددة ومتفرعة سواء كانت ذات سندات رسمية أو عرفية، أو نزاعات متعلقة بعمليات المسح والترقيم المؤقت، إلى جانب النزاعات الناشئة عن حالة الشيوع.

وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث بالتدقيق في منازعات دعاوى الملكية، والدعوى الشيوع، إلى جانب منازعات الترقيم المؤقت.

المطلب الأول

دعاوى الملكية

يُعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية للفرد، وقد عرّفتها المادة 674 من القانون المدني على أنه: "**الملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تُستعمل استعمالًا تحرّمه القوانين والأنظمة**"، وعرّفتها أيضًا المادة 27 من القانون المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بأنه: "**حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وأغراضها**".

ونظرًا لأهمية العقار ومكانته، فكثير من النزاعات التي قد تنشأ نتيجة لتداخل الحقوق العقارية أو لوجود غموض في المستندات أو التزوير.

وعليه سنتناول الدعاوى المتعلقة بحق الملكية العقارية التي يتم الاعتداء عليها من طرف الغير.

الفرع الأول

دعوى الاستحقاق

أ- تعريف دعوى الاستحقاق (الاسترداد).

هي دعوى عينية يرفعها مالك العقار أو الحق العيني العقاري من أجل المطالبة بملكية عقار تحت يد الغير، ويتم إثبات الملكية بكل الطرق سواء عن طريق عقود وسندات رسمية مشهرة، عقود إدارية، الأحكام القضائية[1]، وذلك وفقًا لنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري التي تنص: "**تُثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري**"[2].

ثانيًا: شروط رفع دعوى الاستحقاق

أ- أطراف الدعوى: تتمثل أطراف الدعوى في المدعي والمدعى عليه.

بالنسبة للمدعي، فهو المالك الذي يطالب بملكية العقار الذي يحوزه الغير، أما المدعى عليه فهو عادة ما يكون المستأثر بالعقار والذي وصل إليه بإحدى الطرق:

- **الإهمال:** والمقصود منه هو التخلي الإرادي من قبل المالك عن ملكيته، ويقوم الحائز ليقوم مقام المالك الظاهر[3].

- **وضع اليد من طرف المدعى عليه:** وذلك بالسيطرة المادية على العقار، ويكون في حيازته، وما يجعل المالك في نزاع مع الحائز.

1-ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2015، دار هومه، 2015، ص 62-64.

2-قانون 90-29.

3-محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 228.

وقد يعمد الحائز في حالة معرفته بقيام دعوى استحقاق من طرف المالك إلى التنازل عن الحيازة لشخص آخر قبل تبليغه بعريضة افتتاح الدعوى عن سوء نية، والغرض منه الدفع بانعدام الصفة.

ب- ميعاد رفع الدعوى:

إن الملكية حق دائم ولا يزول بعدم الاستعمال، وبالتالي لا يسقط أبدًا عن المالك ما دام محله دائمًا مهما طال الزمن، وبالتالي فإن الدعوى التي تحميه لا تسقط بالتقادم، عليه فإنه يُعلن رفع دعوى الاستحقاق في أي وقت شاء، وهذا ما أكدته المحكمة العليا[1].

ثالثا: الحكم في دعوى الاستحقاق:

بعد تأكد القاضي من توافر الشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا، وبعد بيان ثبوت الملكية للمدعي بسند رسمي ومن خلال فحص المستندات التي يتمسك بها كل الأطراف، فإنه يُحكم باستحقاق ملكية العقار وإعادته إلى أصله، كما يجوز أن يُحكم على المعتدي بتعويض الأضرار التي لحقت بالمدعي بسبب التعدي على ملكيته.

وإذا ما كان المدعى عليه قد اشترى العقار من آخر ودفع له الثمن، فلا حق له في الرجوع على المدعي بهذا الثمن، كون أن المدعي ليس طرفًا في عقد البيع[2].

كما أنه قد يحكم القاضي على المدعي بأن يدفع للحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة، ويجوز للحائز إزالة ما أحدثه من منشآت، لكن بشرط أن يرد عقار المالك إلى حالته الأولى، إلا في حالة اختيار المالك في استيفائها مقابل دفع قيمتها في حالة هدمها[3].

1-القرار رقم 204939 الصادر بتاريخ 2000/11/22، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزائر، 2004، ج2، ص 233.

2- عبد المجيد بن موسى ، **آثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري**، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 9، العدد 2، 2021، ص 215.

3- صورية بورقبة، ماجدة سويسي، منازعات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، ص 216، ص 50.

ويمكن للقاضي بناء على طلب المالك أن يقرر ما يراه مناسبًا للوفاء بالمصاريف، سواء كانت لازمة، وذلك وفق ما يقتضيه نص المادة 1/839 من القانون المدني[1].

إذا كانت المصاريف كمالية أو نافعة، فتنطبق أحكام المواد 784 و785 من القانون المدني.

أما في حالة هلاك العقار، يقضي القاضي بأحكام المواد 842 و843 من القانون المدني[2]، وذلك بالنظر إلى حسن أو سوء نية الحائز، فإذا كان حسن النية، فهو غير ملزم بدفع التعويض، ولا يكون مسؤولًا عن الهلاك إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة، أما إذا كان سيئ النية، فيكون مسؤولًا عن الهلاك ولو كان التلف أو الهلاك سبب حادث مغاير[3].

تجدر الإشارة أنه لصاحب حق الملكية الذي يرى أن ملكيته مهددة بخطر محدق أو في حالة قيام المعتدي على الملكية بأعمال قد تؤدي إلى تعرض حال وفعلي فيمكنه بالموازاة مع دعوى الاستحقاق (دعوى الموضوع) رفع دعوى أمام القسم الاستعجالي من أجل وقف الأعمال الجديدة بشرط أن لا يمس هذه الدعوى بأصل الحق وأن يكون عنصر الاستعجال أن تكون هذه الأعمال أو الأشغال منتهية وترفع هذه الدعوى وفق الأشكال والاجراءات المنصوص عليها سابقا.

الفرع الثاني

دعوى منع التعرض للملكية

أولًا: تعريف دعوى منع التعرض

دعوى منع التعرض على خلاف دعوى الاستحقاق، إلا يكون موضوعها تثبيت الملكية، بل وقف التعرض لسلطات المالك في الاستعمال والاستغلال والتصرف في ملكيته، الذي يقوم به الغير، ويكون بذلك يمس بملكية المالك أو حرمانه منها، حيث لا يشترط أن

1-المادة 839 تنص على: "**المالك الذي يُرد إليه ملكه، يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة**".

2-أنظر المادة 784 و785 من القانون المدني الجزائري.

3-أنظر المواد 842 و843 من القانون المدني الجزائري.

يُلحق التعرض ضررًا بالمالك، وقد يكون التعرض مادي، وهو كل عمل يقع على ملكية المالك من مضايقة أو عرقلة الاستعمال أو الاستغلال، كإقامة حائط يُسد به مطل الجار أو البناء في أرض المالك، ويستوي الأمر إذا كان التعرض على العقار كليًا أو جزءًا منه فقط.

وقد يكون التعرض قانونيًا، ويتمثل في كل إجراء أو ادعاء قضائي ضد المالك، وذلك بادعاء حق على العقار العائد للمالك[1].

ثانيًا: شروط رفع الدعوى ومنع التعرض

تخضع دعوى منع التعرض للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أ- أطراف النزاع:

تتمثل في المدعي، وهو المالك المعترض لملكيته، ويرفع دعواه ضد المدعى عليه، الذي يمارس فعل التعرض، والذي يكون عادة الحائز، والذي يتعرض لملكية المالك المدعي، يستوي الأمر إذا كان المدعى عليه المعترض حسن أو سيء النية[2]، فالقاضي يحكم في كل الأحوال بمنع التعرض للمالك.

ب- ميعاد رفع دعوى التعرض

لم يحدد المشرع الجزائري ميعادًا محددًا لرفع هذه الدعوى، كونها ترتبط بحق الملكية، فمتى تُثبت التعرض للملكية، فيقوم المالك برفعها، وذلك متى شاء، وذلك عن طريق عريضة افتتاحية للدعوى وفق القواعد العامة، مع تحديد طلبه القضائي تحديدًا دقيقًا مع تقديم جميع السندات ووسائل الإثبات لادعاءاته.

ثالثًا: الحكم في دعوى منع التعرض

بعد توفر جميع الشكليات المنصوص عليها في رفع الدعوى، يفصل القاضي في الدعوى في حالة إثبات المدعي بوجود التعرض لملكيته مما لا يدع مجالًا للشك أو التأكد

1-بورقبة صورية، سويسي ماجدة، مرجع سابق، ص 52

2- مرجع نفسه، ص51.

من الواقعة، وبحكم يتضمن إلزام المدعى عليه بمنع التعرض وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه من قبل، سواء بإزالة أو عن طريق التعويض.

أما في حالة عدم تأكد القاضي من واقعة التعرض، فله أن يحكم قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير تراه المحكمة مناسبًا من أجل إنجاز تقرير خبرة وفق المهام التي يتم تحديدها، وذلك من أجل المعاينة الميدانية للتعرض من وجوده أو عدمه، وإعداد تقرير بذلك وإيداعه لدى أمانة ضبط المحكمة، وعلى أساس الخبرة، يفصل القاضي بعد رجوع الدعوى بعد الخبرة بحكم قطعي يمنع التعرض في حالة ثبوته، أو رفض الدعوى في حالة انعدامه.

الفرع الثالث

منازعات العقود التوثيقية

ضمانًا لاستقرار المعاملات التعاقدية بصفة عامة، والعقارية بصفة خاصة، وكذا لبث الطمأنينة في نفس أطراف العقد[1]، ألزم المشرع وفقًا لنص المادة 324 من القانون المدني[2] أن تُحرر المعاملات العقارية في قالب رسمي يحررها الموثق بصفته ضابطًا عموميًا، وذلك من أجل أن تتسم هذه العقود بالحجية والقوة الثبوتية وتكون نافذة في مواجهة الغير، وذلك من أجل إثبات الملكية العقارية، خاصة مع صدور قانون التوثيق سنة 1970.[3]

ولكن لا يمنع أن يُطعن في هذه المحررات، ولكن وفق أطر وإجراءات قانونية، وذلك بالطعن في صحتها أمام القضاء، وتكون سواء في الطعن في صحة العقود التوثيقية **(أولا)** أو عن طريق الادعاء بتزوير في هذه العقود **(ثانيا)**.

أولا: منازعات الطعن في صحة العقود التوثيقية

يشترط في العقود التوثيقية الناقلة للملكية العقارية شروط تحت طائلة البطلان في صحتها، والتي يتم الطعن في صحتها إذا ما تخلفت وتتمثل في:

1- رياض بركات، محمد صغير مسيكة، **حجية المحررات التوثيقية في القانون الجزائري وطرق الطعن فيها**،مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 1، 2022، ص 399.

2-أمر 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني.

3-أمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر عدد 107.

– أن يكون العقد محررًا أمام الموثق وفقًا لنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري، والذي يكون مختصًا إقليميًا وفق ما يقتضيه قانون التوثيق[1]، مثال ذلك: أن يتم تحرير عقد بيع عقار من طرف موثق معزول أو ممنوع مؤقتًا عن العمل فيعد باطلًا من انعدام الرسمية، ولكن يمكن اعتباره عقدًا عرفيًا إذا كان ممضيًا من جميع الأطراف[2].

–أن يُعبّر العقد عن تطابق الإيجاب والقبول حول جميع المسائل الجوهرية للعقد، وتمتع الأطراف بالأهلية القانونية (19 سنة كاملة[3] وعدم الحجر عليهما[4]).

– تحديد العقار تحديدًا نافيًا للجهالة: موقعه، رقمه، مساحته، مع تحديد أصل الملكية وتاريخ التحويلات المتتالية لتفادي التصرف في ملك الغير[5].

– دفع وقبض الحق إذا كان واجب الدفع لمعاينته بين يدي الموثق[6].

– توفر الشروط الشكلية الخاصة مثل: تحرير العقود باللغة العربية وجوبا (1)، البيانات الشكلية لتحرير المحررات (2).

في حالة تخلف هذه الشروط يكون الجزاء هو البطلان وإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد، ويُعتبر تخلف هذه الشروط من النظام العام، لا يمكن الاتفاق على مخالفته، ولا يرد عليها إجازة، ولا يمكن تصحيحه[7].

1–راجع المادة 26 من القانون 06–02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتعلق بتنظيم مهنة الموثق، ج.ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 22 فبراير 2006.

2–محمد سباع، **التوثيق والعقود الرسمية**، مجلة الموثق، العدد 5، ص 21.

3– راجع المادة 400 من القانون المدني الجزائري.

4–عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومه، طبعة 5، 2006، ص 58.

5–عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، 2005، ص 119.

6–جاء تعديل في المادة 207 من قانون 24–08 مؤرخ في 24 نوفمبر 2024، المتضمن قانون المالية الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 2024، ج.ر، عدد 84 التي تنص: "**ابتداءً من تاريخ صدور هذا القانون، يتم دفع كل المبادلات المذكورة أدناه بوسائل الدفع غير النقدية عن طريق القنوات البنكية والآلية للمعاملات العقارية للأملاك المبنية وغير المبنية....**"

7–مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 9.

أ- الادعاء بالتزوير: ويأخذ صورتين

والمنصوص عليه بموجب المادة 179 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، والمتمثل في الدعوى التي تهدف إلى إثبات تزييف أو تغيير في عقد مخالف للحقيقة، ويكون سواء بدعوى تزوير فرعية، وقد نصت المادة 180 من ق.إ.م. إ الذي يُثار بموجب مذكرة تُودع أمام القاضي الفاصل في الدعوى المدنية الأصلية، والتي تستند على محرر توثيقي[2]، مع تبليغها للخصم وإذا كان الفصل في الدعوى يتوقف على العقد المطعون فيه يقوم القاضي بإرجاء الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم في التزوير.

وفي هذه الحالة، إذا قضى الحكم بثبوت التزوير، يأمر القاضي بإزالة أو إتلاف المحرر أو تشطيبه كليًا أو جزئيًا أو تعديله[3]، وفق المادة 183 من ق.إ.م.إ.ج.

ب- دعوى التزوير الأصلية : هي دعوى ترفع وفق القواعد العامة لرفع الدعاوى من أجل الحكم على سند بأنه مزور وتكون ضد من بيده السند ثم يطلب القاضي من الخصم ايداع المستند المطعون فيه بالتزوير لدى أمانة ضبط المحكمة في أجل أقصاه 8 أيام وقد يأمر القاضي باجراء مضاهاة الخطوط[4] ويدفع الملف إلى النيابة العامة للمتابعة الجزائية وفي حالة ثبوت التزوير تطبق أحكام المادة 153 من ق.م.ج.

المطلب الثاني

منازعات الشيوع

تكون الملكية على الشيوع أو مشاعة بين عدد من الملاك، وهي الحالة القانونية الناتجة عن تعدد أصحاب الحق العيني الأصلي، فتكون في هذه الحالة الملكية مملوكة

1-راجع المادة 179 من ق.إ.م.إ.ج

2-راجع المادة 180 من ق.إ.م.إ.ج

3-راجع المادة 183 من ق.إ.م.إ.ج

4-راجع المادة 165 من ق.م.ج.

لأكثر من شخص، وهذا ما يجعل في بعض الأحيان، استغلال أو استعمال المال المشاع معقدًا وينجر عنه منازعات مختلفة.

فلكل شريك الحق في طلب قسمة المال، وذلك لغرض إنهاء حالة الشيوع وإفراز حصة كل شريك، ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بموجب نص قانوني أو اتفاق بين الأطراف، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر في 15 أكتوبر 2009.[1]

وإما أن تكون قسمة رضائية أو اتفاقية، بمعنى أن يتفق الشركاء على قسمة المال المشاع، وإما أن تكون قسمة قضائية يتم بموجب حكم قضائي في حالة عدم وجود اتفاق بين الشركاء[2] .

عليه، فلكل شريك في الشيوع الحق في طلب قسمة المال المشاع، وهذا ما نصت عليه المادة 724 من القانون المدني، والذي يعتبر حقًا من النظام العام لا يسقط بالتقادم مهما طال الزمن، وذلك عن طريق رفع دعوى الخروج من الشيوع التي تستند إلى القواعد العامة لرفع الدعوى، صفة الأطراف، الحصول على إذن من المحكمة في حالة وجود بين الشركاء من هو ناقص الأهلية أو فاقدها عملًا بالمادة 88 من قانون الأسرة[3]، إلى جانب الشروط المتعلقة بالاختصاص النوعي والاقليمي، مع إمكانية لأحد المالكين على الشيوع طلب وضع المال المشاع تحت الحراسة القضائية[4] وذلك بدعوى استعجالية.

وإذا تعذرت القسمة العينية، فيلجأ إلى قسمة التصفية وفقًا لنص المادة 728 من القانون المدني، وقد تثور نزاعات بين الشركاء في الشيوع قبل رفع الدعوى وذلك أثناء الشيوع **(الفرع الأول)**، ونزاعات بعد رفع دعوى القسمة **(الفرع الثاني)**.

1- القرار رقم 747042 الصادر في 2009/10/15 المنشور في مجلة المحكمة العليا الغرفة العقارية، ملف رقم 547042 عدد خاص 2010 ص 305

2- العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 194.

3-القانون 84-11 المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر، عدد 24، مؤرخة في 23 جوان 1984، المعدل والمتمم بالقانون 05-02 مؤرخ في 27 فيفري 2005، ج.ر، عدد 15، مؤرخة في 27 فيفري 2005.

4-راجع المادة 299 من القانون المدني الجزائري.

الفرع الأول

المنازعات الناشئة أثناء الشيوع

قد تُثار نزاعات بين الشركاء على الشيوع أثناء الشيوع والتي تكون قائمة وتدور حول الملكية، حيث إن النزاع حول أصل الملكية، ومثال ذلك أن يدّعي أحد الشركاء أن شريكًا آخر لا يملك شيئًا من المال الشائع، أو تعيين حصة الشريك في المال الشائع، فينازع أحد الشركاء شريكًا آخر في مقدار حصته[1]، وأبرزها:

-أ **الادعاء بتسجيل حصة أحد الشركاء:** حيث قد يزعم أحد الشركاء أن شريكًا آخر قام بتسجيل الحصة المشتركة باسمه دون وجه حق، ويطالب بإعادة تسجيلها باسمه.

وتبرز أهمية هذا الادعاء في دعاوى الخروج من الشيوع، حيث يعتبر هذا الادعاء متأخرًا إذا تم بعد البدء في إجراءات التسجيل[2].

ب- دعوى تثبيت بيع حصة أحد الشركاء:

قد يتقدم أحد الشركاء بدعوى لتثبيت بيع حصته لشخص آخر، فيعترض باقي الشركاء على ذلك مدعين حقهم في الشفعة[3]، وتفصل المحكمة في هذه الحالة بالنظر في العلاقة بين دعوى تثبيت البيع ودعوى الشفعة.

ج- دعوى إنهاء الإيجار كشرط للقبول دعوى إزالة الشيوع

قد يتمسك أحد الشركاء بضرورة إنهاء عقد إيجار قبل النظر في دعوى إزالة الشيوع، وهو ما يعد غير مقبول إذا لم يكن لذلك الإيجار علاقة مباشرة بموضوع دعوى إزالة الشيوع[1].

1-أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني لحق الملكية، الجزء الثامن، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 926.

2-أحمد محفوظ، المنازعات العقارية في القانون المدني، دار هومه، الجزائر، 2008، ص 116.

3-النادة 795:" **يثبت حق الشفعة وذلك مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية:**

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها"

الفرع الثاني

النزاعات التي تثور أثناء دعوى القسمة.

أثناء الشروع في القسمة للعقارات قد تُثار نزاعات مختلفة، فمنها ما يتعلق بتكوين الحصص، وما يتعلق حول ملكية وأصل ملكية الشريك لحصته الشائعة.

أ- المنازعات التي تتعلق بتكوين الحصص:

بالرجوع إلى نص المادة 726 من القانون المدني التي تنص: «**تفصل المحكمة في كل المنازعات، وخاصة منها ما يتعلق بتكوين الحصص**».

يتضح أنه من خلال هذا النص أن منازعات التي تقع بين الشركاء والتي يفصل فيها قبل بدء دعوى القسمة قد تتعلق بتكوين الحصص[2]، حيث أن الأصل أن تقوم المحكمة بإجراء القسمة عينيًا أي تجزئة المال الشائع إلى حصص، وإعطاء كل شريك جزء يعادل حصته فيه.

ويجوز للقضاء الاستعانة بخبير أو أكثر لتقويم المال، وتكون تكوين الحصص على أساس أصغر نصيب، فلا يشترط أن تكون الحصص متساوية عامًا، فإذا حصلت زيادة في

1- وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا ملف رقم 1259244 بتاريخ 12 جويلية 2018، مستندين إلى نصوص المواد 720، 714 و718 من القانون المدني، حيث ردت على أن" **الدعوى المقامة من طرف الطاعن ترمي إلى استرجاع المحل موضوع النزاع، وهو حق مقرر لكل شريك بنص القانون.**

وذلك بإتباع الإجراءات القانونية المتطلبة لذلك، حيث إن كان على القضاة البحث فيه إذا كان الإيجار الواقع من طرف أحد الشركاء وقع في ظل القانون القديم، وهل هناك استمرارية أم لا، وما إذا وقع في ظل القانون الجديد، وهل انتهى أجله أم لا، ثم الفصل في النزاع، حيث باعتبارهم دعوى الإخلاء غير مؤسسة أمام رضا المؤجر الذي هو أحد الشركاء، وأن عقد الإيجار صحيح وليس باطل، وانتهائهم إلى رفض الدعوى يكونون قد خالفوا القانون، وعرضوا بذلك قرارهم للنقض والإبطال دون مناقشة باقي الأوجه".

2-محمد ذراع الميزان، كريم حرز الله، دعوى القسمة الوصائية كوسيلة قانونية لتسوية العقار الشائع، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد7، العدد2، 2023، ص 216.

إحدى الحصص ونقص في الأخرى، يُكمل النقص بمعدل نقدي يسمى معدل القسمة، حيث يقوم الخبير عند تقدير قيمة العقارات مع الذكر على أي أساس قُدرت.

ومن المنازعات القائمة بين الشركاء:

- ألا يقوم بإجراء التجنيب.

-ادعاء أحد الشركاء أن الحصص التي كونها الخبير غير متساوية.

- ادعاء أحد الشركاء أنه يمكن تقسيم المال بطريقة أفضل من الطرق المحددة.

- ادعاء أحد الشركاء أنه يمكن للخبير إجراء القسمة العينية بدون معدل.

- ادعاء أحد الشركاء أن المعدل الذي قدّره الخبير غير مناسب.

وعلى هذا الأساس تفصل المحكمة في كل هذه المنازعات المتعلقة بتكوين الحصص وإجراء القسمة بطريقة القرعة وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكمًا بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز، وذلك وفق نصوص المواد 727، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في الملف الصادر بتاريخ 7 ديسمبر 1990 تحت رقم 652252[1]، حيث إنه الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يوضح المحكمة المختصة بالفصل في هذه المنازعات، خلافًا للمشرع المصري الذي جعل المحكمة الجزائية هي المختصة للفصل فيها[2].

ب-النزاعات الناشئة حول الملكية وأصل ملكية الشريك لحصته الشائعة:

إلى جانب النزاعات التي تثور حول تكوين الحصص قد تُثار نزاعات تدور حول ملكية الشريك لحصته، كأن يدّعي أحد الشركاء أن شريكه قد تصرف في حصته لأجنبي،

1-حيث إن المحكمة العليا قد أكدت على المسألة في قرارها الصادر بتاريخ 7 ديسمبر 1990 في الملف رقم 65223 منشور في المجلة القضائية لسنة 1991 عدد خاص، والتي تنص: "**ولما كان الثابت في قضية الحال بقضاة الموضوع بالمصادقة على تقرير الخبير دون الفصل في المنازعة المتعلقة بتشكيل الحصص، خاصة وأن الأطراف ما زالوا في حالة الشيوع، يكونون قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض**".

2- محمد ذراع الميزان، كريم حرز الله، مرجع سابق، ص 216.

وبالتالي لم يعد مالكًا ولا يجوز له الدخول في القسمة، أو أن يدّعي أحد الشركاء أن شريكًا آخر لا يملك حصة من المال الشائع، وعليه يجب استبعاده.

فكل هذه النزاعات التي يمكن أن تثور أثناء دعوى القسمة هي المنازعات الجدية يفصل فيها قاضي الموضوع، وذلك استنادًا إلى الأسانيد التي يتم دفعها في الملف، مما يسمح للقاضي بقبولها في حالة إثبات حجيتها، وعليه يحكم بإرجاء الفصل في دعوى القسمة، وإذا ثبت عكس ذلك فإن على القاضي مواصلة السير في الخصومة المتعلقة بدعوى القسمة.

المطلب الثالث

منازعات مسح الأراضي والترقيم المؤقت

يعتبر الترقيم آلية قانونية لقيد العقارات والحقوق العينية في السجل العيني وإعطائها رقم تعريف به كبيان لهوية العقار، وهو الهدف من نظام الشهر العيني[1]، وهذا ما تنص عليه المادة 11 من المرسوم 76-63[2]، ويكون الترقيم النهائي في حالة وجود سندات رسمية لا تدع مجالًا للشك مبينة للملكية العقارية مثل (السندات الرسمية المشهرة، العقود التوثيقية المحررة قبل صدور الأمر 75-74[3]، الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه)، والذي على أساسه يقوم المحافظ بإعداد دفتر عقاري.

أو يكون الترقيم مؤقتا وذلك إما لمدة أربعة أشهر إذا كان ليس لمالكها سندات ملكية رسمية ولكن يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وتتمثل

1-كريمة سعدون، **الترقيم العقاري المؤقت، الاعتراضات وتدابير التسوية**، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 2 (خاص)، 2020، ص 199.

2-المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63: « **يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، يكون الترقيم إما نهائيًا أو مؤقتًا، وهذا وفقًا للمرسوم 93-123**»

3-أمر رقم 75-74.

هذه السندات في شهادة الحيازة بمفهوم نص المادة 39 من القانون 90-25[1]، العقود العرفية الثابتة لتاريخ قبل صدور قانون التوثيق.

وتُرقم العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين في حالة وجود عقارات ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وهذا ما تؤكده المادة 14 من المرسوم 75-74[2].

أو ترقم في الترقيم المؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، يخضع لهذا النوع من الترقيم العقارات التابعة للخواص الذين لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها، وتُرقم ترقيمًا مؤقتًا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية[3]، وبعد انتهاء المدة تُرقم ترقيمًا نهائيًا لفائدة الدولة[4].

1-قانون 90-25.

2- راجع المادة 14 من الأمر رقم 74-75.

3- المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمعدلة بموجب المادة 89 من القانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

4-صدرت مذكرة رقم 4300 عن مديرية العامة لأملاك الدولة بتاريخ 10 مارس 2025 والتي تخص الأحكام الجديدة ضمن قانون المالية 2025 بالنسبة للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وتلك النمسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ والتي يتم بموجب قانون المالية لسنة 2025 تسوية وضعيتها إداريا دون اللجوء إلى الجهات القضائية.
وتجدر الإشارة أنه تم تعديل المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، التي تنص على: " **يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم يتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى" حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الأراضي ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.**

الفرع الأول

المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح بالبلدية

تمر عملية المسح العقاري بعدد إجراءات قانونية، فنية وإدارية، وموزعة على عدة مراحل، منها أعمال تحضيرية ثم الأعمال الميدانية، وأخيرًا الأعمال الختامية[1].

التي يتم على أساسها الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية، وذلك وفقًا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العامة[2].

فيودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة بالبلدية لمدة شهر كامل بغية الاطلاع عليها واستقبال الشكاوى من كل ذي مصلحة، ويتم البت في تلك الشكاوى من طرف لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة، وتعمل اللجنة على السعي لإنهاء الخلافات بين المعنيين، وفي حالة فشلها تبقى الحدود المؤقتة كما هي، وتحرر محضر بذلك، ويتم اللجوء إلى القضاء[3].

البَت في الاعتراضات والإشكالات على مستوى لجنة المسح، حيث كما سبق ذكره، فإنه بعد إيداع وثائق المسح أمام البلدية، يحرر رئيس البلدية محضر إيداع يتم إشهاره في الأماكن المعتادة للصق بالبلدية المعنية والبلدية المجاورة، وكذلك الإعلانات الكتابية أو الشفوية[4].

كل من تم المساس بحقوقهم تقديم احتجاجاته أثناء المدة القانونية لتمكين كل من له مصلحة من الاطلاع على محتواها خلال المدة القانونية، كما يمكن لأي شخص يدّعي

1-ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، 2009، ص 38.

2-ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، "نازعات العقارية، دار هومه، 2011، ص 449.

3-قرار رقم 348178 المؤرخ في 12 أبريل 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2006، ص 435.

4-كريمة سعدون، الترقيم العقاري المؤقت، الاعتراضات وتدابير التسوية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مرجع سابق، ص 198.

حقوقًا على العقارات تقديم اعتراضه مرفقًا بالأدلة الثبوتية سواء لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو مباشرة لرئيس فرقة المسح العقاري.

تُسجل الاعتراضات والشكاوى المقدمة أمام لجنة مسح الأراضي العام في سجل خاص، وتجتمع اللجنة في جلسة مغلقة بحضور أعضائها للنظر فيها ودراستها وتحليل أسباب النزاع.

وفي حالة تعذر التوصل إلى اتفاق بين الأطراف حول الرسم المساحي والحدود العقارية، تُحرر اللجنة محضرًا بذلك وتُعلم المعنيين بإمكانية اللجوء إلى القضاء خلال أجل أقصاه ثلاثة أشهر، وإلا تصبح الحدود نهائية وتُعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية القانونية للملكية وفق المادة 14 من المرسوم 76-63[1].

وعلى أساس هذه المادة، فإنه يقوم من يهمه الأمر باللجوء إلى القضاء عن طريق رفع دعوى افتتاحية، والتي يتم فيها احترام شروط وإجراءات رفع الدعوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وحين تُرفع أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع[2].

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت بين الخواص

يُعتبر الترقيم المؤقت أحد الإجراءات الشكلية الأولية لشهر حق الملكية، ولكن قد يتضرر من الترقيم الغير الذين لهم حقوق على هذه العقارات، والتي قد لم يتم تقديم أي

1-راجع المادة 14 من المرسوم 76-63: :«**يُعطى أجل 3 أشهر فيما يخص الإجراءات المتنازع فيها للمالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميًا، وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية، ما عدا الغلط المادي المعترف به، وما عدا حقوق الملك الحقيقي الباقي ويكشف عن نفسه، والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين...**»

2-نورة ارحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماستر في القانون، جامعة مولود معمري 2012، ص 218.

اعتراض خلال عملية التحقيق الميداني[1] أو وقوع خطأ أثناء عملية المسح وما عليهم إلا معارضة الترقيم.

حيث يُفتح سجل على مستوى المحافظة العقارية، والذي يتولى تسجيل المعارضة، تاريخ تسجيلها، اسم ولقب وموطن وصفة المعارض، العقار موضوع المعارضة، طبيعة الاعتراض ونوعية الوثائق المقدمة، والتي تُبلّغ كتابيًا إلى المحافظة العقارية والطرف الخصم[2].

فبعدما يتأكد المحافظ العقاري بأن الاعتراضات أثيرت في الآجال القانونية، (سواء ترقيم مؤقت لأربعة أشهر أو سنتين أو 15 سنة)، فله أن يباشر بجمع الأطراف المتنازعة من أجل إجراء محاولة الصلح، والهدف منه هو تقريب وجهات نظر الطرفين ومحاولة حل الخلاف وديًا، وينتج عن ذلك:

-أ **أن تكون محاولة الصلح مثمرة:** حتى إذا تم إيجاد اتفاق بين الطرفين، فيحرر المحافظ محضر صلح، الذي يتم فيه تدوين بدقة الاتفاق المتوصل إليه، ويصبح بهذا المحضر قوة إلزام، مع تسجيل مراجع محضر الصلح في سجل المعارضات من طرف العون المكلف بمسكه.

ب- أن تكون محاولة الصلح غير مثمرة: في حالة عدم تمكن المحافظة العقارية من الوصول إلى اتفاق بين الأطراف، فيحرر محضر عدم الصلح، ويُسلمه ويُبلغه للأطراف، مع تسجيل في السجل عبارة "نزاع قضائي". وحدد القانون مهلة ستة أشهر من تاريخ التبليغ من أجل رفع دعوى قضائية، ويبقى الترقيم معلقًا إلى أن يصدر حكم أو قرار نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، وفي حالة انتهاء الأجل المحدد ولم يتم رفع دعوى قضائية، تُعتبر المعارضة كأن لم تكن، مع كتابة عبارة في سجل المعارضات "**معارضة ملغاة**".

1-كريمة سعدون، الترقيم العقاري المؤقت، مرجع سابق، ص 202.

2-المادة 15 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، مرجع سابق.

رفع دعوى إلغاء الترقيم: بعد تبليغ المحافظ لمحضر عدم الصلح للأطراف في مهلة 6 أشهر من أجل رفع الدعوى وفق القواعد العامة مع إلزامية شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في المحافظة العقارية، وذلك تطبيقًا للمواد 17 و519 تطبيقا للمادة 516 من ق.إ.م.إ.ج[1] والمذكرة رقم 2316 الصادرة من مديرية أملاك الدولة.

الحكم في الدعوى

حيث يحق للقاضي بموجب هذه الدعوى اتخاذ أي إجراء يراه مناسبًا للتحقيق قبل الفصل في موضوع النزاع، لا سيما التحقيق في الحيازة الأفضل والمستوفية لشروطها[2]، وهذا ما أكدته المحكمة العليا[3].

المبحث الثاني

المنازعات الناشئة عن التصرفات الواردة على العقار

تخضع العقارات لتصرفات متعددة مثل البيع، الهبة، الإيجار، والرهن، وغيرها من التصرفات التي لا يمكن حصرها كلها، والتي تثير منازعات بين الأطراف المختلفة.

وتنتج هذه المنازعات غالبًا من اختلاف العقود أو التزامات الأطراف أو من عدم وضوح الشروط القانونية أو العقدية التي تحكم هذه التصرفات.

1-المادة 516 من ق.إ.م.إ.ج:**"ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".**

المذكرة رقم 2316 الصادرة بتاريخ 25 فيفري 2019 عن مديرية أملاك الدولة والمتضمنة لكيفية التطبيق لإشهار عرائض الافتتاحية للدعاوى القضائية تطبيقا للمادة 35 من قانون المالية لسنة 2019 الصادر بموجب القانون رقم 18-18 بتاريخ 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر، عدد 76.

2-عبد العزيز حمودي، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية، مرجع سابق، ص 315.

3- قرار رقم 246259 الصادر بتاريخ 25 فيفري 2004، مجلة المحكمة العليا عدد 30 ، عدد 1، 2007، ص 383:" الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من الأطراف من حيث قوتها الاثباتية، وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل عملا بالمادتين 13 و14 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم المؤرخ في 19 ماي 1993 تحت رقم 93-123.

إن دراسة المنازعات الناجمة عن التصرفات الواردة على العقار تكتسي أهمية بالغة، حيث تساهم في فهم الأسباب الجوهرية التي تؤدي إلى النزاع وتقديم الحلول القانونية المناسبة التي تضمن تحقيق العدالة وحماية الحقوق، كما تساعد هذه الدراسة في تطوير التشريعات العقارية وتحسين آليات فض النزاعات بما يحقق الاستقرار القانوني ويعزز الثقة في المعاملات العقارية.

وفي هذا المبحث سنتناول أبرز أنواع المنازعات التي تنشأ عن التصرفات العقارية ونذكر منها: النزاعات الناشئة عن بيع العقار **(المطلب الأول)**، النزاعات الناتجة عن عقد الهبة **(المطلب الثاني)**، المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار الوارد على العقار **(المطلب الثالث)**

المطلب الأول

المنازعات الناشئة عن بيع العقار

يعتبر عقد البيع من التصرفات القانونية الناقلة للملكية الصادرة عن إرادتين، ولا يتم تكوينه إلا باتفاق الطرفين، وقد عرفه المشرع في المادة 351 من القانون المدني الجزائري على أنه:

"**البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقًا ماليًا آخر في مقابل ثمن نقدي.**"

وعقد البيع المنصب على العقارات بمختلف أنواعها المبنية وغير المبنية من بين العقود المتداولة بين الناس، ويعتبر من أهم مجالات تدخل الموثق كضابط عمومي، والتي اشترط المشرع الجزائري إضفاءه في قالب رسمي تحت طائلة بطلان العقد[1].

ولكن رغم بساطة مفهوم عقد البيع ورغم توفر أركانه، إلا أن عقد البيع العقاري يشهد العديد من المنازعات التي تنشأ بموجبه، ونظرًا لتعددها اخترنا في بحثنا هذا أن نسلط الضوء على وجه الخصوص على المنازعات الناشئة عن تحرير عقد البيع أثناء تنفيذ العقوبة

1-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، طبعة 2015، ص 34.

الجنائية **(الفرع الأول)** ومنازعات دعوى الغبن **(الفرع الثاني)** والمنازعات الناجمة عن بيع ملك الغير **(الفرع الثلث)**.

الفرع الأول

تحرير عقد بيع أثناء تنفيذ العقوبة الجنائية

تعتبر أهلية الأداء أهم ميزة للشخصية القانونية (طبيعية أو معنوية) والتي تسمح له بابرام تصرفات قانونية، ولكن قد تصيب هذه الأهلية موانع تحول بين كمال أهلية الشخص وحقه في مباشرة التصرفات القانونية والإشراف أو التصرف في أمواله، وذلك سواء بسبب موانع تُصيب الجسم فتجعل الشخص غير قادر على القيام بأمر بنفسه كإصابة الحواس مثلًا، وقد تكون بسلب أهليته بحكم قضائي وذلك بحكم القانون.

بالرجوع إلى نص المادة 78 من القانون المدني الجزائري، فإنها تنص على أنه: "**كل شخص أهل للتعاقد ما لم تُسلب أهليته أو يُجرد منها بحكم القانون**".

وفعلًا، فإنه يتحقق المانع القانوني بالنسبة لمن سُلبت أهليته بحكم المحكمة، وذلك فإن قانون العقوبات فرض عقوبات إضافية على من يُحكم عليه بعقوبة جنائية، فلا يجوز أن يتولى إدارة أمواله خلال مدة حبس حريته، وطالما ظل الحكم مستمرًا في التطبيق تعيّن له المحكمة قيمًا نيابةً عنه في إدارة أمواله وفقا للمادة 7 من قانون العقوبات[1].

وهذا ما أكدّت عليه المحكمة العليا في القرار رقم 0841811 المؤرخ في 17 سبتمبر 2015، وذلك استنادًا إلى المادة 9 مكرر فقرة أخيرة من قانون العقوبات[2].

1- المادة 7 من قانون العقوبات تنص على أن "**الحجر القانوني هو حرمان المحكوم عليه أثناء تنفيذ العقوبة الأصلية عليه من مباشرة حقوقه المالية، وتكون إدارة أمواله طبقًا للأوضاع المقررة في حالة الحجر القضائي**".

2- قرار رقم 0841811 المؤرخ في 17 سبتمبر 2015، وذلك استنادًا إلى المادة 9 مكرر فقرة أخيرة من قانون العقوبات، أطلع عليه في الموقع الالكتروني للمحكمة العليا"cour supremes.dz" بتاريخ 2 جوان 2025 على الساعة 19:45.

وعليه فكل عقد بيع يبرمه المحكوم عليه جنائيا يعتبر باطلًا بطلانًا مطلقًا، ويجوز لكل مصلحة التمسك به وفقًا لنص المادة 102 من القانون المدني[1].

وتسقط دعوى البطلان بمضي 15 سنة من وقت إبرام العقد، وعليه يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد وفقًا للمادة 103 من القانون المدني، وقد ذهبت المحكمة العليا إلى هذا الاتجاه[2].

الفرع الثاني

دعوى الغبن الواردة على العقار

عُرّف الغبن في المادة 358 على أنه الدعوى التي يرفعها البائع المغبون لتكملة الثمن إلى أربعة أخماس القيمة الحقيقية للعقار وقت البيع[3]، ودعوى الفسخ في حالة عدم التزام المشتري بتكملة الثمن، وتقوم دعوى الغبن إذا توفرت الشروط التالية[4]:

1- أن يكون العقد بيعًا، أي تُستثنى عقود التبرع.

- أن يكون الشيء المبيع عقارًا.

- أن يكون ثمن البيع غبنا يزيد على خُمس قيمته.

- أن لا يكون البيع تم بالمزاد العلني، وفق نص المادة 360 من القانون المدني الجزائري.

---

[1]- المادة 102 من القانون المدني التي تنص على أنه:« إذا **كان العقد باطلًا بطلانًا مطلقًا جاز لكل مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ولا يزول البطلان بالإجازة»**

2- قرار الصادر بتاريخ 29 جوان 1996، مجلة قضائية 1993 العدد 1ص 15 وما بعدها.

3- عبد الرشيد معمري، عبد السلام معزيز، "**الإشكاليات القانونية للغبن والبيوع العقارية**"، المجلات الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 2، 2002، ص 102.

4-إلياس هاجر، أحمد زنيخري، "الغبن الواردة على العقار"، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2014-2015، ص 37.

2- شهر دعوى الغبن في العقار:في حالة ما إذا رفض المشتري تكملة الثمن، فيجب شار العريضة، وقد نصت المادة 85 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

3- موضوع دعوى الغبن:إذا تمسك المغبون بحقه برفع دعوى قضائية، فله إما رفع دعوى تكملة الثمن أو دعوى فسخ العقد.

أ- دعوى تكملة الثمن:إذا توفرت الشروط المذكورة آنفًا، فيحق للمغبون رفع دعوى يطالب فيها بتكملة الثمن إلى أن يصل أربعة أخماس لقيمة العقار وقت البيع.

ب- دعوى الفسخ في حالة عدم تكملة الثمن:

إذا لم يقم المشتري بتكملة ثمن البيع لإزالة الغبن[1]، جاز للبائع المغبون فسخ عقد البيع، وعليه يسترد البائع العقار بعد الفسخ مع رد ما قبضه من ثمن، ويمكن للبائع طلب تعويض.

نشير إلى أن دعوى الغبن تتقادم بمرور خمس سنوات إذا لم يتمسك صاحبها بهذا الحق، وفقًا لنص المادة 101 من القانون المدني الجزائري، وتسقط دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن بعد ثلاث سنوات من يوم انعقاد العقد.

الفرع الثالث

منازعات بيع ملك الغير

يعد بيع ملك عقد يتم فيه بيع شيء معين بالذات لا يملكه البائع ولا ينتج القانون أو الاتفاق بسلطة التصرف فيه، ويكون البيع دون علم أو رضا المالك الحقيقي، ويحق للمشتري طلب إبطال هذا البيع، وهذا وفقًا للمادة 397 من القانون المدني.

وهذا النوع من البيوع يعد استثناء، حيث إن الأصل في البيع هو أن البائع يمتلك الشيء المبيع وقت العقد[1].

1- إلياس هاجر، أحمد زنيخري، المرجع السابق، ص 75.

ويشترط لتحقيق بيع ملك الغير أن يكون العقد بيعًا، أن يكون المبيع معينًا بالذات، أن يكون المبيع غير مملوك للبائع والمشتري[2].

حكم بيع ملك الغير

إن بيع ملك الغير هو عقد قابل للإبطال بناء على طلب المشتري، وذلك وفقًا لنص المادة 397 /1، والتي تنص على أنه إذا باع شخص شيئًا معينًا بالذات وهو لا يملكه، فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع.

وتعتبر طبيعة هذا البطلان بطلان نسبي وليس مطلقًا، لكون البيع لا يسري على المالك الحقيقي حتى ولو أجازه المشتري (المادة 2/397).

الدعوى الناجمة عن بيع ملك الغير

تنشأ عن بيع ملك الغير آثار تؤدي إلى حدوث علاقة تربط البائع بالمشتري من جهة، وأخرى تربط البائع والمشتري بالمالك الأصلي والحقيقي، وهذا ما يؤدي إلى نشوء نزاعات، حيث يسمح لكل واحد منهم برفع دعوى أمام محكمة تواجدهما، وذلك سواء من طرف المشتري أو من المالك الحقيقي.

أولا :بالنسبة للمشتري: يجوز للمشتري وحده حق طلب إبطال العقد، وذلك وفقًا لنص المادة 1/397 من القانون المدني الجزائري، أن يتمسك بإبطال البيع، إما عن طريق دعوى إبطال يرفعها على البائع ليسترد منه الثمن، ويتعين رفع هذه الدعوى قبل تملك البائع للمبيع أو إقرار المالك الحقيقي للبيع، وفي هذه الحالة يثبت حقه في إبطال البيع، ويتعين على القاضي حينئذ أن يحكم له بذلك[3].

1-عبد الرزاق أحمد السنهوري، العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة، منشورات الحلبي بالحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص ص 270-271.

2- بسمة مطالبي، أمينة تسوير، "أحكام بيع ملك الغير"، مجلة الأستاذة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد خمسة، العدد اثنان، 2020، ص 1077.

3-أحمد عبد الرزاق السنهوري، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص 288.

وإما أن يدفع بدفع في دعوى البائع إذا طلب هذا الأخير الثمن. فإذا أقام البائع دعوى ضد المشتري لإلزامه بسداد الثمن، فيستطيع المشتري دفع هذه الدعوى بتمسكه ببطلان العقد لعدم ملكية البائع للمبيع، استنادًا إلى أحكام بيع ملك الغير، كما له في مطالبة التعويض عن ما أصابه من ضرر بسبب البطلان إذا كان حسن النية (م 399) من القانون المدني الجزائري[1]، أما إذا كان سيئًا النية، فإنه يحق له طلب إبطال البيع واسترداد الثمن، ولكن لا يحق له طلب التعويض مع العلم أن تقادم دعوى المشتري بمرور خمس سنوات، ويبدأ من يوم علم المشتري بعدم ملكية البائع للمبيع، وقد نصت على ذلك المادة 1/101 من القانون المدني الجزائري[2].

والحالة الثانية في حالة إجازة المشتري للعقد، عن حقه في طلب إبطال العقد، ويسقط حقه في التعويض وفق للمادة 100 من القانون المدني.

ثانيًا: بالنسبة للمالك الحقيقي: في هذه الحالة نميز بين حالتين:

في حالة إقرار المالك الحقيقي للمبيع:

إذا ما أقر المالك الحقيقي بعقد البيع الوارد على ملكه، فبذلك يتم تصحيح العقد فيما بين المتعاقدين، ويصبح العقد ساريًا في حق المالك الحقيقي، وتنتقل الملكية إلى المشتري، وذلك وفقًا لنص المادة 398 من القانون المدني، التي تنص على أنه "**إذا أقر المالك البيع، يسري مفعوله ويصبح نافذًا في حق المشتري**"، وإذا تملك البائع المبيع بعد انعقاد العقد[3].

أما في حالة عدم إقرار المالك الحقيقي للبيع، فإن المالك الحقيقي يعتبر أجنبياً عن عقد البيع بين البائع والمشتري، وعليه فإن هذا العقد لا يسري في حقه في حالة لا تنتقل

1- المادة 399 من ق.م.ج التي تنص: "**إذا أبطل البيع لصالح المشتري بمقتضى حكم، وكان المشتري يجهل أن البائع كان لا يملك المبيع، فله أن يطالب بالتعويض ولو كان البائع حسن النية**".

2-" المادة 101 من القانون المدني: **يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس سنوات**

3- وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 6 أفريل 1994، ملف رقم 108763، الغرفة المدنية، العدد 1، 1998، ص 103.

الملكية منه إلى المشتري، له أن يرجع على البائع إما بدعوى الاستحقاق أو بدعوى تعويض[1].

أ- الاستحقاق: يستطيع المالك الحقيقي أن يرجع على البائع بدعوى الاستحقاق ليسترد المبيع من يد المشتري مع التعويض إذا كان البائع سيء النية، وإلا يعود فقط على البائع سواء بالاستحقاق أو بدعوى الإبطال.

ب- دعوى التعويض: للمالك الحقيقي أن يرجع على البائع بالتعويض في الحالات التالية[2]:

- إذا ملك المشتري ملكية المبيع بالحيازة أو التقادم، فيتقاضى منه ما أصابه من ضرر بسبب فقده المبيع.

- إذا ملك المشتري ملكية الثمار وهو حسن النية بموجب الحيازة، فتُتقاضى منه قيمة هذه الثمار.

- إذا لم يمتلك المشتري المبيع ولا الثمار، فللمالك الحقيقي أن يرجع على البائع بتعويض ما أصابه من ضرر بسبب خروج المبيع من تحت يده.

المطلب الثاني

المنازعات الناشئة عن هبة العقار

تُعتبر الهبة سببًا لكسب الملكية، فهي من عقود التبرعات المنصوص عليها في المواد من 202 إلى 212 من قانون الأسرة الجزائري[3]، وقد نُظمت أحكامه وفق الشريعة الإسلامية، فقد عرّفتها المادة 202 من قانون الأسرة الجزائري: "**الهبة تمليك بلا عوض، تنعقد بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة ومراعاة أحكام التوثيق**".

تنشأ عن عقد الهبة كباقي العقود منازعات، والتي تستلزم اللجوء إلى القضاء من أجل الفصل فيها، وقد تتفرع هذه الأخيرة سواء عن إخلال أو تخلف الأركان العامة والخصائص

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 292.

2- مصطفى محمد الفقي: البيع والمقايضة، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية ، مصر، 2005، ص 341.

3-القانون 84-11 مرجع سابق.

بمناسبة إنشاء عقد الهبة **(الفرع الأول)**، وقد تثور منازعات بعد تنفيذ عقد الهبة، والتي تعود سواء لعدم احترام التزامات الطرفين أو في حالة رجوع الواهب عن الهبة **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

النزاعات الناتجة عن شروط صحة انعقاد عقد الهبة

إن عقد الهبة عقد تمليك بلا عوض يتم بين الأحياء والتي تنعقد بإرادة الواهب[1]، وعليه يُشترط لانعقاده شروط عامة وخاصة، في حالة تخلف هذه الشروط قد تنشأ نزاعات.

أولاً: النزاعات الناجمة عن تخلف الأركان العامة

تتمثل الأركان لانعقاد عقد الهبة صحيحاً في: الرضا، الأهلية، مشروعية المحل والسبب، ومتى تخلفت هذه الأركان فجاز بطلان عقد الهبة.

أ- **بطلان عقد الهبة لانعدام الرضا:** وعليه فإن الإيجاب يكون صادراً من الواهب يعلن عن إرادته فيهب عقاراً ويقترن بقبول الموهوب له، وعليه فإن هذا الرضا يجب أن يكون خالياً من عيوب الإرادة كالإكراه والتدليس والعنف، ويكون التعبير عن الرضا إما صراحة أو ضمناً، وقد يكون لفظاً أو كتابة كما تقتضيه المادة 60 من القانون المدني الجزائري[2].

الهبة في مرض الموت

تنص المادة 204 من قانون الأسرة الجزائري أن:"**الهبة في مرض الموت والأمراض والحالات المخيفة تعتبر وصية**"، ويكون مرض الموت هو الحالة التي يُغلب فيها الموت ويعجز معها المريض عن قضاء مصالحه[3] ويموت على ذلك الحال قبل مرور سنة، حيث يُشترط ليكون المرض مرض موت:

- أن يعجز المريض عن قضاء مصالحه.
- أن يُغلب فيه الموت أو يُرجح فيه الموت.

1-عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومه، طبعة الثانية، 2017، ص 154.

2-راجع المادة 60 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

3- عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص150

– أن ينتهي المرض بالموت قبل مرور سنة كاملة، فإذا مات المريض بعد انقضاء السنة كان في حكم الصحيح وتكون تصرفاته تصرفات الشخص الصحيح.

وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 33719 المؤرخ في 9 جويلية 1994.[1]

ب– بطلان الهبة لانعدام الأهلية في هبة العقار: تنص المادة 78 من القانون المدني "كل **شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون**"، وعليه فإن لإبرام عقد الهبة يجب تحت طائلة البطلان توفر أهلية الواهب والموهوب له، ولكن تخلف الأهلية الواجبة في كل منهما، حيث من خلال أحكام قانون الأسرة فإنه أولى عناية خاصة بأهلية الواهب باعتبارها أهلية التبرع[2]، وهي أقوى من أهلية التصرف كون أن عقد الهبة من العقود الضارة ضرراً محضاً، فيشترط أن تكون كاملة وصحيحة غير معيبة، وهذا ما نصت عليه المادة 203 من قانون الأسرة: أن يكون سليم العقل، بالغاً سن الرشد، وغير محجور عليه.

وعليه فيجب على الموثق قبل إبرام عقد الهبة أن يتحقق من أهلية الواهب، فيتم طلب تقديم شهادة طبية، وشهادة تثبت بلوغ السن القانوني لإبرام العقود، مع العبرة بحالة الشخص وقت إبرام العقد.

أما بالنسبة للموهوب له، فيكون عقد الهبة تصرفاً نافعاً نفعاً محضاً، فإن المشرع خفف من أهمية الموهوب له، حيث يجوز للولي أو القيم تلقي الهبات الموجهة لمن تحت ولايتهم من عديمي أو ناقصي الأهلية ما لم تكن مقترنة بشرط.

كما أجازت المادة 209 من قانون الأسرة الجزائري الهبة للحمل شريطة ولادته حياً وقابلاً للحياة، فإذا لم يولد حياً اعتبرت الهبة كأن لم تكن، وفي كلتا الحالتين يحرر الموثق

1- القرار رقم 33719 المؤرخ في 9 جويلية 19941، المجلة القضائية عدد 3 لسنة 1989 ص 51.

2–إيمان جلال، علي قارة حميدة، المنازعات المترتبة عن عقد هبة العقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، سنة 2019–2020، ص 9.

محضر يرفقه بشهادة ميلاد الجنين ويتم ايداعها بالمحافظة العقارية سواء لإتمام الإجراءات أو إلغاء الاشهار[1].

ج- بطلان عقد الهبة لعدم مشروعية المحل

يُعتبر محل العقد بعقار هو التزام إما بفعل أو بامتناع أو بإعطاء شيء، وهذا ما تناولته المادة 92 من القانون المدني الجزائري، ويُعتبر المحل في هذا العقد هو الشيء الموهوب وهو العقار، وعليه لكي يكون العقد صحيحاً يجب أن يكون المحل موجوداً أي وقت نشوء الالتزام أو ممكن الوجود[2]، وأن يتم تعيين العقار تعييناً نافياً للجهالة مع تعيين حدوده ومساحته، وذلك تعييناً دقيقاً مع إلزامية ذكر ذلك في العقد، وأن يكون المحل مشروعاً وقابلاً للتعامل فيه وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وإلا اعتُبر عقد الهبة باطلاً.

د- بطلان عقد الهبة لعدم مشروعية السبب

وهو نية التبرع والتي يجب أن تكون مشروعة غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، وهذا ما تقتضيه المادة 97 من القانون المدني.

وهنا قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 12 أفريل 1987 في الملف رقم 43098[3].

إذا اقترن بشرط غير مشروع ومستحيل، فهي تقع صحيحة ويُلغى الشرط المخالف لها، إلا إذا كان الشرط هو الدافع لقيام عقد الهبة، فهنا تبطل الهبة وفقاً لنص المادة 104 من

1-رابح عبد المالك، النظام القانوني لعقد التبرعات: الوصية، الهبة في قانون الأسرة الجزائري والفقه الإسلامي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2016-2017، ص 136.

2-راجع المادة 92 من ق.م.ج.

3-قرار المحكمة العليا رقم 43098 بتاريخ 12 أبريل 1987، مجلة قضائية لسنة 1990 العدد 4، ص ص 85، 86، 87 الذي جاء فيه: "**من المقرر قانوناً أنه إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلاً، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يُعد مخالفاً للقانون**"

القانون المدني الجزائري التي تنص على: "**إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال، فيبطل العقد كله**"[1].

ثانيا: المنازعات الناجمة عن الأركان الخاصة

بالرجوع إلى المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري، فنلاحظ أنه لانعقاد الهبة إضافة إلى الأركان العامة من إيجاب وقبول ومحل وسبب، فإنها تشترط أركان خاصة تحت طائلة البطلان، وتتمثل في شرط الرسمية والشكليّة بالإضافة إلى الحيازة.

أ- تخلّف شرط الرسمية

بالرجوع إلى عقد الهبة كأصل، هو عقد رضائي يتم بموجب الإيجاب والقبول، إرادة الطرفين في ورقة رسمية[2]، بموجب عقد توثيقي وفق نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري[3].

ويجب أن يتضمن العقد وجوبا جميع عناصر الهبة وشروطها وكامل الالتزامات التي اشترطها الواهب للموهوب له إن وُجدت، أصل ملكية العقار وتحديد مساحته وحدوده، ويكون تحرير العقد إلزاميا بإلزامية حضور شاهدين، وهذا ما أكدته المحكمة العليا[4] .

إلى جانب هذا، فإن المشرع أوجب على الموثق الذي يحرر العقود التوثيقية المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية إلزامية تسجيلها لدى مصلحة الضرائب، وكذا شهرها على مستوى المحافظة العقارية، وهذا استنادا إلى نص المادة 10 من القانون 06-02[5].

1-يسير مزياني، عبد القادر بوهالي، المنازعات التي تثيرها عقود الهبة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، سنة 2015/2014، ص 20

2-مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 12.

3- تنص المادة 324 مكرر1 من القانون المدني، مرجع سابق على: «**وإذا تخلفت إحدى هذه الشروط، فمصير عقد الهبة هو البطلان، ولكل ذي مصلحة أن يتمسك به، وللمحكمة أن تقضي بذلك من تلقاء نفسها**»

4-قرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 389338 بتاريخ 21 نوفمبر 2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 2 سنة 2008.

5-تنص المادة 10 من القانون 06-02، المتعلق بمهنة التوثيق، على أنه: "**يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا، لا سيما تسجيل، وإعلان، ونشر، وشهر العقود في الأجل المحددة قانونا**".

وعليه، فإن المادة 58 من قانون التسجيل[1].

وبعد تسجيل العقود، تأتي وجوبا مرحلة شهر العقود التوثيقية، والتي هي مصدر نقل الملكية العقارية، وذلك وفقا لنص المادة 10 و15 و16 من المرسوم 75-74[2]، وبالتالي، في حالة تخلف هذا الشرط، فإن الهبات تعتبر كأنها لم تكن، ولا تُنتج آثارها، ولا تنقل الملكية.

ب- تخلف إشارة الحيازة

يستوجب عقد الهبة الحيازة ويكون ذلك بوضع العقار الموهوب تحت تصرف الموهوب له، وفي حالة ما إذا تخلف هذا الشرط فإن جزاء عقد الهبة هو البطلان المطلق حسب نص المادة 26 من القانون المدني الجزائري.

وتتمثل الحيازة في السيطرة المادية والمعنوية للعقار، حيث بالرجوع إلى المادة 2/206 من قانون الأسرة الجزائري[3]، وذلك تحت طائلة البطلان، كون أن الهبة تعطي للموهوب له السلطة القانونية التي يباشرها على الشيء محل الهبة والتي تحول لصاحبها حق التمتع والتصرف في الأشياء حسب المادة 674 من القانون المدني الجزائري[4].

1- المادة 58 من الأمر 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81 لسنة 1976 نصت صراحة على إجبارية تسجيل العقود التوثيقية في أجل شهر، حيث تنص على أنه: "**يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها. ...العقود الحالية:- العقود التي تتناول نقل الملكية أو حق الانتفاع...**"

2- أمر رقم 75-74 المتعلق بمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3-تنص المادة 2/208 من القانون المدني الجزائري على أنه:« إذا **جعل أحد القيود السابقة بطلان الهبة، وعليه فإنه يستوجب التسليم الفعلي للعقار محل الهبة ووضعه تحت تصرف ويد الموهوب له أو وكيله أو من ينوب عنه»**

4- وفي هذا الشأن ومن الناحية العملية، لوحظ لجوء بعض الأشخاص إلى الموثقين من أجل تحرير عقد الهبة، ولكن يقومون بإدراج شروط تتمثل في تمسك الواهب بحق الانتفاع بالشيء الموهوب ووهبهم حق الرقبة، إلا أن هذا التصرف يعتبر مخالفًا لما نصت عليه المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري التي تشترط تمام الحيازة، وذلك كون أنه يأخذ حكم الوصية، وعليه فإن الهبة التي لا تكون مرفوقة بالحيازة تكون باطلة، باستثناء ما ذكر في المادة 208 والمتمثلة في:

- الهبة الواقعة بين الولي ومن ينوب عنه
- الهبة الواقعة بين الزوجين
- الهبة الواقعة على عقار مشاع"

الفرع الثاني

المنازعات الناتجة عن تنفيذ عقد الهبة

تثور نزاعات بعد إنشاء عقد الهبة والتي تؤدي إلى بطلان عقد الهبة عند تنفيذه، وذلك بسبب الإخلال بالالتزامات من طرف الواهب أولًا ومن طرف الموهوب له من طرف العقد **(أولا)**، وقد يحدث أن يقوم الواهب عن التراجع عن الهبة، وتجريد الموهوب له من الحقوق المكتسبة، وعلى هذا سنتطرق إلى النزاعات الناتجة عن الإخلال بالالتزامات أولًا، ودعوى الرجوع عن الهبة **(ثانيًا)**.

أولاً: المنازعات المترتبة عن إخلال طرفي عقد هبة العقار.

الأصل أن عقد الهبة عقد ملزم لجانب واحد، فعليه يلتزم الواهب وحده اتجاه الموهوب له الذي يصدر قبول إيجابي، ولكن قد تكون الهبة ملزمة لجانبين إذا كانت الهبة بعوض.

1-منازعات إخلال الواهب بالتزاماته نحو الموهوب له

يلتزم الواهب اتجاه الموهوب بعدة التزامات تقع على عاتقه، حيث إن المشرع الجزائري أغفل عن ذكر التزامات الواهب، وعليه فنعود إلى القواعد العامة المقررة في العقود باعتبار التصرف ملزم لجانب واحد.

أ-الإخلال بالالتزام بنقل ملكية المحل الموهوب

ب- الإخلال بالالتزام بتسليم الشيء الموهوب وتبعة هلاكه:

ج- الإخلال بالالتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق.

د- الالتزام بضمان العيوب الخفية.

2- منازعات إخلال الموهوب له بالتزاماته

الأصل في التزامات الموهوب له هو تسلم الموهوب ونفقات إبرام عقد الهبة، كون أن عقد الهبة عقد ملزم لجانب واحد وبدون عوض، ولكن استثناء، فقد نصت المادة 202/ 2

على أنه:« **يجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام، يتوقف على إنجاز الشرط»**

وعليه فإن الهبة في هذه الحالة لا تكون نافذة إلا إذا تحقق الشرط ونفذه الموهوب له، وعليه، في حالة امتناع الموهوب له عن الالتزام المنصوص عليه في عقد الهبة، جاز للواهب أو ورثته إما المطالبة بتنفيذ الالتزام أو فسخ الهبة واسترداد الموهوب، وذلك وفقاً لنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري[1].

ثانياً: دعوى الرجوع في عقد الهبة العقارية

يُعتبر الرجوع في الهبة هو عدول الواهب عن هبته والرجوع عما تصرف فيه للموهوب له. وقانون الأسرة الجزائري اعتبر عقد الهبة من العقود التي لا رجوع فيها، كون أنه عقد تمليك بدون عوض.

ولكن نصت المادة 211 على استثناء، وهو حق رجوع الأبوين في الهبة لولدهما مهما كان سببها، باستثناء الحالات المنصوص عليها، وهي:

– إذا كانت الهبة لقضاء قرض أو دين، فإن وهب الوالدين شيئاً من أجل ضمان قرض أو قضاء دينه، فلا رجوع فيها.

– إذا كانت الهبة من أجل الزواج.

– إذا تصرف الموهوب له في الهبة بالبيع أو التبرع.

ففي هذه الحالات لا يمكن للوالدين الرجوع عن الهبة.

ويكون الرجوع عن الهبة إما عن طريق التراضي بين الطرفين، أو الرجوع في الهبة بالتقاضي[2]، فيتم من قبل الواهب عن طريق رفع دعوى قضائية، وفقاً لنص المادة 11 من قانون الأسرة المدني الجزائري.

1–المادة 119 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

2– قرار رقم 153622 الصادر في 11 مارس 1998، الغرفة التجارية والبحرية، مجلة المحكمة العليا، عدد1، سنة 2005، ص 19 ومايليها قضت فيه أن" **التراجع عن عقد الهبة الرسمي أمام الموثق وليس القضاء خرق لأحكام العقود الرسمية الموثقة المنصوص عليها في القانون المدني والقانون التجاري وقانون التوثيق**"

ويجب أن تتوفر الشروط العامة من مصلحة، والصفة، والأهلية، وإضافة إلى هذه الشروط، هناك شروط خاصة والمتمثلة في:

المدة، والتي لم يحددها القانون.

إجبارية القيد أو التأشير في الهامش في الدعاوى المتعلقة بالقضاء العقاري، التي ترمي إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه المحرر المشهرة[1].

وللقاضي السلطة التقديرية ليحكم وفق ما تقتضيه القواعد العامة ووفق الحالات المعروضة أمامه، حيث أصدرت المحكمة العليا قراراً بتاريخ 13 أفريل 2005[2].

وتجدر الإشارة أنه في حالة ما إذا أدخل الموهوب له تغييرات للعقار الموهوب، فيمكن أن لا يتم الرجوع في الهبة، ومن آثار الرجوع في الهبة بالنسبة للمتعاقدين، فإن الهبة تفسخ وتُعتبر كأن لم تكن، ويترتب على ذلك أن الواهب لا يُلزم بتسليم الموهوب إذا كان لم يُسلمه، ويسترده إذا كان قد سلمه، وإذا هلك الشيء الموهوب له واستهلكه، وجب عليه تعويض الواهب، أما إذا هلك بسبب أجنبي، فإن الهلاك يكون على الواهب.

المطلب الثالث

منازعات المتعلقة بعقد الإيجار الوارد على العقار

يُعتبر عقد الإيجار العقد الذي يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء بدل إيجار معلوم[3].

وعليه، فإنه يتضح بأن عقد الإيجار له خصائص معينة[4]، والمتمثل في كونه عقد رضائي ملزم لجانبي، عقد معاوضة وعقد زمني، إلى جانب كونه عقد شكلي، الشرط الذي

1-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، 2000، الجزائر، ص 23.

2- القرار رقم 153622 الصادر في 11 /1998/03 المنشور في المجلة المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، عدد 1، سنة 2005، ص 19 وما يليها، قضت فيه:«**أن التراجع عن عقد الهبة الرسمي أمام الموثق وليس القضاء خرق لأحكام العقود الرسمية الموثقة المنصوص عليها في القانون المدني والقانون التجاري وقانون التوثيق**»

3-المادة 467 من القانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2005، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

4-لغروم مصطفى، عقد الإيجار، مجلة الموثق، عدد 2، 2010، ص 15.

استحدثه المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 07-02 الذي يعدل ويتمم القانون المدني، بموجب المادة 467 مكرر، والتي لم يحددها فيها نوع الكتابة (رسمية أم لا).

قد تحدث خلافات ونزاعات، وذلك بسبب إخلال المستأجر أو المؤجر بالتزاماتهما وعدم احترامها.

الفرع الأول

النزاعات الناجمة عن إخلال المستأجر بالتزاماته

إن المشرع الجزائري وضع عدة التزامات تقع على عاتق المستأجر، وفي حالة عدم احترامها أو الإخلال بها تنشأ منازعات، هي:

1- الإخلال بدفع بدل الإيجار: حيث إنه أهم التزام يقع على عاتق المستأجر، هو دفع بدل الإيجار مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، وذلك في المواعيد المتفق عليها، وفقًا لنص المادة 498 من القانون المدني المعدلة بالقانون 07-05، في المكان والزمان المتفق عليه بين الطرفين، في حالة إمتناع المستأجر فعلى المؤجر إعذاره وله يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض إلى نص المادة 119 من القانون المدني[1].

وبعد ذلك له أن يرفع دعوى قضائية ضد المستأجر من أجل إلزامه على تنفيذ العقد تنفيذًا عينيًا، أو طلب فسخ عقد الإيجار مع طلب تعويض عن التأخير، وللقاضي السلطة التقديرية في قبول أو رفض طلب التنفيذ أو الفسخ، وذلك عملًا بنص المادة 2/119[2] وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 212782 بتاريخ 12 جانفي 2000 من الغرفة المدنية[3] أو التعويض.

1- المادة 119 من القانون المدني تنص بالنسبة للعقود الملزمة لجانبين: "**إن لم يُوفِّ أحد المتعاقدين بالتزامه، فيجوز للمتعاقد الآخر، بعد إعذار المدين، أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك**".

2- المادة 2/119 التي تنص على أنه: «**ويجوز للقاضي أن يمنح أجلًا حسب الظروف، كما يجوز لهأن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوفِ به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات**».

3- قرار المحكمة العليا رقم 212782 بتاريخ 12 جانفي 2000 من الغرفة المدنية سنة 2001.

2- إخلال المستأجر باستعمال العين المؤجرة أو التغيير فيما أعدت له وعدم المحافظة:

قد يحدث أن يقوم المؤجر سواء بعدم استعمال العين المؤجرة للغرض المعد لذلك في العقد، وهذا إخلال بنص المادة 491 من القانون المدني، إذ يحدث تغييرًا في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر (المادة 492)، أو أن لا يستعملها كليًا، فعليه يمكن للقاضي كذلك سواء إلزام المستأجر بالتنفيذ العيني أو تعويضه[1].

3- إخلال المستأجر برد العين المؤجرة: كما سبق القول إن عقد الإيجار عقد زمني، فعند انتهاء عقد الإيجار يُلزم القانون المستأجر في حالة عدم تجديد العقد برد العين المؤجرة، وذلك وفقًا لنص المادة 502 من ق م.ج[2].

وعليه إذا أخل بالتزامه، فجاز للمؤجر إلزامه بردها، وذلك مستندًا على دعوى الإخلال بالالتزامات المستمدة من عقد الإيجار والدعوى الاستحقاق باعتباره مالكًا لصاحب الحق العيني، ويجب أن يردها على الحالة التي كانت عليها قبل التعاقد[3]، ويكون مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف.

الفرع الثاني

النزاعات الناشئة عن إخلال المؤجر لالتزاماته

بالرجوع للقانون المدني المعدل بالقانون 07-05، فنجد أن للمؤجر التزامات تقع على عاتقه، ولكن قد يتقاعس ويقوم بإخلالها، مما ينشئ نزاعات بين الطرفين، والمتمثلة في:

1 -**إخلال المؤجر بتسليم العين المؤجرة:** يعد تسليم العين المؤجرة من الالتزام الرئيسي للمؤجر، يتم تسليم العين التي تم الاتفاق وتم تعيينها وتحديد مواصفاتها إلى جانب

1- قرار المحكمة العليا رقم 36466 بتاريخ 28 أكتوبر 1985 من الغرفة العقارية، عدد1، سنة 1989 ، ص 200،

2- راجع المادة 502 من ق.م.ج

3- المادة 503 من ق.م.ج التي تنص على أنه:« **يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويُحرر وجاهيًا محضر أو بيان وصفي بذلك، ويلزم بدفع تعويض**».

تحديد حالة العين عند التسليم وفقًا لنص المادة 476 من ق.م.ج وأن تكون في حالة حسنة صالحة للانتفاع.

إلى جانب ذلك أن يضع المؤجر العين المؤجرة في حيازة المستأجر وفقًا لنص المادة 478، من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني[1].

وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام فللمستأجر أن يعد أعذار للمؤجر، بطلب التنفيذ العيني (المادة 164 من ق.م.ج)، كما له طلب إنقاص بدل الإيجار مع طلب التعويض، أو فسخ عقد الإيجار(المادة 129 ق.م.ج)، إذا كانت العين غير صالحة للانتفاع.

2- إخلال المؤجر بضمان التعرض[2]:

إن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وألا يتعرض له سواء كان تعرض مادي، مثال أن يدخل إلى المنزل دون مبرر، بتعلية منزل مجاور يحجب الضوء، دخول المؤجر إلى الأرض الزراعية لقطف بعض الثمار..، أو أن يكون تعرض قانوني، كأن يدعي المؤجر حق من الحقوق تتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، كأن يدعي حق المرور مثلًا، أو أن يكون التعرض من أحد تابعي المؤجر.

إذا ما أخلّ المؤجر بالتزامه، جاز للمستأجر وفقًا للقواعد العامة إما طلب تنفيذ العيني بعدم التعرض، أو طلب فسخ الإيجار، أو إنقاص الأجرة، أو التعويض[3].

1-استحدث المشرع الجزائري للمادة 476 بموجب القانون 07-05 ويتمثل في: تحرير محضر بالتسليم أو بيان وصفي يتضمن حالة العين المؤجرة عند تسليمها حسب المادة 476، وذلك حرصًا على أهمية إثبات حالة العين سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر وتفاديًا لنزاعات، وإذا لم يتم تحريره فيُعتبر أنه تم استلامها في حالة حسنة (المادة 2/503).

2- أراجع المادة 483 من القانون المدني.

3-إلا أن القاضي ملزم أن لا يحكم بالتنفيذ العيني إذا كان مرهقًا للمدين، كما لو أقام المالك بناء في حديقة العين المؤجرة، فإن تكليفه بالهدم والإزالة يكون مرهقًا له إرهاقًا كبيرًا، لذلك لا يُستجاب لهذا الطلب، وإنما الحكم بالتعويض وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 509 بتاريخ 3 ماي 1989، الغرفة المدنية عدد اثنان 1993، ص 15.

3- إخلال المؤجر بضمان العيوب: الأصل أن يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من الانتفاع انتقاصًا كبيرًا، باستثناء العيوب التي جرى العرف التسامح فيها (المادة 488 ق.م.ج).

وبالرجوع إلى نص المادة 489 ق.م.ج فنجدها تنص على كيفية تنفيذ هذا الضمان، حيث إنه يمكن تحديد العيوب الموجبة للضمان في عقد الإيجار، أنه أمر يوجد في العين أو ملحقاتها ولا يظهر عند فحص هذه الأخيرة، وإن وُجدت تنقص من استعمال العين.

وشرط في العيب الموجب للضمان أن يكون العيب مؤثرًا، أن يكون خفيًا غير معلوم من المستأجر، وعليه إذا أخلّ المؤجر بالتزامه وجب عليه حسب الحالة:

أ- طلب فسخ الإيجار إذا تعذر إصلاح العيب فللقاضي السلطة التقديرية في قبول أو الرفض.

ب- التنفيذ العيني بحكم القاضي بإلزام المؤجر بذلك شرط أن لا يتطلب بنفقات باهضة.

ج- أن يصلحها المستأجر على نفقة المؤجر(المادة 489 ق.م.ج).

د- إنقاص الأجرة: على القاضي الاستعانة بخبير من أجل تقديرها.

هـ- التعويض: يحق للمستأجر في جميع الحالات سواء طلب التنفيذ العيني، فسخ الإيجار، إنقاص بدل الإيجار، أن يطلب تعويضًا عن الضرر الذي أصابه في شخصه أو ماله، كأن تكون السلعة الموجودة في العين المؤجرة قد تلفت بسبب العيب.

إن المؤجر لا يُلزم بالتعويض إلا إذا كان سيئ النية، أي كان يعلم بوجود العيب مسبقًا، أما إذا كان حسن النية فلا يُلزم بالتعويض، ويقع على عاتقه إثبات عدم علمه[1].

1-دلال فروج الله، خديجة فكرون، آثار الإيجار المدنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2022، ص

المبحث الثالث

منازعات قيود الملكية

خول المشرع الجزائري لمالك العقار حق الانتفاع والاستعمال والاستغلال وكذا حق التصرف في حدود القانون ولكن تحقيقا للمصلحة العامة والخاصة، فأقر المشرع قيود على حق الملكية الخاصة، مما يسمح بالعيش المشترك بسلام وحسن الجوار وفق لنص المادة 690 من القانون المدني، لكن قد تنشأ عن هذه القيود القانونية منازعات التي كرس لها إطار قانوني منظم لهاته المواضيع في ظل القانون المدني، وقد تتعلق هذه المنازعات في تلك الناشئة عن مضار الجوار **(المطلب الأول)**، وفي حق المرور **(المطلب الثاني)**، والمنازعات المتعلقة بالالتصاق الصناعي **(المطلب الثالث)**.

المطلب الأول

المنازعات الناتجة عن الجوار

قد تنشأ خلافات بين الجيران بسبب الأضرار والمضايقات التي قد تلحق بأحدهم نتيجة استعمال الآخر لحقه في ملكيته، خاصة إذا تجاوزت هذه الأضرار الحد المألوف الذي يتحمله الجار في الحياة اليومية.

يُعرف الجوار على أنه علاقة تقوم بين أشخاص تنشأ حقوقًا والتزامات تحملها قواعد المسؤولية التقصيرية، وذلك لعدم وجود اتفاق بينهم ينظم هذه العلاقة[1].

الفرع الأول

منازعات مضار الجوارغير المألوفة

إن المادة 690 من القانون تقيد حرية المالك في استعماله لحقه بحيث لا يتعسف في ذلك إلى حد يضر بجاره إذا تجاوزت المضار الحد المألوف الذي يقتضيه التعايش المشترك

1-محمد لعشاش، أبحاث في القانون العقاري، طبعة أولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2023، ص 118.

على أساس التعاون والتسامح بين الجيران، فتعرف على مضار الجوار وكيفية تحديدها، ودور القاضي في تحديدها، والأحكام الصادرة عنها من أجل إزالتها أو التعويض عنها.

وتشمل مضار الجوار نوعين: المألوفة وغير المألوفة، استنادًا لنص المادة 2/691 من القانون المدني[1].

تعريف مضار الجوار غير المألوفة

بالرجوع إلى نص المادة 2/691 على أنها الأضرار التي لا تكون طبيعية أو معتادة من الجيران والتي تتجاوز الحدود المألوفة، كأن تؤدي إلى إزعاج شديد أو حرمان من منافع أصلية مقصودة من البناء.

وتقتصر فقط على تلك الغير العادية التي تصيب العقارات المجاورة، وتشمل الأضرار بالأشخاص أو الممتلكات، عكس مضار الجوار المألوفة التي يجوز التسامح فيها.

وقد تختلف هذه الأضرار في طبيعتها وحدتها، ولذا فإن القاضي له السلطة التقديرية في تحديد الأضرار المألوفة وغير المألوفة، معتمدًا في ذلك على اعتبارات الزمان والمكان[2] فإن الملك لا يجب أن يتعسف في استعمال حقه وإلا قامت مسؤوليته على هذا الأساس[3]، وتتمثل شروط الدعوى

، أ- **توفر صفة الجار**: حيث أكد المشرع الجزائري لقبول هذه الدعوى وفرض صفة الجار في الشخص المضرور والذي يعتبر المدعي في هذه الحالة، ومن جهة أخرى، توفر صفة في المسؤول عن الضرر والذي يعتبر المدعى عليهم[4].

ب- تقدير الضرر الذي يصيب الجار: حيث يعتبر هذا الشرط ضروري لتأسيس دعوى المدعي أن يوجد والذي ينتج حتما عن تجاور عقاري وأن يكون الضرر غير مألوف، أي أن

1-راجع المادة 2/691 من القانون المدني.

2-فاطمة الزهراء بوقرة، مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2016، ص 15.

3- قرار المحكمة العليا رقم 90943 الصادر بتاريخ 16 جويلية 1992، المجلة القضائية، العدد1،. 1995، ص 101.

4- أحلام نوري، عبدوني مريم، مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، 2017-2018، ص 28.

لا تكون من الأضرار العادية التي جرت العادة على تحملها. وهنا على القاضي الاستعانة بخبرة قضائية للتأكد من الواقعة المادية، وسواء كان الجوار جانبًا بالتلاصق أو كان الجوار في ملكيات الطبقات والشقق الملكية المشتركة أو ما يسمى التزامات الجوار في ملكية أسفل والعلو، المادة 749 من القانون المدني، وتحديد إذا كان الضرر مألوفًا أو غير مألوف.

ج- **تعسف المالك في استعمال حقه:** يعد شرطًا ضروريًا لتحقيق مضار الجوار غير المألوفة،

وهذا ما تقتضيه نص المادة 691 من القانون المدني[1]، أي العمل الضار الذي يقوم به المالك والذي يحدث ضررًا بالجار، وعلى القاضي تقديره للمضارة الجوار غير المألوفة أن يراعي في ذلك التصرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له[2]، وهذا ما أقرت به المحكمة العليا[3]

ب- الحكم في دعوى مضار الجوار غير المألوفة.

في حالة تحقق القاضي من مسؤولية المالك بوجود مضار الجوار بعد رفعها أن يحكم بصورتين، إما تعويض عيني أي الحكم بالإزالة، أما تعويض النقدي فيقصد به أن يحكم القاضي بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل أن يرتكب المسؤول الخطأ الذي أدى إلى وقوع الضرر[4].

المادة 132 من القانون المدني، ويكون بناء على إمكانية إزالة الضرر نفسه وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوعه، ويأخذ القاضي بعين الاعتبار مدى جسامة الضرر

1-راجع المادة 691 من القانون المدني.

2-العربي بالحاج، مرجع سابق، ص 134.

3- قرار المحكمة العليا رقم 1087157 الصادر بتاريخ 19 جانفي 2019، مجلة قضائية، العدد1، حيث قضت: "**لا يكفي الاستناد على رخصة استغلال محل تجاري الممنوحة من البلدية لنفي وجود مضار جوار غير مألوفة**

4-نوال جنان، المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي 2016-2017، ص 56.

واستمراريته بحيث يفوق الأضرار المألوفة التي يتحملها الجار عادة، إمكانية إزالة الضرر عمليًا مثل هدم جدار أو وقف نشاط بسبب الضرر.

وأن يكون توازن المصالح، حيث أن لا يسبب التنفيذ العيني إرهاقًا جسيمًا للمدين، كما يجب أن لا يلحق ضرر جسيم بالدائن إذا لم ينفذ[1].

ب- التعويض النقدي: في حالة استحالة التعويض العيني، أو إذا كان التعويض العيني يشكل إرهاقًا للمالك، ففي هذه الحالة يحكم القاضي لفائدة المضرور بتعويض مالي عن الضرر غير المألوف الذي لحق به بسبب استعمال الجار لحق ملكيته، وقد يشمل التعويض الخسارة التي لحقت بالمضرور، وكذلك الكسب الذي فاته، غير أنه لا يمكن للمضرور التمسك بالتعويض النقدي إذا كان الحكم بإزالة المظهر ممكنة وغير مستحيلة[2].

وقد يمكن أن يحكم القاضي بالتعويض العيني والنقدي معًا، كما في حال عدم كفاية الإزالة للتعويض ضرر الحصر، كما يمكن أن يكون التعويض عن التأخير في نفس الالتزام.

الفرع الثاني

منازعات قيود التلاصق في الجوار

فرض المشرع الجزائري على المالكين جملة من القيود القانونية على الملكية العقارية، الهدف هو وضع حد للمنازعات التي قد تدور بين الملاك المتجاورين من جهة، ومن جهة أخرى من أجل حماية علاقة الحوار والحفاظ على هذه العلاقة والحفاظ على حقوق جميع الملاك المتجاورين، وتتمثل أهم هذه المنازعات في قيود تتعلق بوضع الحدود الفاصلة بين الملكيات **(أولا)**، وقيود تعرف بالمطلات والمناور **(ثانيا)**.

---

1 -محمد العشاش، مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري وتطبيقاتها المعاصرة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد السادس، العدد 3، 2021، ص 1289.

2-أحمد الطبي، منصر نصر الدين، "حماية المستهلك، مشكلات المسؤولية المدنية"، مداخلة الملتقى الوطني الخامس، مخبر القانون والمجتمع، جامعة أدرار، يومي 9-10 ديسمبر 2015، ص 8.

أولًا: النزاعات الناشئة عن تحديد الحدود

أ- تعريف وضع الحدود:

تناولت هذا القيد المادة 703 من القانون المدني، التي تنص على أنه "كل **مالك أن يجبر جاره على وضع الحدود الفاصلة لأملاكهما الملتصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما**"، واستنادًا لهذا النص فإن وضع الحدود هي عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين ملكيتين عقاريتين لطرفين مجاورين غير مبينين والمتلاصقة، يمكنهم الاستعانة به بمهندس خبير عقاري وذلك بوضع أو إظهار علامات مادية ظاهرة كالحديد، الحجر، ويبين بها معالم الحدود الفاصلة وتحديد المساحة الأرضية للقطعة التابعة لكل مالك، على أن يشترك المالكان معًا في نفقات ومصاريف هذا التحديد، في حالة عدم تمكن المالكين المتجاورين من أجل وضع الحدود لتعذر أحدهم أو عدم الاتفاق على الحدود بالطريقة، فهنا يتم اللجوء إلى تحديد الحد بطريقة جبرية، ويكون ذلك برفع دعوى قضائية.

2- شروط رفع دعوى وضع معالم الحدود:

تُعتبر دعوى وضع معالم الحدود المادية دعوى عينية عقارية، فهي دعوى تنحصر في الفصل بين الملكيات المتلاصقة المثبتة بسند رسمي، وهي مسألة مادية تتعلق بوضع الحدود الفاصلة، فهي لا تتعرض لنزاع في الملكية، حيث يُشترط فيها أن تكون الملكية مستقرة وثابتة غير متنازع فيها، أما إذا أُثير نزاع جدي حول الملكية، تحولت هذه الدعوى إلى دعوى استحقاق، حيث يجب الفصل أولًا في النزاع القائم حول الملكية، وبعدها تعيين الحدود[1].

ضف إلى ذلك، فهي دعوى غير قابلة للتقادم، وليس لها ميعاد طالما سببها لا يزال قائمًا (التلاصق).

1-أسماء سعيدان، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، حوليات جامعة الجزائر1، العدد 33، الجزء الرابع، ديسمبر 2019ن ص 72.

تُرفع دعوى تحديد معالم الحدود أمام المحكمة الواقعة في دائرة اختصاصها الأراضي المتلاصقة[1]، وذلك وفق الأشكال والإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويجب أن تتوفر في الدعوى:

أ- صفة المالك في العقارات المتلاصقة: فبالنسبة لهذه الدعوى، فإن المشرع اشترط توفر صفة المالك الحقيقي للعقار الملاصق لجاره، وهذا ما جاء في نص المادة 703 من القانون المدني الجزائري، حيث يُشترط لإجبار الجار على وضع الحدود بين الملكيات المتلاصقة أن تتوفر في المدعي والمدعى عليه صفة المالك الحقيقي، وذلك بالاستناد إلى السندات المثبتة للملكية العقارية.

وعليه، فلا يجوز لغير المالك الحائز العرضي أو المستأجر إجبار جاره على تحديد الحدود بينهما إذا لم تكن متلاصقة[2].

والأمر كذلك بالنسبة للحائز لشهادة الحيازة طالما أن هذه الشهادة لا تُغير في الوظيفة القانونية للعقار المعني إلى غاية إجراء عمليات المسح العام للأراضي، وهذا وفقًا للمادة 47 من القانون 90-25.

2- توفر حالة التلاصق بين العقارات: هذا شرط جوهري في دعوى تحديد معالم الحدود، حيث إلزامية وجود تلاصق بين عقارين، وهذا ما يسمح للمالك إجبار جاره لوضع الحدود، حيث لا يُعقل المطالبة بوضع الحدود من ملكيتين غير متجاورتين، وبالتالي متى ثبت التلاصق بين ملكيتين، ثبت حق الجار في إجبار جاره في وضع تحديد الحدود.

1-غير أنه إذا كان التلاصق بين عقار مملوك ملكية خاصة وآخر مملوك ملكية للدولة، فإن الاختصاص القضائي يؤول نوعيًا للقضاء الإداري عملًا بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية.

2- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 22 أكتوبر 2003 في الملف رقم 255272، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، الجزائر، ص 389.

3- **أن تكون نفقات التحديد مشتركة بين المالكين،** وهذا ما تقضي به المادة 703، حيث تنص على أنه:«**وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما وتشمل كل المصاريف التي يتم إنفاقها»**

ومتى توافرت الشروط المذكورة وكون المسألة فنية ومادية، فيلجأ القاضي إلى تعيين خبير عقاري، الذي تُسند له مهام، بعد التأكد من سندات ملكية الطرفين، بوضع معالم الحدود، وبعد رجوع الدعوى بعد الخبرة، يقوم القاضي بالحكم بين معالم الحدود بين الملكيتين المتلاصقتين.

ثانيا: المنازعات الناشئة عن فتح المطلات والمناور:

لقد نظم المشرع الجزائري قيد فتح المطلات بموجب المواد 709 – 711، حيث يُعرّف المطل على أنه الفتحة التي يقيمها مالك البناء قصدًا للإنارة والتهوية والإطلال منه إلى خارج البناء، وقد يكون هذا المطل إما مواجهًا، حيث يمكن الإطلال منه مباشرة على ملك الجار، وإما أن يكون مطلًا منحرفًا لا يمكن الإطلال منه مباشرة إلا بعد الالتفاف يمينًا أو شمالًا أو بعد الانحناء إلى الخارج[1].

وقد قيدها المشرع الجزائري بالمسافة القانونية التي يجب احترامها من أجل فتح النوافذ أو المطلات، وهذا ما نصت عليه المادة 709 من قانون المدني[2]، والمادة 710 من ق.م.ج.

أما بالنسبة للمناور، هي الفتحات التي يتم استعمالها بهدف التهوية والإنارة فقط دون إمكانية الإطلال منها، وقد وردت أحكامها في المادة 711 من القانون المدني لا تُشترط أية مسافة لفتح المناور التي تُقام من ارتفاع مترين من أرضية الغرفة التي إنارتها، ولا يُقصد بها

1-المادة 710 : لا يجوز أن يكون للجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن 60 سنتمتر من حرف المطل"

2- المادة 709 من قانون المدني: "**لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجهة على مسافة لا تقل عن مترين، وتُقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد فيه المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من القبو"**

إلا مرور الهواء والنور دون أن يتمكن الإطلال منها على العقار المجاور، أي فوق قامة الانسان العادي.

1- دعاوى المطل غير المستوفي لقيد المسافة

يجب احترام قواعد فتح المطلات والمناور، وذلك باحترام المسافة القانونية المذكورة في نصوص المواد 709 و710، وفي حالة ما إذا كانت المطلات مخالفة للقانون، جاز للجار طلب رفع دعوى قضائية، ويطلب فيها إما طلب إزالتها أو سدها، ويكون التنفيذ عيني، وتُشترط في الدعوى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والادارية.

-**عدم اشتراط حصول ضرر**: حيث لا يشترط لطلب إزالة مطل غير مشروع إثبات الضرر، حيث إن العبرة باحترام المسافة القانونية في المطلات باعتبارها من القيود القانونية وليس تعدي حصول الضرر، وعليه فعلى القاضي التحقق من مطابقة المطل للقانون[1].

الحكم في دعوى سد المطلات: للقاضي السلطة التقديرية في تقدير الوقائع دون أن يكون خاضعًا لرقابة المحكمة العليا، حيث يستعين بالخبير من أجل التأكد من احترام المسافة القانونية، حيث يمكن أن يحكم بالتنفيذ العيني أو المتمثل في غلق المطلات أو سدها بالزجاج المحجر أو تعديل مكانها، أو يتخذ التدابير التي يراها مناسبة لإزالة آثار المخالفة[2].

المطلب الثاني

الدعاوى الناشئة عن حق المرور

سنتطرق إلى أهم الدعاوى القضائية التي يمكن أن تثور بالنسبة لتقرير حق المرور، والمتمثلة في منازعات متعلقة بالمطالبة بحق المرور **(الفرع الأول)**، ومنازعات عن المطالبة بالتعويض **(الفرع الثاني)**.

1- قرار المحكمة العليا رقم 358,696 الصادر بتاريخ 13 سبتمبر 2006 المجلة القضائية، عدد2، الجزائر 2007 ص369

2-العشاش محمد، "حق المطل في القانون المدني".

الفرع الأول

دعوى المطالبة بحق المرور

تستند هذه الدعوى إلى نص المادة 693 من قمج[1] التي تخول لصاحب الأرض المحصورة والتي ليست لها ممرًّا غير كافٍ في طلب حق الممر على ملكية جاره مقابل تعويض مناسب.

يشترط لتقرير حق المرور ما يلي:

1- أن تكون الأرض محصورة وانحباسها عن الطريق العام[2]، وبالرجوع إلى نص المادة 695 من القانون المدني الجزائري، فإنها فرقت بين الأرض المحصورة التي ليس لها ممر، والأرض التي لها لكنه غير كافٍ، ويكون لقاضي الموضوع السلطة التقديرية بالاستعانة بالخبرة القضائية للتأكد من واقعة إذا كانت الأرض محصورة من عدمها[3].

2- أن لا يكون الحصر راجعًا إلى فعل مالك الأرض المحصورة، وذلك وفقًا لنص المادة 695[4] التي لا تجيز لمالك الأرض المحصورة أو في حالة عدم كفايته الناتج عن فعله أو إرادته الذي قد يتسبب فيها.

1-المادة 693 من القانون المدني الجزائري التي تنص: "**يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر لكنه غير كافٍ للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تعد من جراء ذلك**".

2-موسى سالمي، "شروط تقرير حق المرور على الأملاك المجاورة في القانون الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 16، جوان 2017، ص 479.

3-قرار المحكمة العليا رقم 150516 الصادرة بتاريخ 15 مارس 1989، الغرفة المدنية، المجلة القضائية عدد 4، 1991، ص 61.

قرار المحكمة العليا رقم 179572 الصادر بتاريخ 17 مارس 1999، الغرفة المدنية، المجلة القضائية عدد 1، 1999، ص 135.

4-المادة 695 من القانون المدني الجزائري.

3- أن لا يكون قد تقرر له حق المرور من وجه آخر[1]، وإذا تحققت هذه الشروط، فجاز لمالك الأرض بالمطالبة بحق المرور على أرض جاره سواء بالاتفاق معه، وإلا في حالة رفضه عن طريق دعوى قضائية.

وتجدر الإشارة أنه إذا كان لمالك العقار المحصور حماية لحقه بدعوى عينية، وذلك وفقًا لنص المادة 693 بذكرها عبارة "يجوز لمالك الأرض المحصورة"، فإن القانون قرر بموجب المادة 870 من القانون المدني الجزائري للحائز رفع الدعوى والحيازة بأنواعها الثلاثة إذا ما توفرت الشروط العامة والخاصة المطلوبة في مظاهر الحيازة.

وقد ينعقد اختصاص القاضي الاستعجالي في دعوى فتح ممر على أساس دعوى الملكية عندما تنصب كلها على حق عيني[2].

وحيث كما أشرنا، فإنه يمكن رفع دعوى فتح الممر على أساس دعوى الملكية ودعوى الحيازة، فقد يمكن تصور انعقاد اختصاص لقاضي الاستعجال عندما تنصب دعوى الملكية كلها على حق عيني[3].

هذا ما نصت عليه المحكمة العليا عندما قضت بأنه يختص قاضي الاستعجال بفتح ممر مؤدٍ إلى الطريق العام إذا كان ذلك بمثابة تدبير مؤقت لمنع الخطر والضرر عن المطعون ضده، حيث إنه لا يجوز للقاضي أن يأمر بفتح الممر موضوع النزاع بعد أن يتأكد من حالة الحصر، مما إذا كانت الملكية محصورة، ومما إذا كان للمدعي سند بخصوص هذا الممر، لأنه سيمس عندئذٍ بحق ملكية الغير ويقيدها.

وعليه، فعلى القاضي تحديد طبيعة الممر.

1-موسى سالمي، مرجع سابق، ص 481.

2-قرار المحكمة العليا رقم 294409 الصادر بتاريخ 19 جانفي 2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، ص 245، والتي قضت فيه:...

3- هذا ما نصت عليه المحكمة العليا في القرار رقم 294,09 الصادر بتاريخ 19 جانفي 2005، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، 2005 ص 245.

الفرع الثاني

دعوى المطالبة بالتعويض

بالرجوع إلى نص المادة 693 التي تنص على أنه:«**يجوز لمالك الأرض المحصورة أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك**»

وعليه، فإنه يتقرر بتحديد حق المرور للأرض المحصورة ثبوت مبلغ التعويض دينًا في ذمة المنتفع بهذا الحق وتسري عليه الأحكام العامة، وعلى المحكمة المختصة تحديد ما يُدفع مقابل استعمال هذا الحق، أي تحديد مقدار التعويض وطريقة دفعه بأن يكون تعويضًا عادلاً عن الأضرار التي تلحق بمالك الأرض التي يُثبت عليها حق المرور بقوة القانون.

فقد يكون مبلغًا يُدفع مرة واحدة أو يُدفع على أقساط، حسب المادة 701 من القانون المدني.

في حالة ما إذا امتنع صاحب الأرض المحصورة عن دفع التعويض المستحق والواجب الأداء، فعلى الجار أن يمنع هذا الأخير من المرور في أرضه، ويمكن أن يستند في ذلك إلى نصوص المواد 200 و202 من القانون المدني المتضمنة حق الحبس[1].

وإذا ما مرّ صاحب الأرض المحصورة فعلاً في أرض الجار قبل أن يدفع له تعويضًا مناسبًا، فعلى صاحب الأرض أن يطالبه بالتعويض المستحق، وقد يطالبه بتعويض إضافي، ويكون لهذا الأخير الحق في رفع دعوى منع التعرض، وتكون دعوى التعويض التي تُرفع في حالة ما إذا كانت ممارسة حق المرور لم يسبقها اتفاق بين الطرفين أو حكم قضائي بعينه،

1-لمواد 200 و202 من القانون المدني التي تنص على أنه لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام ترتب عليه وله علاقة سببية وارتباط بالتزام المدين، أو ما دام الدائن لم يقم بتقديم تأمين كافٍ للوفاء بالتزامه هذا.

وسكت صاحب الحق عن التعويض مدة 15 سنة، تكون غير مؤسسة كونها تسقط بالتقادم، دون أن يؤثر ذلك على حق المرور (المادة 698 من القانون المدني).

الأمر كذلك في حالة ما إذا تقرر حق المرور بالتعويض، سقط الحق في المطالبة به بمرور 15 سنة منذ استحقاقه، أما إذا نصّ بالتعويض في صورة مبلغ إجمالي مع تقسيطه على أقساط معدودة، فإن تقادم الحق في المطالبة به تكون في كل قسط وحده بمرور 15 سنة من استحقاق القسط[1].

المطلب الثالث.

المنازعات التي يثيرها الالتصاق الصناعي للعقار

يعرف الالتصاق الصناعي بالعقار أنه اتصال المنقول بالعقار بفعل الإنسان وتدخله، كالبناء في ملك الغير بحيث يتعذر الفصل بينهما فيصبح هذا الاندماج عقاراً بطبيعته، كما هو الحال عند إنشاء مبانٍ أو منشآت أو غراس بمواد مملوكة لشخص على أرض مملوكة لشخص آخر، ويعتبر الالتصاق سبب من أسباب كسب الملكية ويشترط في الالتصاق:

- أن يكون لشيئين مختلفين يمكن التمييز بينهما ومملوكين لشخصين مختلفين.
- أن لا يكون الالتصاق قد تم باتفاق أو ترخيص مسبق.
- أن يتخذ الشيئين على نحو يتعذر معه الفصل بينهما دون إحداث إتلاف.
- وأن يوجد شيئان أحدهما أكبر أهمية من الآخر، الأول يُعد أصلياً، والآخر تابعاً له[2].

في هذا الإطار نميز بين حالتين لاعتبار المحكمة أحد الشيئين أصلي والآخر تبعي: التصاق منقول بمنقول والتصاق منقول بالعقار.

وتتمثل حالة الالتصاق الصناعي بالعقار في ثلاث صور، والتي ينتج عنها منازعات يختص بها القاضي العادي، والتي تناولها المشرع في المواد 782 إلى 790، وهي:

1-حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998، ص 113.

2-العربي بالحاج العربي، مرجع سابق، ص 362

المنشآت والغراس التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره **(الفرع الأول)**، المنشآت والغراس التي يقيمها صاحب المواد في أرض غيره **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

المنازعات الناشئة عن المنشآت التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره.

نصت على هذه الحالة المادة 783 من القانون المدني[1] أن صاحب الأرض إذا بنى في أرضه منشآت بمواد مملوكة لغيره، فيكون مالك الأرض مالكاً لهذه المواد بمقتضى الحيازة في المنقول سند الملكية، كالأخشاب، الحديد، الإسمنت، والتي اندمجت في هذه المنشآت والتي هي مملوكة للغير، وعليه فإن البناء لمن بناه وهوملك له عملاً بالمبدأ: الأرض تعتبر أصلاً وما يقام عليها فرعا[2].

ففي هذه الحالة، على من يدعي خلاف ذلك إثبات العكس، وهذا استناداً إلى نص المادة 782 كذلك التي تنص على أنه "**كل ما على الأرض لصاحبها ما لم يقم شخص أجنبي المنشآت على نفقته**".

وعليه، وهنا في هذه الحالة وجود نزاع على ملكية المنقول، نفرق بين حالتين:

– نزع المواد والأدوات في حالة ما إذا لا يرتب ضرر جسيم للمنشآت، ففي هذه الحالة فإن مالك الأرض لا يمكنه امتلاك هذه المنشآت بحكم الالتصاق، بل هي ملك لصاحبها الأصلي، فهنا يمكن لهذا الأخير طلب استردادها عن طريق نزعها شرط بدون تلف، وأن ترفع دعوى الاسترداد خلال سنة من يوم علمه بإدماجها، وإلا تصبح ملكاً لصاحب الأرض

1– أنظر المادة 783 من القانون المدني.
2-بالحاج العربي، المرجع السابق، ص 368

بحكم الالتصاق، على أن تكون مكان نزع هذه المواد على صاحب الأرض، إضافة إلى التزامه بدفع تعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء استعمال مواد غير التي اندمجت[1].

– أما إذا تلفت أو ما تم استهلاكه، فإنه وجب على صاحب الأرض دفع قيمتها[2].

القيمة تُقدَّر وقت انتقال ملكية الأدوات لصاحب الأرض، فلا يستردها صاحبها، وإنما يتحصل على تعويض عمّا أصابه من عدم استرداد الأدوات والمواد.

الفرع الثاني

المنازعات الناشئة عن إقامة صاحب المواد لمنشآت الأرض مملوكة لغيره.

ويتخذ صورها في أن يقوم مثلًا شخص بالبناء أو إقامة المنشآت أو الغراس في أرض ليست ملكًا له، وهو ما يُسمى بالبناء في ملك الغير، وهذا ما تضمنته المادة 784 من القانون المدني[3].

في حالة ما إذا أقام أجنبي بناء أو غراسًا أو منشآت بمواد في أرض غيره، ففي هذه الحالة نميز بين حالتين، وهما: حسن نية الباني أو سوء نيته.

– فيما إذا كان مالك المواد سيء النية، وأقام الباني منشآت يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها، ففي هذه الحالة على صاحب الأرض رفع دعوى استحقاق أن يطلب خلال سنة من يوم علمه إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر، أو أن يطلب استبقائها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها، فإنه يجوز لصاحب المنشآت طلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق بالأرض أضرارًا، إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها.

1–كريمة بن الشيخ، النزاعات المتعلقة بالالتصاق الصناعي، مرجع سابق، ص 414

2– قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 10 مارس 2011 في الملف رقم 64.399، الغرفة العقارية، القسم الثاني، (نشرة القضاة، سنة 2010، العدد 65، ص 334)

3–راجع المادة 784 من القانون المدني.

ويكون لصاحب الأرض الخيار في دفع أقل القيمتين، وهذا على أساس القانون، وتقادم هذا الالتزام بـ 15 سنة.

في حالة انقضاء السنة دون أن يختار صاحب الأرض الإزالة ويعلن إرادته في الاستبقاء، دون أن يطلب صاحب المنشآت نزعها، فإن المنشآت تبقى في الأرض ويمتلكها صاحب الأرض بالالتصاق مع دفع أقل القيمتين[1].

وإذا قضى بإزالة المنشآت التي أقامها الطاعن على أرض المطعون ضدهم بناء على الخبرة التي أثبتت أن الحائط تم بناؤه على أرض الغير، فإنه قضاء صائب طبقًا للمادة 784 من ق.م.ج، لأن دعوى إزالة المنشآت تُرفع خلال السنة الموالية للعلم بإقامة تلك المنشآت، وليس من تاريخ إنشائها.

- **في حالة ما إذا كان مالك المواد حسن النية:** إذا ما قام شخص منشآت أو غراسه على أرض مملوكة لغيره وهو يعتقد أنه له الحق في إقامتها، فلصاحب الأرض الخيار أن يتملكها بدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغها مبنيًّا وما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت[2].

وعليه، إذا قام شخص منشآت بمواده على أرض غيره، فلصاحب الأرض طلب قلعها وإزالتها على نفقة من أحدثها، وإذا كان القلع مضرًا بالأرض، جاز له أن يتملك هذه المحدثات بقيمتها بأن يدفع قيمة المواد ودفع مبلغ مساوٍ لما زاد في قيمة الأرض.

في حالة ما إذا كان هناك اتفاق بين من أقام المنشآت وصاحب الأرض، وجب اتباع واحترام الاتفاق، فلا يحق لصاحب الأرض طلب قلعها كون تمت بإذنه.

1- قرار المحكمة العليا رقم 207261 بتاريخ 28 فيفري 2001، المجلة القضائية، العدد 2، 2001، ص 269.

2- قرار المحكمة العليا رقم 643997 الصادر بتاريخ 10 مارس 2011 ، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2011، ص 141.

الفرع الثالث:

حالة إقامة منشآت بمواد مملوكة للغير على أرض شخص ثالث

نصت على هذه الحالة المادة 790 وتعتبر عمليا نادرة جدا تكون هذه الصورة بأن يقوم الشخص (أ) بإقامة منشآت بمواد مملوكة للشخص (ب) على أرض مملوكة للشخص (ج)، وبالتالي تنشأ ثلاث علاقات:[1].

العلاقة الأولى تقوم بين مقيم المنشآت ومالك المواد،

والعلاقة الثانية تقوم بين مالك المواد وصاحب الأرض،

والعلاقة الثالثة تقوم بين مقيم المنشآت ومالك الأرض.

العلاقة الأولى: هنا لا يكون لصاحب المواد طلب استرداد المواد، وإنما يحق له المطالبة بالتعويض عن قيمة هذه المواد إذا بقيت المنشآت ولم تتم إزالتها، كما يحق لصاحب المواد طلب استرداد مواده من صاحب الأرض إذا أُزيلت المنشآت، كما يحق له المطالبة بالتعويض إذا كان له مبرر.

العلاقة الثانية: يحق لصاحب المواد المطالبة بالمبلغ الذي يكون صاحب الأرض مدينًا به لصاحب المنشآت بموجب دعوى مباشرة، وذلك في الحالة التي يتحقق فيها اكتساب الملكية بالالتصاق، أي في حالة عدم إزالة المنشآت.

العلاقة الثالثة: هذه العلاقة تُطبق عليها أحكام الالتصاق بحسب كون مقيم المنشآت حسن النية أو سيئ النية.

1-كريمة بن الشيخ، مرجع سابق ، ص 425

الفصل الثاني

الملكية العقارية الخاصة أمام القضاء الجزائي

لم يكتفِ المشرع الجزائري بالحماية القضائية المدنية للملكية العقارية الخاصة بل كرّس حماية أخرى استثنائية تهدف إلى حفظ الملكية من الاعتداءات غير المشروعة وهي الحماية الجزائية، والتي تدخل ضمن اختصاص القاضي الجزائي، وذلك بتسليط عقوبات ردعية، وذلك بموجب قانون العقوبات[1] والقوانين الخاصة المكملة له، وكذلك من أجل الحفاظ على النظام العام من جهة وحقوق الأفراد من جهة أخرى.

تمر الحماية القضائية الجزائية بعدة مراحل وإجراءات نظمها قانون الإجراءات الجزائية، والتي تبدأ بتحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة وتباشرها باسم المجتمع من أجله، أو من طرف المتضرر من الجريمة، حيث إن المشرع الجزائري قد وضع آلية بديلة لفض النزاعات بين الأفراد، ولاسيما الجرائم المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية الخاصة، وهي الوساطة بموجب المادة 37 مكرر 3 إلى المادة 37 مكرر 9 من قانون الإجراءات الجزائية[2]، وذلك بناء على طلب الضحية أو المشتكى منه، وبمبادرة من وكيل الجمهورية، وذلك من أجل وضع حد للدعوى العمومية[3]، وتُحال القضية إلى المحكمة المختصة وفق تكييف الجريمة ومن أجل متابعة الجاني إلى غاية صدور الحكم الجزائي.

وبالنسبة لمضمونه، فإن القاضي يكتفي بفرض عقوبات سالبة للحرية وغرامات مالية، وبالتالي يعاقب المعتدي جزائياً وفق الجرائم المتعلقة بالاعتداء على الملكية العقارية الواردة

---

[1]–أمر رقم 66–156 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، ج.ر عدد 48 صادرة بتاريخ 10 جوان 1966، المعدل والمتمم.

[2]–أمر 15–02 مؤرخ في 23 جويلية 2015، يعدل ويتمم الأمر رقم 66–155 المؤرخ في 8 جويلية 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر عدد 41 صادرة بتاريخ 23 جويلية 2015.

[3]–مريم عثماني، "**جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة**"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 8، الجزء 2، جامعة عباس لغرور خنشلة، 2017، ص 1139.

في قانون العقوبات **(المبحث الأول)** أو الجرائم المتعلقة بتخريب الملكية العقارية **(المبحث الثاني)** أو الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة **(المبحث الثالث)**، مع إمكانية الحكم بالتعويض، وذلك في الدعوى المدنية التبعية من أجل جبر الأضرار التي يتعرض لها الضحية من جراء الاعتداء على ملكيته العقارية الخاصة.

المبحث الأول

الجرائم المتعلقة بالاعتداء على الملكية العقارية الواردة في قانون العقوبات

يُعرف التعدي على الملكية العقارية، بأنه التعدي على الأراضي والمباني أو الفضاءات العقارية دون سند قانوني، وهو التعدي على حق الملكية بالاستيلاء أو الحيازة غير القانونية للعقار، ويعد انتهاكاً مباشراً لحق المالك أو الحائز القانوني في التصرف بعقاره، ولما كان حق الملكية حقا مكرسا ومحميا قانوناً، لذلك فرض القانون عقوبات بالحبس والغرامة على كل مساس بالملكية العقارية الخاصة، التي تعرف عدة انتهاكات، والمتمثلة في جريمة التعدي على الملكية العقارية **(المطلب الأول)**، وجنحة انتهاك حرمة المسكن **(المطلب الثاني)**، وكل الجرائم الواقعة على ملك الغير **(المطلب الثالث)**.

المطلب الأول

جريمة التعدي على الملكية العقارية

تعد الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية التي يكفلها القانون لما لها من دور أساسي في مختلف المجالات، لاسيما الاجتماعي والاقتصادي، ولكن هذا الحق المكرس قد يتعرض إلى انتهاكات تؤوّل دون الانتفاع بالعقار، والذي يعتبر فعلاً غير مشروع، وعليه فنص القانون على حماية هذه الملكية، وذلك بفرض عقوبات على من يتعدى على هذه الملكية.

ولتقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية، فقد نص المشرع على أركان هذه الجريمة**(الفرع الأول)**، والعقوبات المقررة لها**(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

أفرد قانون العقوبات نصاً عاماً لتجريم وعقاب كل فعل الذي بمقتضاه يتم الاعتداء على الملكية العقارية، في المادة 386 التي تنص على أنه:"**يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 دينار جزائري إلى 20,000 دينار جزائري كل من انتزع عقاراً مملوكاً للغير، وذلك خلسة أو بطريقة التدليس.**

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً، بالتهديد أو العنف، أو بطريقة التسلق أو الكسر، من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهراً ومخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة، فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى 10 سنوات والغرامة من 10,000 دينار جزائري إلى 30,000 دينار جزائري"[1]

يتضح من خلال هذه المادة، أنه لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية يجب أن تتوفر الأركان التالية:

1- **الركن المادي:** ويتمثل في السلوك أو الفعل الذي يقترفه الجاني، ويتجسد في سلوك ظاهر[2]، ويشمل الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة على عنصرين، وهما: فعل الانتزاع ووجود عقار مملوك للغير.

أ- فعل الانتزاع

يقصد بالانتزاع هو قيام الفاعل بسلوك إيجابي والمتمثل في أخذ العقار بعنف بدون رضا المالك[3]،ولتحقيق هذه الجريمة يجب أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير وتنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الانتزاع، ويتم فعل الانتزاع

1-المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات.

2-أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، الطبعة الخامسة، دار هومه للنشر والتوزيع، 2008، ص 85.

3-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار الجزائري، دار هومه، الطبعة الأولى، 2006، ص 14.

سواء من شخص طبيعي أو من طرف الجاني نفسه أو عن طريق نائب عنه إذا ما قام بتوكيل شخص ليقوم بفعل الانتزاع[1].

ب – أن يكون العقار مملوكا للغير.

لقيام الجريمة يجب أن يكون أولًا محل الاعتداء عقار، وذلك سواء مبنيًا أو غير مبني أعد للزراعة أو للصناعة، وإلى جانب ذلك أن يكون العقار مملوكًا للغير.

وبالرجوع إلى المجال التطبيقي فقد صار نقاش حول ما إذا كانت حماية المشرع يقصد بالتعدي على الملكية أن يكون صاحب العقار مالك حق ملكية أو يمتد حتى إلى الحيازة، حيث إنه هناك اتجاهين في الاجتهاد القضائي، حيث جاء في قرار المحكمة العليا التي اعتبرت فيه أن الغير المراد حمايته هو من يَحُوز سند رسمي مشهر، حيث قضت كما يلي: "**قانون العقوبات الجزائري يقتضي أن يكون العقار مملوكاً للغير ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكاً حقيقياً للعقار يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون**"[2]

فالمشرع لا يقصد من عبارة "المملوك للغير" ملكية حقيقية للعقار فحسب، وإنما يقصد بها أيضاً الملكية الفعلية، وهو ما يتطابق مع تعريفها في القانون المدني أي الحيازة القانونية[3].

وفي قرار آخر صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 25 نوفمبر 2021 رقم 1061756 جاء فيه: "**لا يشترط لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية ملكية العقار المعتدى عليه**

1–شهرزاد بوشاشية، صهيب سهيل، غازي زامل، **الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي سيدي الحواس بريكة، العدد 3، 2019، ص 89.

2–قرار رقم 511043 الصادر بتاريخ 2009/09/4 المنشور في المجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2011، ص 329.

3– شهرزاد بوشاشية ، صهيب سهيل غازي زامل، المرجع نفسه، ص 90.

للطرف المدني، بل تكفي الحيازة الهادئة التي تمنح حقوقاً مكتسبة للطرف المدني المتواجد على الأرض محل النزاع"[1]

وإلى جانب ذلك فإنه يُلاحظ وجود اختلاف عميق يترتب عليه نتائج هامة في نص المادة 386 باللغة العربية واللغة الفرنسية، حيث نص المادة باللغة الفرنسية كالتالي:

« **Et puni d'un emprisonnement d'un an à 5 ans et d'une amende de 2000 dinars à 20000 dinars quiconque par surprise ou fraude depossède autre d'un bien immeuble….**»[2]

حيث الملاحظة أن النص باللغة الفرنسية يشير إلى كل من انتزع عقاراً من الغير، بينما النص باللغة العربية يشير إلى كل من انتزع عقاراً مملوكاً للغير، وعليه فالنص باللغة العربية يقتضي شرط الملكية، عكس النص باللغة الفرنسية لا يتطلب إلا الحيازة.

ج- اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس.

1-الخلسة

لم يعرف المشرع الجزائري الخلسة والتدليسفي قانون العقوبات الجزائري، ولكن المحكمة العليا تطرقت إلى تعريف الخلسة في قرارها المؤرخ في 8 نوفمبر 1988 تحت رقم 37534 ، الذي يُستخلص منه بأن الخلسة هي فعل انتزاع دون علم المالك وموافقته ويكون فجأة[3]، وعليه فالعبرة تكون بعدم علم صاحب العقار، وعلى هذا الأساس فقد قضت المحكمة العليا في قرار لها رقم 188480 المؤرخ 23 جوان 1999،[4] الذي جاء فيه: "**متى ثبت من القرار المطعون فيه أن الطاعنين لم يدخلوا خلسة للقطعة الأرضية المتنازع عليها بترخيص وموافقة مالك العقار البلدية، فإن تهمة التعدي على الملكية العقارية غير قائمة.**"

1-اطلع عليه في الموقع الإلكتروني للمحكمة العليا يوم 2025/06/09 الرابط: www.coursupreme.dz

2-المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري.

3-قرار المحكمة العليا المؤرخ في 8 نوفمبر 1988 تحت رقم 37534، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 3، 1993، ص192؛ مريم بنت الخوخ، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دفتر البحوث العلمية، المجلد 10، العدد واحد، 2022، ص ص 817-837، ص 822.

4-قرار رقم 188480 الصادر في 23 جوان 1999، المجلة القضائية، عدد خاص،الجزء الأول، 2002، ص 232.

وعليه فإن الخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية بعيدًا عن أنظار المالك ودون علمه وموافقته.

2- **التدليس.**

أما التدليس، فيكون في صورة احتيال الجاني على المجني عليه، وهو التحايل الذي يلجأ إليه الجاني بقصد إظهاره بمظهر حائز العقار ومالكه، ومنع صاحب العقار من ممارسة سلطاته وحقوقه على العقار، وقد جاء في هذا قرار للمحكمة العليا الذي جاء فيه ما يلي: "**تُثبت جنحة الاعتداء على الملكية العقارية بوجود أحكام مدنية نهائية تقضي بطرد المتهم من الأماكن المتنازع عليها، وأن يتم تنفيذ هذه الأحكام، وأن يقوم المتهم من جديد بالاعتداء على نفس الأماكن، وأن القضاء بإدانة المتهم بهذه الجنحة دون توافر أركانها يعد بمثابة قصور في التعليل يؤدي إلى النقض**"[1].

وعليه وحسب هذا القرار، وحتى يكون هناك اختلاس أوتدليس في جنحة التعدي على الملكية العقارية يجب:

أ- صدور حكم قضائي نهائي يقضي بالطرد من العقار:

حكم نهائي يفصل في الملكية أو يكرس الحيازة، وذلك استنفذت فيه جميع طرق الطعن، والقاضي بالطرد المعتدي من العقار.

ب- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ:

بعد وتنفيذ الحكم النهائي، وعلى أساسه يكون ممهور بصيغة تنفيذية، ويقوم المحضر القضائي بالتنفيذ اختيارياً بعد تبليغه للمعتدي عليه، ألزمه بالوفاء في مدة محددة، أو جبراً في حالة عدم تنفيذ الحكم اختيارياً.

1- قرار المحكمة العليا رقم 179222 المؤرخ في 1/9/ 1988، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص الصادر في 2002، ص 52.

ج- عودة المحكوم عليه للاستيلاء على العقار بعد طرده منه:

وهو العنصر الأساسي لتحريك الدعوى العمومية، والذي يخول للمجني عليه برفع الدعوى من أجل التعدي على الملكية العقارية وهذا ما اكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 152633 مؤرخ في 1997/11/05" من المستقر عليه في اجتهادات هذه المحكمة انه لكي يقوم أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية ينبغي أن يكون هناك حكم أو قرار نهائي، ويتم تنفيذه بتنصيب الطرف المدني في ذلك العقار ويتم عودة المتهم من جديد للاعتداء على العقار واستمراره في التعدي بوجوده عليه، وأن القضاة بادانتهم المتهم بجنحة التعدي على الملكية العقارية رغم عدم توافر عناصرها يعد خطأ في تطبيق القانون[1]

2- محل الجريمة

بالرجوع إلى المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، فإن الجريمة تخص التعدي الذي يكون على عقار مهما كانت طبيعته، مبني أو غير مبني، وأن يكون العقار محل التعدي مملوكاً للغير، وذلك سواء كان بموجب سند رسمي مشهر أو بالحيازة، وقد سبق التطرق إليه آنفاً.

3-الركن المعنوي:

إن جريمة التعدي على الملكية العقارية من الجرائم العمدية، وذلك يكون بالقصد الجنائي، وهو علم الجاني أنه انتزع أو اختلس عقاراً مملوكاً لغيره، مع العلم أن هذا العمل يشكل جرماً يعاقب عليه القانون، ومهما كان الفعل الذي يستعمله الجاني، سواء بالقوة أو بغيرها، تجعله يستحوذ على عقار الغير، وبالتالي يمنع صاحب العقار من التمتع بسلطاته المخولة له قانوناً.

1- قرار رقم 152633 مؤرخ في 1997/11/05 الصادر عن غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد خاص 2002، ص 250.

الفرع الثاني

العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية.

تقضي المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري في نصها عند قيام جنحة التعدي على الملكية، بعقوبات للجنحة البسيطة، وعقوبات للجنحة المشددة في حالة وجود ظرف أو أكثر من ظروف التشديد المنصوص عليها.

1-عقوبة الجريمة البسيطة:

حين تتكون أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية، فللقاضي الجزائي أن يقضي بالحبس من سنة واحدة إلى خمس سنوات، غرامة مالية تتراوح بين 20,000 دينار جزائري إلى 100,000 دينار جزائري، مع التعويضات المدنية في الدعوى المدنية التبعية للمجني عليه.

2-عقوبة الجريمة المشددة:

أورد المشرع الجزائري في الفقرة 2 من المادة 386 عناصر تُعتبر ظروفاً مشددة في حالة اقترانها بالتعدي على الملكية العقارية، وبالتالي مضاعفة العقوبة، وتتمثل هذه الظروف في:

- وقوع الجريمة ليلاً.
- وقوع الجريمة بالتهديد.
- وقوع الجريمة باستعمال العنف.
- وقوع الجريمة باستعمال التسلق أو الكسر.
- وقوع الجريمة بتعدد الفاعلين.
- وقوع الجريمة مع حمل سلاح ظاهراً أو مخبأً.

وفي حالة اقتران الجريمة بواحدة من هذه الظروف أو أكثر، فتُشدد العقوبة وتكون كالتالي:

- الحبس من سنتين إلى عشر سنوات.
- الغرامة من 10,000 إلى 30,000 دينار جزائري[1].

المطلب الثاني

الجرائم الواقعة على حرمة المساكن

تُعتبر حرمة المساكن من أهم عناصر الحق في حماية الحياة الخاصة، وهذا ما نصت عليه الاتفاقيات الدولية والقوانين الداخلية والدستور الجزائري، وهذا ما نص عليه في المادة 40 منه، حيث جاء فيها: "**تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن، فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون وفي إطار احترامه، ولا تفتيش إلا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة**"[2]

وإلى جانب ذلك، فقد أكد المشرع على حماية الحياة الخاصة ومن بينها حرمة المسكن في القانون المدني، وجرّمه بتسليط العقوبات على مرتكبه في قانون العقوبات.

ومن خلال ما سبق، فإن المشرع قد نص على جريمة انتهاك حرمة المسكن من طرف شخص عادي، وجرّم أيضاً انتهاك حرمة المسكن من طرف الموظف في حالة عدم احترامه للقواعد الإجرائية المنصوص عليها، ويكون بذلك في حالة إساءة استعمال السلطة.

سنعرض في الفرع الأول: جريمة انتهاك حرمة المسكن من طرف الأشخاص العاديين، وفي الفرع الثاني: جريمة إساءة استعمال السلطة.

1-راجع المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، المرجع السابق.

2-دستور 1996 مرجع سابق.

الفرع الأول

جريمة انتهاك حرمة المسكن

كرّس المشرع الجزائري الحماية الجزائية لانتهاك حرمة المسكن في المادة 295 من قانون العقوبات[1]، وذلك بالنص على: "**كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يُعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من ألف إلى 10,000 دينار جزائري، وإذا ارتُكبت الجنحة بالتهديد أو العنف فتكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى 10 سنوات على الأكثر وبغرامة من 5000 دينار جزائري إلى 20,000 دينار جزائري**".

ومن خلال هذه المادة فإنه من أجل قيام جريمة انتهاك حرمة المسكن يجب توافر الأركان الواجبة، ثم نتناول بعد ذلك العقوبة المقررة لهذه الجريمة.

أولا: أركان الجريمة

لا تقوم جريمة انتهاك حرمة المسكن إلا إذا توافرت على مجموعة الأركان وتتمثل في الركن المادي، الركن المعنوي، ومحل الجريمة.

1- الركن المادي: الدخول إلى المسكن

يتمثل الركن المادي لجريمة انتهاك حرمة المسكن في السلوك الإيجابي[2] الذي يقوم به الشخص العادي وينتهي بالمساس بحق معترف به لشخص آخر، وهو دخول الشخص الجاني إلى مسكن شخص آخر بدون رضا هذا الأخير، ويكون الدخول إما فجأة، وهذا ما أكدته المحكمة العليا[3] وذلك سواء كان الحال من الباب أو النوافذ، أو أن يكون الدخول

1-راجع المادة 295 من قانون العقوبات.

2-فضيلة سلامي، حماية حرمة المسكن في التشريع الجزائري، مذكرة لشهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة أكلي أولحاج، البويرة، سنة 2013، ص

3-قرار رقم 53224 الصادر في 1989/01/03 المنشور في المجلة القضائية لسنة 1991، عدد 4، ص 284.

خدعة، وهي أن يستعمل الجاني المكر والخداع أو استعمال وسائل احتيالية، كأن يقوم الشخص بانتحال صفة موظف مثلاً لدى شركة المياه وشركة توزيع الكهرباء والغاز...

ولابد من الإشارة أنه في كل الطرق المستعملة من طرف الجاني من أجل الدخول إلى مسكن المجني عليه تكون بدون رضا أو موافقة هذا الأخير، وإلا فإن الجريمة غير قائمة.

وإذا ما اقترن فعل الدخول إلى مسكن المجني عليه وذلك باستعمال العنف مثلاً الكسر أو بتهديد المجني عليه فإنه يُتابع على أساس الفقرة 2 من المادة 295 والتي تعتبر استعمال العنف أو التهديد من ظروف التشديد.

2-محل الجريمة

تنصب جنحة انتهاك حرمة المسكن إذا بالدخول إلى منزل الغير أو المسكن، ويُقصد بالمسكن وفقاً لنص المادة 355 أنه كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان معداً للسكن، ويشمل كذلك توابع المسكن: الأحواش، الحظائر، والإسطبلات، ومهما كان استعمالها[1] ولو لم يكن مسكوناً أثناء ارتكاب الجريمة.

وعليه فإن المشرع أعطى المسكن تعريفاً واسعاً قد يشمل المكان المسكون فعلاً والمكان المعد للسكن، وكذا ملحقات المسكن، قد أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 78566 بأنه لا يشترط القانون أن يكون المنزل مسكونا، إذ اكتفى حيازته بالطرق المشروعة وتحوزه الضحية[2]

3- الركن المعنوي: القصد الجنائي

تُعتبر جنحة انتهاك حرمة المسكن من الجرائم العمدية التي تتطلب توافر القصد الجنائي، وذلك بتوافر عنصريه، وهما العلم والإرادة[3].

1-راجع المادة 355 من قانون العقوبات الجزائري

2- القرار رقم 78566 الصادر بتاريخ 26 فيفري 1991، المجلة القضائية 1996، عدد1، ص 205.

3-فضيل ضيف، "**الحماية الجنائية للمسكن الاجتماعي على قانون العقوبات الجزائري**"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 6، العدد 2، 2020، ص 70.

فيُقصد بالإرادة: أنها نشاط نفسي يتجه إلى تحقيق غرض معين عن طريق وسيلة محددة، ولا يُرتب المسؤولية عن الفعل الضار إلا إذا كانت الإرادة واعية سليمة من العيوب، وتتجسد في هذه الجنحة سعي الفاعل إلى الدخول والبقاء داخل مسكن، وذلك ضد إرادة صاحب المسكن وباستعمال طريقة غير قانونية.

أما العلم: فتكون الجريمة بالقيام بالفعل غير المشروع، وكان الجاني يعلم بنتيجة فعله. ففي هذه الجنحة يقوم عنصر العلم بتيقن الجاني أنه دخل منزل الغير بدون رغبته وبدون وجه حق لتواجده وبقائه في ذلك المسكن.

ثانيا: جزاء التعدي على حرمة المسكن

يُعتبر المسكن هو المكان الذي يُمارس فيه الشخص حياته الشخصية بعيداً عن الأنظار، وهو المكان الذي يحس فيه بالأمان والطمأنينة، وعليه، في حالة خرق هذا الحق والاعتداء عليه، فإنه يُحدث في نفس المجني عليه حالة من اللاأمن والقلق ويؤثر على نفسيته. وعلى هذا الأساس، فإن المشرع الجزائري بموجب المادة 1/295و2، رتب الجزاء التالي لمرتكب هذه الجنحة، وتتمثل في:

أ- الجريمة البسيطة: حسب المادة 1/295،[1] يُعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 1000 دينار جزائري إلى 10,000 دينار جزائري كل من يتدخل فجأة أو كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن.

ب- الجريمة المشددة:

في حالة ما إذا ارتُكبت الجنحة السالفة الذكر مع استعمال العنف أو التهديد، فإنه تُطبق المادة 295 فقرة 2، والتي تنص على العقوبات التالية: الحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات، وغرامة مالية تتراوح من 20,000 دينار جزائري إلى 100,000 دينار

1-راجع المادة 1/295و2 من قانون العقوبات، المرجع السابق.

جزائري، إلى جانب التعويضات المدنية المقررة في الدعوى المدنية في حالة طلبها من المجني عليه (الضحية).

الفرع الثاني

جريمة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد

تناولت هذه الجنحة المادة 135 من قانون العقوبات، بنصها على: "**كل موظف في السلك الإداري أو القضائي، وكل ضابط شرطة، وكل قائد أو أحد رجال القوة العمومية دخل بصفته المذكورة منزل أحد المواطنين بغير رضاه، وفي غير الحالات المقررة في القانون، وبغير الإجراءات المنصوص عليها فيها، فيُعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20,000 دينار جزائري إلى 100,000 دينار جزائري، دون الإخلال بتطبيق المادة 107**".

1- أركان جريمة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد

بالرجوع إلى نص المادة 135، فإنها لا تختلف عن جنحة انتهاك حرمة المسكن من طرف شخص عادي إلا في صفة الشخص.

أ-الركن المادي:

يتمثل في السلوك الإجرامي الذي يرتكبه موظف عام[1]، ويتعلق الأمر بإساءة استعمال السلطة المتعلقة بالوظيفة، والتي تتحقق عن طريق عدم مراعاة ممثل السلطان الإجراءات الشكلية المنصوص عليها قانونا[2]، حيث يستوجب لكي يتم التفتيش قانونيا أن يُراعى فيه الضوابط المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، ومن بينها حماية الحريات الفردية، ضرورة استظهار إذن التفتيش، احترام مواقيت التفتيش، أن يتم التفتيش من قبل سلطة

1-الموظف العام المختص في القيام بالتفتيش هو ضابط الشرطة القضائية أو المحضر القضائي.

2-المواد من 42 إلى 47 من قانون الإجراءات الجزائية.

مختصة، مع إلزامية تحرير محضر تفتيش، بغض النظر عن الحالات الاستثنائية المنصوص عليها بمقتضى التعديل 06-22.

لكن صدر عن المحكمة العليا قرار بتاريخ 1997/07/30 تحت رقم 165609 بتناول مسألة تفتيش المساكن دون إذن مكتوب في حالات التلبس، حيث أنه تم تفتيش منزل من طرف الضبطية القضائية خارج الوقت القانوني ولكن تم بطلب رضا مكتوب من الشاكي ومنه المبدأ القانوني المستخلص أنه في حالات التلبس يمكن التفتيش دون إذن مسبق شرط وجود طلب صريح من صاحب المنزل واعتبرت المحكمة العليا أن التفتيش في هذه الظروف إجراء صحيح وموافق للقانون[1]

حيث أن القانون الجزائري وفر لحرمة المسكن حماية دستورية باعتبارها من بين الحريات الشخصية، لكونها تضم خصوصية الأشخاص، وعليه اعتُبر انتهاك هذا الحق كجريمة قائمة تستلزم تسليط العقوبة عليها، وذلك سواء تم الانتهاك من طرف شخص عادي (المادة 295) أو من طرف موظف عام، حيث إنه قد يتطلب من أجل التحقيق أن يتم تفتيش منزل شخص من أجل البحث عن الأدلة وضبط الأشياء من أجل الكشف عن جريمة، ولكن يجب أن تقوم به سلطة مختصة ومخول لها قانونا.

ولكن يجب أن يتم ذلك وفق شروط وقيود محددة قانونا، وذلك بخلق التوازن بين ضرورات البحث عن أدلة وضمانات حقوق الأشخاص، وإلا اعتُبر الموظف القائم بتفتيش مسكن شخص بدون مراعاة الأحكام القانونية في حالة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد المنصوص عليها في المادة 135 من قانون العقوبات الجزائري.

في حالة اختراق ضوابط التفتيش المنصوص عليها قانونًا فيعد إساءة استعمال السلطة ويشكل جنحة انتهاك حرمة مسكن من طرف موظف عام.

1- قرار رقم 166509 الصادر في 1997/7/30، غير منشور.

ب-محل الجريمة

تنصب هذه الجريمة على مسكن معين ومحدد بالمفهوم الواسع للمسكن وسواء كان الشخص مالكًا أو مستأجرًا.

ج- **الركن المعنوي:** انتهاك حرمة المسكن تستوجب العلم والإرادة لقيام القصد الجنائي ويتجسد في كون الجاني بصفته موظفًا عموميًا باقتحام مسكن الغير دون رغبته وموافقته وذلك من أجل التفتيش الذي لا يتوفر على الشروط الإجرائية والضمانات القانونية المنصوص عليها، ويكون مستعملًا وظيفته عن طريق إساءة استعمال السلطة التي منحها له القانون

2- العقوبات المقررة لإساءة استعمال السلطة ضد الأفراد

حيث يعتبر أعمال التحقيق التي يقوم بها الموظف العام بإساءة استعمال السلطة باطلة، ويتم توقيع عقوبات على الموظف العام المتمثلة في الحبس من شهرين إلى سنة، غرامة مالية من 20,000 دينار جزائري إلى 100,000 دينار جزائري، وبالإضافة إلى ذلك فإن المشرع شدد العقوبة بالنظر إلى خطورة الأفعال المنسوبة إلى الموظف العام، وهذا ما نص عليه بموجب المادة 107[1]، والتي تكون العقوبة بالسجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات إذا أمر بعمل تحكمي أو مساس بالحرية الشخصية للفرد أو بالحقوق الوطنية للمواطن أو أكثر.

المطلب الثالث

الجرائم الواقعة على ملك الغير

تعد الجرائم الواقعة على ملك الغير من الجرائم التي تمس حق الملكية الخاصة والذي هو حق مكفول بالقانون لكل فرد في حماية ممتلكاته من أي تعد أو اعتداء، وتشمل هذه

1-المادة 107 من ق.ع، المعدلة بالقانون 24-06 المؤرخ في 28 فيفري 2024، ج.ر، عدد 30، " **يعاقب بالحبس من 5 سنوات إلى 10 سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى 100.000 دج الموظف الذي يرتكب أو يأمر بعمل تحكمي أو ماس بالحرية الشخصية للفرد أو بالحقوق الوطنية لموظف أو أكثر**"

الجرائم التعدي على العقارات أيا كان نوعها، وذلك سواء بالدخول غير القانوني أو الإتلاف أو البناء بدون إذن أو النقل وإزالة الحدود التي تحدد ملكية العقار، وعليه أقر المشرع الجزائري حماية لهذه الملكية، وذلك إلى جانب الحماية المدنية، أضاف الحماية الجزائية، وذلك بسن عقوبات تتنوع بين الحبس والغرامات المالية، وذلك من أجل سياسة الردع، وحفاظا على الحقوق.

لحماية الملكية الخاصة من الانتهاكات سنتناول في الفرع الأول جريمة المرور والهدم ، والفرع الثاني جريمة نقل وإزالة الحدود.

الفرع الأول

جريمة المرور في ملك الغير والهدم العمدي له

تناول المشرع الجزائري تجريم هذا السلوك في قانون العقوبات في المادة 2/458، وكيّفها على أساس مخالفة وتتحدث عن مرور الشخص، وكذلك المادة 413 من قانون العقوبات، أين كيفها على أنها جنحة، وهنا القصد منه هو مرور الأنعام.

مخالفة المرور في ملك الغير وفقا للمادة 2/458 من قانون العقوبات الجزائري، يعد المرور على ملك الغير من بين القيود الواردة على حق الملكية العقارية، بحيث "**يعاقب بغرامة من 2000 دينار جزائري إلى 4000 دينار جزائري، ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر، كل من دخل أرضا لم يكن مالكا أو مستأجرا أو منتفعا أو مزارعا لها، أو لم يكن له حق فيها أو في المرور بداخلها، أو لم يكن مندوبا أو نائبا عن أحد هؤلاء، فمر في هذه الأرض أو في جزء منها، سواء كانت مهيأة للزراعة أو مبذورة أو كانت بها حبوب أو ثمار ناضجة أو على وشك النضج.**"[1]

ويتضح من خلال هذه المادة أن المرور على ملك الغير يعد مخالفة ولو كان فعل المرور لا يؤدي إلى سلب الملكية أو الحيازة من صاحبها، ولكن بمجرد المرور بملكية

1-راجع المادة 2/458 من قانون العقوبات.

شخص دون موافقته يعد تعديًا ويكيف على أنه جريمة تستوجب العقوبة، ولو لم يتم الإضرار بالعقار، ويعتبر المرور على ملك الغير اعتداء ظرفيًا، وبالتالي متى توفرت أركان الجريمة فإن المخالفة قائمة، وقد كيفها المشرع كذلك كون أن الفعل لا يتسم إلا بدرجة قليلة من الخطورة، وذلك طبقًا للعقوبة المقررة[1].

2-جنحة المرور في ملك الغير، وفقًا للمادة 413 مكرر من قانون العقوبات الجزائري.

نصت على هذه الجريمة المادة 413 مكرر[2] من قانون العقوبات على أنه: "**يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1000 دينار جزائري:**

1- كل من أطلق المواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير، وعلى الأخص في المشاتل أو في الكروم أو مزارع الصفصاف أو الكبار أو الزيتون أو الرمان أو البرتقال وغيرها من الأشجار المماثلة، أو في مزارع أو مشاتل الأشجار ذات الثمار أو غيرها المهيأة لعمل الإنسان.

2-**كل من جعل المواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب أن تمر في أرض الغير المبذورة أو التي لها حاصل في أي فصل كان، أو تركها تمر فيها.**

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

ويتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع يقصد بها مرور الحيوان أو المواشي بكل أنواعها ولا الإنسان على خلاف نص المادة 2/458.

وعليه ولقيام هذه الجريمة يجب أن تتوفر أركانها، وهي أن يكون فعل المرور على ملك الغير، ملكية الغير لهذه الأرض، ويظهر من خلال المادة أن المشرع بالنسبة للأرض

1-محمد قاسي الحسي، آليات الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2017، ص 48.

2- المادة 413 مكرر عدلت بموجب القانون 24-06.

فقد خص بالذكر الأراضي المزروعة، المبذورة، الأرض التي فيها محاصيل وقبل جنيها، وهذا مال الفعل الذي يقدم عليه من الأضرار بتلك الأراضي، وعليه يتضح أيضًا القصد الجنائي هو نية الإضرار وقد يتحقق بالإهمال[1].

الفرع الثاني

جريمة نقل وإزالة الحدود

نصت على هذه الجريمة المادة 417 من قانون العقوبات: " **كل من ردم حفرة أو هدم سورامهما كانت المواد التي صنع بها، أو قطع، أو اقتلع سياجًا أخضر أو أخشابًا جافة منه، أو نقل أو ألقى أغصان الحدود، وأية علامة أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك وتُعرف عليها كفاصل بينها، يُعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة، وبغرامة من 500 إلى 1000 دينار جزائري.**"

ويتضح من خلال نص هذه المادة أن لقيام جنحة النقل وإزالة الحدود يجب أن تتوفر أركان مادية ومعنوية، والمتمثلة في:

أ-الفعل المادي.

ويتمثل الفعل المادي في نقل الحد من مكانه الأصلي الفاصل بين ملكيتين، ونقله إلى مكان آخر، أو يكون بإزالة، ويتمثل في إتلاف أو نزع الحد تمامًا، الذي يؤدي إلى ضياع معالم الحدود[2].

وتتمثل الأفعال في نقل الحدود سواء بالردم أو الهدم، القطع، الخلع، ومهما كانت الوسيلة المستعملة للقيام بذات الفعل.

إلى جانب ذلك، فبالإضافة إلى الفعل المادي بالنقل أو الإزالة، وجود وتوافر نوع الشيء محل النقل أو الإزالة أو ما استُعمل من أجل وضع الفاصل، فقد يكون صورة أو

1-أحمد جدال، التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، معهد العلوم القانونية والإدارية، قسم القانون الخاص، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2017-2018، ص ص 29-30.

2- المرجع نفسه، ص 31.

سياجًا، صخورًا، أحجارًا، وسواء كان محل النقل طبيعيًا أو اصطناعيًا، شرطه أن يكون محل الإزالة أو النقل وُضع من أجل وضع الفاصل بين الملكيات، وقد يؤدي إلى تغيير الحدود.

ب-وجود ملكيات مجاورة للغير.

الأصل أن لا تقوم جريمة النقل وإزالة الحدود إلا شريطة وجود ملكيتين مجاورتين فأكثر. وعليه، ومتى كان الأمر كذلك، فإن قيام المالك بإزالة الحد أو الفاصل بين ملكيته وملكية جاره تُعتبر أساس قيام الجريمة[1]، حيث بالرجوع إلى نص المادة 703 من القانون المدني الجزائري، التي تنص على إمكانية الجار أن يُجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة[2].

وعليه، يستوجب لقيام الجريمة نزع أو نقل حدود تفصل بين ملكية الجاني وملكية المجني عليه.

ج- القصد الجنائي

لأن هذه الجريمة من الجرائم العمدية، فتتوفر القصد الجنائي عند قيام الجاني عمدًا بنزع أو نقل معالم الحدود الفاصلة بين الملكيتين، وهو يعلم أنه بفعله هذا قد أزال الفاصل المتعارف عليه بين الملكيتين.

2- عقوبة جنحة إزالة ونقل الحدود

إن هذه الجريمة كيفها القانون على وصف جنحة، وبالرجوع إلى نص المادة 417، ومتى توافرت الأركان المنصوص عليها، وضياع معالم الحدود تمامًا، فإن الجنحة قائمة وتستوجب العقاب، المتمثل في:

- الحبس من شهرين إلى سنة.
- وغرامة مالية من 500 إلى 1000 دينار جزائري.

1-سليمة كيوص، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2015-2016، ص .12

2-راجع المادة 703 من القانون المدني الجزائري.

– بالإضافة إلى التعويضات المدنية التي يمكن للمجني عليه طلبها جبرًا للأضرار التي قد تصيبه.

المبحث الثاني

الجرائم المتعلقة بتخريب الملكية العقارية الخاصة

يعرف التخريب بأنه إتلاف متعمد يؤدي إلى فقدان الشيء قيمته أو صلاحيته للاستخدام، ويعد اعتداء على المال العام أو الخاص، ويقصد بتخريب العقارات هو إتلاف أو إفساد العقار كلياً أو جزء منه، والهدف منه إلحاق الضرر المادي بالعقار وذلك دون الاستيلاء عليه، وجعله غير صالح للاستعمال[1]

عالج المشرع الجزائري كل أنواع التخريب كجريمة، وسلّط عقوبات قد تكون جد مشددة، كالسجن المؤبد، وقد تتفاوت هذه العقوبات حسب خطورة الأفعال، وهناك ما أخذ وصف الجناية، وأخرى جنحة، وأخرى مخالفة. وبالتالي، يفصل القاضي الجزائي في الجرائم المتعلقة بتخريب العقار، وذلك بناء على الأدلة والتأكد من توافر أركان الجرائم المتعلقة بتخريب العقار، وذلك فيما يخص جريمة وضع النار على العقارات **(المطلب الأول)** جريمة التخريب العمدي لجزء من العقار وإتلاف ملك الغير **(المطلب الثاني)** وجريمة تخريب المحصولات**(المطلب الثالث)**

المطلب الأول

جريمة وضع النار على العقارات

تعد جريمة وضع النار على العقارات في القانون الجزائري جريمة خطيرة يعاقب عليها بعقوبات شديدة، وسواء كان الأمر يتعلق بالملكية الخاصة أو الملكية العامة، والتي وضع

1– بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 135.

لها المشرع عقوبات خاصة في قانون الغاباتً[1]، وسواء تعلق الأمر بوضع النار على عقارات مبنية **(الفرع الأول)** أو وضع النار على عقارات غير مبنية **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول

جريمة وضع النار على العقارات المبنية

العقارات المبنية هي كل بناء أو منشأة شيدت على الأرض بطريقة ثابتة وقرارية بحيث تكون متصلة بالأرض ولا يمكن نقلها دون تلف وتغيير في هيئتها، وبجعلها جزءاً لا يتجزأ من الأرض، وتشمل المساكن، المباني الإدارية كما تشمل كافة الاجهزة والقطع الداخلة في البناء والمعدة لاتمامه (كالشرفات والمصاعد والسلم..)[2].

وقد نصت المادة 395 من قانون العقوبات المعدلة بالقانون 24-06: "**يعاقب بالسجن المؤقت من 20 سنة إلى 30 سنة كل من وضع النار عمداً في مبانٍ أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة، أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش، وذلك إذا كانت مسكونة أو مستعملة للسكن، وعلى العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكن، سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجناية**".

ويتضح من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري كيف جريمة وضع النار بوصفها جناية وقرر عقوبة مشددة، ويجب أن تتوافر فيها أركان الجريمة لتوقيع العقوبة.

أولاً: أركان الجريمة

تتمثل أركان جريمة وضع النار على العقار المبني في:الركن المادي، ومحل الجريمة، والقصد الجنائي.

1-قانون رقم 23-21 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023 المتعلق بالغابات والثروات الغابية، ج.ر عدد 83.

2- كمال تكواشت، قانون التعمير والتهيئة العمرانية، دار لايمة، 2024، ص 260.

أ- الركن المادي – فعل وضع النار

يتمثل فعل وضع النار في السلوك الإيجابي الذي يقدم عليه الجاني، وذلك باستعمال مواد ملتهبة، حيث إن المشرع لم يحدد شروط معينة لهذه المواد التي تُستخدم في وضع النار، ولا الطريقة المادية التي يُستعمل بها النار، وقد يكون باستعمال سيجارة مشتعلة، أو الكبريت.

ولا يشترط أيضاً، القانون أيضاً كيفية وضع النار، وإنما يكتفي أن يكون الجاني قد توصل عمداً إلى اشتعال النار، سواء التهمت البناء أو أحدثت أضراراً بأصحابه أو لا، فتعد جريمة وضع النار ثابتة.

إلى جانب ذلك، فهذه الجريمة قائمة في حالة ما إذا وجد الجاني النار مشتعلة واستعمل الفرصة ووجه اتجاهها نحو الأملاك التي وردت في المادة 395 من قانون العقوبات.

لا يشترط القانون أيضاً لاكتمال السلوك الإجرامي إتلاف المحل الذي اجتمعت فيه النار، بل مجرد وضع النار، فهي جريمة شكلية لا تقتضي حدوث آثار معينة.

وفي هذا الاتجاه، قضت المحكمة العليا في قرار صادر في 7 جانفي 1975، الذي جاء فيه: "**تقوم جريمة الإحراق بمجرد إضرام النار عمداً في محل مسكون أو معد للسكن، لأن المشرع لم يشترط أن تلتهم النار البناء أو محتوياته فعلاً، وإنما نص على إضرامها فيها**"[1].

ب- محل الشيء الذي يقع عليه الحريق

أوردت المادة 395 محل الجريمة على سبيل المثال الحصر، قد يكون مباني، مساكن، غرف، أكشاك... فالعبرة في نوع الشيء المحترق، محل وضع النار، ولا يهم إذا كان المبنى مسكوناً أو معداً للسكن[2]، وإذا كان المحل مملوكاً لمرتكب الجناية، فإذا كان الجاني هو نفسه

1-الفاصل حماز، الجرائم الواقعة على العقار الجزائري، المرجع السابق، ص 65

2-عز الدين طبوش، شرح القسم الخاص من قانون العقوبات – جرائم ضد الأشخاص والأموال، الطبعة الثانية، دار بلقيس، الجزائر، ص 243

مالك المحل المسكون أو المعد للسكن، فيُعاقب على هذه الجريمة، ويشمل السكن ملحقاته باعتبارها جزءاً منها.

ج- القصد الجنائي

ويتمثل القصد الجنائي في جريمة وضع النار عمداً في محل مسكون أو معد للسكن بمجرد وضع النار من قبل الجاني، وعليهم مهما كان الدافع إلى ذلك، واتجاه قصده إلى إحداث الحريق، لأن إذا لم يتعمد الفاعل وضع النار في العقار، وامتدت إليه نتيجة إهمال وعدم احتياط، نكون أمام جنحة وضع النار غير العمد، والتي يُعاقب عليها أيضاً القانون[1].

ثانياً: العقوبة المقررة

في ظروف التخفيف، السجن من 20 سنة إلى 30 سنة، وكان النص قبل التعديل بموجب القانون 24-06 يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار عمداً في مباني أو مساكن.

ظروف التشديد: يُطبّق الحد الأقصى للعقوبة المقررة إذا كانت الأملاك تتعلق بأملاك الدولة أو بأملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات المعروفة للقانون العام (المادة 396 مكرر).

الفرع الثاني

جريمة وضع النار على العقارات غير المسكونة

تناولت هذه الجريمة المادة 396 من قانون العقوبات المعدلة بموجب القانون 24-06، والتي تنص: "**يعاقب بالحبس من 10 سنوات إلى 20 سنة كل من وضع النار عمداً في الأموال التالية إذا لم تكن مملوكة له: مباني أو مساكن وغرف أو خيام أو أكشاك سواء متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن وورش، إذا كانت غير مسكونة أو غير معدة للسكن،**

1-عز الدين طبوش، المرجع السابق، ص 244

غابات وحقول مزروعة أشجاراً، ومقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكمات".

وتوصف الجريمة بجناية والتي يستوجب القانون توفير أركانها، وهي:

أولاً: أركان الجريمة

أ- الركن المادي:

ويتمثل في فعل وضع النار في المحلات غير المسكونة وغير المعدة للسكن، ويقصد بذلك استعمال كل وسيلة من شأنها أن تؤدي إلى الحريق، كإلقاء عود ثقاب مشتعلاً، وغيرها من المواد القابلة للاشتعال كالزيوت.

ب- محل الجريمة:

وهو نوع الشيء المحترق، ويتمثل حسب المادة 396 من القانون المدني في المباني والمساكن، الغرف، الأكشاك، شريطة أن تكون غير مسكونة أو غير معدة للسكن.

ويقصد بها المحلات التي لا يتواجد فيها الأفراد بصفة دائمة أو مؤقتة، أما غير معدة للسكن فهي المحلات التي كان الهدف منها استعمالها لأغراض أخرى غير السكن[1].

بالإضافة إلى ذلك فإن المادة 396 في الفقرة 3 و4 أضافت إلى جانب المباني والمساكن غير المسكونة أو غير المعدة للسكن الغابات والحقل المزروعة والحقول المزروعة بالأشجار أو مقاطع الأشجار أو بالأحرى العقار الفلاحي، وبالتالي يُستثنى الحقول الجرداء وغير المزروعة، وذلك كون أن إشعال النار فيها لا يشكل خطر، ويمتد أيضا لتشمل الأخشاب التي وُضعت في أكوام أو في شكل مكمات بعد قطعها، والسبب في ذلك كون هذه الأموال سريعة الالتهاب وأضرار النار فيها يشكل خطرا يمكن توقع عواقبه الوخيمة، إلى جانب ذلك كونها تمس بالاقتصاد الوطني[2].

1-حنان سعد يمينة سعد، الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2019-2020، ص 19.

2- المرجع نفسه، ص 19.

ج- ملكية الشيء المحترق:

يشترط المادة 396 أن تكون الأموال المحروقة مملوكة للغير، وأن يكون الحرق بقصد الإضرار بالغير، ويستوي أن يضع الجاني النار في ملكه وتمتد السنة النار إلى أملاك الغير، حيث اعتبرت المحكمة العليا في قرارها رقم 158 مؤرخ في 15 مارس 1988 أن وضع النار في ملك الغير يكفي لقيام الجريمة، ولا يُشترط أن تلتهم النيران المحصولات والأشجار وتُحدث ضررا بملك الغير، بل يكفي أن لا تكون مملوكة للجاني.

د- القصد الجنائي:

يتحقق القصد الجنائي في جريمة وضع النار عمدا، وكان يعلم أن الشيء الذي تعمد حرقه ليس مملوكا له، ولا يهم إن كان إضرام النار بقصد أو إهمال.

ثانيا: العقوبة:

حدّدت المادة 396 من قانون العقوبات الجزائري العقوبة المقررة لجريمة وضع النار في البنايات المملوكة للغير: الحبس المؤقت من عشر سنوات إلى 20 سنة، وكانت المادة 396 قبل التعديل تعاقب بالسجن المؤقت وهي 10 سنوات إلى 20 سنة.

ظروف التشديد: تُشدد عقوبة السجن من 10 سنوات إلى 20 وتكون 20 سنة في الحالات التالية الحد الأقصى للعقوبة إذا كانت الجريمة المذكورة في المادتين 395 و396 تتعلق بأملاك الدولة أو بأملاك في الجماعات المحلية (المادة 396 مكرر)[1].

تُطبّق عقوبة الإعدام في حالة ما إذا تسبب الحريق العمدي في موت شخص أو عدة أشخاص (المادة 399 /1)

السجن المؤبد إذا ما تسبب الحريق في إحداث عاهة مستدامة أو جرح (المادة 2/399)

بالإضافة إلى ذلك، نصت المادة 397 أنه:

1-كانت قبل تعديل المادة تُطبّق عقوبة السجن المؤبد.

– إذا كان وضع النار في أحد الأموال المنصوص عليها في المواد 396 بـ 5 سنوات حبس إلى عشر سنوات.

– إذا كانت الأموال مملوكة للجاني أو محل الغير على وضعها فيه وتسبب بذلك عمدا في إحداث أي ضرر بالغير.

– وكل من وضع النار بأمر من المالك يُعاقب بالحبس من خمس سنوات إلى 10 سنوات.

– كل من يضع النار عمدا في أي أشياء مملوكة له أو لغيره وأدت إلى امتداد النار أو أدى إلى أشجار والأموال المملوكة للغير (المادة 398 من قانون العقوبات)[1]

المطلب الثاني

جريمة التخريب العمدي لجزء من العقار وإتلاف ملك الغير.

من بين الجرائم التي تقع على العقار والتي تهدف إلى إلحاق الضرر به وليس الغرض منها سلب ملكية العقار هي جريمة التخريب العمدي عن العقار والتحطيم، ونظرًا لكونها سلوكات خطرة على حياة الأفراد من جهة واستقرار المجتمع وأمنه من جهة أخرى، فجرمها المشرع هذه السلوكات وبالتالي توقيع العقوبات، وذلك تكريسًا للحماية الجزائية للملكية العقارية، وتتمثل في جريمة تخريب العقار **(الفرع الأول)** وجريمة إتلاف ملك الغير **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

جريمة تخريب العمدي لجزء من العقار

هو فعل يتضمن قيام شخص بإلحاق الضرر المتعمد بجزء من مبنى أو منشأة يملكها شخص آخر أو حتى بجزء من العقار الذي قد يكون مشتركًا أو تحت الحيازة القانونية لشخص معين، وقد يأخذ صورًا مختلفة: كسر أنابيب نقل الماء المربوطة بسكن، تكسير

1–راجع المادة 398 والتي تنص قبل التعديل بالسجن المؤقت.

النوافذ وباب المنزل، وقد تناولت هذه الجريمة المادة 406 والمادة 406 مكرر[1]

ولتقوم هذه الجريمة يجب أن تتوفر أركانها:

أولًا: أركان الجريمة

أ- الركن المادي

يتحقق من خلال التخريب، وهو الفعل المجرم الذي يتبعه عنه خراب العقار الذي ينتج عنه خراب العقار، وقد يقع على جزء من العقار أو أجزاء منه، ويكون مملوكًا للغير، أو أن يكون التخريب على أجزاء من العقار لا تعدم الانتفاع به، ويصبح الشيء محل التخريب غير صالح للاستعمال أو الاستفادة منه بصفة كلية كما كان قبل الفعل المجرم.

ب- محل الجريمة

أن يقع فعل التخريب على عقار دون المنقول، ويستوي أن يكون التخريب جزئيًا للعقار وأن يكون مملوكًا للغير.

ج- القصد الجنائي:

يجب أن يكون الجاني على إرادة وعلى يقين بأن ما يقوم به يشكل جريمة، والنية الإجرامية هي الإضرار بالعقار محل التخريب.

ثانيًا: العقوبة

بالرجوع إلى المواد 406 و406 مكرر المعدلة بموجب القانون 24-06 فإن العقوبة تكون كالتالي[2]:

1-راجع المادة 406: "**كل من خرب أو هدم عقارًا، مباني أو جسور كليًا أو جزئيًا، بأية وسيلة كانت، عوقب بالحبس من خمس سنوات إلى 10 سنوات، وبغرامة من 500,000 دينار جزائري إلى 10,000,000 دينار جزائري**".

المادة 406 مكرر: **يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين، وبغرامة من 25000دينار جزائري كل من خرب عمدا أجزاء من عقار هو ملك للغير، ويضع صفح الضحية حد للمتابعة الجزائية**"

2-راجع المادة 406 و406 مكرر من القانون 24-06.

الجناية:

- الحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات
- غرامة مالية من 500,000 دينار جزائري إلى 1,000,000 دينار جزائري

الجنحة:

- الحبس من شهرين إلى سنتين
- غرامة مالية من 25,000 دينار جزائري إلى 200,000 دينار جزائري

ظروف التشديد:

- السجن المؤبد إذا نتج عن الحريق إزهاق روح إنسان
- السجن المؤقت من عشر سنوات إلى 20 سنة وغرامة مالية من 100,000 دينار جزائري إلى 200,000 دينار جزائري إذا نتج عن الجريمة جروح أو عاهة مستدامة للغير

الفرع الثاني

جنحة تخريب أو إتلاف ملك الغير

وقد وردت هذه الجريمة في المادة 407 من قانون العقوبات الجزائري والتي نصت على:"**كل من خرب أو أتلف عمدًا أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كليًا أو جزئيًا يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20,000 دينار جزائري إلى 100,000 دينار جزائري، دون الإخلال بتطبيق أحكام المواد 395 إلى 404 إذا تطلب الامر ذلك ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة يضع صفح الضحية حدا للمتابعة الجزائية.**"[1]

ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة، ويضع صفح الضحية حدًا للمتابعة الجزائية.

1-راجع المادة 407 من قانون العقوبات الجزائري رقم 24-06

يُعتبر محل الجريمة وتحطيم ملك الغير من صور الظلم وقد جرّمت الشريعة الإسلامية الظلم بمختلف صوره، والدليل في كتاب المولى عزّ وجل: "**إِنَّ الَّذِينَ كَفَرُوا وَظَلَمُوا لَمْ يَكُنِ اللَّهُ لِيَغْفِرَ لَهُمْ وَلَا لِيَهْدِيَهُمْ طَرِيقًا**"[1] [سورة النساء، الآية 168].

أولًا: أركان جريمة تخريب وتحطيم ملك الغير:

أ- الركن المادي:فعل التخريب أو الإتلاف.

الإتلاف هو تغيير في الشيء ويحدث نقص في قيمته أو منفعته، ويؤثر فيه تأثيرًا ضارًا، وتصير غير صالحة للاستعمال، وسواء كان التخريب والإتلاف جزئيًّا أو كليًّا وبأي وسيلة كانت.

ويكون الركن المادي نفسه ما يُشترط في نص المادة 446 مكرر في جريمة التخريب جزءًا من العقار.

ب- محل جريمة التخريب.

أن يتم على أموال غير المنصوص عليها في المادة 396 والمتمثلة في المباني والمساكن أو الطرق أو الخيام أو الغرف أو الخيم[2]، حيث إن المادة 396 من قانون العقوبات الجزائري قد حددت بعض الوسائل المستخدمة في فعل التخريب، وهي وضع النار عمدًا أو للسكن.

فتحت المادة 407 من قانون العقوبات الجزائري مجالًا أوسع لوسائل أخرى، يذكر بأي وسيلة، وقد يكون التخريب يشمل العقار كليًّا وجزئيًّا، كما يلزم أن يقع التخريب على أموال الغير[3].

1-سورة النساء، الآية 168.

2-الفاضل حماز، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق، ص 85.

3-محمد بوجلال، جرائم التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون – تيارت، ص 44.

ج- القصد الجنائي:

هذه الجريمة من الجرائم العمدية، بالتالي يكون الجاني على علم بما يقدم عليه، يشكّل جريمة، ومع علمه أن الملك هو تابع للغير، ويقصد الإضرار به.

- الشروع في الجريمة:

تعاقب المادة 407 من قانون العقوبات الجزائري على الشروع في الجريمة، كما أن الجريمة تمت فعلًا، وتظهر من سلوك الجاني رغبته، بدون أن تتحقق النتيجة، فيُعتبر كأنه خرّب أموال الغير.

ثانيًا: العقوبة المقررة لتحطيم ملك الغير .

الجريمة البسيطة.

تعاقب المادة (407) من قانون العقوبات الجزائرية على مرتكب الفعل أو الذي يشرع في ارتكاب الفعل بما يلي:

- الحبس من سنتين إلى خمس سنوات.
- غرامة مالية من 20,000 دينار جزائري إلى 100,000 دينار جزائري.

العقوبة المشددة:

1- الحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات.

-غرامة مالية من 500,000 دينار جزائري إلى 1,000,000 دينار جزائري، إذا كان التخريب وقع على منشآت قاعدية أو عقار أو أملاك مملوكة للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات والهيئات العمومية، المادة (407 مكرر/1)[1]

2- الحبس من سبع سنوات إلى 12 سنة.

- غرامة من 700,000 دينار جزائري إلى 1,200,000 دينار جزائري، إذا ترتب على التخريب التوقف الكلي أو الجزئي للمنشأة القاعدية أو مصالح الدولة أو الجماعات

1-راجع المادة (407 /1) من قانون العقوبات، مرجع سابق.

المحلية أو للمؤسسات والهيئات العمومية أو عرقلة سير نشاطها، وإذا تسبب في أضرار جسمانية ، المادة (407 مكرر/2)[1].

3- **السجن المؤقت من 15 سنة إلى 20 سنة.**

- غرامة مالية من 1,500,000 دينار جزائري إلى 2,000,000 دينار جزائري، إذا ترتب على التخريب أو الإتلاف مساس بالأمن أو النظام العام، أو إذا ارتكبت الأفعال المذكورة أعلاه في إطار جماعة منظمة ومع سبق الإصرار والترصد ومع حمل السلاح.المادة (407 /3)[2]

4- السجن المؤبد.

إذا أدت الجريمة إلى الوفاةالمادة (407 /4)[3]

الإشارة أن هذه الجنحة من الجنح الواردة في المادة (37 مكرر) من القانون المدني الجزائري، والتي يمكن إجراء الوساطة بين الأطراف بشأنها.

المطلب الثالث

جريمة تخريب المحاصيل

تعد جريمة تخريب المحاصيل من الجنح المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري، وتتمثل في تخريب المحاصيل القائمة أو الأغراس التي نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان. نُصّت هذه على هذه الجريمة المادة 413 من قانون العقوبات بعد تعديل قانون 06/24، حيث نصت: "**كل من خرب محصولات قائمة أو أغراسا نماء طبيعيا أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20,000 دينار جزائري إلى 100,000 دينار جزائري، ويجوز أن يُحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من هذا القانون، وبالمنع من الإقامة.**

1-راجع المادة (407 /2) من قانون العقوبات، مرجع سابق.

2-راجع المادة (407 /3) من قانون العقوبات، مرجع سابق.

3-راجع المادة (407 /4) من قانون العقوبات، مرجع سابق.

يُوضع صَفح الضحية من حدا من المتابعة الجزائية" (تعديل قانون 06/24)[1]

الفرع الأول

أركان الجريمة

تتمثل أركان الجريمة في:

1-الركن المادي، فعل التخريب:

ويقصد به كل فعل يؤدي إلى إتلاف الشيء بوسيلة ما، ويُعتبر مثلا حرث الأرض وهي تحتوي على نباتات نامية من بين صور هذا التخريب، من بين الصور فعل التخريب سواء كان ذلك بعد نمو النباتات أو أثناء نموها، ويشمل التخريب أيضا قطع الأشجار أو كسر أغصانها أو اقتلاعها، مما يُلحق ضررا بمالك الأرض، كما أن المحاكم الفرنسية اعتبرت نتف الحشيش وأخذ ...في حقل ما من قبيل أفعال الإتلاف[2].

2- محل الجريمة:

أن يقع التخريب على محصولات وأغراس، حيث إنه لم يُحدد المشرع مقدار المحصولات أو الأغراس من أجل قيام الجريمة، ولا تقدير حد أدنى من الإتلاف، ولا تحديد أنواع المحاصيل، فإذا استوى الأمر إن كانت أشجارا مثمرة أو غير مثمرة، وسواء كانت هذه المحاصيل تم زرعها من طرف الإنسان أو إن كانت قد نمت طبيعيا، أي بدون تدخل الإنسان، والعبرة في ذلك هو كل تخريب لكل ما هو مغروس ومتصل بالأرض أي قائمة بالأرض.

وترك المشرع السلطة التقديرية للقاضي وفق لظروف كل حالة من أجل تحديد والاعتداء وطبيعة الأضرار الناتجة.

1-المادة 413 من قانون العقوبات الجزائري، مرجع سابق.

2-بوجلال محمد، جرائم التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 68.

3- أن تكون المحصولات ملكًا للغير

الأصل أن لا تقوم الجريمة إلا إذا أثبت أن الجاني لا يقصد الإضرار بالغير، فإذا كان يعتقد أن الأشجار أو المزروعات التي خربها تعود له ملكيتها، فلا تعد الجريمة قائمة. كما لا يعتد بوجود نزاع بين الطرفين حول ملكية الأرض المزروعة، فلا يجوز لأحد أن يقوم بتخريب الأرض أو المزروعات إذا كانت هذه الأخيرة موجودة في حيازة المجني عليه تحت أي ذريعة، وحتى لو كان الشخص المخرب هو مالك الأرض[1].

4-القصد الجنائي

يتجسد القصد الجنائي في نية الجاني الإضرار بالغير، وذلك بعلمه أن ما يقوم به يشكل جريمة، وذلك عن طريق إتلاف أو تخريب المحاصيل أو مزروعات ومهما كان الباعث إلى ذلك.

الفرع الثاني

العقوبة المقررة

إن جريمة تخريب المحصولات تأخذ وصف الجنحة، ويعاقب مرتكبها بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات، وغرامة من 500 إلى 1000 دينار جزائري، وعلاوة على ذلك، فإن المادة 413 تجبر، علاوة على العقوبات الأصلية، الحكم بالعقوبات التبعية والمتمثلة في الحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من قانون العقوبات الجزائري[2].

1-الفاضل حماز، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق، ص 116.

2-المادة 14 من قانون العقوبات الجزائري تنص: "**يجوز للمحكمة عند قضائها في جنحة، وفي الحالات التي يحددها القانون، أن تحظر على المحكوم عليه ممارسة حق أو أكثر من الحقوق الوطنية المذكورة في المادة 9 مكرر 1، وذلك لمدة أكثر من خمس سنوات**"

المبحث الثالث

الحماية الجزائية الخاصة للملكية العقارية الخاصة

إن المشرع الجزائري خص الملكية العقارية بالإضافة إلى الحماية المدنية بالحماية الجزائية والتي خُصَّ بها الاختصاص للقاضي الجزائي من أجل فرض عقوبات ردعية على كل من يحاول أو يعتدي على الملكية الخاصة، وهذا وفقًا للمواد التي كرسها بموجب قانون العقوبات، ولكن، وإلى جانب قانون العقوبات، فإن المشرع الجزائري يعتبر الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة عبر نصوص قانونية خاصة متعددة تجرم الأفعال التي تمس الملكية العقارية وتفرض عليها عقوبات جزائية، وهي تشكل وسيلة فعّالة للردع العام والخاص. وسنتناول في هذا المبحث بعض القوانين الخاصة على سبيل المثال لا الحصر، وذلك لكثرتها، وتركز على الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير **(المطلب الأول)**، والجرائم الخاصة بالترقية العقارية **(المطلب الثاني)**، والجرائم المتعلقة بمخالفة قانون المياه والصيد**(المطلب الثالث)** والتي تدخل كلها ضمن اختصاص القاضي الجزائي.

المطلب الأول

الجرائم المخالفة لقانون التهيئة والتعمير

قانون التهيئة والتعمير[1] هو قانون يهدف إلى تنظيم عملية البناء والتعمير من خلال مجموعة من الرخص والشهادات مثل رخصة البناء، التجزئة، التقسيم، وذلك من أجل تنظيم المجال العقاري، خاصة مع انتشار البناء الفوضوي في السنوات الأخيرة، ومن أجل الحفاظ على النظام العام والتوازن بين التنمية العمرانية والبيئة، وتوفير البيئة المعيشية الأفضل للمواطنين. ومن بين هذه النصوص نجد نصوصًا تضبط النشاط العمراني من أجل متابعة جميع الانتهاكات والمناورات التي تطال العمران وفرض عقوبات على مرتكبيها، ونجد نصوصًا مختلفة منها: المرسوم التنفيذي 15-19[2] المتضمن عقود التعمير، القانون 08-

1-قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، الذي يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر عدد 51،

2-مرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 7 الصادر بتاريخ 2015/02/12.

15 المتضمن مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[1]، المرسوم التنفيذي 22-55[2] المتضمن شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

ومن خلال دراستنا، ونظرًا لتعدد المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة والعمران سواء قبل الشروع في البناء، أثناء البناء، وبعد الانتهاء من البناء، سنركز على مخالفة لكل مرحلة: جنحة البناء بدون رخصة **(الفرع الأول)**، ومخالفة رخصة التجزئة **(الفرع الثاني)**، ومخالفات شهادة التقسيم **(الفرع الثالث)**

الفرع الأول

جنحة البناء بدون رخصة

تُعتبر هذه الجريمة من أخطر الجرائم المتعلقة بمخالفة قانون التهيئة والتعمير، حيث تُعد رخصة البناء أداة رقابة تملكها الإدارة لضبط المجال العقاري، وقد تناولت هذه المخالفات عدة نصوص متعلقة بالتهيئة والتعمير، فقد نصت المادة 76 من قانون 90-29 على أنها بناء بدون رخصة، أو أنه:"**يقع الشروع في أعمال البناء دون رخصة، أو إنجاز بناء دون احترام المخططات الميدانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء**".

وبالرجوع إلى المواد 52 و76 و77 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا نص المادة 79 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المعدل، فكلها تؤكد على ضرورة الحصول على رخصة البناء للقيام بأعمال البناء تحت جزاء العقاب.

1-القانون 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج.ر، عدد 44، الصادر بتاريخ 13 أوت 2008.

2-مرسوم التنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في 2022/02/2 يحدد شروط تسوية البنايات عن المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج.ر، عدد 9 صادر بتاريخ 2022/02/03.

أولًا: أركان الجريمة

1-الركن المادي

يقوم الركن المادي لهذه الجريمة على عنصرين، وهما إقامة البناء وغياب رخصة البناء.

أ- **إقامة البناء:** ويتمثل هذا العنصر في قيام المتهم بتشييد بناية وذلك قبل الحصول على ترخيص مسبق، وهذا ما يشكل إحدى خصائص رخصة البناء، وقد يستوي الأمر أن يكون البناء يتمثل في تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، وتمديد البنايات الموجودة سواء عموديًا أو أفقيًا، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة[1]، ومهما كان صاحب البناء، إلا ما تم استثناؤه بموجب المرسوم 15-19 والمتمثل في الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعًا استراتيجيًا، والبنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني.

عدم وجود رخصة البناء: العنصر الذي يؤكد قيام المخالفة هو انعدام الرخصة، وقد تختلف أسباب انعدام رخصة البناء، منها[2]:

- عدم طلب المعني لرخصة البناء.
- رفض طلب رخصة البناء من الإدارة المختصة (المادة 52 من المرسوم 15-19)، والمواد 10 أو 25 من المرسوم التنفيذي المحدد 90-175).
- تأجيل البحث في طلب رخصة البناء (المادة 53 من المرسوم 15-19).
- سكوت الإدارة عن الرد.

2- الركن المعنوي:

إن جريمة البناء بدون رخصة هي جريمة عمدية، ويكون الركن المعنوي على القصد الجنائي، والذي يجب على القاضي الجزائري البحث في مدى توفره، والسبب، على أساسه،

1-كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 125.

2- شيراز زغير، جزيرة زينة، مخالفات التعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص الدولة ومؤسسات، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، 2024، ص 26.

وتسبيب على أساسه يلزم توافر عنصري العلم والارادة أي علم الجاني بأنه يوجد التزام قانوني يفرض عليه الحصول على رخصة البناء مسبقا لمباشرة اشغال البناء ومع ذلك لا يطلبها[1].

ثانيًا: العقوبة المقررة

وردت عقوبة جنحة البناء دون رخصة في المادة 77 من القانون 90-29، والتي نصت على أنه: "**يعاقب بغرامة تتراوح بين 30.000 و300.000 دينار جزائري عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخصة التي تسلم وفقًا لأحكامه**".

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة.

ويمكن الحكم أيضًا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال، والمهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآمرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.

الفرع الثاني

مخالفات رخصة التجزئة

يُقصد برخصة التجزئة هي تقطيع وتقسيم إرادي لملكية عقارية عارية غير مبنية كبيرة، حضرية أو ريفية، إلى قطع أرضية مهيأة صغيرة نوعًا ما، بمساحات متماثلة أو متفاوتة[2].

وتتمثل المخالفات في:

1- تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة.

اشترطت المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم الملكية أو عدة إلى عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان نوعها، وفي

1- محي الدين بريبح، **جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد3، جامعة ابن خلدون، تيارت، سبتمبر 2017، ص 300.

2-كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 81.

حالة عدم احترام هذه المادة، فإنه يُعرض صاحبها إلى عقوبات منصوص عليها في المادة 75 من القانون 08-15، وهي غرامة من 100,000 دينار جزائري إلى 1,000,000 دينار جزائري.

وتُطبق نفس العقوبة المذكورة على المقاول الذي أنجز أشغال البناء، والمهندس المعماري والمدني والطبوغرافي، أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.

2- تجزئة أرض غير مطابقة لمواصفات رخصة التجزئة

تُعتبر كل تجزئة أُنجزت غير مطابقة لرخصة التجزئة تُعد مخالفة يُعاقب عليها المادة 77 من القانون 90-29 والمعدلة بموجب القانون 17-11 المتعلق بقانون المالية، حيث تنص: يُعاقب بغرامة من 30,000 دينار جزائري إلى 100,000 دينار جزائري أي شخص يقوم بتنفيذ أشغال أو استعمال أرضية يتجاهل فيها الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخصة التي تسلم لأحكامها.

الفرع الثالث

مخالفات شهادة التقسيم

تُعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية تخص تقسيم العقارات الميدانية، وذلك بموجب قرار إداري عندما يريد تقسيم عقاره المعني إلى قسمين أو أكثر، وكل إخلال بهذه القواعد يُعد مخالفة ويُعاقب عليها بموجب المادة 77 من القانون 90-29، وتتمثل في:

1-تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة التقسيم.

واشترطت المادة 59 من القانون 90-29 حصول مالك العقار المبني على رخصة التقسيم قبل البدء بتقسيم ملكية عقارية معينة، فإن لم يقم بذلك، تقوم مخالفة ويُعاقب عليها

قانون التهيئة والتعمير، وكذا كل أشغال تقسيم منتهية الصلاحية المحددة بثلاث سنوات من تاريخ تبليغها، وذلكوفقا لنص المادة 24 من المرسوم 91-176[1].

2- عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم

تقوم هذه المخالفة عندما يتم تسليم رخصة التقسيم، ويقوم صاحبها بإنجاز تقسيم يكون غير مطابق للرخصة المحررة، وذلك وفقًا للتصاميم والمخططات.

المطلب الثاني

الجرائم الخاصة بالترقية العقارية

يشمل مجال الترقية العقارية وفقا للقانون 11-04[2] عمليات إنجاز السكنات واقتناء وتهيئة الأرضية من أجل البناء وتحديد وإعادة التأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات، وذلك وفق ثلاث صيغ تمكن المرقي العقاري من تعديل الحقوق العينية للأملاك العقارية للمالكين والمتمثلة في عقد بيع العقار مبني، عقد حفظ، وعقد البيع على تصاميم.

ومن أجل حماية حقوق الأطراف المتعاقدة سواء المرقي نفسه أو المقتني في هذه العلاقة، سنى المشرع ضمن هذا القانون أحكام جزائية يحدد فيها الجرائم المترتبة عن مخالفة أحكام هذا القانون، وذلك من أجل حماية المقتني من التجاوزات التي يرتكبها المرقي العقاري...[3]

1-مرسوم 91-176، مؤرخ في 1991/05/28 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادات التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة شهادة الهدم وتسليمها، ج.ر، عدد 26 الصادر بتاريخ 1991/05/31.

2-قانون 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 لسنة2011، الصادر في 6 مارس 2011.

3- عبد الرحمن بربارة، **دراسة نقدية للأحكام الجزائية الواردة في القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية**، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون وأفكار، جامعة البليدة 2، الجزائر، بدون سنة، ص 64

الفرع الأول

الجرائم المتصلة بالتزامات المرقي العقاري اتجاه المهنة

تشمل هذه الفئة من الجرائم أربعة جنح والمتمثلة في:

1-جنحة الشروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون

المعاقب عليها بالمادة 69 /3و4،[1] حيث إنه بالرجوع إلى أحكام المادة فإنها تنص على إلزامية الحصول على ترخيص مسبق من أجل القيام بأعمال الترميم وإعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم، وتتمثل العقوبة المقررة في حالة ارتكاب الجنحة في غرامة من 200,000 دينار جزائري إلى مليونين دينار جزائري[2].

2- جنحة عرض بيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون 04/11.

وبالرجوع إلى المواد 27 إلى 29، فنجد أن المرقي يمكن له بيع الأملاك العقارية عن طريق صيغة عقد حفظ وعقد البيع على التصاميم، حيث يُعرف عقد حفظ الحق بأنه العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير[3]، أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم، فهو كل عقد بيع لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، وهو العقد الذي يتضمن تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز[4].

1-راجع المادة 69 من القانون 11-04

2-راجع المادة 66 من القانون 11-04

3-راجع 27 من القانون 11-04

4-راجع 28 من القانون 11-04

وتضيف المادة 30 من قانون التهيئة 04 أنه يجب أن يتضمن كلا العقدين أصل ملكية الأرض، ورقم السند العقاري، رخصة التجزئة إن وجدت، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، وعليه كل مخالفة لأحكام هذه المواد تعرض المرقي العقاري إلى عقوبات المنصوص عليها في المادة 70 من هذا القانون، والمتمثلة في الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة من 200,000 دينار جزائري إلى مليونين دينار جزائري[1].

3- جنحة عدم احترام أجل تحويل الملكية:

والمعاقب عليها بموجب المادة 73 من قانون التهيئة 04، حيث بالرجوع إلى أحكام هذه المادة التي تحيل إلى أحكام المادة 33 والتي تنص على إلزامية إعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة في أجل ثلاث أشهر كحد أقصى أمام موثق من أجل تحويل الملكية العقارية مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف المقتني، فكل مخالفة لأحكام هذه المادة تعرض المرقي إلى عقوبة جزائية والمتمثلة في غرامة مالية من 200,000 دينار جزائري إلى مليونين دينار جزائري.

4- جنحة عدم اكتتاب التأمينات والضمانات.

تنص على هذه الجنحة المادة 74 من القانون 11-04، والتي تحيلنا إلى المادة 55 من نفس القانون التي تلزم المرقي العقاري المعتمد والمسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق التضامن والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية[2]، وعليه كل مخالفة لأحكام هذه المادة تعرض المرقي العقاري إلى عقوبة متماثلة في الحبس من شهرين إلى سنتين، غرامة مالية من 200,000 دينار جزائري إلى مليونين دينار جزائري.

5- جنحة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، وتعاقب على هذه الجنحة المادة 75 من القانون

1-نسيمة حشود، "**العقوبات الإدارية والجزائية الموقعة على المرقي العقاري الخاص**"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، بدون سنة، ص 34.

2-راجع المادة 55 من القانون 11-04.

11-04، والتي تعاقب كل مرقي عقاري يدلي عمدا بمعلومات خاطئة أو غير كاملة من أجل إبرام عقد بيع، والعقوبة المقررة هي الحبس من شهر إلى خمس سنوات، غرامة مالية من 200,000 دينار جزائري إلى مليونين أو بإحدى هاتين العقوبتين.

الفرع الثاني

الجرائم المتعلقة بالتزامات المرقي اتجاه المقتني

إن المرقي العقاري له التزامات اتجاه المقتني منصوص عليها بموجب أحكام القانون 11-04، وكل مخالفة لهذه الأخيرة يعاقب عليها، وتتمثل في:

1-جنحة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري.

ويُقدم على هذه الجريمة في حالة[1] مطالبة المرقي بأداء تسبيقات عن الثمن، فيُعاقب على قبول المرقي لتسبيق أو إيداع، اكتتاب أو سند تجاري، وبشرط المطالبة قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وتعاقب على هذه الأفعال المادة 71 من القانون 11-04، وتتمثل في الحبس من شهرين إلى سنتين، غرامة من 200,000 دينار جزائري إلى مليونين دينار جزائري.

2- جنحة عدم تبليغ المقتني بنظام الملكية المشتركة

قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليه في عقد البيع على التصاميم، تنص على هذه الجنحة المادة 72 من القانون 11-04، وذلك لكل مرقي عقاري مكلّف بأحكام المادة 61 من القانون 11-04، والتي تلزم كل مرقي عقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به (المادة 1/61)، وتوضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بعقار ما (المادة 2/61)، توقيع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب.

1-بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 66.

بعنوان الأجزاء المشتركة، المادة(61 /3) وكل مخالفة لهذه الأحكام يعرض المرقي العقاري إلى العقوبات المقررة في المادة 71 من القانون 11-04، والمتمثلة في غرامة مالية من 200,000 دينار جزائري إلى مليونين دينار جزائري.

وتجدر الإشارة إلى أن كل الجرائم المنصوص عليها في القانون 11-04، فإنه تتم معاقبة مخالفات الترقية العقارية حسب ما هو منصوص عليه في المادة 66 من القانون 11-04 من طرف ضباط وأعوان الشرطة القضائية، المتصرفون الإداريون، والمهندسون، والمهندسون المعماريون، والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، وذلك عن طريق تحرير محضر معاينة مخالفة للترقية العقارية[1].

المطلب الثالث

الجرائم المتعلقة بقانون المياه والصيد

تُعتبر الثروة المائية والناجمة عن الصيد بشتى أنواعه ذات أهمية بالغة بالنسبة للمجال الفلاحي بصفة خاصة والاقتصاد بصفة عامة، وعليه فقط نظّم المشرع هذه الثروات وطرق استغلالها، وذلك بسنه قوانين ووضع ضوابط تجرّم كل اعتداء عليها، وذلك بعدة نصوص، ومن بينها قانون المياه[2] وقانون الصيد[3]، ومن بين الضوابط المنصوص عليها في هذين القانونين، نص المشرع على الجرائم المختلفة، ومن بينها ما يخصنا في دراستنا التي تنص على العقار، نذكر جريمة استعمال المياه القذرة في سقي المحصولات بالنسبة لقانون المياه **(الفرع الأول)**، وجريمة الصيد في ملك الغير بدون موافقته **(الفرع الثاني)**.

1-هناء بوطالب، ليندة طالبي العالية، الجرائم المرتبطة بنشاط الترقية العقارية وفقا للقانون 11-04، مذكرة تخصص قانون عقاري، الملحقة الجامعية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2021-2022، ص 39.

2-قانون 05-12 المؤرخ في 4 أوت 2005، متضمن قانون المياه، ج. ر، عدد 30 سنة 2005

3-قانون 04-07 مؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالصيد، ج.ر، عدد 51 سنة 2004.

الفرع الأول

جريمة استعمال المياه القذرة في السقي

نصّت على هذه الجريمة المادة 179 من قانون المياه: **يُعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 500,000 دينار جزائري إلى مليون دينار جزائري كل من يخالف أحكام المادة 130 من هذا القانون، وتُضاعف العقوبة في حالة العود"[1].**

فإن القانون الجزائري يعرف المياه القذرة بالمياه الملوثة، يجب معالجتها قبل الاستخدام، ويُمنع استخدامها في السقي دون ترخيص ومعالجة مناسبة، أي أن لا تُعد تصفيتها بطريقة لائقة وجيدة.

أولاً: أركان جريمة استعمال المياه القذرة في السقي

1- الركن المادي

يتمثل الركن المادي في هذه الجريمة في فعل السقي، ولكن السقي بحد ذاته كونه غير مجرّم، إنما الجُرم يكون عندما يقدم الجاني على سقي أراضٍ فيها محصولات بمياه غير صالحة. وبالرجوع إلى قانون المياه، فإن لعملية السقي ثلاث صور:

الصورة الأولى: استعمال المياه القذرة غير المعالجة، فهنا تقوم الجريمة. أما إذا تم السقي بالمياه القذرة المعالجة، فإنها تنتفي.

الصورة الثانية: إمكانية استعمال المياه المستعملة المصفاة، إما لبعض حاجيات القطاع الصناعي، وإما لحاجات سقي المزروعات في القطاع الفلاحي، إلا أنه يمنع استعمال هذه المياه واستخدامها ولو مصفاة لسقي الفواكه أو الخضر النيئة، فهي، ففي هذه الحالة، فإن الجريمة قائمة.

1-راجع المادة 130 من قانون المياه: **يُعاقب كل من يسقي المحاصيل الزراعية بالمياه القذرة ويعرض صحة المستهلك للخطر.**

الصورة الثالثة: هي إجبارية الحصول على رخصة، حيث أجاز المشرع استغلال المياه القذرة المصفاة، ولكن شريطة الحصول على رخصة تمنحها الإدارة المعنية، ففي حالة استعمال هذه المياه ولو مصفاة لكن بدون رخصة، فإن الجريمة تُعد قائمة.

2- الركن المعنوي

يتحقق الركن المعنوي هو علم وإدراك الجاني بأنه يقوم بسقي المحصولات بمياه غير صالحة، ويعلم أن فعله ممنوع ومعاقب عليه قانونًا، والأمر كذلك ولو كانت المياه القذرة مصفاة ولكن بدون الحصول على رخصة.

ثانيًا: العقوبة

تُكيف هذه الجريمة على أنها جنحة، ويُعاقب الجاني الحبس من 6 اشهر إلى خمس سنوات، غرامة مالية من 500,000 إلى 100,000 دينار جزائري، في حالة العود تُضاعف العقوبة المنصوص عليها.

الفرع الثاني

جلريمة الصيد في ملك الغير دون موافقته

إن ممارسة نشاط الصيد البري حقٌ معترف به للإنسان، ولكن لضمان المحافظة على الثروة الحيوانية العامة وحيوانات الصيد بصفة خاصة، ومع تحقيق التنمية المستدامة، عمد المشرع الجزائري إلى وضع ضوابط وقواعد التأطير القانوني لهذا الحق، وذلك بموجب القانون 04-07 المتعلق بتنظيم الصيد في المناطق البرية[1].

وفي هذا الإطار، وتكريسًا لمبدأ استئثار المالك باستعمال واستغلال الشيء المملوك له بما لا يتعارض مع القوانين والأنظمة، فإن المشرع أعطى لمالك الأرض الحق في الاصطياد في أرضه، ودائمًا في إطار منعه التعدي على الملكية وبالأخص العقارية، فإن المشرع، بموجب قانون الصيد، جرم فعل الصيد في ملك الغير دون موافقته، فبالتالي كل شخص يقوم

1-قانون 04-07، مرجع سابق.

بالاصطياد في ملك الغير دون موافقته رغم حصوله على رخصة الصيد يُعد مخالفًا، وهذا ما نصت عليه المادة 91 من القانون 04-07 كالتالي:

"**يعاقب كل من يمارس نشاط الصيد في ملك الغير دون ترخيص بذلك بغرامة من 10,000 دينار جزائري إلى 50,000 دينار جزائري**".

المادة 31 من القانون 04-07:

"**لا يجوز لأي كان الصيد في ملك الغير دون ترخيص بذلك ، ويتعين على الملاك الخواص السهر على جعل مستأجريهم يحترمون التشريع والنظم في مجال الصيد**"

وبرجوع إلى هذه المواد فإن المشرع منع الصيد في ملك الغير دون ترخيص، والمقصود بملك الغير هو الملك الذي يستعمله المالك وحده ويمارس عليه جميع حقوقه دون غيره، مما يمنحه الحق في منع ممارسة الغير الصيد به من طرف الغير.

وفي إطار منع الصيد البري في أرض الغير، تم تعيين بعض الأفعال التي تدخل في هذا الإطار[1] التي لم يمنح صاحب الأرض المالكة الترخيص، وهي:

رماية المصيد: فرماية المصيد الموجودة بأرض مجاورة لا تعود بالملك إلى الرامي، هو فعل صيد ممنوع لا لأنه يدور فوق ملك الغير.

مطاردة المصيد: إن هذه العملية ممنوعة فوق أرض الغير، إلا في صورة مطاردة مصيد قد مات تتبعه الجروح.

في حالة ما إذا قام مالك الأرض بمنح ترخيص للصيادين بحق ممارسة الصيد على ملكه، فتنتفي الجريمة.

العقوبة المقررة نصت المادة 91 من القانون 04-07 على عقوبة الجاني الذي يرتكب مخالفة الصيد في ملك الغير دون ترخيص، وهي غرامة من 10,000 دينار جزائري إلى 50,000 دينار جزائري، وأضافت المادة 100 على أن:" في **حالات العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون**".

1- جميلة دوار، **رخصة الصيد في التشريع الجزائري**، مجلة حقائق للدراسات النفسية والاجتماعية، العدد الخامس، ص 172.

علاوة على ذلك، فإن المادة 103 تجيز للقاضي الحكم، إضافة إلى العقوبة المقررة، الحكم بالمصادرة المؤقتة أو الحجز التلقائي للسلاح الذي استعمل لارتكاب مخالفة الصيد[1].

مع إضافة إلى ذلك، فيمكن للإدارة المكلفة بالصيد، في حالة ارتكاب المخالفة على أراضٍ مؤجرة بالمزارعة أو على ملكيات خاصة، أن تعيد المسترجعات أو التعويضات لملاك الأراضي قصد إعمارها[2].

1-راجع المادة 103 من القانون 04-07.

2-راجع المادة 107 من القانون 04-07.

خاتمة

ختاما لدراستنا يتضح أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة للملكية العقارية وذلك عن طريق نصوص قانونية وتنظيمها وكذا تبسيط إجراءاتها من أجل السماح للأفراد على الحفاظ على حقوقهم وذلك باللجوء إلى القضاء في حالة التعدي على هذه الملكية وذلك ضمن الصلاحيات المخولة للقاضي العادي من أجل الفصل في المنازعات المتعلقة بالملكية الخاصة والذي يشكل ركيزة أساسية في تحقيق الأمن القانوني سواء كان بالحماية المدنية أو الحماية الجزائية، فبالنسبة للحماية المدنية فقد كرس المشرع دعاوى تسمح للمعتدى عليه ملكية إمكانية استردادها والتي تعد الوسيلة الأبرز لإثبات حق الملك في العقار إلى جانب منعه ووضع حد للتعرض الذي قد يقدم عليه فيرد ويقيد من حق الملكية للملك، أما بالنسبة للتصرفات الواقعة على العقار فتسمح لصاحب الحق في حالة وجود عيب فيها اللجوء إلى القضاء من أجل إبطالها سواء كان الأمر في البيع أو الهبة أو حتى عقد الإيجار.

كما وضع المشرع ضمانات للغير الذي يريد معرفة الوضعية القانونية العقارية في حالة التصرفات الناقلة للملكية وذلك بغرض شهر العريضة الافتتاحية للدعوى وذلك من أجل إعلام الغير مما يساهم في زرع الثقة والطمأنينة في التعاملات العقارية التي يقدم عليها الأشخاص مما يساهموا في ضمان استقرار وحفظ الحقوق العقارية، والأمر كذلك بالقيود الخاصة للملكية العقارية والتي تهدف عن طريق الدعاوى المقررة في هذا الشأن من حماية حقوق الجيران والتي تشمل منع إساءة استعمال الحق والتزامات الجوار مما يساهم في تنظيم العلاقات بين الأفراد في المجتمع.

وقد كرس المشرع الجزائري حماية مدنية إستعجالية وذلك حفاظا على الحقوق التي تكون مهددة بالخطر وذلك من أجل درأها عن طريق الدعوى الاستعجالية سواء وقف الأعمال الجديدة أو الحراسة القضائية مثلا في الأموال المشاعة للحفاظ على العقارات

ووضعها في يد الحارس ليتولى إدارتها إلى غير الفصل في الدعوى، وتكملة للحماية المدنية فإن المشرع الجزائري كرس حماية استثنائية متمثلة في الحماية الجزائية التي لها دور عقابي ردعي الذي يهدف إلى تجريم كل اعتداء على الملكية العقارية والتي تمس بحقوق الملك أو الحائز وتوقيع العقوبات المتمثلة في الحبس والغرامات، وبالتالي تمثل آلية قانونية ضرورية لضمان سلامة الملكية العقارية وتحصين الأمن القانوني وذلك باستعمال القوة العمومية لفرض النظام العام واحترام النصوص القانونية المقررة في قانون العقوبات والقوانين الخاصة.

ولكن رغم المجهودات المبذولة من طرف المشرع الجزائري لتحديث النصوص القانونية لإيجاد حلول والتقليل من المنازعات العقارية إلا أنه توجد نقائص كبيرة تحول دون الوصول إلى الهدف المسطر، وعليه ارتأينا لتقديم بعض التوصيات التي تساعدنا بالحد من المنازعات المطروحة على الجهات القضائية:

– وضع مدونة قانونية عقارية والتي تجمع كل القواعد القانونية المتفرقة المتعلقة بالعقار في قانون واحد وتنسيق القواعد وتوحيدها والقضاء على النصوص المتناقضة والتي تشكل عائقا في الميدان العملي مما سيسهل من عمل القاضي.

– السهر على توفير تكوين مستمر للقضاة وتكوين قضاة متخصصين في القانون العقاري مما يسمح لهم على دراية شاملة وكاملة للنصوص وتطبيقها بصفة فعالة.

–إنشاء محاكم متخصصة في المجال العقاري شأنه شأن المحاكم التجارية والإدارية وخاصة أن النزاع العقاري قد لا تخلو جداول المحاكم من هذه الملفات نظرا لما للعقار من أهمية سواء في المجال الاقتصادي، الاجتماعي، والسياسي.

– الإسراع من إجراءات المسح العام للعقارات وذلك من أجل وضع حد للنزاعات القائمة على العقارات غير الممسوحة، وبالتالي التعامل فقط مع السندات الرسمية لإثبات الملكية.

– مراجعة وتحسين النصوص القانونية وذلك من أجل تفادي الغموض وجعلها أكثر وضوحا.– تشجيع الوساطة المقررة قانونا وتعيين وسط قضائيين متخصصين في المجال العقاري خاصة بالنسبة للمنازعات القائمة بين أفراد العائلة أو بين الجيران.

– نشر الثقافة القانونية العقارية لدى أفراد المجتمع وتحسيسهم بأهمية الثقافة القانونية وخاصة في مجال المعاملات العقارية حيث إنه غالبا ما يقع الأشخاص في معاملات عقارية بدون سندات أو الرسمية، أي دون اللجوء إلى الموثق لتوثيق تصرفاتهم العقارية.

قائمة المراجع والمصادر

أولا: الكتب

11-أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، طبعة 5، دار هومة، 2008.

2-أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني لحق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت – لبنان، طبعة 3، 2000.

3-أحمد محفوظ، المنازعات العقارية في القانون المدني، دار هومة، الجزائر، 2008.

4-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار الجزائري، دار هومة، طبعة 1، 2006.

5-محمد مصطفى الفقي، البيع والمقايضة، الجزء الرابع، طبعة 2، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005.

6-العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، طبعة 2، 2017.

7-عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، طبعة 5، 2006.

8-صديق تواتي، قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفقًا لأحدث التعديلات بالقانون رقم 22-13 في ضوء الفقه وقرارات المحكمة العليا، الجزء الأول، دار لايمة، الجزائر، 2024.

9-ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعة العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار بلقيس للنشر، 2024.

10-ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2011.

11-زكريا سرايش، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار بلقيس للنشر، 2017.

12-أحمد عبد الرزاق السنهوري، العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت – لبنان، 1998.

13-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، الجزائر، 2000.

14-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، 2005.

15-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، 2015.

16-ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار بلقيس، الجزائر، 2004.

17-عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء القانون 9/08 المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22، الجزء الأول، طبعة 5، بيت الأفكار، الجزائر، 2022.

18-عز الدين طبوش، شرح القسم الخاص من قانون العقوبات، جرائم ضد الأشخاص والأموال، طبعة 2، دار بلقيس، الجزائر.

19-كمال تكواشت، قانون التعمير والتهيئة العمرانية، طبعة معدلة، دار لالية، الجزائر، 2024.

20-محمد العشاش، أبحاث في القانون العقاري، طبعة 1، دار الخلدونية، الجزائر، 2023.

21-عبد العزيز محمودي، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية.

22-مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011.

23-بن عمار مقني، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية: دراسة في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2010.

24-ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، 2009.

ثانيا: مذكرات الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه:

1- عز الدين بوعبيد، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2022-2023.

2- محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، معهد الحقوق والعلوم السياسية، 2016.

3- رابح عبد المالك، النظام القانوني لعقد التبرعات: الوصية، الهبة في قانون الأسرة الجزائري والفقه الإسلامي، أطروحة شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2016-2017.

ب- رسائل الماجستير:

1- أميرة لحمر، مروى بشير، النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945.

2- نورة أرحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2012.

ج- مذكرات ماستر.

1- أحمد جدال، التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد العلوم القانونية والإدارية، قسم القانون الخاص، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، 2017-2018.

2- إحلام نوري، مريم عبدوني، مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 8 ماي 1945، 2017-2018.

3- إلياس هاجري، أحمد زنيخري، الغبن الوارد على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2015/2014.

4- إيمان جلال، علي قارة حميدة، المنازعات المترتبة عن عقد الهبة العقارية في القانون الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، 2020.

5- بشير مزيان، عبد القادر بوهالي، المنازعات التي تثيرها عقد الهبة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.

6- خديجة فكرون، دلال فروج الله، آثار الإيجار المدنية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2022.

7- سارة سوفي، فاطمة مالك، اكتساب الملكية عن طريق الالتصاق في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، جامعة مولود معمري، 2016.

8- سليمة قيوس، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، 2015-2016.

9- سليمة كيوص، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2015-2016.

10- صورية بورقبة، ماجدة سويسي، منازعات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مكملة لشهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، 2016.

11- فضيلة سلامي، حماية حرمة المسكن في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر في القانون، قسم القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.

12- فاطمة الزهراء بوقرة، مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016.

13- محمد بوجلال، جرائم التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت.

14- محمد قاسي الحسي، آليات الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، 2017.

15- نوال جنان، المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2016-2017.

16- هناء بوطالب، ليندة العالية طالبي، الجرائم المرتبطة بنشاط الترقية العقارية وفقا للقانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، الملحقة الجامعية سوقر، جامعة ابن خلدون تيارت، 2022/2021.

17- يمينة حنان سعد، الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي، مذكرة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2019-2020.

18- زينة جزيرة، شيراز زغير، مخالفات التعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، 2024.

19- عبد القادر شكشاك، دعوى الحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.

20- مريم عبدوني، نوري أحلام، مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 8 ماي 1945، 2017-2018.

ثالثًا: المقالات

1- أسماء سعيدان، "**القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري**"، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 33، الجزء الرابع، ديسمبر 2019، ص ص53-80.

2- رياض بركات، محمد صغير مسيكة، "**حجية المحررات التوثيقية في القانون الجزائري وطرق الطعن فيها**"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 1، 2022.

3- عبد الرشيد معمري، عبد السلام معزيز، "**الإشكاليات القانونية للغبن في البيوع العقارية**"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 2، 2021، ص ص 100-131.

4- عبد المجيد بن موسى، "**آثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري**"، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 9، العدد 2، 2021، ص ص 199-229.

5- علي محمد ذراع الميزان، كريم حرز الله، "**دعوى القسمة الرضائية كوسيلة قانونية لتسوية العقار الشائع**"، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد 2، 2023، ص ص 209-221.

6- كريمة سعدون، "الترقيم المؤقت للاعتراضات والتدابير التسوية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 2 خاص، 2020، ص ص 193-209.

7- محمد العشاش، "**مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري وتطبيقاتها المعاصرة**"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلد 6، العدد 13، 2021، ص ص 1276-2294.

8- مصطفى الفروم، "عقد الإيجار"، مجلة الموثق، عدد 2، 2010، ص ص 15-19

9- المهدي صدود، خبرة شريطي، غربي محمد، "**دعوى الحيازة في التشريع الجزائري**"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 5، 2019.

10-موسى سالمي، "**شروط تقرير حق المرور على الأملاك المجاورة في القانون الجزائري**"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد16، جوان 2017، ص ص477-487.

11- مريم بنت الخوخ، "**جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**"، دفتر البحوث العلمية، المجلد10، العدد 1، 2022، ص ص 817-837.

12- نسيمة مطالبي، زاهية شودار، "**أحكام بيع ملك الغير**"، مجلة الإنسان الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2، 2020، ص ص 1072-1099.

13- وليد ميرة، "**قسمة العقارات التي لا سند لها في ضوء القانون والتشريع الجزائري**"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، 2019، ص ص 535-554.

خامسا: المداخلات

1- منصر نصر الدين، حماية المستهلك من مشكلات المسؤولية المدنية، مداخلة في الملتقى الوطني الخامس، مخبر القانون والبيئة، جامعة أدرار يومي 9-10 ديسمبر 2015، ص ص 2-9.

سادسا: القوانين

أ- الدساتير.

1- دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية عدد 76 الصادرة في 7 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم.

2- دستور 2020 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه باستفتاء أول نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 82.

ب: النصوص التشريعية

1-أمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 جويلية 1966، يعدل ويتمم الأمر 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد 41 الصادرة في 23 جويلية 2015.

2-أمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، الذي يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 10 جوان 1966، معدل ومتمم.

3-أمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 107، معدل بموجب القانون 06-02 مؤرخ في 20 فيفري 2006، الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2006.

4-أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، معدل بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 26 سبتمبر 2005، والمعدل بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد محدثين مؤرخة في 13 مايو 2007.

5-أمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية عدد 101، معدل ومتمم بموجب القانون 15-20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، والمعدل والمتمم بالقانون 22-09 المؤرخ في 5 ماي 2022.

6-أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العامة، الجريدة الرسمية عدد 92.

7-أمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81 لسنة 1976.

8-قانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24 مؤرخة في جوان 1984، المعدل والمتمم بموجب القانون 05-02 مؤرخ في 27 فيفري 2005، ج.ر، عدد 15، مؤرخة في 27 فيفري 2005.

9-قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 95-06.

10-قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990، المعدل بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004.

11-قانون رقم 95-08 المؤرخ في 2 جانفي 1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20 الصادرة في 16 أفريل 1995.

12-قانون رقم 04-07 مؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالصيد، الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 2004.

13-قانون رقم 05-12 المؤرخ في 14 سبتمبر 2005، المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد 30.

14-قانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة بتاريخ 22 فيفري 2006.

15-قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008.

16-قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 23 أفريل 2008، المعدل بموجب القانون 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 2022.

17-قانون رقم 23-27 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023، المتعلق بالغابات والثروات الغابية، الجريدة الرسمية عدد 83.

18-قانون رقم 24-08 المؤرخ في 24 نوفمبر 2024، يتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية عدد 84 الصادرة بـ 26 ديسمبر 2024.

ج- النصوص التنظيمية

1-المرسوم التنفيذي رقم 76-63 الصادر بتاريخ 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.

2-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة وشهادة الهدم وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة في 31 ماي 1991.

3-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

4-المرسوم التنفيذي رقم 18-18 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد 79 الصادرة في 30 ديسمبر 2018.

5-المرسوم التنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في 2 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية عدد 9 الصادرة في 3 فيفري 2022.

سابعا: الاجتهادات القضائية

1-قرار المحكمة العليا رقم 33719، المجلة القضائية، العدد 3، 1989.

2-قرار المحكمة العليا رقم 36466، الغرفة العقارية، العدد 1 لسنة 1989.

3-قرار المحكمة العليا رقم 43098، المجلة القضائية، العدد 4 لسنة 1990.

4-قرار المحكمة العليا رقم 652.23، المجلة القضائية، عدد خاص 1991.

5-قرار المحكمة العليا رقم 532024، المجلة القضائية، العدد 4 لسنة 1991.

6-قرار المحكمة العليا رقم 4509، الغرفة المدنية، العدد 2 لسنة 1993.

7-قرار المحكمة العليا رقم 375134، المجلة القضائية، العدد 3 لسنة 1993.

8-قرار المحكمة العليا رقم 90943، المجلة القضائية، العدد 1 لسنة 1995.

9-قرار المحكمة العليا رقم 79566، المجلة القضائية، العدد 1 لسنة 1996.

10-قرار المحكمة العليا رقم 108763، الغرفة المدنية، العدد 1 لسنة 1998.

11-قرار المحكمة العليا رقم 212782، الغرفة المدنية، 2001.

12-قرار المحكمة العليا رقم 207261، المجلة القضائية، العدد 2 لسنة 2001.

13-قرار المحكمة العليا رقم 179222، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص 2002.

14-قرار المحكمة العليا رقم 152638، المجلة القضائية، عدد خاص 2002.

15-قرار رقم 188480، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الأول، 2002.

16-قرار رقم 204989، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، جزء 2، الجزائر، 2004.

17-قرار المحكمة العليا رقم 153622، الغرفة التجارية والبحرية، العدد 1، 2005.

18-قرار المحكمة العليا رقم 294409، الغرفة العقارية، العدد 1 لسنة 2005.

19-قرار المحكمة العليا رقم 348178، مجلة المحكمة العليا، العدد 1 لسنة 2006.

20-قرار المحكمة العليا رقم 358696، المجلة القضائية، العدد 2 لسنة 2007.

21-قرار المحكمة العليا رقم 246259، مجلة المحكمة العليا، عدد 30، الجزء الأول 2007.

22-قرار المحكمة العليا رقم 389338، مجلة المحكمة العليا، العدد 2 لسنة 2008.

23-قرار المحكمة العليا رقم 774042، الغرفة العقارية، عدد خاص 2010.

24-قرار المحكمة العليا رقم 64399، نشرة القضاة، العدد 95 لسنة 2010.

25-قرار المحكمة العليا رقم 643997، مجلة المحكمة العليا، العدد 1 لسنة 2011.

26-قرار المحكمة العليا رقم 511043، مجلة المحكمة العليا، العدد 2 لسنة 2011.

27-قرار المحكمة العليا رقم 255242، مجلة المحكمة العليا، العدد 1 الجزائر.

28-قرار المحكمة العليا رقم 841811، اطّلع عليها في الموقع الإلكتروني: www.coursupreme.dz

29-قرار المحكمة العليا رقم 1087157، المجلة القضائية، العدد 1 لسنة 2019.

شكر وتقدير	
إهداء	
قائمة المختصرات	
مقدمة	01
الفصل الأول **الملكية العقارية الخاصة أمام القضاء المدني**	06
المبحث الأول: منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة	08
المطلب الأول: دعاوى الملكية	08
الفرع الأول: دعوى الاستحقاق والاسترداد	09
الفرع الثاني: دعوى منع التعرض الملكية.	11
الفرع الثالث: منازعات العقود التوثيقية	13
المطلب الثاني: منازعات الشيوع	15
الفرع الأول: المنازعات الناشئة أثناء الشيوع	17
الفرع الثاني: المنازعات التي تثور أثناء دعوى القسمة	18
المطلب الثالث: منازعات مسح الأراضي والترقيم المؤقت	20
الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح بالبلدية	22
الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت بين الخواص	23
المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن التصرفات الواردة على العقار	25
المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن بيع العقار	26
الفرع الأول: تحرير عقد بيع أثناء تنفيذ العقود الجنائية	27
الفرع الثاني: دعوى الغبن الواردة على العقار	28
الفرع الثالث: منازعات بيع ملك الغير	29

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن هبة العقار	32
الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن شروط صحة انعقاد عقد الهبة	33
الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن تنفيذ عقد الهبة	38
المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار الوارد على العقار	41
الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن إخلال المستأجر بالتزامه	41
الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن إخلال المؤجر بالتزاماته	43
المبحث الثالث: منازعات قيود الملكية	45
المطلب الأول: المنازعات الناتجة عن الجوار	46
الفرع الأول: منازعات مضار الجوار غير المألوفة	46
الفرع الثاني: منازعات قيود التلاصق بالجوار	49
المطلب الثاني: الدعاوى الناشئة عن حق المرور	53
الفرع الأول: دعوى المطالبة بحق المرور	53
الفرع الثاني: دعوى المطالبة بالتعويض.	55
المطلب الثالث: المنازعات التي يثيرها الالتصاق الصناعي للعقار	56
الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن المنشآت التي يقيمها المالك على أرض مملوكة لغيره	57
الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن المنشآت التي يقيمها صاحب المواد للمنشآت على أرض مملوكة لغيره	58
الفرع الثالث: المنازعات الناشئة على إقامة منشآت بمواد مملوكة للغير على أرض شخص ثالث	60
الفصل الثاني **الملكية العقارية الخاصة أمام القضاء الجزائي**	61
المبحث الأول: الجرائم المتعلقة بالاعتداء على الملكية العقارية الواردة في قانون العقوبات	62

المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية	62
الفرع الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة	63
الفرع الثاني: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة	69
المطلب الثاني: الجرائم الواقعة على حرمة المساكن	70
الفرع الأول: جريمة انتهاك حرمة المسكن	71
الفرع الثاني: جريمة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد	74
المطلب الثالث: الجرائم الواقعة على ملك الغير	76
الفرع الأول: جريمة المرور في ملك الغير	77
الفرع الثاني: جريمة الهدم العمدي لملك الغير	79
الفرع الثالث: جريمة نقل وإزالة الحدود	80
المبحث الثاني: الجرائم المتعلقة بتخريب الملكية العقارية الخاصة	81
المطلب الأول: جريمة وضع النار على العقارات	81
الفرع الأول: جريمة وضع النار على العقارات الممسوحة	82
الفرع الثاني: جريمة وضع النار على العقارات غير الممسوكة	84
المطلب الثاني: جريمة التخريب العمدي وإتلاف ملك الغير	87
الفرع الأول: جريمة التحريض العمدي على تخريب العقار	87
الفرع الثاني: جريمة تخريب أو إتلاف ملك الغير	89
المطلب الثالث: جريمة تخريب المحصولات	92
الفرع الأول: أركان الجريمة	93
الفرع الثاني: العقوبة المقررة للجريمة	94
المبحث الثالث: الحماية الجزائية الخاصة للملكية العقارية الخاصة	95
المطلب الأول: الجرائم المخالفة لقانون التهيئة والتعمير	95

الفرع الأول: جنحة البناء بدون رخصة	96
الفرع الثاني: مخالفات رخصة التجزئة	98
الفرع الثالث: مخالفات شهادة التقسيم	99
المطلب الثاني: الجرائم الخاصة بالترقية العقارية	100
الفرع الأول: الجرائم المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري اتجاه المهندس	101
الفرع الثاني: الجرائم المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري اتجاه المقتني	103
المطلب الثالث: الجرائم المتعلقة بقانون المياه والصيد	104
الفرع الأول: جريمة استعمال المياه القذرة في السقي	105
الفرع الثاني: جريمة الصيد في ملك الغير دون موافقته	106
خاتمة	109
قائمة المراجع	111
الفهرس	123

الملخص:

اختصاص القاضي العادي في منازعات الملكية العقارية الخاصة يتعلق بالفصل في المنازعات الناشئة عن حقوق الملكية العقارية الخاصة، وذلك وفق القوانين والتنظيمات، حيث إن المشرع أولى أهمية كبيرة لهذه الملكية، وذلك عن طريق سن نصوص وتبسيط الإجراءات من أجل السماح للأفراد بالحفاظ على حقوقهم، وذلك باللجوء إلى القضاء في حالة التعدي على هذه الملكية، وذلك ضمن الصلاحيات المخولة للقاضي العادي من أجل الفصل في المنازعات المتعلقة بهذه الملكية، سواء كان الأمر بالحماية المدنية فيما يتعلق بإثبات الملكية، الملكية على الشيوع، أو دعاوى الحيازة والقيود الواردة على الملكية، أو كان الأمر متعلقاً بالحماية الجزائية والمتعلقة بالدور العقابي الردعي الذي يهدف إلى تجريم كل اعتداء على الملكية، وذلك بتوقيع عقوبات وغرامات مالية من أجل ضمان سلامة حماية الملكية العقارية.

الكلمات الدالة: الملكية العقارية، منازعات عقارية، القاضي العادي، دعاوى الملكية،حيازة العقار، إثبات الملكية،السجل العقاري، النزاعات العقارية، الشيوع، الحيازة القانونية، التعدي على الملكية، التقادم المكسب،قيود الملكية العقارية، هبة العقار، تخريب الملكية العقارية، مخالفات التهيئة والتعمير.

Résumé:

La compétence du juge ordinaire en matière de litiges relatifs à la propriété immobilière privée concerne le règlement des différends nés des droits de propriété immobilière privée, conformément aux lois et règlements en vigueur. Le législateur a accordé une grande importance à cette propriété en édictant des textes juridiques et en simplifiant les procédures afin de permettre aux individus de préserver leurs droits en ayant recours à la justice en cas d'atteinte à cette propriété. Cette compétence du juge ordinaire s'exerce dan s le cadre de la protection civile, notamment en matière de preuve de la propriété, de copropriété, d'actions possessoires et des restrictions pesa nt sur la propriété, ainsi que dans le cadre d' la protection pénale, qui vise à sanctionner tout acte portant atteinte à la propriété par des peines et des amendes afin d'assurer une protection effective du patrimoine immobilier.

Mots-clés : propriété immobilière, litiges immobiliers, juge ordinaire, actions en propriété, possession du bien, preuve de la propriété, registre foncier, conflits immobiliers, indivision, possession légale, atteinte à la propriété, prescription acquisitive, restrictions à la propriété immobilière, donation immobilière, dégradation de la propriété immobilière, infractions à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire.