



جامعة مولود معمري - تيزي وزو -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

الجرائم الواقعة على العقار

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص : قانون خاص

تحت اشراف الاستاذ:

- أ. ارتباس ندير

من إعداد الطالب:

- حاجي غيلاس

لجنة المناقشة:

-الأستاذة: حمادوش انيسة.....رئيسا.

- الأستاذ: ارتباس ندير.....مشرفا و مقرا.

- الأستاذ: قادري طارق.....ممتحنا.

السنة الجامعية 2023 - 2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

الشكر والحمد لله عز وجل الذي ألهمني القوة والعزيمة للقيام بهذا العمل، واسأل الله أن يبارك لي فيه. يشرفني في نهاية هذا العمل المتواضع أن اتقدم بالشكر الموصون للأستاذ الذي تفضل بقبوله الاشراف على هذه المذكرة الاستاذ " ارتباس ندير " اشكره على نصائحه القيمة، و صبره ومساعدته على إتمام هذا العمل، جزاه الله عني خير الجزاء .

كما اتقدم بجزيل الشكر الى لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة .

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

الأهداء

اهدي هذا العمل البسيط إلى الوالدين الكريمين
حفظهما الله وأطال في عمرهما، و أعانني على
الاحسان اليها.

الى جميع افراد العائلة و الاصدقاء من بعيد ومن
قريب.

الى استاذي الكريم.

مقدمة

يُعتبر العقار عنصراً حيوياً في النسيج الاجتماعي والاقتصادي لأي دولة، حيث يمثل محوراً أساسياً للتنمية العمرانية، فهي مركز للحياة الاجتماعية والاقتصادية، حيث تتم تأسيس المنازل والشركات والمؤسسات التجارية والمرافق العامة والخدمات الأساسية، مما يستدعي الاهتمام به والمحافظة عليه وتطويره، سواء كانت الملكية عامة أو خاصة.

نظراً للأهمية البالغة التي يكتسبها العقار في النظام القانوني الجزائري للملكية، فقد كرس المشرع حق الملكية دستورياً وأحاطه بحماية قانونية خاصة، سواء كانت الملكية للأفراد أو للدولة.

ظهرت العديد من حالات التعدي على الملكية العقارية مع تزايد كثافة السكان وزيادة الطلب على العقارات، مما دفع المشرع الجزائري إلى وضع قواعد قانونية لحمايتها، فمن المبادئ المسلم بها دستورياً قاعدة لا جريمة ولا عقوبة إلا بقانون.

يشكل مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات أحد مبادئ القانون الجنائي الضامنة لحريات العامة وحقوق الإنسان، مفاد هذا المبدأ أن أي فعل لا يمكن اعتباره جريمة ولا يمكن توقع عقوبة عليه إلا إذا نص القانون على اعتباره جريمة معاقب عليها، وعلى عكس ذلك كل فعل لم يحدده النص بوضوح ولم يعاقب عليه بشكل صريح لا يجوز العقاب عليه.

التجريم يمثل إحدى الوسائل التي توفر الحماية الجزائية للمجتمع نظراً للربط بين الجريمة والعقوبة، فإنه يتبع منطقاً يؤدي إلى تحقيق الردع العام والخاص، مما يمنع وقوع الجريمة، وإذا وقعت، يمنع تكرار الفاعل لأفعاله الإجرامية.

تتجسد هذه الحماية بين النصوص القانونية التي تفرض هذه الحماية و بين تلك النصوص التي تقرر العقوبات على من يتعدى على هذه الملكية او العقار لضمان استقرارها. ومن بين هذه التدابير الوقائية، نجد تحديد الحدود العقارية بشكل دقيق وواضح يقلل من حدوث النزاعات حول الملكية، كما تشمل التدابير الوقائية إجراءات للتحقق من الشروط القانونية والتنظيمية قبل بدء أي أعمال بناء أو تعديل على العقارات.

أما التدابير الردعية، فتتضمن تشديد العقوبات على المخالفين والمتجاوزين في حالة انتهاك حقوق الملكية العقارية، سواء كانت هذه المخالفات تتعلق بالتعدي على الأراضي أو بالبناء غير المشروع أو بأي أعمال أخرى. ومن خلال فرض عقوبات رادعة، يتم تشجيع الأفراد والمؤسسات على الالتزام بالقوانين واحترام حقوق الملكية العقارية.

تلعب هذه التدابير الوقائية والردعية دورا هاما في تعزيز الثقة في النظام القانوني وتعزيز الإرادة للجميع للجوء إلى العدالة للحصول على الحماية اللازمة للعقارات، سواء كانت تلك العقارات مملوكة للأفراد أو تابعة للدولة، وبذلك تساهم هذه التدابير في بناء بيئة قانونية واستقرارية تعزز التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع.

تثير هذه المعطيات تساؤلات تدفعنا الى وضع الاشكالية الآتية:

كيف حمى المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاص؟

للاجابة على هذه الاشكالية قمنا بتقسيم البحث الى فصلين في (الفصل الاول) النظام القانوني للجرائم الواقعة على العقار و (الفصل الثاني) الاطار الجزائي للجرائم الواقعة على العقار.

الفصل الأول

النظام القانوني للجرائم الواقعة

على العقار

يعتبر العقار من بين أهم المواضيع في القانون العقاري في البلاد، حيث يلعب دورًا حيويًا في الناحية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، ويساهم بشكل فعال في تعزيز التنمية الاقتصادية الوطنية. وتتبع هذه الأهمية من الفوائد التي تحققها الدولة من العقارات وتأثيرها الإيجابي على الاستقرار المحلي. بالإضافة إلى ذلك، يحمل العقار أهمية كبيرة على المستوى العالمي ويتصل بمختلف القطاعات.

يعد العقار وكيفية تنظيمه واحدا من المسائل التي يتم مناقشتها بشدة بسبب زيادة وانتشار وتفاقم جرائم الاعتداء على العقار، ولكي نتمكن من دراسة موضوع الجرائم الواقعة على العقار بشكل كاف، تطلب الأمر تحديد الإطار المفاهيمي للعقار (المبحث الأول) بعد ذلك يمكننا التطرق إلى تبيان أركان وصور التعدي على العقار (المبحث الثاني).

المبحث الاول: الإطار المفاهيمي للعقار

العقار هو كل ما هو ثابت وغير قابل للتحريك، مثل الأراضي والمباني والمنشآت، والتي لا يمكن نقلها دون أن تتعرض للتلف أو التغيير من موقع إلى آخر، لذلك خصصنا هذا المبحث لتبيان مفهوم العقار في المطلب الاول و انواع العقار في المطلب الثاني.

المطلب الاول: مفهوم العقار

عرف المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني العقار بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹، و انطلاقا من هذا النص سنتطرق في هذا المطلب الى تعريف العقار في (الفرع الاول) وسنستعرض انواع العقار من خلال (الفرع الثاني).

الفرع الاول: تعريف العقار

العقار هو العنصر الثابت والمستقر في موقعه، حيث لا يمكن نقله من مكان الى اخر دون أي تلف. والجانب المهم لدينا يتمثل في العقار بمفهومه الشامل، سواء كان عقارا مبنيا كالمنشآت والمباني او عقارا غير مبني مثل الارض². وقد عرفه المشرع الجزائري

¹المادة 683 من الامر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم .

²رقية محرز ، الحماية الجزائرية للعقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، سنة 2021، 2020، ص 9 .

في المادة 683 من القانون المدني بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"³.

العقار هو العنصر الثابت الذي لا يمكن نقله من مكانه الحالي إلى مكان آخر دون تلف، وهذا يتعارض مع المنقول الذي يتميز بموقعه غير الثابت.

يمكن القول بمعنى آخر، ان العقار هو الأشياء التي تكون ثابتة ومستقرة على سطح الأرض أو في باطنها، و ايضا المباني تعتبر عقارات بحد ذاتها، وتشمل جميع المنشآت التي تقام عليها، سواء كانت على سطح الأرض أو تحتها، وتتخذ أشكالاً ثابتة ومستقرة فيها، كذلك الاشجار تعد عقارات بطبيعتها ما دامت جذورها ممتدة ومتصلة بالارض بحيث يصعب نقلها دون تلف.⁴

ينص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 40 فقرة 1 على أنه في القضايا المتعلقة بالعقارات أو الأشغال المتعلقة بها أو دعاوى الإيجارات بما في ذلك التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، يتم إحالتها إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار. أما بالنسبة للمنقولات، فتنص المادة 37 من نفس القانون على أن اختصاص المحاكم يكون أمام محكمة موطن المدعى عليه، نظراً لطبيعة المنقولات القابلة للحركة والنقل.

³المادة 683 من الامر رقم 58-75 ، مرجع سابق .
⁴تقي الدين سلطاني ، جرائم التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، سنة 2022، 2021 ص 21 .

الاختصاص المحلي للمحاكم في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية عليها يكون أمام محكمة موقع العقار، نظراً لثباته وثبات موقعه، بينما يعود الاختصاص فيما يتعلق بالمنقولات إلى محكمة موطن المدعى عليه، نظراً لطبيعتها القابلة للحركة والنقل⁵.
الاختصاص النوعي في المنازعات العقارية يختص بها القسم العقاري في المواد 511، 530 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية⁶، اما القضايا الخاصة بالمنقولات فيختص بها القسم المدني.

تختلف القواعد الاجرائية التي يخضع لها المنقول والعقار بمختلف القضايا المتعلقة بالعقارات التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ومن خلال هذه المفاهيم يتضح لنا بان:

- العقار هو كل ما يتمركز في موقعه الثابت و لا يمكن نقله دون تلف.
- العقارات يمكن ان تندرج تحت تصنيفات طبيعية او حكومية او تبعية.
- الاراضي و المباني والنباتات الموجودة في الارض تعتبر عقارات طبيعية.
- الاجهزة و الانابيب المتصلة بالاراضي و المباني و المتكاملة معها تعتبر عقارات طبيعية .

- العقارات الحكومية تشمل كل ما يوضعه المالك في عقاره من مواد متصلة به بحيث

⁵رقية محرز ، الحماية الجزائرية للعقار في التشريع الجزائري،مرجع سابق،ص10 .
⁶أنظر المادتين 511 و 530 ، من القانون رقم 08/09 المؤرخ في صفر عام 1429 الموافق فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية.معدل و متمم .

يصعب فصلها عنه دون أن تتلف، لأنها مرتبطة به بشكل لا يمكن فصله.⁷

الفرع الثاني: خصائص العقار

نص المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على ان العقار: " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

يفهم من النص ان العقار يجب ان تتوفر فيه صفتين هما : انه شيء مادي ويتسم بالاستقرار والثبات في موقعه، ولا يمكن نقله دون تلف، فإنه يُعتبر عقارًا. وأي شيء يخلو من هاتين الصفتين يُعتبر منقولًا، اذا العقار يختص بصفتين هما:

اولا : شيء مادي :

المقصود بذلك أن العقار شيء ملموس يتمتع بكيان وذاتية في وجوده، مما يمكنه من أن يكون موضوعا للحقوق العينية و يستثنى بالطبع من حيز الاشياء المادية كالديون والحقوق المالية.⁸

ثانيا : صفة الثبات و الاستقرار :

الخاصية الرئيسية التي تميز العقار عن الممتلكات الأخرى المشابهة مثل المنقول، حيث يتميز العقار بالثبات والاستقرار، وهما صفتان ملتصقتان به بشكل أساسي، وعندما يفقد العقار هاتين الصفتين ، فإنه يتحول إلى منقول ، ان هاتان الصفتان هما أبرز العوامل

⁷مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، د.ط ، دار الخلدونية ، د ب ن ، سنة 2012 ، ص-ص 10،11.
⁸ رقية محرز ، الحماية الجزائرية للعقار في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 15.

أو الخصائص التي جعلت العقار يتمتع بمفهوم مميز ونظام قانوني مستقل ومحدد ومرتب لآثاره، ويعتبر العقار قادرا على الانتفاع بالثبات سواء اكتسبه منذ خلقه كالارض أو بفعل صانعه كما هو الحال في المباني والعمارات والمنشآت القيمة والمعتبرة عقارا، حيث لا تتغير ولا تتحرك أجزاؤها، ولا يحدث انفصال لبعضها عن بعض.⁹

المطلب الثاني : انواع العقار

تنقسم العقارات من الناحية القانونية والفقهية الى ثلاثة انواع ، و على هذا الاساس قمنا بتقسيم هذا المطلب الى عقارات بطبيعتها (الفرع الاول) و عقارات بحسب موضوعها (الفرع الثاني) و عقارات بالتخصيص (الفرع الثالث).

الفرع الاول : عقارات بطبيعتها

تشمل جميع الاشياء المادية التي تتمتع بموقع ثابت غير قابل للنقل و تتمثل في الارض على وجه الاستقرار و ما عليها من نباتات و اشجار و مباني.¹⁰

معيار التمييز في ذلك هو ثبات الأرض واستقرارها، بغض النظر عما إذا كانت الأرض تستخدم للزراعة، أو تحتوي على مباني، أو ببساطة جرداء بدون نباتات ، أو حجرية أو رملية و بغض النظر عما إذا كانت الأرض قريبة من المناطق الحضرية أو

⁹ عمر حمدي باشا، "نقل الملكية العقارية"، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2000 ص 08.
¹⁰ تقي الدين سلطاني ، جرائم التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 23.

بعيدة عنها¹¹. وبناءا على هذه الفكرة، يمكن القول ان العقارات بطبيعتها تكون عقارات ذات استقرار دائم و على العناصر التالية :

- الاراضي: يمكننا القول إن العقارات بطبيعتها تشمل سطح الأرض وباطنها، وتشمل جميع الأراضي وما يتصل بها، ولها صفة الاستقرار. وبالتالي، فجميع هذه الأراضي، سواء كانت مملوكة للدولة كملكية خاصة أو عامة، أو مملوكة للأفراد، تعتبر عقارات بطبيعتها.

- البنايات: هي عقارات بطبيعتها ، و تشمل جميع انواع المنشآت المقامة عليه سواءً على سطح الارض او تحتها ، كالمساكن و المصانع و الجسور و المخابئ و الانفاق و الآبار و اعمدة الإنارة طالما انها مثبتة في الارض، و كيفما كانت طريقة تثبيته في الأرض وأي كان مالكة.

-الأشجار و النباتات : كل ما ينبت على الارض و سطحها يعتبر عقاراً بطبيعته ، ما دام متصلا سواء كان الأمر يتعلق بالنباتات الصغيرة أم الأشجار الكبيرة ، فجميع النباتات المتصلة بالارض تعتبر عقارا بطبيعتها شرط ان تمتد جذورها في الارض و تتصل بها اتصالا يؤدي الى استقرارها و عدم امكانية نقلها.¹²

الفرع الثاني : عقارات بحسب موضوعها

عرفت هذه العقارات في المادة 684 من القانون المدني الجزائري: "يعتبر مالا عقاريا

¹¹عمر حمدي باشا، "نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام"، د.ط، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004، ص 14.

¹²ليلي عياشي ، نطاق حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2019، 2018 ص 19.

كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني

على عقار".¹³

تجدر الإشارة الى أن الحق العيني قد يكون أصلي أو تبعي ، فالحقوق العينية الاصلية تشمل حق الملكية ،حق الانتفاع ،حق الارتفاق ،حق الاستعمال وحق السكنى. أما الحقوق العينية التبعية فتشمل الرهن الرسمي ،الرهن الحيازي حق التخصيص ،حق الامتياز. فتعتبر هذه الحقوق أو الدعاوى عقارا اذا كان موضوعها ، عقار و تعتبر منقولا اذا كان موضوعها منقول.¹⁴

الفرع الثالث : عقارات بالتخصيص

العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له المشرع صفة العقار ، نظرا لتخصيصه لخدمة العقار.

نص على ذلك المشرع الجزائري في المادة 683 فقرة 2 من القانون المدني: "غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصد على خدمة هذا العقار او استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"¹⁵.

الهدف من وجود هذا النوع من العقارات هو الحفاظ على الوحدة الاقتصادية التي تنشأ بين العقار والمنقول. فتخصيص المنقول لخدمة العقار يساهم في استغلال العقار بفعالية و الحفاظ على قيمته بشكل جيد .

¹³المادة 684 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

¹⁴ليلي عياشي ، نطاق حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص-ص، 20، 19.

¹⁵المادة 2/683، من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

وضع القانون اربعة شروط لاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص هي :

- مالك العقار يكون هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.

- يكون لدينا منقول بطبيعته و عقار بطبيعته.

- تكون هاته المنقولات لخدمة العقار.

- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.¹⁶

المبحث الثاني : اركان و صور التعدي على العقار

نص المشرع في المادة الاولى من قانون العقوبات الجزائري على انه:"لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون".و على هذا كان لابد من تجريم الاعتداء على العقار كبداية نحو الحد من الاعتداءات الواقعة عليه لاسيما و أن الواقع قد أثبت أن الحماية الجنائية القائمة على التجريم الذي يتبعه بالضرورة عقاب هي من أفضل درجات الحماية و أكثرها فعالية باعتبارها ضمانة أساسية لايمكن الاستغناء عنها في ظل ما يتعرض له العقار من اعتداء.

استنادا إلى هذا الأساس، كان من الضروري تحديد الأركان التي تشكل هذا الاعتداء في (المطلب الاول) ، و التطرق الى صور التعدي على العقار في (المطلب الثاني).

¹⁶رقية محرز ، الحماية الجزائرية للعقار في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص14.

المطلب الاول: اركان التعدي على العقار

نص المشرع في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري على : "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس".

بناء على هذا النص نستخلص ان جريمة الاعتداء على العقار تنفرد بركنين اساسيين وهما : جريمة انتزاع عقار مملوك للغير و ندرسه في الفرع الاول و اقتران الانتزاع بالخلسة و التدليس سندرسه في الفرع الثاني.

الفرع الاول : انتزاع عقار مملوك للغير

قيام هذا الفعل من الجريمة يكون بتوفر ركنين أساسيين و هما ركن مادي و آخر معنوي.

اولا : الركن المادي

الركن المادي للجريمة هو السلوك أو التصرف الذي يقترفه الفاعل و يتجسد في سلوك ظاهر بحيث يستبعد مجرد الامتناع أو النية ، إن لم تتجسد في سلوك ظاهري. جريمة انتزاع عقار مملوك للغير يشمل عنصرين اساسيين هما فعل الانتزاع ، و محل الجريمة المتمثل في عقار مملوك للغير.

1- فعل الانتزاع

يُقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي، وهو النزاع أو الإنتزاع، أي أخذ ممتلكات بالقوة دون موافقة صاحبها. لتحقيق جريمة الإنتزاع، يجب أن يكون الهدف من الفعل هو التعدي على ملك الآخر، وبالتالي تنتقل الحيازة للعقار المتعدى عليه إلى المنتزع¹⁷.

علاوة على ذلك، يجب أن يقوم الإنتزاع من الجاني نفسه، أو بواسطة شخص آخر يتم تعيينه من قبل الجاني للقيام بالفعل بدلاً عنه. في هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي و شريك و يعتبر الشريك كالفاعل الاصلي من حيث التجريم و العقاب ، فيعاقب الشريك في جنائية أو جنحة بالعقوبة المقررة لهما في المادة 44 قانون العقوبات التي تنص على: "يعاقب الشريك في جنائية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجنائية أو الجنحة"، أما المخالفة فلا يعاقب فيها الشريك اطلاقاً¹⁸.

يجدر بنا الإشارة الى ان الانتزاع المجرم بنص المادة 386 من قانون العقوبات لا يتشابه و يختلف تماما عن نزع الملكية للمنفعة العامة الذي تقوم به الادارة فهذه الاخيرة لها هدف وهو المصلحة العامة، ولها ضوابط تتمثل في إجراءاتها الصارمة المنصوص عليها قانونا ، والتي يشكل تخلف أحدها سببا من أسباب إلغاء قرار نزع الملكية.

أخذ المشرع الجزائري بفكرة المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية، و نفرق بين نوعين من الأشخاص المعنوية : فالعامة كالدولة و الولاية و البلدية لا يمكن مساءلتها وإنما يمكن اللجوء الى القضاء لالغاء قراراتها الماسة بالعقار في حالتها التعدي أو الاستيلاء. أما

¹⁷الفاضل خمار، الجريمة الواقعة على العقار، الطبعة 1، دار هومة، الجزائر، 2006، ص14.
¹⁸مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، بحث لنيل شهادة الماجستير في الحقوق: فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، سنة 2015، 2014، ص9.

الأشخاص المعنوية الخاصة بالشركات والجمعيات فيمكن مسائلتها ومعاقبتها بما يتناسب وطبيعتها كعقوبة الغرامة و الحل و المصادرة¹⁹.

2 - عقار مملوك للغير

يجب ان يكون العقار محل الانتزاع مملوكا للغير او في حيازته وقت القيام بالفعل المجرم²⁰. والمقصود بملك الغير هو أي عقار يكون ملكا لشخص آخر وفقا لوثيقة رسمية موثقة أو يكون في حيازته بشكل قانوني ، فإن الاعتداء على العقار لا يتحقق الا بانتزاع ملكية أو حيازة العقار.

استخدم المشرع في نص المادة 386 من قانون العقوبات مصطلح "انتزاع الملكية" في النص العربي ،في حين أن النص باللغة الفرنسية جاء بعبارة "منع الحيازة" (déposséder).

هذا الاختلاف في المصطلحات أدى إلى تباين في فهم نطاق الحماية المقدمة من

القانون، فهل هل تنحصر الحماية في الملكية فقط أم أنها تتسع لتشمل الحيازة أيضاً؟²¹

انقسم الاجتهاد القضائي الى اتجاهين :

الاتجاه الاول :

¹⁹ سليمة كيوص، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية سنة 2016، 2015 ص 26، 27 .
²⁰ محمد قحدون، الجرائم الواقعة على العقار، مذكرة للحصول على شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زين عاشور، الجلفة، 2014، 2013، ص 7.
²¹ رياض بجاوي، عبيد بوسالم، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية، جامعة محمد البشير الابراهيمى، برج بوعريبيج، 2022، 2021 ص 9.

هذا الاتجاه يحمي الملكية الثابتة بواسطة وثيقة رسمية موثقة. وفقا للقرار (رقم 75919) الصادر في 1991/11/5 عن المحكمة العليا²²، يفسر المادة 386 من قانون العقوبات بأن العقار يجب أن يكون مملوكا للغير، وبالتالي، فإن القضاة الذين أدانوا الطاعنين في القضية بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون المشتكي مالكا حقيقيا للعقار قد أخطئوا في تفسير وتطبيق القانون²³.

يظهر من قرار المحكمة العليا أنه يشترط لتطبيق قواعد الحماية في جرم التعدي على الملكية العقارية أن يكون المدعي المراد حمايته يمتلك العقار بموجب وثيقة ملكية عقارية موثقة.²⁴

الاتجاه الثاني: هذا الاتجاه الذي يمتد فيه الحماية إلى الحيابة ولا يقتصر فقط على الملكية، فبعض القضاة في المحكمة العليا يؤيدون حماية الملكية الفعلية، ويعتقدون أن الحماية لا ينبغي أن تقتصر على الملكية الحقيقية فقط.

جاء في القرار رقم 112646 المؤرخ في 1999/10/09 الصادر عن المحكمة العليا، يفسر المشرع عبارة "المملوك للغير" بأنها لا تقتصر على الملكية الحقيقية فحسب، بل تشمل أيضا الملكية الفعلية. وبالتالي، ينبغي أن تفهم هذه العبارة بمفهومها الشامل الذي لا يقتصر على الملكية بمعناها الدقيق في القانون، بل يمتد ليشمل أيضا الحيابة القانونية²⁵.

²²قرار المحكمة العليا رقم 75919 الصادر في 1991/11/5، المجلة القضائية العدد 1، 1994، ص214.
²³مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، مرجع سابق، ص12.
²⁴رياض بجاوي، عبید بوسالم، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مرجع سابق، ص 10.
²⁵أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات، الطبعة 3، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 158.

توصل قضاة المحكمة العليا إلى اعتبار أن الحيابة السلمية بحد ذاتها تخول الطرف المتواجد على الأرض في نزاع معين حقوقاً مكتسبة. وبالتالي، يتعين على الطرف الآخر الذي يدعي ملكيته لتلك الأرض أن يسعى للحصول على قرار قضائي نهائي يؤكد ملكيته ويأمر بطرد الطرف الآخر، وأن ينفذ هذا القرار وفقاً للقانون. في حال عدم القيام بذلك، فإنه إذا حاول الطرف المدعي استرجاع الأرض استناداً فقط إلى الوثائق التي يملكها، فسيعتبر هو المعتدي في الأمر.

يُعتبر هذا الاتجاه الأكثر انتشاراً والأكثر توافقاً مع أحكام القانون المدني الذي كفل حماية الحيابة، حتى يحافظ على النظام العام، بحجة أن الحائز يبدو وكأنه المالك الظاهر امام الناس.²⁶

ثانياً: الركن المعنوي

قيام الجريمة ومساءلة مرتكبها جنائياً، لا تكون بمجرد ارتكاب الركن المادي للجريمة، بل يتطلب أيضاً وجود درجة من الخطأ أو العمد لدى الجاني، والتي تُعرف أيضاً القصد الجنائي. ويشير هذا إلى معرفة الشخص بعناصر الجريمة و رغبته الفعلية في ارتكابها.²⁷

الفرع الثاني : اقتران الانتزاع بالخلسة او التديس

²⁶رياض بجاوي، عبید بوسالم، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مرجع سابق، ص-ص، 11-12.
²⁷وليد ثابتي، جريمة التعدي على الملكية العقارية بين النص التشريعي و الاجتهاد القضائي، مجلت الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد 02، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2023، ص465.

قيام هذا الفعل ايضا من الجريمة يتطلب توافر كل من الركن المادي و الركن المعنوي.

اولا: الركن المادي

يكمن الركن المادي في جريمة التعدي على العقار باقترانه بالخلسة او التدليس، لذلك يتعين علينا الوقوف على مفهوم هذين المصطلحين:

1- التدليس:

يعرف التدليس في القانون المدني من خلال المادة 86 فقرة 2: " يعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملابسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة"²⁸. اذن هو سلوك احتيالي يجعل الارادة غير واعية بالتصرف، لكن التدليس في هذه الجريمة يختلف عن التدليس في القانون المدني اذ عرف قضاة المحكمة العليا التدليس المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات في القرار رقم 279 المؤرخ في 13/05/1986 الذي جاء فيه " حيث أن التدليس العنصر المنصوص عليه في المادة 368 من قانون العقوبات يعني اعادة شغل ملكية الغير ، بعد اخلائها ، و هذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ "²⁹.

²⁸المادة 86 من القانون المدني، مرجع سابق .
²⁹ مريم بنت الخوخ، جريمة التعدي على الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد 1، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة، الجزائر، سنة 2022 ص 822.

المفهوم من هذا التعريف ان التدليس هو عودة الجاني لشغل العقار من جديد غسبا و دون رضا المالك بعد أن تم اخلائه³⁰.

2- الخلسة:

هي قيام الجاني بفعل انتزاع الملكية العقارية خفية وبعيدا عن أنظار المالك ودون علم، ايقوم بسلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه او موافقته³¹.

- موقف الاجتهاد القضائي من مفهومي الخلسة والتدليس:

نظرًا لغياب تعريف الخلسة والتدليس على المستوى الجزائي في النصوص العقابية، فقد اضطرت المحكمة العليا إلى البحث عن تفسيرات وتوجيهات أكثر وضوحًا وتفصيلاً لمفاهيم الخلسة والتدليس في قراراتها و سنين بعضها:

القرار رقم 52971 المؤرخ في 1991/01/17 ينص على: "حيث أن التدليس العنصري المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات ، يعني اعادة شغل ملكية الغير بعد اخلاءها ، وهذا بعد أن تم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف المكلف بالتنفيذ"³².

القرار رقم 152633 المؤرخ في 1997/11/05 ينص على: "من المستقر عليه في اجتهاد هذه المحكمة أنه لكي تقوم أركان جنحة التعدي على المكية العقارية ينبغي أن يكون

³⁰رقية محرز، الحماية الجزائية للعقار في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 55.

³¹محمد قحدون، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق، ص8.

³²قرار رقم 52971 مؤرخ في 1991/01/17 المجلة القضائية العدد 3 ، الجزائر ، 1991، ص236.

هناك حكم أو قرار نهائي ويتم تنفيذه بتنصيب الطرف المدني في ذلك العقار ويتم عودة المتهم من جديد لاحتلال العقار و استمراره في التعدي بوجوبه عليه ، وأن القضاء بادانة المتهم بجنحة التعدي على الملكية العقارية رغم عدم توافر عناصرها يعد خطأ في تطبيق القانون³³.

نستنتج من خلال هذين القرارين المأخوذين على سبيل المثال فقط أنه لا بد من توفر ثلاث شروط لتتم تصنيف التعدي على العقار كتعدي خلسة وتدليس يعرضه للمساءلة الجزائية، و تتمثل في:

- صدور حكم قضائي يقضي بالطرد من العقار :

يجب أن يكون هذا الحكم قاطعا نهائيا قابلا للتنفيذ ،بأمر بطرد المستولي على العقار و إخراجه ،حتى إذا إستوجب الأمر التنفيذ الجبري بناء على الظروف .

نتناول دراسة جريمة التعدي على العقار، والحكم الذي نرمي إليه هو الحكم المدني الذي يتخذ بناءً على الفصل في الملكية أو تأكيد الحيازة في حالة التعدي عليها. يجب أن يكون الحكم قاطعا، سواء صدر عن قاضي مختص في المسألة أو قاضي يُصدر أمراً بالطرد بشكل عاجل. بمجرد أن يصدر القاضي قراره بشأن الملكية وينسبها إلى إحدى الأطراف المتنازع عليها ويأمر بطرد الطرف الآخر، فإن النيابة العامة تتولى تنفيذ الحكم القضائي. يُعتبر الحكم نهائياً بمجرد استنفاد جميع وسائل الطعن العادية مثل الاعتراض

³³ عبد النور لعجال، قويدرسايح، جريمة التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، سنة 2018، 2017 ص26.

والاستئناف، وبالتالي يحظى القرار بحجية الشيء المقضي فيه. أي يمكن الطعن فيه فقط بواسطة وسائل الطعن غير العادية مثل التماس إعادة النظر والنقض.³⁴

- اتمام اجراءات التبليغ و التنفيذ :

يتعين على الحكم القضائي النهائي الذي يصدر بالطرد أن يبلغ، ويتم تنفيذه عبر سلسلة من الإجراءات القانونية، و هذه الإجراءات تكون من قبل المحضر القضائي نظراً لدوره كمنفذ مؤهل للأحكام المدنية والسندات التنفيذية. يتم التبليغ عن طريق تسليم نسخة من الحكم للمعني شخصياً أو لأحد أقاربه. وفي حالة عدم استجابة المحكوم ضده، وعلى الرغم من صحة الإجراءات، وفشل كل المحاولات الودية، يتم اللجوء إلى التنفيذ الجبري بمساعدة السلطات العمومية، لضمان تنفيذ الحكم وتسليم الممتلكات المتنازع عليها للمحكوم لصالحه.³⁵

- عودة المحكوم عليه للاستلاء على العقار :

يشكل هذا العنصر الأساس في تحريك الدعوى العامة، حيث يمنح المحكوم لصالح الحق في رفع شكوى ضد المعتدي على الملكية العقارية، مرفقاً شكواه بالحكم القضائي أو السند التنفيذي الصادر بالطرد، والمحاضر التي تثبت إجراءات التنفيذ وانتهاءها. إذا عاد المحكوم عليه بالطرد إلى العقار الذي تم طرده منه بعد التنفيذ القانوني، يعتبر هذه العودة تحت صفة المتهم بجريمة التعدي على العقار.³⁶

³⁴تقي الدين سلطاني، جرائم التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص55.

³⁵رقية محرز، الحماية الجزائية للعقار في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص56.

³⁶رياض بجاوي، عبيد بوسالم، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مرجع سابق، ص 10 .

تقوم جريمة التعدي على العقار متى توفرت الاركان السالفة ذكرها، و قد اورد
المشرع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات المقررة لكل من قام
بالاعتداء على ملك الغير .

- عقوبة الحبس:العقوبة المسلطة على الجاني في هذه الحالة هي الحبس من 01
سنة إلى 05 سنوات حيث أن هذه العقوبة تكيف جنحة وهذا وفق لما ورد في نص المادة
05 الخامسة من قانون العقوبات .³⁷

الغرامة: ففي حالة الجنحة تتراوح عقوبة الغرامة ما بين 2000 دج كحد أدنى و
20.000 دج كحد أقصى .³⁸

ورد في الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات ظروف التشديد و التي
من شأنها أن تضاعف من العقوبة من 02 سنتين كحد أدنى ، إلى 10 سنوات كحد أقصى
و الغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج و هذا دون التغيير من وصفها
جنحة.³⁹

تتمثل العناصر المؤدية إلى التشديد في :

- الليل : من الفترة بين غروب الشمس وشروقه ،وتعتبر هذه الفترة ظرفا مشددا ،

إذا ما اقترنت بارتكاب جريمة .⁴⁰

³⁷الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، المرجع السابق، ص 41.

³⁸رقية محرز، الحماية الجزائرية للعقار في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 57.

³⁹الهام ببيع، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة
منتوري، قسنطينة، سنة 2008 ص 129.

- التهديد : كلمة أو كتابة قد تثير الرعب والخوف في قلب الشخص المستهدف.⁴¹

- العنف : كل وسيلة قسرية وهي أعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث الم

لجسم المعتدى عليه.⁴²

- التسلق : هو كل محاولة للدخول إلى الأماكن المسكونة من غير الأبواب المعدة

للدخول وبغير إذن من أصحابها.⁴³

- الكسر: هو ارتكاب الفاعل عمل من أعمال العنف للدخول إلى المكان المراد

التعدي عليه⁴⁴، وحسب تعريف المادة 356 قانون العقوبات: " يوصف بالكسر فتح أي

جهاز من أجهزة الأقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو بإتلافه أو بأية طريقة

أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالاستيلاء على أي شيء

يوجد في مكان مقفول أو في أثاث أو وعاء مغلق".⁴⁵

تعدد الفاعلين : إذا تجمع اثنان أو أكثر من المتهمين وقرروا وخططوا لتنفيذ جريمة

معينة معًا، فإن هذا يُعتبر إصرارًا على تنفيذ ما خططوا له.

حمل السلاح : الأدوات التي يمكن استخدامها للإضرار بسلامة الجسم، مثل

الأسلحة النارية مثل البنادق والمسدسات، والأسلحة البيضاء مثل السكاكين والفؤوس

⁴⁰رقية محرز، مرجع سابق، ص 58.

⁴¹تقي الدين سلطاني، جرائم التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 57.

⁴²الهام بيع، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 130.

⁴³تقي الدين سلطاني، جرائم التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 58.

⁴⁴رقية محرز، الحماية الجزائية للعقار في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 58.

⁴⁵المادة 356 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

والعصي، وتعتبر جميعها وسائل للاعتداء. يعتبرها المشرع ظرفاً مشدداً سواء كان السلاح مرئياً أو مخبأً، وسواء تم استخدامه أم لم يتم استخدامه⁴⁶.

الركن المعنوي:

قيام الجريمة ومساءلة مرتكبها جنائياً لا تتم فقط بمجرد اعتداء الجاني على العقار بالخلسة أو التدليس. بل تتطلب ايضاً وجود القصد الجنائي اي معرفة الجاني بعناصر الجريمة ورغبته الفعلية في ارتكابها.

المطلب الثاني: صور التعدي على العقار

اضافة إلى اركان التعدي على الملكية العقارية، فإن قانون العقوبات يُعاقب على العديد من الأفعال التي تؤثر على العقارات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، والتي في كل الحالات لا تهدف إلى سلب ملكية العقار من صاحبها، وإنما تسبب ضرراً له أو للحياة الشخصية للأفراد ، وتتمثل هذه الصور في جريمة الاعتداء على مساكن سندرستها في الفرع الاول ، جريمة التعدي على ملك الغير سنبرزها في الفرع الثاني .

الفرع الاول : جريمة الاعتداء على المساكن

نصت المادة 295 من قانون العقوبات الجزائي على جريمة التعدي على المساكن كما يلي: " كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 1000 دج إلى 10.000 دج.

⁴⁶ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، المرجع السابق، ص44-46.

حال ارتكاب الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من خمسة سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر و بغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج".⁴⁷

المقصود من الاعتداء على مسكن هو كل دخول بالتهديد أو الترهيب أو باستعمال القوة الى منزل الغير ،وقد عرفت المحكمة العليا في القرار رقم 9988 المؤرخ في 18/05/1975 على انه : "الاقتحام بصفة غير شرعية و الدخول إلى مسكن الغير بالعنف او بالتهديد او الغش".⁴⁸

حسب نص المادة 295 يتبين أن أركان الجريمة ثلاثة وهي:

- دخول منزل او محل سكن او معد للسكن :

لقد عرفت المادة 355 من قانون العقوبات المنزل بأنه: " يعد منزلا مسكونا كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان معدا للسكن وإن لم يكن مسكونا وقتذاك وكافة توابعه مثل الأحواش وحظائر الدواجن ومخازن الغلال والإسطبلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى ولو كانت محاطة بسيياج خاص داخل السياج أو السور العمومي".⁴⁹

يشترط من الجاني أن يقتحم مسكن مواطن بطريقة فجائية أو بالتحايل، إذ إن اقتحام مسكن الغير بدون إذن نادراً ما يحدث للشخص العادي، وعندما يحدث، فإنه عادة ما يكون لارتكاب جريمة معينة، مثل السرقة على سبيل المثال. ويتساوى في هذا أن يدخل الفاعل

⁴⁷المادة 295 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

⁴⁸رقية محرز، الحماية الجزائية للعقار في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 61.

⁴⁹المادة 355 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

إلى المسكن أو الحديقة أو السطوح أو أي مكان آخر ملحق بالمنزل، دون الحاجة لأن يكون المواطن مالكا للمسكن، بل يكفي أن يكون مستأجرا بوثيقة أو بدونها، ولا يتعين أن يكون المسكن مأهولا بالسكان بل يكفي أن يكون مخصصا للسكن.⁵⁰

الدخول إلى منزل أو حديقة أو سطح شخص جزائري أو أجنبي بصورة مفاجئة أو عن طريق الغش وبدون موافقته، بغض النظر عما إذا كان المسكن مأهولا أم مخصصا للسكن، وبغض النظر عن ملكية الشخص للمسكن أو تأجيرها، فإذا حدث ذلك، فإننا أمام عنصر الجريمة في اقتحام حرمة المنزل.

القانون لا يعاقب على المحاولة في جنحة اقتحام حرمة منزل ، لعدم النص عليها فالجريمة تقوم بالدخول فعلا .

- ان يكون مرتكب الفعل شخص اجنبي غير صاحبه :

دخول شاغل المنزل أو المقيم فيها يعد اقتحاما و عليه يجب أن يكون الاقتحام من قبل الغير. لذا دخول شاغل المنزل أو المقيم فيه مع شخص آخر، فإن ذلك يُعتبر أمرا مفهوماً منطقيًا وليس فيه أي عنصر جريمة.

الأجنبي هو الشخص غير المالك أو الحائز، فالشخص المعتدي عليه غير مطالب بتقديم سند الملكية لان الحيازة الظاهرة كافية لقيام عنصر الصفة، حتى ولو كان المقيم بالمنزل معتديا ووجوده يتصف بانعدام وجه الحق.⁵¹

⁵⁰بن ملحة الغوثي ، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 1990 ، ص 91.
⁵¹رقية محرز ، الحماية الجزائية للعقار في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 62.

- أن يكون الدخول بغير رضا صاحب المسكن :

الدخول الذي يعبر عنه القانون هو الدخول باستعمال العنف أو التهديد أو الخدعة أو المفاجأة. المقصود بالدخول بطريقة فجائية هو أن يلجأ الشخص الذي يقتحم المسكن إلى وسيلة يمكنه من خلالها تجنب رقابة ومراقبة صاحب المسكن أو حائزه، ويشمل ذلك بصفة عامة كل من له حقوق في المكان، بما في ذلك الزوج والوالدين، أما الدخول العادي لا يعاقب عليه بأنه لا يشكل اعتداء، لأن الدخول الذي جرمه القانون هو الذي يقترن بعدم الرضا لاستعمال العنف والتهديد، أو الخدعة أو المفاجأة.⁵²

بناءً على نصوص الفقرتين الأولى والثانية للمادة 295 من قانون العقوبات الجزائري، يتم تصنيف فعل انتهاك حرمة المسكن إما كجريمة بسيطة أو كجريمة مشددة. في حالة الجريمة البسيطة، وفقاً للفقرة الأولى من المادة 295، يُعتبر فعل انتهاك حرمة المسكن جنحة بسيطة، ويُعاقب عليها بالسجن من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة تتراوح بين 1000 دج و10.000 دج. وتأتي هذه العقوبة لحماية حرمة الأفراد وممتلكاتهم.⁵³

ظرف التشديد وفقاً للفقرة الثانية من المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري، إذا كان الفعل المشار إليه في هذه الفقرة مصاحباً للتهديد أو العنف، فإن العقوبة تتضاعف، حيث يصبح الحبس من 5 سنوات إلى 10 سنوات، والغرامة من 5000 دج إلى 20000 دج. وتظل الجريمة هنا جريمة مشددة وتحتفظ بوصفها الجنائي ولا تتحول إلى

⁵²بن ملحّة الغوثي، المرجع السابق، ص 105.

⁵³الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع السابق، ص 51.

جناية، بالرغم من تشديد العقوبة. يجب التفريق بين ما إذا كان الفاعل مواطناً عادياً فهي جنحة التعدي على حرمة المسكن ويطبق عليه نص المادة 295 من قانون العقوبات، و إذا ارتكب الفعل من طرف موظف عام فهو بمثابة جنحة إساءة استعمال السلطة⁵⁴.

تتحقق هذه الجريمة عندما يدخل أحد رجال القوة العمومية إلى منزل أحد المواطنين بدون رضاه وفي غير الحالات المقررة قانوناً⁵⁵، و يعاقب بنص المادة 135 من قانون العقوبات التي تنص: "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 فيه يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 إلى 3.000 دج".⁵⁶

الفرع الثاني : جريمة التعدي على ملك الغير

تعتبر الاعتداءات جرائم إذا استهدفت العقار وكان لها تأثير في سلب ملكية الآخرين. أما جرائم التعدي على ملكية الآخرين دون نية التملك أو الظهور كمالك، فتتمثل في :

أولاً: جريمة المرور على ملك الغير :

المرور عبر ملكية الآخرين يُعتبر من القيود المفروضة على حق الملكية، لأن حق المرور يُعتبر جزءاً من حقوق الارتفاق . وقد نص المشرع الجزائري على جريمة المرور عبر ملكية الآخرين ضمن المخالفات المتعلقة بالأموال بشكل عام بموجب المادة

⁵⁴الهام ببيع، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص 153.

⁵⁵محمد قحدون، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق، ص 17.

⁵⁶المادة 135 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

458 من قانون العقوبات الجزائري في فقرتها الثانية على ما يلي: "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 مهياة للزراعة أو مبدورة أو كانت بها حبوب أو ثمار ناضجة أو على وشك
النضج. يعاقب بغرامة من 20 إلى 50 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة
أيام على الأكثر".⁵⁷

يتضح من خلال هذه المادة أن جريمة المرور على ملك الغير تكيف بأنها مخالفة
وان كان فعل المرور هذا على ملك الغير لا يؤدي الى سلب الملكية او الحيازة من
صاحبها ، فمجرد استخدام أرض يملكها شخص آخر اي المرور دون إذن من صاحبها،
يُعتبر فعل مجرم. حتى لو لم يترتب عن هذا الفعل أي ضرر مادي. إذا دخل شخص ما
إلى الأرض بالقوة دون موافقة صاحبها، فإن أركان الجريمة تتوافر، ويتم معاقبة المتهم.⁵⁸

ثانيا : جريمة نقل و ازالة الحدود .

نصت المادة 417 من قانون العقوبات الجزائري على ان : "كل من ردم حفرة أو
هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا أخضر أو أخشابا
جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين

⁵⁷المادة 458 من قانون العقوبات ،مرجع سابق
⁵⁸الفاضل خمار ، المرجع السابق، ص. 58.

مختلف الأملاك أو تعورف عليها كفاصل بينها يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة
وبغرامة من 500 إلى 1.000 دينار".⁵⁹

يتبين من خلال نص المادة أن جريمة نقل و إزالة الحدود تقوم بتوفر أركانها الآتية:

- الفعل المادي الذي يفيد النقل أو الازالة :

القانون الجزائري في المادة 417 من قانون العقوبات، يُعتبر نقل معالم الحدود أو
إزالتها كأنشطة غير قانونية. تشمل هذه الأنشطة الردم والهدم والقطع والقلع والنقل و
الالغاء ، و ذلك على سبيل المثال لا الحصر. ويمكن أن ينتج عن هذه الأفعال الغير قانونية
أفعال أخرى تؤدي إلى نقل معالم الحدود أو إزالتها.

قيام الشخص بالدخول الى أرض الآخرين دون إذن صاحبها فقط لا يكفي لتحقيق
ركن الجريمة. بل يجب أيضاً أن يقوم بإتلاف أو قطع معالم الحدود. ولا يُشترط أن تكون
الأرض المتضررة مجاورة للأرض التي يملكها الشخص، بل يكفي أن يكون للشخص
صفة معينة على العقار (مستأجراً مثلاً).

- نوع الشيء محل النقل أو الازالة :

الركن المميز لهذه الجريمة هو القيام بأعمال نقل أو إزالة لمعالم الحدود، ويمكن
للمشرع أن يعبر عنه بعدة صور، يمكن أن يكون محل النقل أو الإزالة حفرة أو سياجاً

⁵⁹المادة 417 ، من قانون العقوبات، مرجع سابق.

طبيعياً أو صناعياً، أو أحجاراً أو صخوراً أو مجرى مياه. ويكون الغرض من هذه الأعمال هو فصل الحدود البعض.⁶⁰

- وجود ملكيات مجاورة للغير:

قيام المالك بإزالة الحد أو الفاصل بين ملكيته وملكية جاره يعتبر أساساً لارتكاب الجريمة، حيث يكون هذا الفاصل هو جزء من الحدود بين الممتلكات. ويلاحظ أن الجريمة لا تقوم في حالة ردم حفرة إلا إذا كانت هذه الحفرة تشكل الحد الفاصل بين الأراضي الاثنتين.⁶¹

- القصد الجنائي :

يُعتبر القصد الجنائي متوفرًا عندما يقوم الجاني بفعل يمكن أن يؤدي إلى تغيير معالم الحدود، مثل الشخص الذي يقوم بتدمير سياجًا فاصلاً بين ملكيته وملكية جاره، وهو يدرك تمامًا تبعات فعله، خاصة إذا كان هذا السياج يُعتبر معتمداً ومتفقاً عليه كفاصل بين الأراضي المتجاورة، ويدرك بأنه قام بإزالة هذا الحد.⁶²

⁶⁰ مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، مرجع سابق، ص 42.

⁶¹ مرجع نفسه، ص 43.

⁶² محمد قحودن، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق، ص 20.

ملخص الفصل الاول:

استنتج من دراسة هذا الفصل أن المشرع الجزائري قد أقر عدة نصوص في قانون العقوبات تجرم الاعتداء على العقار، ومن بينها المادة 386 التي تعتبر المبدأ العام الذي تستند إليه مختلف الجرائم الواقعة على الملكية العقارية. بالإضافة إلى ذلك، هناك نصوص أخرى تهدف إلى حماية العقار في حد ذاته من جميع أشكال التعديات، بما في ذلك حماية حرمة المساكن وملك الغير في مواد أخرى.

حصر المشرع الجزائري نطاق الحماية الجزائية للملكية العقارية في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري. ومع ذلك، يوجد اختلاف بين أركان المادة 386 وأركان الجريمة التي يحددها القضاء.

تتعلق أركان المادة 386 بتجريم الاعتداء على الملكية العقارية، لكن القضاء يشدد على أهمية حصول على حكم قضائي نهائي من القضاء المدني قبل تنفيذ العقوبة. يشمل ذلك حكمًا بالطرد من العقار المتعلق بالنزاع وإتمام إجراءات التنفيذ، وعودة المنفذ لشغل المكان مرة أخرى بعد الطرد.

بالتالي، يعتبر من المستحيل معاقبة من يعتدي على العقار للمرة الأولى بالرغم من الانتهاك الذي تعرض له مالك العقار وحقه في الملكية المكفول دستوريًا.

الفصل الثاني

الاطار الجزائري للجرائم

الواقعة على العقار

بعد دراسة مفهوم جريمة العقار و تبيان اركان و صور الجريمة في الفصل الاول، سنتناول الآن الاطار الجزائري للتعدي على العقار في حد ذاته، فالمشرع الجزائري قام بتنظيم الملكية العقارية وتأكيدھا دستورياً، كما اشار اليھا في القانون المدني وفي قانون العقوبات، وأيضاً في قوانين الإجراءات المدنية والإدارية، بالإضافة إلى النصوص في القوانين الخاصة. يهدف هذا التنظيم إلى إيجاد تكامل يضمن حماية النظام العام ومنع الأفراد من الاستيلاء على حقوقهم بأنفسهم.

و من اجل ذلك سادرس في المبحث الاول التكييف القانوني للجرائم الواقعة على العقار و في المبحث الثاني آليات حماية العقار.

المبحث الاول: التكييف القانوني للجرائم الواقعة

على العقار

يشير مفهوم التكييف القانوني للجرائم إلى العملية التي يتم فيها تحديد العقوبات القانونية المناسبة للجرائم المرتكبة بناءً على ظروف الجريمة وخصوصيات الجاني، و يُعتبر التكييف القانوني جزءًا هامًا من عملية العدالة الجنائية حيث يسعى لتحقيق التوازن بين عقوبات الجرائم وظروف الجريمة وخلفيات الجاني.

أحاول أن أبرز في هذا المبحث الجرائم الواقعة على العقارات المبنية في (المطلب الأول)، و الجرائم الواقعة على العقارات الغير مبنية في (المطلب الثاني).

المطلب الاول: الجرائم الواقعة على العقارات المبنية

نتيجة للتطورات المتسارعة في مجال العقارات المبنية وبالنظر إلى التحديات الاقتصادية والاجتماعية، قام المشرع الجزائري باتخاذ خطوات لحماية هذا القطاع والنظام العقاري بشكل عام، ووضع المشرع النصوص القانونية بهدف حماية هذا القطاع الحيوي، والتي تتضمن عقوبات رادعة ضد أي محاولة للتلاعب أو الاعتداء على الممتلكات العقارية.

سنتناول في (الفرع الاول) الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات، و في

(الفرع الثاني) الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة.

الفرع الاول: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

تقسيم هذه الجرائم حسب درجة خطورتها، حيث صنفها المشرع في المادة 5 من قانون العقوبات الجنايات وجنح ومخالفات.

اولا: الجنايات

الجنايات في القانون تتضمن الجرائم الأكثر خطورة على المجتمع والأفراد و تتنوع أنواع الجرائم التي تصنف كجنايات وتشمل القتل، والسطو المسلح، والاعتصاب، والسرقه بالكسر والخلع، والتهديد بالعنف، وغيرها من الجرائم التي تؤدي عادةً إلى الضرر الجسيم للأفراد أو الممتلكات أو للمجتمع بشكل عام. تتميز الجنايات بعقوبات صارمة تصل الى الاعدام، وفي موضوعنا الجرائم الواقعة على العقار تتمثل في:

1 - جريمة وضع النار في المحلات المسكونة:

تنص الفقرة 1 من المادة 395 من قانون العقوبات على: "يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار عمدا في مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو اكشاك و لو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش، وذلك إذا كانت مسكونة أو مستعملة للسكنى، وعلى العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكنى، سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجناية"⁶³.

⁶³المادة 395 من قانون العقوبات، مرجع سابق .

حسب نص هذه المادة ان اركان هذه الجريمة تتمثل في :

- الركن المادي:

السلوك الاجرامي: يتمثل في وضع النار قد يكون بإلقاء عود كبريت أو صب نوع من الزيوت، أو الغازات أو المواد السريعة للانتهاب أو غيرها من الوسائل التي تؤدي الى اضرار النار. والنقطة المهمة هنا هي ان الجريمة تقوم بمجرد وضع النار لان اضرار النار عمدا في محل مسكون أو معد للسكن بصرف النظر عن وجود أصحاب المسكن أو عدم وجودهم فيتهكون جريمة الاحراق العمدي لان المشرع لم يشترط أن تلتهم النار البناء أو محتوياته فعلا وإنما نص على إضرارها فقط⁶⁴.

- محل الجريمة: يكون محلا لاضرار النار الاماكن المكونة أو المستعملة للسكن، ويشمل ذلك المباني، والمسكن، والغرف، والخيام، والأكشاك. ومع ذلك، فإن المشرع ذكر هذه الأماكن على سبيل المثال، مما يعني أنه يمكن إدخال أماكن أخرى للحرق، بشرط أن تكون هذه الأماكن مخصصة للسكن.

المقصود من النص هو أن النية الجنائية تُحدد بناءً على نوع المكان المحروق، سواء كان مملوكًا أو غير مملوكًا للمرتكب.

و نشير إلى أنه يكفي وجود شخص واحد على الأقل يبيت في العقار لاعتباره مسكونًا.

⁶⁴ مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، مرجع سابق، ص50.

- الركن المعنوي:

يتحقق القصد الجنائي في هذه الجريمة عندما يضع الفاعل النار عمدًا، وبصورة عامة

بقصد إحداث الحريق.⁶⁵

- العقوبة :

عندما يتبين للقاضي توفر أركان الجريمة وتبين خطورة الفعل الإجرامي ونتائجه

البشعة التي قد تؤدي إلى فقدان حياة الأفراد، فإن القاضي يصدر حكمًا بالسجن المؤبد على

الجانبي وفقًا للفقرة الأولى من المادة 395 من قانون العقوبات⁶⁶.

2- جريمة حرق المباني غير المسكونة:

تنص الفقرة 1 و 2 من المادة 396 على: "يعاقب بالسجن المؤقت من عشر

سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدًا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة

له:

مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو

مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكنى"⁶⁷.

⁶⁵صيرينة صادق، جريمة فراح، الحماية الجزائية للملكية العقارية بدون سند رسمي، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون،

تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2021، ص65.

⁶⁶المادة 395 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

⁶⁷المادة 396، مرجع نفسه.

المفهوم من هذه المادة انه يشترط لقيام الجريمة أن يكون الشيء الذي تم حرقه غير مملوك للجاني. في حال كان المحل المحروق مملوكًا للجاني، فإنه لا يتوافر ركن الجريمة ولا تقوم الجريمة بموجب ذلك.

بناءً على هذا المبدأ، فإنه يجب أن يكون المكان المحروق غير مملوك للشخص الذي قام بإشعال النار.

- العقوبة:

يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى 20 سنة.

عندما يكون الشيء المحروق مملوكًا للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، فإن قانون العقوبات يشدد عقوبة الجاني بموجب المادة 396 المكررة. تنص المادة على تطبيق عقوبة السجن المؤبد بدلاً من السجن المؤقت اذا كانت الجريمة تتعلق باملاك الدولة أو أملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات الخاضعة للقانون العام.

يوجد ظرف آخر مشدد تناولته المادة 399 من قانون العقوبات، وهو عندما يؤدي الحريق العمدي إلى وفاة شخص أو عدة أشخاص، أو يتسبب في إحداث إصابة أو إعاقة دائمة. في هذه الحالة، ترتفع العقوبة إلى الإعدام إذا أدى الحريق إلى وفاة، أما إذا أدى إلى إعاقة دائمة، فترتفع العقوبة إلى السجن المؤبد⁶⁸.

ثانياً: الجرح

⁶⁸محمد قحدون، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق، ص27.

الجنح هي فئة أخرى من فئات الجرائم في القانون، وتشمل الجرائم ذات الطابع الأقل خطورة مقارنة بالجنايات. وتشمل الجنح عادةً الأعمال ذات الخطورة المنخفضة مثل الإساءة إلى الملكية العامة، والإخلال بالنظام العام، والضرب البسيط، والسرققة البسيطة، وغيرها من الجرائم التي لا تشكل خطراً كبيراً على المجتمع أو الأفراد مقارنة بالجنايات.

1- جنحة التخريب العمدي لجزء من عقار:

تنص المادة 406 مكرر من قانون العقوبات على انه: " يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين، وبغرامة من 500 دج إلى 5000 دج كل من خرب عمداً أجزاء من عقاره ملك للغير"⁶⁹.

الركن المادي:

يتحقق من خلال فعل التخريب، وهو الفعل المجرم الذي ينتج عنه خراب العقار، ومثاله تحطيم نافذة البيت، أو نزع الاقفال، حيث يصبح الشيء محل التخريب و الاتلاف غير صالح للاستعمال أو الاستفادة منه على الوجه الذي كان عليه أو جعل له⁷⁰.

الركن المعنوي:

يشترط لقيام هذه الجريمة وجود القصد الجنائي، وهذا يعني أن الجاني يجب أن يكون عازماً ومتعمداً ومدركاً لأفعاله، ويكون على علم بأنه يقوم بالتخريب لجزء من

⁶⁹المادة 406 مكرر، من قانون العقوبات مرجع سابق.
⁷⁰زجيقة موزوني، فازية موساوي، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري – تيزي وزو - ، سنة 2017 ، ص18.

العقار الذي ليس ملكه. بمعنى آخر، يجب على الجاني أن يقوم بالتدمير أو التلف، وأن يكون واعياً تماماً بأن العقار الذي يقوم بتدمير جزء منه ليس ملكه⁷¹.

- العقوبة:

يعاقب بالحبس من شهرين الى سنتين وبغرامة مالية من 500 دج الى 5000 دج.

2- جنحة تحطيم ملك الغير:

تنص المادة 407 من قانون العقوبات على: "كل من خرب أو أتلّف عمداً أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كليا أو جزئيا يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 5.000 دج دون الإخلال بتطبيق أحكام المواد من 395 إلى 404 إذا تطلب الأمر ذلك ، ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة الجنحة التامة"⁷².

الركن المادي:

يتمثل في فعل التحطيم: وهو كل عمل من شأنه تعطيل الاستفادة بالشيء

محل التحطيم: وهي نفس جريمة أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 من قانون العقوبات لكن هذه المادة 407 فتحت وسائل أخرى غير النار ، كما وسعت مجال التخريب وان يكون كليا أو جزئيا وان يقع التخريب على أموال الغير وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا (قرار رقم 995 المؤرخ في 10 نوفمبر 1987): "مادامت ملكية

⁷¹الخضر مقراني، الحماية المدنية والجزائية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور ، الجلفة، 2017، ص65
⁷²المادة 407 ، من قانون العقوبات ،مرجع سابق

المحل المتنازع من اجله تعود بصفة قانونية الى المتهمين فان جنحة تحطيم ملك الغير متوفرة الاركان⁷³.

الركن المعنوي:

يجب أن يكون الجاني على علم و ارادة بما يقوم به لان هذه الجريمة من الجرائم العمدية ويستلزم لقيامها توفر القصد الجنائي.

العقوبة : يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 5.000 دج.

حسب الفقرة 2 من المادة 407 من قانون العقوبات، يُعاقب الفاعل عند الشروع في هذه الجريمة بنفس عقوبة الجريمة التامة.و إذا قام بالتحطيم أو التخريب على مساكن أو غرف أو مبانٍ أو أكشاك، وكانت مسكونة أو تستعمل للسكن، وأدى ذلك إلى وفاة شخص، فإن العقوبة تشدد وتصل حتى الاعدام⁷⁴.

3 جنحة الحرق بغير قصد:

تنص المادة 405 مكرر من قانون العقوبات على: " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 10.000 إلى 20.000 دج كل من تسبب بغير قصد في

⁷³أحسن بوسقيعة : قانون العقوبات مدعم للاجتهد القضائي , الديوان الوطني لأشغال التربية , دط ، 2000، ص51.
⁷⁴مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، مرجع سابق، ص56.

حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير وكان ذلك نشأ عن رعونته أو عدم احتياطه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاة النظم⁷⁵.

الركن المادي:

- حصول فعل الحريق: يعاقب الفاعل عند حصول الحريق التام وليس الشروع فيه. ويتوجب أن يؤدي الحريق إلى إتلاف ممتلكات الآخرين ليتم تطبيق العقوبة⁷⁶.

- أن يكون الشيء محل الحريق مملوكا للغير: يجب أن تكون الأموال التي أتلفت بسبب الحريق مملوكة لشخص آخر، وليس للجاني نفسه، لتحقيق شروط تطبيق العقوبة على الجاني. يعني ذلك أن الحريق الذي يؤدي إلى إتلاف ممتلكات الآخرين هو الذي يعتبر جريمة ويعاقب عليها القانون⁷⁷.

أن يكون الحرق بسبب الإهمال: أي انها ليست من الجرائم العمدية ويُعتبر الإهمال هو السمة المميزة في هذه الجريمة، ولهذا السبب يتم التأكد من توافر عنصر الإهمال أو الخطأ⁷⁸.

- العقوبة:

يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 10.000 إلى 20.000 دج.

⁷⁵ المادة 405 مكرر، من قانون العقوبات ، مرجع سابق .
⁷⁶ لخضر مقراني، الحماية المدنية والجزائية للملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 67.
⁷⁷ مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، مرجع سابق، ص 58.
⁷⁸ لخضر مقراني، مرجع سابق، ص 67.

ثالثاً: المخالفات

تعتبر أدنى الجرائم جسامة بالنظر إلى قلة الضرر المترتب عليها ، فالغالب منها يكون مخالفة لأوامر المشرع ونواهيه فيما يتعلق بتنظيم المرافق العامة ، وأداء وظيفتها بانتظام ، ومن أهمها:

1- جريمة إصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات

نصت المادة 441 مكرر في الفقرة 5 على: "يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 1.000 دج كما يجوز أيضاً أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر: كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث"⁷⁹.

عندما يقوم الجاني بأعمال البناء أو الهدم ويعلم بأن هذه الأعمال تشكل خطراً على المارة أو العامة بشكل عام، ويتجاهل ذلك ولا يتخذ التدابير اللازمة لتأمين المكان، في هذه الحالة، يُعتبر مسؤولاً عن الحوادث التي قد تحدث بسبب تقصيره في اتخاذ التدابير الوقائية المناسبة⁸⁰.

العقوبة:

هي الغرامة المالية من 100 دج إلى 1000 دج، كما يمكن أن تكون العقوبة الحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر.

⁷⁹المادة 441 من قانون العقوبات، مرجع سابق .

⁸⁰محمد قحودن، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق، ص33.

الفرع الثاني: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة

اهمية الحفاظ على الثروة العقارية وضمان الأمن العام دفع المشرع لاتخاذ إجراءات إضافية لتفادي النقص في التشريعات المتعلقة بجرائم العقار المبني. لهذا السبب، قام المشرع بإصدار قوانين خاصة تتناول بعض الجرائم التي تستهدف العقارات المبنية .

1- في قانون التهيئة العمرانية

نصت المادة 77 من قانون 29/90 المؤرخ في 1990/09/01⁸¹ على جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لاحكامها.

النص يتناول جريمة استعمال الأرض بتجاوز الالتزامات القانونية والتنظيمية المفروضة عند القيام بأعمال البناء. ويتضمن القانون شروطاً للحصول على تراخيص البناء من الجهات الإدارية المختصة. فمن يقوم بالبناء دون ترخيص أو يتجاوز شروط الترخيص يعرض نفسه لعقوبة الغرامة، حيث يُعاقب بالغرامة التي تتراوح بين 3000 و300.000 دينار جزائري⁸².

حالة تكرار الجريمة، يمكن أن يواجه المذنب عقوبة السجن لمدة تصل إلى 6 أشهر.

تمنح القوانين رقابة واسعة لمسؤولي الجهات المحلية والجمعيات التي تعمل على

⁸¹قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/09/01 ، والمتعلق بالتهيئة العمرانية الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990، معدل و مَتمم.

⁸²مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، مرجع سابق، ص67.

حماية المحيط ، وفي حال وجود مخالفة، يمكن لتلك الجمعيات ان تتأسس كطرف مدني⁸³.

2- الجرائم المستحدثة بالقانون 15/08

لوضع حد للفوضى العمرانية ولحماية الثروة العقارية عمل المشرع الجزائري على استحداث القانون 15/08 المؤرخ في 03/08/2008 والمتعلق بمطابقة البناءات العامة لمعايير البناء، وجاء بجرائم وعقوبات جديدة، نتناولها فيما يلي⁸⁴:

أ- جريمة تشييد بناية بدون رخصة

رخصة البناء هي تصريح مسبق يتم منحه من قبل رئيس البلدية المعنية للشخص أو الجهة التي ستقوم بأعمال البناء. يتم ذلك بعد تقديم طلب يتضمن جميع الوثائق اللازمة التي تثبت امتثال المشروع لقوانين وتنظيمات تنظيم العمران في المنطقة. يشمل طلب الرخصة تفاصيل البناء المقترح، والمخططات الهندسية، والتقارير البيئية، وأية مستندات أخرى مطلوبة بموجب التشريعات المحلية. تعتبر رخصة البناء شرطاً أساسياً قبل بدء أي أعمال بناء لضمان الامتثال للقوانين والتنظيمات البنائية ولضمان سلامة المشروع وتوافقه مع البيئة المحيطة⁸⁵.

الركن المادي في جريمة البناء بدون ترخيص يشير إلى الفعل الذي ينطلق من مالك المبنى، والذي يتمثل في القيام بأحد أشكال أعمال البناء. يشمل ذلك أي عمل يتعلق بتشييد

⁸³الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق، ص101.
⁸⁴القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها، جريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد44 الصادرة في 1 شعبان 1429 الموافق لـ 03 غشت 2008.
⁸⁵ هيثم حباب، الحماية القضائية للملكية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2022، ص45.

أو تعديل أو توسيع المبنى دون الحصول على الترخيص المطلوب بموجب القوانين والتنظيمات المحلية⁸⁶.

العقوبة:

المشرع في نص المادة 74 من هذا القانون⁸⁷، يعاقب كل من ينشئ بناية بدون رخصة بالحبس من ستة أشهر الى سنتين وبغرامة مالية تتراوح بين 100.000 دج الى 1.000.000 دج. و في حالة العود تشدد العقوبة بالضعف.

ب - جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:

رخصة البناء هي شرط ضروري قبل البدء في إنشاء أي بناية، وهي تهدف إلى تنظيم عملية البناء وضمان أن تتم الإنشاءات بمطابقة للمواصفات واللوائح المعتمدة. في حالة عدم تطابق البناء مع متطلبات رخصة البناء، نكون امام جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.

الأمثلة على حالات جريمة التشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء تتمثل في:

- تجاوز معالم شغل الأرض أو معالم شغل أرضية الطريق.

- عدم احترام الارتفاع المخصص.

- الاستيلاء على ممتلكات الآخرين.

- إنشاء منافذ غير مقررة أو غير قانونية.

⁸⁶ مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، مرجع سابق، ص65.
⁸⁷قانون 15/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتعلق بمطابقة البناءات العامة لمعايير البناء.

وغيرها من الحالات التي تنطوي على عدم الامتثال لمتطلبات رخصة البناء⁸⁸.

العقوبة:

المشرع الجزائري لم يجرم تشييد البناء بدون رخصة فقط بل حتى المحاولة في ذلك يعاقب عليه قانونا وفقا لنص المادة 79 من القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات العامة لمعايير البناء والتي تنص على معاقبة كل من يشيد أو يحاول أن يشيد بناية دون رخصة بعقوبة مالية تتراوح فيما بين 50.000 دج الى 100.000 دج، وفي حالة العود يخضع مرتكب الجريمة لعقوبة سالبة للحرية تتمثل في الحبس من ستة أشهر الى سنة مع مضاعفة الغرامة⁸⁹.

المطلب الثاني: الجرائم الواقعة على العقارات غير المبنية.

يُعتبر العقار غير المبني جزءًا هامًا في القطاع العقاري، حيث يمكن استخدامه لأغراض متنوعة مثل التطوير العقاري، الزراعة، الاستثمار العقاري، أو حتى الحفاظ على البيئة. فتوجه المشرع الجزائري نحو وضع قواعد صارمة تهدف إلى حماية الأراضي غير المبنية، وعلى الرغم من وجود حماية مدنية وإدارية للعقارات غير المبنية، فقد أضاف المشرع بشكل جدي تدابير حماية جنائية، بهدف تعزيز الردع العام والخاص، وضمان التزام الجميع بالقوانين واللوائح المتعلقة بالأراضي.

⁸⁸ لخضر مقراني، مرجع سابق، ص 71.

⁸⁹ هيثم حباب، الحماية القضائية للملكية الخاصة، مرجع سابق، ص 46.

ندرس في هذا المطلب من خلال (الفرع الاول) إلى الجرائم الواقعة على العقارات غير المبنية المنصوص عليها في قانون العقوبات ، وفي (الفرع الثاني) إلى الجرائم المنصوص عليها في القوانين خاصة.

الفرع الاول: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

تختلف الجرائم الواقعة على العقارات غير المبنية طبقا لتكليف الفعل في كل حالة لتشمل الجنائيات، الجنح، والمخالفات.

اولا: الجنائيات

وهي اخطر الجرائم و من اهمها:

- جريمة وضع النار في ملك الغير:

نصت على هذه الجريمة المادة 396 في الفقرتين 4 و 5 من قانون العقوبات:"يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له:

4 - غابات وحقول مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات،

5 - محصولات قائمة أو قش أو محصولات موضوعة في أكوام أو في حزم"⁹⁰.

⁹⁰المادة 396 من قانون العقوبات، مرجع سابق .

الركن المادي:

- وضع النار و نقصد به استخدام أي وسيلة قادرة على تسبب حريق، مثل رمي عود ثقاب مشتعل أو فحم أو مواد أخرى قابلة للاشتعال. تُعتبر هذه الجريمة من الجرائم الخطيرة، حيث تظهر نية متعمدة للمتسبب بالضرر للعقار⁹¹.

الركن المعنوي:

يُشترط أن لا تكون الممتلكات ملغًا للمجرم ليتم تحقيق الركن المعنوي في هذه الجريمة، ويتضمن ذلك وجود القصد الجنائي العام للجاني، والذي يتحقق بوضع النار عمدًا، أي علمه بالفعل المجرم وإحداثه بإرادته، دون أن يتوجب على المجرم أن يكمل فعله أو ينجزه بالكامل، بمعنى أنه يُعتبر مذنبًا حتى لو لم يتم إشعال النار أو تسبب في حريق، وحتى لو تم إطفاء النار فيما بعد⁹².

العقوبة :

نص عليها المشرع في المادة 396 وتتمثل في عقوبة السجن المؤقت من عشر

سنوات إلى عشرين سنة.

ثانياً: الجرح

و هي اقل خطورة من الجنايات ومن اهمها:

⁹¹مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، مرجع سابق،ص72.
⁹²صبرينة صادق،كريمةفراح،الحماية الجزائية للملكية العقارية بدون سند رسمي،ص70.

1- جريمة تخريب المحصولات:

نصت عليها المادة 413 من قانون العقوبات: "كل من خرب محاصيل قائمة أو أغراسا نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 1.000 دينار"⁹³.

الركن المادي:

الجانب المادي في جريمة وضع النار يتمثل في فعل التخريب، والذي يُعتبر أقل خطورة من فعل وضع النار، وهذا هو السبب الذي يدفع المشرع إلى تصنيفها كجناية⁹⁴.

الركن المعنوي:

الجانب المعنوي في هذه الجريمة، فيأتي مع توافر القصد الجنائي، أي علم الجاني بالجريمة التي ارتكبها وقيامه بفعل التخريب بإرادته، دون الحاجة إلى توفر دوافع محددة للقيام بذلك⁹⁵.

العقوبة :

ويعاقب مرتكبها بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات و بغرامة من 500 دج إلى 1000 دج، كما يجوز الحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من قانون العقوبات.

⁹³المادة 413 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

⁹⁴محمد قحدون، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق 50.

⁹⁵صبرينة صادق، كريمة قراح، الحماية الجزائية للملكية العقارية بدون سند رسمي، ص 71.

2 جريمة المرور على ارض ملك للغير:

نصت عليها المادة 413 مكرر من قانون العقوبات بقولها: "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1.000 دج: كل من أطلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير وعلى الأخص في المشاتل أو في الكروم أو مزارع الصفصاف أو الكبار أو الزيتون أو التوت أو الرمان أو البرتقال أو غيرها من الأشجار المماثلة أو في مزارع أو مشاتل الأشجار ذات الثمار أو غيرها المهيأة بعمل الإنسان. كل من جعل مواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير المبذورة أو التي بها محاصل في أي فصل كان أو تركها تمر فيها . كل من جعل مواشيه أو دوابه المعدة للجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير قبل جني المحصول"⁹⁶.

الركن المادي:

الجانب المادي للجريمة، يتمثل في فعل المرور على أرض الآخرين، وذلك عبر ترك الحيوانات يتجولون على الأراضي المزروعة أو المملوكة للآخرين، أو عبر إهمال حراستها، مما يسمح لها بالمرور عبر أرض الآخرين.

الركن المعنوي:

القصد الجنائي مفترض في هذه الجريمة فيقوم بمجرد القيام بإطلاق المواشي أو تركها تمر عبر أرض الآخرين، دون الحاجة إلى إثبات نية المرتكب في إلحاق الضرر به⁹⁷.

⁹⁶المادة 413 مكرر من قانون العقوبات، مرجع سابق.

⁹⁷صبرينة صادق، كريمة قراح، الحماية الجزائية للملكية العقارية بدون سند رسمي، مرجع سابق، ص. 71، 72.

العقوبة:

الحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1.000 دج.

ثالثاً: المخالفات

و هي ادنى الجرائم من حيث الخطورة ومن اهمها:

1- جريمة تخريب ملك الغير:

نصت عليها المادة 444 فقرة 1 من قانون العقوبات: "يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 100 إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين.

- كل من اقتلع أو خرب أو قشر شجرة لإهلاكها مع علمه أنها مملوكة للغير وكل من أتلف طعاما وكل من قطع حشائش أو بذورا ناضجة أو خضراء مع علمه أنها مملوكة للغير"⁹⁸.

الركن المادي:

التخريب يتمثل في الفعل الذي يحدث في ملكية الآخر ويؤدي إلى إلحاق أضرار. يشترط دائماً أن يكون مكان التخريب مملوگًا للغير، فإذا كانت الملكية تعود لصاحب الأرض أو للمستأجر الذي قام بزراعتها، فإننا لا نتعامل مع جريمة⁹⁹.

⁹⁸المادة 444 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

⁹⁹صبرينة صادق، كريمةقراح، الحماية الجزائية للملكية العقارية بدون سند رسمي، مرجع سابق، ص72.

الركن المعنوي:

تفرض جريمة تخريب ملك الآخر وجود القصد الجنائي، أي قيام الجاني بتخريب الأشجار أو الحشائش أو البذور وهو على علم بأنها ملك للآخر، وهذا هو السبب في حرص المشرع على ذكر عبارة "مع علمه أنها مملوكة للآخر". ففي سياق المخالفة، إذا لم يكن الشخص يعلم أنها ملك للآخر بل اعتبرها ملكه الشخصي، فإن القصد الجنائي يختفي وبالتالي ينتفي الجرم¹⁰⁰.

العقوبة :

تتمثل في الحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 100 إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين.

2- جريمة إغراق الطرق أو أملاك الغير:

نصت عليها الفقرة 2 من المادة 444 من قانون العقوبات: "يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 100 إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين:

كل من أغرق الطرق أو أملاك الغير وذلك برفعه مصب مياه المطاحن أو المصانع

أو المستنقعات عن منسوب الارتفاع الذي تحدده السلطة المختصة"¹⁰¹.

الركن المادي:

¹⁰⁰مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، مرجع سابق، ص79.
¹⁰¹المادة 444 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

الجانب المادي للجريمة يتمثل في فعل الإغراق بالماء لتدمير المحاصيل، وذلك عن طريق رفع مصب مياه المطاحن أو المصانع أو المستنقعات فوق المستوى الذي تحدده الجهة المختصة¹⁰².

الركن المعنوي:

الجانب المعنوي في هذه الجريمة، فيتمثل في القصد الجنائي، حيث يقوم الجاني برفع مصب الماء وإغراق الأراضي أو الممتلكات للآخرين بكامل إرادته، وعلمه بأن تلك الأراضي ملك للغير¹⁰³.

العقوبة:

العقوبة هي نفسها مع جريمة تخريب ملك الغير و التي تتمثل في الحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 100 إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين.

الفرع الثاني: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة

لقد تعددت القوانين الخاصة التي تجرم الاعتداء على العقارات غير المبنية ، وسوف نتطرق إلى بعض النصوص المنصوص عليها في هذه القوانين:

1- جريمة استعمال المياه القذرة في السقي

¹⁰²لخضر مقراني، مرجع سابق، ص76.
¹⁰³صبرينة صادق، كريمة فراح، الحماية الجزائية للملكية العقارية بدون سند رسمي، مرجع سابق، ص73.

نصت على هذه الجريمة المادة 179 من قانون المياه¹⁰⁴ بقولها " يعاقب بالحبس من سنة 1 الى خمس 5 سنوات و بغرامة من خمسمئة الف دينار (500.000) دج الى مليون دينار (1000.000دج) كل من يخالف أحكام المادة 130 من هذا القانون . وتضاعف العقوبة في حال العود .

الركن المادي:

الركن المادي لهذه الجريمة يتمثل في قيام الجاني بفعل السقي، إلا أن فعل السقي ليس مجرمًا في حد ذاته. ومع ذلك، يمكن أن يصبح فعل السقي جريمة عندما يتم استخدام ماء غير صالح¹⁰⁵.

الركن المعنوي:

يتحقق الركن المعنوي لهذه الجريمة عندما يدرك الجاني بصورة واضحة أنه يقوم بسقي هذه المحاصيل والمزروعات بمياه غير صالحة، ويتوجب عليه الحصول على رخصة في حالة استخدام المياه المعالجة، وإذا لم يتم بالحصول على هذه الرخصة، فإن الركن المعنوي يتحقق بعنصري العلم والإرادة¹⁰⁶.

العقوبة:

تتمثل في الحبس من سنة إلى خمس سنوات ، والغرامة من 500.000دج إلى 1000.000دج.

¹⁰⁴امر رقم 02-09 ممضي في 22 يوليو 2009 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 26 يوليو 2009.

¹⁰⁵مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، مرجع سابق، ص82.

¹⁰⁶مرجع نفسه، ص83.

2- مخالفة الصيد في ملك الغير دون موافقته

نص المشرع في قانون الصيد المادة 91 على ما يلي: "يعاقب كل من يمارس نشاط الصيد في ملك الغير دون ترخيص بذلك بغرامة من 10.000 دج الى 50.000 دج¹⁰⁷.

الركن المادي:

قيام الشخص بالصيد فوق أرض تعود ملكيتها لشخص آخر، فإن ذلك يُعتبر جريمة، ولكن إذا كان الصيد فوق أرض تعود ملكيتها للشخص الذي يقوم بالصيد، فإن ذلك ليس جريمة، شريطة أن يكون الصيد برخصة¹⁰⁸.

الركن المعنوي:

يقوم القصد الجنائي في هذه الجريمة بقيام شخص عن علم و ارادة بالصيد في ملك الغير دون موافقته، و الصيد في ملكه دون رخصة¹⁰⁹.

العقوبة:

العقوبة المقررة في هذه الجريمة هي الغرامة من 10.000 دج الى 50.000 دج، و في حالة العود تضاعف العقوبة و ذلك وفق نص المادة 100 من قانون الصيد¹¹⁰.

¹⁰⁷المادة 91 من القانون رقم 07/04 المؤرخ في 14/09/2004 المتعلق بالصيد في الجزائر .

¹⁰⁸ هيثم حباب، الحماية القضائية للملكية الخاصة، مرجع سابق، ص46.

¹⁰⁹ مرجع نفسه، ص47.

¹¹⁰المادة 100 من القانون رقم 07/04 المؤرخ في 14/09/2004 المتعلق بالصيد في الجزائر.

المبحث الثاني : آليات حماية العقار

جميع اليات الحماية، سواء الموضوعية منها او الاجرائية، تبقى قاصرة وغير قادرة على حماية الملكية العقارية ، في حال التعدي عليها وخرق هذه الاليات قرر القانون في وضع وسائل لحماية هذا الحق، وتظهر هذه الحماية في صورة الدعاوى القضائية التي تضمن استقرار الحقوق، وتجري الدعاوى القضائية كأدوات لتعزيز الاستقرار القانوني للملكية، وتثبيت الحقوق المألقة، وتحقيق العدالة في حالة الاعتداء على الممتلكات.

سننطرق إلى كل نوع من الدعاوى التي تستخدم لحماية العقار ، في المطلب الاول:الدعاوى العادية كالية لحماية العقار في مواجهة الاعتداء المادي و في المطلب الثاني: الدعوى الاستعجالية كالية لحماية الملكية العقارية الخاصة.

المطلب الاول: الدعاوى العادية كالية لحماية العقار في

مواجهة الاعتداء المادي

تعرف الدعاوى العادية، بأنها الدعاوى التي يكون موضوعها الفصل في الحق بإقراره من خلال حكم صادر عن سلطة قضائية، أو تأكيد الحماية القانونية المخصصة له في مواجهة الاعتداء عبر حكم محكم. فهي دعاوى عادية فيما يتعلق بالاختصاص القضائي، حيث تكون من اختصاص القاضي العادي، وأيضًا من حيث الإجراءات والنظام

الذي تُنظم به وتُنفذ، حيث تخضع للقواعد الإجرائية والشكلية المحددة للدعوى المدنية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

نتطرق في الفرع الاول الى دعوى الاستحقاق، و في الفرع الثاني الى دعوى منع التعرض.

الفرع الاول: دعوى الاستحقاق

دعوى الاستحقاق تتمحور حول المطالبة بالحق في ملكية عقار معين والذي يكون في حوزة شخص آخر. هذه الدعوى تستند إلى حق عيني هو حق الملكية دون أي حقوق أخرى، . لذلك، لا يمكن لهذه الدعوى أن تشمل دعاوى الارتفاق او الانتفاع ، لأنها تركز بشكل أساسي على المطالبة بالملكية العقارية نفسها¹¹¹.

تُعتبر هذه الدعوى من بين الدعاوى الأكثر شيوعًا في مجال حماية حق الملكية العقارية، حيث تهدف إلى إعادة الملكية إلى الشخص المستحق لها و يكون ذلك بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، حسب نص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري:"يثبت الملكية الخاصة للاملاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري"¹¹².

تتم هذه الدعوى وفق عدة اجراءات تتمثل في:

¹¹¹علي معزوز، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، سنة 2016، ص51.

¹¹²القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الاولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990.

- الشروط الشكلية :

دعوى الاستحقاق تخضع للقواعد الإجرائية العامة لمباشرة الدعاوى أمام القضاء العادي. تبدأ الدعوى بتقديم عريضة مكتوبة وموقعة تُسجل في أمانة ضبط القسم العقاري للمحكمة المختصة، حيث يقع العقار المشار إليه ضمن دائرة اختصاص تلك المحكمة. بعد تسجيل العريضة، يتم تبليغ الخصوم بالدعوى وفقاً للإجراءات القانونية والمدة القانونية المحددة لذلك. ولا يخفى علينا وجوب توفر شروط القبول التي يترتب عن تخلفها دفع بعدم القبول وهي: الصفة، المصلحة، الميعاد¹¹³.

- اطراف الدعوى:

المدعى: هو الشخص الذي يقوم برفع الدعوى، و يطالب بملكية العقار الذي يكون تحت يد الغير.

المدعى عليه: هو عادة الحائز للعقار محل النزاع و الذي وصل إليه عن طريق الالهمال او وضع اليد من طرف الغير او حيازة الغير¹¹⁴.

المحكمة: تمثل السلطة القضائية التي تتولى فحص الدعوى واتخاذ القرار بشأنها.

- محل دعوى الاستحقاق:

دعوى الاستحقاق هي دعوى عينية تهدف إلى المطالبة بملكية العقار المتواجد في حوزة شخص آخر. ترفع هذه الدعوى من قبل المالك الشرعي للعقار للمطالبة بحقوقه في

¹¹³ عبد الوهاب بو ضرسة، الشروط العامة و الخاصة لقبول الدعوى، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 178.

¹¹⁴ علي معروز، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 51.

الملكية التي تحت يد الغير¹¹⁵.

- آثار دعوى الاستحقاق:

قضت المحكمة بان المدعي للعقار مستحق له بملكيته، فسوف تصدر في الوقت ذاته

قراراً يلزم المحتل له (المدعى عليه) بتسليم العقار المطالب به للمدعى¹¹⁶.

- طرق إثبات دعوى الاستحقاق:

حسب نص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري¹¹⁷ "يثبت الملكية الخاصة للاملاك

العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري".

و يتمثل العقد الرسمي في:

- وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح ، و هذا يعتبر دليلاً قطعياً وموثوقاً لإثبات

الملكية.

- محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية . كعقود الشهرة وشهادة الحيازة اوسندات

ملكية او سندات ادارية.

- وجود محرر عرفي اكتسب تاريخ ثابت قبل 1975/01/01¹¹⁸.

- تقادم دعوى الاستحقاق:

¹¹⁵ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، طبعة3، الجزء 8، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 591.

¹¹⁶ لخضر مقراني، مرجع سابق، ص48.

¹¹⁷ القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الاولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990.

¹¹⁸ لخضر مقراني، مرجع سابق، ص49.

دعوى الاستحقاق العقارية لا تسقط أبداً، لذلك يمكن للمالك رفع دعوى الاستحقاق

في أي وقت يشاء، حتى بعد مضي 20 او 50 سنة . في حين أن الحقوق العينية الأخرى

تسقط بانقضاء مدة معينة، مثل حق الارتفاق وحق الانتفاع¹¹⁹.

الفرع الثاني: دعوى منع التعرض

دعوى منع التعرض هي دعوى عقارية عينية تهدف إلى المطالبة بإلزام المدعى

عليه بعدم التعرض للمدعي في ملكيته العقارية الخاصة. تختلف هذه الدعوى عن دعوى

الاستحقاق في الظروف التي تستدعي رفعها، حيث قد لا تصل التعرضات إلى مستوى

سلب الحيازة، ولكنها تشمل التعرضات الجانبية مثل منع المزارعين أو الفلاحين من

استغلال العقار أو رعي الأغنام في ملكية الآخرين.

دعوى منع التعرض للحيازة تختلف عن دعوى منع التعرض للملكية بعدة نقاط.

فعادةً ما تكون الدعوى التي ترفع لمنع التعرض للحيازة مقترنة بمدة زمنية محددة يجب

أن يكون فيها المدعي قد حيز العقار لمدة سنة قبل حدوث التعرض. هذه الشروط غير

مطلوبة في حالة دعوى منع التعرض للملكية، حيث يمكن للمالك رفع الدعوى مباشرة بعد

وقوع التعرض دون الحاجة إلى تحقيق شروط محددة مثل فترة الحيازة¹²⁰.

- شروط دعوى منع التعرض:

¹¹⁹ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، مرجع سابق، ص599.
¹²⁰ سلاف عزوز، البات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2016، ص162.

لا تختلف شروط دعوى منع التعرض وإجراءاتها كثيرًا عن دعوى الاستحقاق، ولكن تختلف في الشرط الخاص بها الذي يتعلق بوجود تعرض مادي للعقار دون بلوغ مستوى سلب الحيازة. وتجدر الإشارة إلى أن محاضر المعاينة يمكن أن تثبت وجود التعرض بشكل مادي، ويمكن إثباتها بمختلف الطرق مثل شهادات الشهود.

غالبًا ما يلجأ إلى سماع شهادات الشهود للتحقق من وجود التعرض للمدعى عليه، خاصة إذا كانت هناك صعوبة في توثيق التعرض بوثائق رسمية¹²¹.

- أطراف دعوى منع التعرض:

المدعى: هو الشخص الذي يقوم برفع الدعوى، وهو مالك العقار الذي حرم من ممارسة سلطاته الثلاث: من استعمال واستغلال و تصرف¹²².

المدعى عليه: الشخص الذي يتعرض للمدعى في ملكيته¹²³.

المحكمة: تمثل السلطة القضائية التي تتولى فحص الدعوى واتخاذ القرار بشأنها.

- الاختصاص :

- الاختصاص الاقليمي نص المشرع الجزائري في المادة 518 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على ما يلي " يؤول الاختصاص الاقليمي للمحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"¹²⁴.

¹²¹سلاف عزوز، اليات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق،ص162.

¹²²علي معزوز، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة،مرجع سابق،ص54.

¹²³مرجع نفسه،ص55.

الاختصاص النوعي في دعوى منع التعرض يعود الى القسم العقاري و ذلك طبقا لنص المادة 511 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية¹²⁵.

- ميعاد رفع الدعوى منع التعرض:

دعوى منع التعرض للملكية، لم يحدد القانون ميعادًا محددًا لرفعها بسبب طبيعة الملكية التي لا يسقط أبدًا، على عكس دعوى منع التعرض للحيازة. في المادة 820 من القانون المدني، تُحدد فترة أقصاها سنة من وقوع التعرض لرفع دعوى منع التعرض للحيازة، ويبدأ احتساب هذه الفترة من تاريخ بداية فعالت التعرض¹²⁶.

- الحكم الصادر في دعوى التعرض:

يقضي القاضي بحماية العقار في دعوى منع التعرض، ، ويختلف منطوق الحكم الصادر في الدعوى حسب ما إذا كان التعرض ماديًا أو قانونيًا. إذا كان التعرض ماديًا، يصدر القاضي حكمًا بإزالة آثار التعرض المادي الذي لحق العقار. أما إذا كان التعرض قانونيًا، فيقضي منطوق الحكم بتأكيد ملكية المدعي وينفي حق المتعرض في الاجراء الذي قام به¹²⁷.

المطلب الثاني: الدعوى الاستعجالية كالية لحماية الملكية العقارية

الخاصة

¹²⁴المادة 518 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية، مرجع سابق.
¹²⁵المادة 511 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية، مرجع سابق.

¹²⁶بوشير محند امقران، قانون الاجراءات المدنية ، دط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ،، 2001، ص 109
¹²⁷مرجع نفسه، ص 110.

يمكن أن يكتسب التعدي على الملكية العقارية الخاصة طابعًا استعجاليًا لا يمكن تصحيحه عن طريق الإجراءات القضائية العادية المعتادة، التي تتميز بطولها وتعقيدها. لذا، يُعدّ القضاء الاستعجالي الجهة المسؤولة عن ضمان هذا الحق في حال وجود خطر فوري، من خلال منح حماية مؤقتة دون المساس بأصل الحق. كما يمكن للقضاء الاستعجالي التدخل من خلال منح حماية نهائية والفصل في موضوع المنازعة في حالات محددة.

نتطرق في (الفرع الاول) الى الدعاوى الوقتية و التحفضية، بعد ذلك في (الفرع الثاني) نبين الدعاوى الاشتعالية الفاصلة في الموضوع.

الفرع الاول: الدعاوى الوقتية و التحفضية

الدعاوى تمثل الاختصاص الأساسي لقاضي الاستعجال، حيث تهدف إلى إصدار أمر استعجالي مؤقت يضمن حماية الملكية العقارية الخاصة ضد التعدي الجسدي حتى صدور حكم نهائي يفصل في الموضوع. وبالتالي، لا يمكن تحديد نطاق مواضيع هذه الدعاوى بشكل محدد، حيث تختلف الطلبات تبعًا لنوع التعدي على العقار والنوعية المطلوبة من الحماية. ومع ذلك، يمكن تقسيم هذه الدعاوى إلى نوعين يعتبران الأكثر شيوعًا في المجال القضائي¹²⁸.

اولا: دعوى وقف الاشغال بصفة مؤقتة

¹²⁸ سلاف عزوز، البيات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص166.

دعوى وقف الأعمال مؤقتًا تُعتبر واحدة من الدعاوى الاستعجالية الأكثر انتشارًا، حيث يتم الطلب فيها بتعليق الأنشطة بغرض منع حدوث ضرر للملكية العقارية، وان هذا الخطر لا يمكن تجاوزه بالاعتماد على اجراءات التقاضي العادية.

ترفع الدعوى الاستعجالية بنفس الإجراءات المتبعة في رفع الدعاوى العادية وفقًا للمادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. تُقدم عريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة إلى أمانة الضبط بواسطة المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد نسخ يتساوى عدد الأطراف. يجب أن تكون فترة التكليف بالحضور في الدعوى الموضوعية لا تقل عن 20 يوما بين تاريخ تسليم التكليف وتاريخ الجلسة الأولى المحددة. أما في الدعاوى الاستعجالية، يكون التكليف بالحضور في أقرب جلسة، ويرتب أمين الضبط تاريخ الجلسة الأولى التي تلي مباشرة القيد حسب توزيع المهام بين قضاة المحكمة. ويتم الفصل في الدعوى الاستعجالية ضمن أقصر الآجال، عادة بعد تقديم المدعى عليه العريضة الجوابية. قد يتم تخفيض فترة التكليف بالحضور في الدعاوى الاستعجالية إلى 24 ساعة، وفي حالة الاستعجال القصوى يمكن تقديم الطلب لقاضي الاستعجال خارج ساعات وأيام العمل، حيث يحدد القاضي تاريخ الجلسة ويسمح، عند الضرورة، بتكليف الخصم بالحضور من ساعة إلى ساعة¹²⁹.

تنتهي هذه الدعوى عادة بإصدار أمر بوقف الأعمال مؤقتًا حتى يتم الفصل في الموضوع. إذا استمر المدعى عليه في الأعمال رغم هذا الأمر، فإن ذلك يكون مخاضًا للنفذ المعجل بقوة القانون. يتم تبليغه بأمر توقيف الأعمال، ويُطبق عليه أحكام الالتصاق

¹²⁹ محمود بولقصبيات، نصر الدين علوقة، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ادرا، 2013/2012، ص28.

باعتباره سيء النية، ويتحمل تبعات الإزالة أو التملك للمنشآت لصالح المدعي إذا حُكم لصالحه في الدعوى الموضوع¹³⁰.

ثانياً: دعوى الحراسة القضائية

تعد دعوى استعجالية، محلها تعيين حارس قضائي ليتولى إدارة العقار المتنازع عليه حتى الفصل في دعوى الموضوع. يتم اللجوء إلى هذه الآلية في حالات الحجز العقارية لإدارة ثمار العقار المحجوزة أو بجانب دعوى القسمة و الخروج من الشيوع في غالب الأحيان¹³¹.

تخضع هذه الدعوى لنفس إجراءات التقاضي الاستعجالي من حيث اثبات الصفة والمصلحة الحالة في حال وجود نزاع حول العقار محل الحراسة. كما تتضمن شرطاً موضوعياً وهو أن يكون العقار الذي يخضع للتدبير التحفظي قابلاً للإدارة والتسيير وممكناً أن يُسند استغلاله للغير، وأن تكون الحراسة الوسيلة الوحيدة لحفظ الحقوق والمراكز القانونية¹³².

تنتهي هذه الدعوى بإصدار أمر بتعيين حارس قضائي في حال توفر شروط الدعوى من صفة ومصلحة. وفي حالة الاختلال باحد الشروط، يقضي القاضي برفض الدعوى، ولكنه لا يقضي بعدم الاختصاص لأن دعوى الحراسة تدخل ضمن الاختصاص

¹³⁰ سلاف عزوز، البيات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص167.

¹³¹ الحاج باشي، الحراسة القضائية، مذكرة مقدمة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009 ص 12.

¹³² سلاف عزوز، البيات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص168.

الفرع الثاني: الدعاوى الاستعجالية الفاصلة في الموضوع

شهد القضاء الاستعجالي تطوراً في وظيفته، حيث كانت وظيفته الكلاسيكية محصورة في الإجراءات التحفظية والتدابير المؤقتة. أما اليوم، فأصبح القاضي الاستعجالي هو قاضي الموضوع، حيث يصدر أوامر فاصلة في جوهر الحق وتحوز الحجية بمجرد صدورها، مما يجعلها تُنفذ على وجه الاستعجال.

أهم هاته الدعاوى الاستعجالية التي تنتهي بقرار فاصل في موضوع النزاع في مجال حماية الملكية العقارية الخاصة هي دعوى الطرد، بالإضافة إلى دعوى وقف الأعمال.

أولاً: دعوى الطرد:

هذه الدعوى الاستعجالية تتضمن المطالبة بطرد المدعى عليه باعتباره شاغلاً للأماكن دون وجود سند قانوني يبرر ذلك، ومن أمثلتها الدعاوى المباشرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري ضد أشخاص يقومون باقتحام السكنات الاجتماعية قبل توزيعها بصورة قانونية، بالإضافة إلى دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية والطرد المباشر من الأصول ضد الفروع الشاغلين الأماكن دون مبرر، أو ضد المطلقة بعد انتهاء مدة الحضانة وسقوط حقها في مسكن ممارسة الحضانة، أو طرد المستأجر بعد نهاية مدة الإيجار.

¹³³الحاج باشي، الحراسة القضائية، ص 60.

نتيجة لعدم الاختصاص أو قرار القضاء بالطرد، يقوم قاضي الاستعجال بفصل في موضوع النزاع نهائياً دون الحاجة إلى دعوى موازية في الموضوع¹³⁴.

فضلا عن الشروط والاجراءات العامة المتطلبة لسير الدعاوى الاستعجالية يشترط لقبول هذه الدعوى مجموعة من الشروط الخاصة اهمها:

- اثبات ملكية المدعي للعقار محل المطالبة وعدم المنازعة فيه:

دعوى الطرد تقتضي تأكيد ملكية المدعي للعقار المحل المطالبة بالتخلية. ولذلك، يُشترط تقديم سند ملكية معترف به قانوناً لإثبات الملكية العقارية، بالإضافة إلى عدم وجود منازعة في هذه الملكية، على المدعي تقديم دليل قاطع يؤكد ملكيته للعقار، مثل سند ملكية معترف به قانوناً، وذلك لتجنب الاعتراض من قبل المدعى عليه بشأن ملكيته للعقار أو بشأن عدم مطابقة السند للعقار المطالب بالطرد. يُعتبر هذا الأمر ضرورياً نظراً لخطورة تأثير دعوى الطرد، حيث يتم تنفيذها بناءً على أمر استعجالي حتى في حالة الاعتراض والاستئناف، بما أن تأثير هذه الدعوى يكون بطرد الشخص من مكان إقامته، فيجب أن يكون إثبات الملكية قطعياً وغير متنازع عليه¹³⁵.

- ان يكون المدعى عليه شاغلا للاماكن دون سند:

مصطلح السند له معنى واسع ولا يقتصر على المحرر أو العقد فقط. بل يمكن أيضاً أن يشمل أي مبرر مشروع، مثل حق السكن للأبناء القصر أو الحاضنة في حالة احتفاظهم بالبقاء في مسكن الزوجية حتى تنفيذ الحكم القاضي بدفع بدل الإيجار. وبذلك فان هذه

¹³⁴سلاف عزوز، البات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص169.
¹³⁵ الحاج باشي، الحراسة القضائية، ص54.

الدعوى تشترط ان لا يدفع المدعى عليه بشرعية شغله للعقار بان يكون مالكا على الشيوع الى جانب المدعي او انه تملك العقار بالتقادم المكسب¹³⁶.

حال تحقق القاضي من شروط الدعوى، يمكنه أن يصدر قرارًا بالطرد بموجب أمر استعجالي، ويتم تنفيذ هذا الأمر عن طريق القوة العمومية في حال عدم امتثال المنفذ للتنفيذ الاختياري¹³⁷.

ثانياً: دعوى وقف الاشغال نهائياً:

تستند هذه المطالبة إلى ثبوت حق الملكية العقارية للمدعي وعدم وجود أي منازعة فيه، بالإضافة إلى وجود خطر داهم يهدد ملكيته العقارية نتيجة لقيام أعمال جديدة تتسبب في حدوث ضرر. من أمثلة هذه الأعمال مباشرة الشغل في حفر الأساسات دون الحصول على ترخيص بناء، مما يؤدي في بعض الأحيان إلى تصدع العقار الخاص بالمدعي، أو بدء أعمال بناء علوي دون احترام القوانين والمسافات الآمنة، مما يمكن أن يؤدي إلى إغلاق نوافذ المدعي أو يتعارض مع قواعد التهيئة والتعمير¹³⁸.

¹³⁶سلاف عزوز، اليات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق،ص170

¹³⁷ مرجع نفسه، ص170

¹³⁸سلاف عزوز، اليات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق،ص170

ملخص الفصل الثاني:

نشير في خلاصة هذا الفصل الى الأهمية التي أولاها المشرع الجزائري للعقار وجهوده في تنظيم و تكييف الجرائم من مخالفة إلى جنحة إلى جناية ، ذلك من خلال وضع مجموعة متنوعة من النصوص القانونية سواءا في قانون العقوبات او في القوانين الخاصة، هدفها حماية الملكية العقارية أيا كان نوعها مبنية أو غير مبنية.

حالة وقوع التعدي على العقار وخرق القوانين المنظمة له، ينص القانون على وسائل لحماية هذا الحق. تظهر هذه الحماية في شكل الدعاوى القضائية التي تهدف إلى ضمان استقرار الحقوق وتعزيز الاستقرار القانوني للملكية. تعتبر الدعاوى القضائية أدوات لتثبيت الحقوق وتحقيق العدالة في حالات الاعتداء على الممتلكات. بواسطة هذه الدعاوى، يمكن لأصحاب الحقوق المتضررين من التعديات القانونية أن يلجأوا إلى القضاء للحصول على حماية وتطبيق القوانين المعنية، مما يسهم في تعزيز النظام القانوني وتعزيز ثقة المجتمع في العدالة والحكم القانوني.

خاتمة:

بعد دراسة موضوع الجرائم الواقعة على العقار، ومحاولة الاجابة على الاشكالية المطروحة قمت بتقسيم البحث الى فصلين، الفصل الاول بعنوان النظام القانوني للجرائم الواقعة على العقار و فيه تم تبيان الإطار المفاهيمي للعقار الذي يشمل التعريف و الخصائص، و تبيان الاركان و الصور التي تختص بها هذه الجريمة. اما بالنسبة للفصل الثاني عنوانه الإطار الجزائي للجرائم الواقعة للعقار، و فيه تم الاطلاع على التكييف القانوني للجرائم الواقعة على العقار في كل من قانون العقوبات و القوانين الخاصة و تبيان آليات حماية العقار بالدعاوى العادية و الدعاوى الاستعجالية، و لهذا اذن ان هناك ضرورة ملحة لإدخال تعديلات على الآليات القانونية المتعلقة بتجريم الاعتداء على العقارات ذلك لكون الجرائم المذكورة لم تعد متناسقة مع تطلعات المجتمع وتطوره، خاصة مع النمو الاقتصادي المستمر والتوسع العمراني في البلاد. وبالرغم من تكييف المشرع الجزائري لبعض الجرائم كمخالفات فقط، إلا أنها في الحقيقة تصل إلى حد الجنائية، مما يظهر عدم كفاية التشريعات القائمة في حماية الممتلكات وضمان الأمن والسلامة العامة.

استنتج نقطة أخرى تتعلق بالظروف المشددة، وتحديدًا في نص المادة 295 من قانون العقوبات، التي تتعلق في انتهاك حرمة المنزل، حيث اكتفى المشرع بذكر ظرفي التهديد والعنف، دون إيلاء الاهتمام الكافي للظروف الأخرى التي قد تؤدي إلى المساس بالطمأنينة والاستقرار النفسي كاستعمال السلاح بنية التعدي على العقار، مما يعرض المجتمع لخطر أكبر من الذي يشكله المساس بالعقارات بحد ذاتها.

و بناء على هذا اقترح ما يلي:

- تجريم جميع الصور التي من شأنها المساس والتعدي على ملك وعقار الغير وعدم الاكتفاء بجريمة التعدي المشار إليها في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائي.

- اعادة النظر في تحديد المقصود بالملكية العقارية المراد حمايتها في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائي، وتوسيع نطاق الحماية ليشمل الحيازة والملكية المتنازع عليها، و اسقاط شرط الملكية الفعلية للعقار.

- لابد من التكييف الحقيقي والصحيح للجريمة فهناك عدة جرائم وصفها المشرع كمخالفات وهي تكاد تصبح جنائية بالنظر إلى درجة خطورتها على المجتمع بالدرجة الاولى وعلى العقار.

- التشديد على العقوبة المالية.

- تحقق الصالح العام الذي ننتظره من حماية العقار اذ لا يكفي أن تكون الحماية من أجل الحماية و إنما لابد أن تكون حماية فعالة و صارمة.

قائمة المراجع

أ- الكتب:

- 1- أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات مدعم للاجتهاد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000.
- 2- أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات ، الطبعة 3 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2001.
- 3- الفاضل خمار، الجريمة الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 4 - بوبشير محند امقران، قانون الاجراءات المدنية ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 5- عبد الوهاب بوضرسة، الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 6- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000.
- 7- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004.
- 8- مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2012.

ب - الرسائل و المذكرات الجامعية:

- مذكرات الماجستير:

1- الهام بعبع، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون

الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2008.

2- بن ملحة الغوثي، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير

في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 1990.

3- مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي، بحث لنيل شهادة

الماجستير في الحقوق: فرع القانون الجنائي والعلوم الجنائية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1،

سنة 2014-2015 .

- مذكرات الماستر:

1- احمد بدال، التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص

قانون عقاري، معهد العلوم القانونية و الدارية، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي،

تيسمسيلت، سنة 2018.

2- تقي الدين سلطاني ، جرائم التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة

لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي

تبسي، تبسة، سنة 2021-2022 .

3- رقية محرز، الحماية الجزائرية للعقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، سنة 2020،2021.

4- رياض بجاوي، عبيد بوسالم، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية، جامعة محمد البشير الابراهيمى، برج بوعريريج، 2021،2022.

5- زجيقة موزوني،فازية موساوي، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري – تيزي وزو- ، سنة2017.

6- سلاف عزوز، اليات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2016.

7- سليمة كيوص، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية سنة 2015-2016.

8- صبرينة صادق،كريمة فراخ،الحماية الجزائرية للملكية العقارية بدون سند رسمي،مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون،تخصص قانون خاص ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2021.

9- عبد النور لعجال، قويدرسايح، جرمية التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، سنة 2017-2018 .

10- علي معزوز، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، سنة 2016.

11- لخضر مقراني، الحماية المدنية والجزائية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور ، الجلفة، 2017.

12- ليلي عياشي ، نطاق حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2018-2019.

13- محمد قحدون، الجرائم الواقعة على العقار، مذكرة للحصول على شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زين عاشور، الجلفة، 2013-2014.

14- محمود بولقصبيات، نصر الدين علوقة، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ادرار، 2012-2013.

15- هيثم حباب، الحماية القضائية للملكية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2022.

ت - المقالات:

1- مريم بنت الخوخ، جريمة التعدي على الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد 1، المركز الجامعي مرسللي عبد الله تيبازة، الجزائر، سنة 2022، صفحة 817 الى 837.

2- وليد ثابتي، جريمة التعدي على الملكية العقارية بين النص التشريعي و الاجتهاد القضائي، مجلت الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد 02، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2023، صفحة 458 الى 476.

ث - النصوص القانونية:

1- امر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم.

2- قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/09/1990، والمتعلق بالتهيئة العمرانية الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990، معدل و متمم.

3- امر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

4- قانون رقم 08 - 15 مؤرّخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية عدد 44، الصادر في 03 غشت 2008.

5- قانون رقم 08/09 المؤرخ في صفر عام 1429 الموافق فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، المعدل و المتمم.

6- قانون رقم 07/04 المؤرخ في 14/09/2004 المتعلق بالصيد في الجزائر، الجريدة الرسمية عدد 51.

7- امر رقم 02-09 ممضي في 22 يوليو 2009 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادر في 26 يوليو 2009.

ج - الاحكام والقرارات القضائية:

1- قرار رقم 279 المؤرخ في حكم جنائي بتاريخ 13/05/1986 المجلة القضائية 1989، رقم 4، نقلا عن جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، المؤسسة الوطنية للنشر والاشهار، سنة 1996.

2- قرار رقم 52971 مؤرخ في 17/01/1991 المجلة القضائية العدد 3 ، الجزائر ، 1991.

3- قرار المحكمة العليا رقم 75919 الصادر في 5/11/1991، المجلة القضائية العدد 1، 1994.

4- قرار رقم 152633 المؤرخ في 1997/11/5 الصادر عن غرفة الجنج و المخالفات

بالمحكمة العليا ، المجلة القضائية ، عدد خاص ، الجزء الاول ، 2002.

5- قرار المحكمة العليا رقم 112646 المؤرخ في 1999/10/09،نقلا عن الدكتورأحسن

بوسقيعة، قانون العقوبات، الطبعة 3، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر.سنة

2001.

الفهرس

شكر و عرفان

الاهداء

- 1.....المقدمة
- 4.....الفصل الأول : النظام القانوني للجرائم الواقعة على العقار
- 6.....المبحث الاول: الإطار المفاهيمي للعقار
- 6.....المطلب الاول: مفهوم العقار
- 6.....الفرع الاول: تعريف العقار
- 9.....الفرع الثاني :خصائص العقار
- 10.....المطلب الثاني : انواع العقار
- 10.....الفرع الاول : عقارات بطبيعتها
- 11.....الفرع الثاني : عقارات بحسب موضوعها
- 12.....الفرع الثالث : عقارات بالتخصيص
- 13.....المبحث الثاني : اركان و صور التعدي على العقار

- المطلب الاول : اركان التعدي على العقار13
- الفرع الاول : انتزاع عقار مملوك للغير.....14
- الفرع الثاني : اقتران الانتزاع بالخلسة او التديس.....18
- المطلب الثاني :صور التعدي على العقار.....25
- الفرع الاول : جريمة الاعتداء على المساكن25
- الفرع الثاني : جريمة التعدي على ملك الغير29
- ملخص الفصل الاول33
- الفصل الثاني: الاطار الجزائي للجرائم الواقعة على العقار.....34
- المبحث الاول: التكيف القانوني للجرائم الواقعة على العقار36
- المطلب الاول: الجرائم الواقعة على العقارات المبنية.....36
- الفرع الاول: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات.....37
- الفرع الثاني: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة.....46
- المطلب الثاني: الجرائم الواقعة على العقارات غير المبنية.....49
- الفرع الاول: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات50

- الفرع الثاني : الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة.....56
- المبحث الثاني : آليات حماية العقار.....59
- المطلب الاول: الدعاوى العادية كالية لحماية العقار في مواجهة الاعتداء
المادي.....59
- الفرع الاول: دعوى الاستحقاق60
- الفرع الثاني: دعوى منع التعرض63
- المطلب الثاني: الدعوى الاستعجالية كالية لحماية الملكية العقارية الخاصة.. 65
- الفرع الاول: الدعاوى الوقتية و التحفظية66
- الفرع الثاني: الدعاوى الاستعجالية الفاصلة في الموضوع69
- ملخص الفصل الثاني72

الخاتمة

قائمة المراجع

الفهرس

ملخص

يولي المشرع الجزائري أهمية كبيرة للعقارات ويبدل جهوداً لتنظيم الجرائم المرتكبة ضدها، مما أدى إلى وضع مجموعة متنوعة من النصوص القانونية في قانون العقوبات والقوانين الخاصة بهدف حماية الملكية العقارية بكافة أشكالها، و في حالة حدوث اعتداء على العقارات وانتهاك القوانين المنظمة لها، توفر القوانين وسائل لحماية هذه الحقوق، بما في ذلك اللجوء إلى الدعاوى القضائية. هذه الدعاوى تهدف إلى تأكيد الحقوق المتضررة وتحقيق العدالة، حيث يمكن لأصحاب الملكية المتضررين من الجرائم العقارية أن يلجأوا إلى القضاء للحصول على حماية وتنفيذ القوانين المعنية.

Summary

The Algerian legislator attaches great importance to real estate and makes efforts to regulate crimes committed against it. This has led to the establishment of various legal texts within the Penal Code and specific laws aimed at protecting property rights in all its forms. In cases of assault on properties and violations of the laws regulating them, these laws provide means to protect these rights, including resorting to judicial proceedings. These lawsuits aim to affirm the rights of the affected parties and achieve justice, allowing property owners harmed by real estate crimes to seek judicial protection and enforcement of relevant laws.