

## المقدمة

تعتبر الملكية العقارية أهم الأسباب التي تثير المنازعات سواء بين الأفراد أو حتى بين الدول ، فالصراع على الأرض ظل ولا زال السبب الذي يثير الفتن والحروب ، ولعل العمل على الحد من المنازعات على الأرض يعتبر العامل الأساسي في تحقيق الاستقرار و باعتبار الملكية العقارية وسيلة من وسائل دفع التنمية والاقتصادية وتحقيق التطور والازدهار وكذلك الوظيفة التي تؤديها الملكية بصفة عامة وفي الميدان العقاري بصفة خاصة تعكس بصدق علاقة الإنسان مع بيئته ، فالملكية لأي شعب من الشعوب هي واقع حضارته ، ووثيقة وجوده ، أما في جانبها الاجتماعي فإن التناقض الذي يترتب على تضخم الملكيات يؤدي بالضرورة إلى الانقسام الطبقي للمجتمع الذي ينشأ عنه التعارض والتصادم بين طبقة تملك ولا تعمل وطبقة تعمل ولا تملك إلا أن هذا الجانب بدأ في الاندثار من خلال التوجهات الحديثة التي تعطي الحرية لجميع الأشخاص في حق التملك إلا أن ذلك لا يحول دون تدخل الدولة من خلال التشريعات التي تنظم بها هذا الحق حتى تستقر الأوضاع ويكون صاحب الملكية في مأمن من كل اعتداء، فنجد المشرع الجزائري شديد الحرص على ضمان حماية الملكية وهذا من خلال سنه للقوانين منذ الاستقلال في هذا المجال لتنظيم الملكية العقارية بترسانة من القوانين في هذا المجال محاولا إيجاد السبيل لحماية هذا الحق بصفة كافية إلا أن هذه النصوص ظلت تنسم بعدم الدقة وكذلك عدم توحيد التشريع في المجال العقاري فضلا عن التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد في تحولها من نظام يركز على الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية التي تبني على نظام الشهر العيني أساسه المسح في بلد مساحة شاسعة من ترابه غير ممسوحة ولم تحرر عقودها بعد ، فكل ذلك ساهم في كثرة المنازعات العقارية ، حيث أن حتى قواعد الاختصاص في هذا المجال غير مضبوطة بدقة يتنازع في كثير منها القاضي الإداري مع القاضي العادي وحتى داخل القضاء العادي نجد أن المنازعات يتقاسمها القاضي المدني وقاضي شؤون الأسرة وكذلك ما يعرف بالقاضي العقاري إلى جانب القاضي التجاري في بعض المسائل المتعلقة بالمحلات التجارية ، وهذا ما نتج عنه أن مفهوم المنازعة

العقارية بقي مجاله واسعا ويفرز عدة مشاكل ، بالرغم من محاولة البعض معالجة هذا الموضوع إلا انه لازال يعاني النقص خاصة في مجال البحث العلمي .

فإذا كان لكل الجهات القضائية التي ذكرناها نصيب في حماية الملكية العقارية بإصدار أحكام قضائية توفر الحماية اللازمة فإن للقاضي الجزائري كذلك نصيب في توفير الحماية وهذا من خلال من سنه المشرع من أحكام جزائية تجرم الأفعال الخطيرة الماسة بحق الملكية سواء تلك التي تضمنها قانون العقوبات الذي يعتبر الأصل العام في التجريم والعقاب والتي تمثلت في جميع أصناف الجريمة من جنایات وجنح مخالفات ، وكذلك من خلال ما تضمنته القوانين المكملة لهذا القانون أو القوانين الخاصة بالمجال العقاري لما تضمنته من أحكام جزائية بصفة مستقلة أو بمناسبة إحالة الأفعال التي تشكل جرائم في نظر قواعد قانون العقوبات وحتى وإن لم تكن تنص صراحة على حماية الملكية العقارية ، ولكن بالرغم من كثرة التشريعات وكذلك القواعد الجزائية التي تهدف إلى حماية الملكية العقارية فإن الواقع المعاش يقول عكس ذلك وهذا من خلال كثرة الاعتداء على الملكية سواء تعلق الأمر بالملكية الخاصة أو العامة أو الملك الوفي فقد يثور النزاع بين حائز العقار ومن يدعي ملكيته أو مابين مالك العقار ومن يدعي حيازته له أو مابين الغاصب ومن يقع عليه الغصب الأمر الذي يتوجب وضع وتحديد القواعد القانونية اللازمة لفض هذا النزاع ولهذا سنعتمد إلى توضيح أحكام التشريع الجزائري من التعدي على الملكية العقارية والحماية الجزائية سواء كان الحائز هو نفس المالك أو كان شخص آخر وما وسائل الحماية التي كفلها القانون للمالك وما هي الأحكام التي تضمنها القانون لحماية الملكية ومن هنا سنحاول إجابة على الإشكالية التالية : هل تعتبر القواعد التي وضعها المشرع والتي تعاقب على المساس بحق الملكية كافية لحماية الملكية العقارية أو بالأحرى هل الحماية الجزائية التي وضعها المشرع الجزائري كافية لحماية هذا الحق ؟

أما من حيث أهمية هذه الدراسة فإنها تكتسي أهمية علمية وكذلك عملية فمن الناحية العلمية تمثل هذه الدراسة أهمية كبيرة لاستقراء المعاملات وحماية الأوضاع الظاهرة ضد أي اعتداء يتعرض له الفرد كالتعدي على الملكية أو الحيازة ومن ثم نربط هذه الدراسة ارتباطا مباشرا بالحفاظ على

الملكية العقارية التي تعتبر حق دستوري قبل أن تكون حق قانوني فالبحث في المجال القانوني بصفة عامة يهدف إلى الكشف عن أهم الحقوق التي ترتبط بالإنسان سواء المتعلقة بحقوقه الشخصية أو العينية والملكية حق عيني أصلي وضع لها القانون وسائل حمايتها سواء من خلال الحماية المدنية أو الحماية الجزائية فالحماية المدنية أي عن طريق القانون المدني الذي يعتبر الشريعة العامة أخذت حيز كبير من البحث لأن وسائل الحماية المدنية هي الوسائل الأصلية لحماية الملكية فإن الحماية الجزائية التي وضعتها التشريعات كضمان لتنفيذ وسائل الحماية المدنية لم يكن لها ذلك النصيب التي أخذتها نظيرتها في القانون المدني وبهذا تتضح الأهمية العلمية لهذا الموضوع الذي سيساهم في معرفة بعض الوسائل التي ظلت محتفية عن الدارسين في المجال القانوني والتي جاء بها المشرع الجزائري في قانون العقوبات وبعض القوانين الخاصة.

أما من الناحية العملية فإن هذا الموضوع سيساعد العاملين في المجال القانوني من قضاة ومحامين في معرفة الكثير من الجرائم التي تساعد في حل المنازعات في المجال العقاري وكذلك ردع المخالفين للقواعد القانونية التي جاءت بها التشريعات العقارية و التي تحمي الملكية العقارية بصفة عامة من جهة وكذلك فإن البحث في الجرائم الماسة بالعقار كتيبان أركانها يحافظ على حقوق المتابعين أمام القضاء من التعسف في الحد من حريتهم وذلك لأن الجانب الجزائي هو ماس بحرية الافراد وذلك لما يحمله من عقوبات سالبة للحرية وعقوبات مالية لذا يجب التعامل معه بحذر شديد إذ أنه عند توقيع هذه العقوبة يجب التأكد من قيام أركان الجريمة بصفة كاملة .

ولدراسة الموضوع سنستعين بالمنهج الاستقرائي التأسيلي التحليلي والمتمثل في استخراج واستعراض القواعد التي تنص على الجرائم والعقوبات التي من شأنها توفير الحماية الجزائية للملكية العقارية في التشريع الجزائري وهذا أولا في قانون العقوبات كأصل عام لأنه الشريعة العامة التي تنظم التجريم والعقاب ، وكذلك في القوانين الخاصة كقانون الأملاك الوطنية وقانون الأوقاف وقانون نزع الملكية وكذلك الجرائم التي نص عليها قانون مكافحة الفساد والوقاية منه

وهذا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصل تمهيدي نستعرض من خلاله ماهية الملكية العقارية  
وفصل أول يتم البحث من خلاله تجريم الاعتداء على الملكية العقارية من طرف الأشخاص وفصل  
ثاني يتم من خلاله بيان تجريم الاعتداء على الملكية العقارية من طرف الموظفين العموميين.

#### الفصل التمهيدي : ماهية الملكية العقارية .

إن البحث في موضوع الحماية الجزائية للملكية العقارية يتطلب إبراز محل هذه الحماية المتمثل في  
الملكية العقارية ولو بصفة موجزة كون أن التعرض لموضوع الملكية العقارية لوحده يشكل حقل  
كبير للبحث وهذا راجع لأن الأصل في حماية الملكية العقارية هو في القانون المدني وكذلك

التشريعات العقارية وذلك بالتطرق إلى تعريفها وكذلك طرق اكتسابها التي حددها القانون المدني الجزائري وكذلك وجوب التطرق وبالبحث في أنواع الملكية العقارية . كما يستدعي البحث كذلك إلى وسائل حماية الملكية العقارية خارج النطاق الجزائري بالتعرض للدعاوي القضائية والتي توفر بدورها الحماية للملكية العقارية من الاعتداءات سواء الواقعة على حق الملكية أو الحيازة وكذلك رأينا إبراز في هذا الفصل دور الإدارة في حماية الملكية سواء تعلق الأمر بالأراضي الواقعة في المحيط الحضري وكذلك الأراضي الفلاحية . .

### المبحث الأول : تعريف حق الملكية وطرق اكتسابها .

لقد اعتنى كل من الفقه والتشريع بتعريف حق الملكية وطرق اكتسابها سواء تعلق الأمر بحق الملكية بوجه عام أو بحق الملكية العقارية بوجه خاص وهذا للأهمية الكبيرة التي يحض بها هذا الحق وكذلك الخطورة التي تترتب جراء المساس به ، ولهذا فقد رأينا أن نبرز في هذا المبحث تعريف حق الملكية في مطلب أول وعناصر هذا الحق في مطلب ثاني وكذلك معرفة طرق اكتساب الملكية في مطلب ثالث .

### المطلب الأول : تعريف حق الملكية

جاء تعريف الملكية في القانون المدني<sup>1</sup> بنص المادة 674 أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين . هذا التعريف الذي جاء ليبين حق الملكية .

وجه عام والتي تدخل ضمنها الملكية العقارية ، التي عرفها قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> في نص المادة 02 منه بأن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير

<sup>1</sup> أمر رقم 58/75 المؤرخ 1975 /09/26 يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم .  
<sup>2</sup> القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1995/09/25 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم

المبنية ، وحق الملكية يخول لصاحبه أن يستعمل الشيء في كل ما أعده له هذا الشيء وفي كل ما يمكن أن يستعمل فيه<sup>1</sup>

فملكية العقار تخول لصاحبها استعمال هذا العقار كأن يكون منزلا يسكنه صاحبه كما يخول حق الملكية صاحبه إلى جانب الاستعمال استغلاله وبهذا يكون لصاحب الملكية على العقار استغلال الأرض عن طريق زراعتها .

أما حق التصرف الذي يشمل التصرف المادي والقانوني فيمكن صاحب حق الملكية من نقل ملكية الشيء الذي يملكه إلى غيره عن طريق البيع أو الهبة كما يمكنه التصرف في جزء الشيء أو كله .

كما يمكن حق التصرف للمالك أن ينقل عنصر من عناصر الملكية كان يرتب على العقار المملوك حق الانتفاع فينقل بذلك إلى المنتفع عنصري الاستعمال والاستغلال ويبقى حق الرقبة وحق التصرف فيها لصاحب الملكية<sup>2</sup> .

أما العقار فقد تم تعريفه في القانون المدني<sup>3</sup> الجزائري بأنه كل شيء مستقر بجزءه وثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول و المنقول الذي يوضع في خدمة العقار يعتبر عقارا بالتخصيص .

والأصل هو العقار بطبيعته أما العقار بالتخصيص فهو عقار لا بمادته وبطبيعته ولكن بالتبعية والتخصيص<sup>4</sup>.

## المطلب الثاني : طرق اكتساب الملكية.

---

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ،

الجزء الثامن ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، ص 497

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 501

<sup>3</sup> المادة 683 من القانون المدني

<sup>4</sup> عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق ، ص 19

هناك عدة طرق لاكتساب الملكية بوجه عام جاء بها الفقه والقضاء وسيتم التركيز على طرق اكتساب الملكية التي اخذ بها المشرع الجزائري في القانون المدني والتي يدخل ضمنها حق الملكية العقارية .

### الفرع الأول : الاستيلاء والتركبة .

عرف الفقه الاستيلاء بأنه وضع شخص يده على شيء غير مملوك لأحد بنية التملك ويؤدي إلى اكتساب الشخص ملكية هذا الشيء في الحال<sup>1</sup> .

وعرف بأنه إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرفق العام في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجال والاستيلاء حق يمنح للإدارة في حيازة عقار خاص بإفراد بالقوة الجبرية بصفة مؤقتة في الحالات المحددة في القانون ومقابل تعويض عن مدة الاستيلاء . كذلك هو حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض مالي عادل<sup>2</sup> .  
وتعتبر الدولة وارثا قانوني للملكية الشاغرة للمالك الأجنبي<sup>3</sup> ويعد الاستيلاء من أهم طرق كسب الملكية للدولة بحيث تملك الدولة الأملاك الشاغرة التي لا مالك لها .

ويتم الاستيلاء الواقع من الإدارة بإجراءات قانونية بحيث يعتبر القرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استثناء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشعور هو قرار مشوبا بعيب تجاوز السلطة<sup>4</sup> وكذلك عدم جواز الاستيلاء بأي حال من الأحوال على المحلات المخصصة فعلا للسكن وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 679 من القانون المدني وأكدت عليه كذلك المحكمة العليا<sup>1</sup>

<sup>1</sup> محمد منجي ، دعوى ثبوت الملكية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية، الطبعة الأولى ، مصر 1990 ، ص 104

<sup>2</sup> صونية بن طيبة ، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، ار الهدى ، عين مليلة، د، الجزائر طبعة

2010، ص 09

<sup>3</sup> قانون رقم 182-65 المؤرخ في 10/05/1965.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ، ، دار هومة، الجزائر

الطبعة العاشرة 2010 ، ص 207

أما التركة فقد عرفها الفقه بأنها استخلاف الوارث مورثه بعد موته على تركته أي انتقال جميع مال الميت إلى الوارث<sup>2</sup> وقد جاء القانون المدني بالتركة كسبب من أسباب كسب الملكية في المادة 774 إلا أنه ترك الأمر في تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم لقانون الأسرة<sup>3</sup> الذي نظم الميراث . ولكن قانون الأسرة لم يحدد كيفية انتقال الملكية العقارية الى الورثة وهو الأمر الذي تكفل به القانون رقم 74/75<sup>4</sup> في المادة 02/15 منه بان نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية . ولكل وراث أن يتصرف في حقه باستصدار شهادة موثقة تثبت انتقال هذا الحق الذي يتم شهره في مجموع البطاقات العقارية .<sup>5</sup>

### الفرع الثاني : الوصية

الوصية هي تصرف مضاف إلى ما بعد الموت يكون للموصي بمقتضاه أن ينقل كل أو بعض ماله إلى الموصي له أو يخوله حقا يتعلق بهذا المال<sup>6</sup> وهي عقد منشئ وناقل للملكية<sup>7</sup> . وعرفها قانون الأسرة الجزائري في المادة 184 بان الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع .

---

5قرار المحكمة العليا ، ملف رقم 64213 ، قرار صادر بتاريخ 12/07/1986 ، مجلة قضائية 1990 ، عدد 04 ص110

<sup>2</sup>محمد منجي ، المرجع السابق ، ص110

<sup>3</sup>القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة ،

<sup>4</sup>الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

<sup>5</sup>جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، طبعة 2006 ، ص227 .

<sup>6</sup>حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات ، الهبة ، الوقف ، الوصية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص45

<sup>7</sup>السيد عبد الوهاب عرفة ، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية الناشئة عنها والأحكام الصادرة فيها وتسجيلها في الشهر العقاري ، الجزء 02 ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2004 ، ص301

ويقصد بالتمليك هو الوصية بالأعيان من منقول أو عقار والوصية بالمنافع من سكن أو زراعة وجميع الوصايا سواء كانت بالمال أو غيره ومضاف إلى ما بعد الموت أن أثر التصرف الذي تم في حال الحياة لا يترتب إلا بعد الموت .

والمقصود بالتبرع أن تتم بدون عوض باعتبارها مال أوجبه الموصي في ماله تطوعا بعد موته<sup>1</sup> .

ويستلزم لصحة الوصية أربعة عناصر هي الصيغة والموصى و الموصى له والشروط المتعلقة بالشيء الموصى به الذي يعتبر محل الوصية أن يكون مالا للتوارث وان يكون مما يتاح الانتفاع به وقابلا للتمليك وان يكون موجودا وقت الوصية أما إثبات الوصية فيكون بعقد توثيقي كما يمكن إثباتها بحكم قضائي

والرجوع في الوصية إما يكون صريح بلجوء الموصي إلى الموثق الذي حرر العقد ويلتمس منه تحرير عقد رجوع في الوصية بإرادته المنفردة دون تسبب طالبه وذلك بحضور شاهدين عدل<sup>2</sup>

كما يمكن الرجوع عنها بموجب حكم قضائي باعتباره وسيلة من وسائل الإثبات وقد يكون الرجوع فيها ضمني بحيث يكون بكل تصرف قانوني يقوم به الموصي بعد إبرام عقد الوصية ويستخلص منه الرجوع فيها بما في ذلك أن يوكل غيره لأجل بيع العين الموصى بها<sup>3</sup> كما اعتبر المشرع الجزائري بعض التصرفات المنجزة كالبيع أو الهبة لأحد الورثة وصية وهذا من خلال ما جاءت به نص المادة 777 من القانون المدني بنصها يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها إذا تصرف شخص لأحد ورثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك .

وكذلك تصرفات المريض مرض الموت بحيث نصت المادة 776 من القانون المدني أن كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرع يعتبر تبرعا مضاف إلى ما بعد الموت .

<sup>1</sup> باشا عمر ، المرجع السابق ، عقود التبرعات ، ص45

<sup>2</sup> المادة 192 من قانون الأسرة تنص على ان الرجوع في الوصية يتم بوسائل اثباتها

<sup>3</sup> قرار المحكمة العليا رقم 54727 مؤرخ في 1990/01/24 مجلة قضائية عدد 04 ، ص 85

## الفرع الثالث : الالتصاق

اعتد القانون المدني الجزائري بالالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في المواد من 778 إلى 971 ويعرف على أنه اندماج أو إتحاد شيئين مميز أحدهما عن الآخر ومملوكين للمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج ويترب عليه أن يصبح مالك أحد الشيئين وفقا لقواعد معينة مالكا للشيء الذي اندمج فيه وتعذر فصله عنه<sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 778 من القانون المدني أن الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين .

فالالتصاق يتم بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان بحيث من أقام منشآت على ارض مملوكة للغير وهو يعتقد وبجسن نية ان له الحق في إقامتها فلصاحب الأرض خيارين إما أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشأة<sup>2</sup>

فالأصل أن ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء يعد من عمل صاحبها ويكون مملوكا له ما لم تقام بينة على أن أجنبيا أقام المنشأة على نفقته والالتصاق الذي يكون بفعل البحر والبراكين أو البحيرات لا يكسب حقوقا وقد أوجب المشرع من خلال المادة 25 من المرسوم 63/76<sup>3</sup> أن كل تغيير في حدود وحدة عقارية يكون موضوع إحداث بطاقة عقارية مطابقة وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ومؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما فالالتصاق لا ينتج أي أثر ولا يكسب صاحب العقار الملتصق إلا إذا تم شهر هذا التغيير في السجل العقاري .

## الفرع الرابع : عقد الملكية

نص عليه القانون المدني في المادة 722 منه والتي تنص على انه تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف فيه ويعرف العقد بأنه اتفاق بين إرادتين

<sup>1</sup>جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص332

<sup>2</sup>حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، ص211

<sup>3</sup>المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/02/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام .

أو أكثر بالإيجاب والقبول من اجل إحداث اثر قانوني معين يتمثل هذا الأثر القانوني في القيام بعمل أو الامتناع عن عمل أو إعطاء شيء<sup>1</sup>

ولا تنقل الملكية بمجرد انعقاد العقد وإنما تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وخصوصا التي تدير مصلحة شهر العقار<sup>2</sup>.

وما يؤكد أن الملكية لا تنتقل بمجرد إبرام العقد هو نص المادة 15 من الأمر 74/75 . التي تنص على أنه كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية .

وكذلك نص المادة 16 من نفس الأمر التي تنص على أن العقود الإدارية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل حق أو تصريح أو تعديل أو انقضاء أو تصريح أو تعديل حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من يوم نشرها في مجموعة البطاقات العقارية .

#### الفرع الخامس : الشفعة

نظم القانون المدني الجزائري أحكام الشفعة من خلال المواد 794 إلى غاية المادة 807 .

وحق الشفعة هو رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار

والشفعة هي واقعة مادية مركبة ورخصة استثنائية وليست حق أو هي خيار ومثبتة للشفيع حق استعمالها أو عدم استعمالها .<sup>3</sup>

وقد وضع القانون المدني<sup>4</sup> أحكام يجب مراعاتها فهناك أشخاص يثبت لهم حق الشفعة وهم :

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة
- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع لأجنبي

---

<sup>1</sup>جمال بوشنافة ، المرجع السابق ،ص244

<sup>2</sup>المادة 793 من القانون المدني

<sup>3</sup>السيد عبد الوهاب عرفة ، المرجع السابق ،ص 11

<sup>4</sup>المادة 794 من القانون المدني

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها او بعضها .

وحتى يمكن للشفيح أن يحل محل المشتري فإنه يجب عليه إعلان رغبته في استعمال حقه في الحلول

محل المشتري ذلك أن هذا الحلول لا يتم تلقائيا

وليس في كل الأحوال يستجيب المشتري لرغبة الشفيح للحلول محله اتجاه البائع

فإذا استحباب المشتري لرغبة الشفيح أن يحل محله وكان العقد لم يتم إشهاره بعد فيرم عقد الحلول

بين كل من البائع والمشتري والشفيح وتنتقل بذلك الملكية إلى الشفيح بعد شهر هذا العقد .

أما اذا كان العقد الذي يتم بين البائع والمشتري قد تم شهره فإنه يبرم عقد جديد بين المشتري

مالك العقار والشفيح

أما في حالة إذا رفض المشتري أن يحل محله الشفيح في شراء العقار فقد أجاز القانون<sup>1</sup> للشفيح أن

يرفع دعوى قضائية على كل من البائع والمشتري بغية الحصول على حكم قضائي في أجل ثلاثون

يوما من تاريخ إعلان الرغبة في الشفعة يحل به محل المشتري على أن يتم شهر هذا الحكم .

#### الفرع السادس: الحيابة.

لقد اعتبر القانون المدني في المادة 808 الحيابة كسبب من أسباب كسب الملكية ونظم أحكامها

إلى غاية المادة 843 منه

وتعرف الحيابة على أنها وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية مما يؤدي إلى

تملك واضع اليد للعقار

والحيابة يكتسب الشخص بها الملكية بالتقادم الطويل المكسب وتكون بنية التملك<sup>2</sup>

ولكن مع ظهور نظام الشهر العيني في الجزائر لا مجال للحيابة بالتقادم المكسب لأنها تتعارض مع

هذا النظام الذي يقوم أساسا مبدأ القيد المطلق الذي ينشأ وينتهي الحقوق العينية .

<sup>1</sup>المادة 803 من القانون المدني

<sup>2</sup>السيد عبد الوهاب عرفة ، المرجع السابق ، ص581

إلا أنه بالرجوع إلى أحكام المادة 01 من المرسوم 352/83<sup>1</sup> التي تنص على أن التقادم المكسب لا يمكن تطبيقه إلا في الأراضي الواقعة في البلديات التي لم تتم فيها عمليات المسح بعد وكذلك المادة 02 من قانون رقم 02/07<sup>2</sup> التي تنص على أنه يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات المسح الأراضي العام .

هذا ما يؤكد أنه يمكن كسب الملكية بالحيازة بشرط أن تكون على العقار الذي لم يخضع لعملية المسح وقد أكدت هذا المادة 04 من نفس القانون التي أعطت الحق لكل شخص طبيعي معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يجوز سند ملكية أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية .

وتتضمن الحيازة عنصران:

عنصر مادي: يتمثل في الحيازة الفعلية للعقار والسيطرة عليه وعنصر معنوي يتمثل في حيازة العقار بقصد الاحتفاظ به و استعماله<sup>3</sup>

ويشترط في الحيازة أن تكون هادئة مستمرة وعلنية ويمكن للحائز أن يقوم بحيازته للعقار بموجب شهادة الحيازة<sup>4</sup>.

### المبحث الثاني : أنواع الملكية العقارية ووسائل إثباتها .

تتضمن الملكية العقارية في التشريع الجزائري ثلاثة أنواع هي الملكية العقارية الخاصة والملكية العقارية العامة بالإضافة إلى الملكية الوقفية أما وسائل إثبات هذه الملكية كثيرة ومتنوعة بحسب نوع كل ملكية 1.

---

<sup>1</sup> المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، 1 .

<sup>2</sup> القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

<sup>3</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص96،

<sup>4</sup> ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية عشر، 2010، ص77

## المطلب الأول : أنواع الملكية العقارية .

عند التطرق لموضوع الحماية الجزائية يجب إبراز أنواع الملكية العقارية التي تشملها هذه الحماية كما حددها الدستور الجزائري وقانون التوجيه العقاري .

### الفرع الأول : الملكية العقارية الخاصة

جاء تعريف الملكية العقارية الخاصة بالمادة 27 من قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>

على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري و أو الحقوق من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها . والملكية إما ان تكون تامة، مجزأة ، مشاعة أو مشتركة<sup>2</sup> فالملكية التامة هي التي يجمع فيها المالك كل السلطات التي تحول له استعمال حق التصرف والتمتع والملكية المجزأة هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن أما الملكية المشاعة هي التي يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة كالورثة في الشيوخ قبل القسمة . وأما الملكية المشتركة هي التي يكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين كالأجزاء المشتركة في العقارات ولا سيما العمارات الجماعية .

### الفرع الثاني : الأملاك العقارية الوطنية .

إن الملكية الوطنية حسب الدستور<sup>3</sup> الجزائري تتكون من ملكية عامة وأملاك خاصة تمتلكها الدولة ،الولاية ،البلدية وقدت تبين من هذا التقسيم أنه تم الربط بين الملكية الوطنية ومبدأ الإقليمية أي إن المالك شخص إداري يتمتع بإقليم وبهذا حرمت المؤسسات العمومية الإدارية من الملكية . وتم تعزيز هذا المبدأ من خلال المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية<sup>4</sup> التي تنص على أنه تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوز الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من :

<sup>1</sup> القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ،

<sup>2</sup> ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ،ص12

<sup>3</sup> المادة 18 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، استفتاء 28/11/1996 .

<sup>4</sup> القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

وتتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام والتي تتكون من أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية<sup>1</sup> وتشتمل الأملاك الوطنية العمومية على شواطئ البحر ، قعر البحر الإقليمي وباطنه ، طرح البحر ومحاسره ، مجاري المياه الجافة ، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها وتشتمل كذلك على المجال الجوي الإقليمي و الثروات والمواد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها ، والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية والمنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية ، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه الجرف القاري والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية .<sup>2</sup>

أما الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية تشتمل على الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج والسكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها

-الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية  
-الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية ، الطرق العادية والسريعة وتوابعها ، المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية، الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية ، الحدائق المهيأة ،

<sup>1</sup>المادة 14 من قانون الأملاك الوطنية

<sup>2</sup>المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية

البساتين العمومية ، المنشأة الأساسية الثقافية والرياضية ، المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام ، المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا بحرا وجوا .<sup>1</sup>

- أما الأملاك الوطنية الخاصة فتشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على
- العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها .
  - الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
  - الأملاك التي الغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.
  - الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية التي استولى عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية<sup>2</sup> وتشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة كذلك على جميع البنايات والأراضي غير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك.
  - جميع البنايات والأراضي غي المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة وألت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية ، أو امتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها .
  - العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملك للدولة .
  - الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم
  - الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية وكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج .

---

<sup>1</sup>المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية

<sup>2</sup>المادة 17 من قانون الأملاك الوطنية

- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها ن والأماك الشاغرة والأماك التي لا مالك لها
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة<sup>1</sup> وتشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية لجميع البنايات والأراضي غير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية .
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة
- الأملاك العقارية غير مخصصة والتي اقتنتها أو أنجزتها الولاية
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية .
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية التي تنازل عنها كل منهما للولاية تقول إليها أيلولة الملكية التامة .
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها
- أما الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية فهي جميع البنايات والأراضي غير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية ، وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة
- الأراضي الجرداء غير مخصصة التي تملكها البلدية.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة .
- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية.
- المساكن الوظيفية التي نقلت ملكيتها إلى البلدية .<sup>1</sup>

---

المادة 18 من نفس القانون

## الفرع الثالث : الملكية العقارية الوقفية

جاء تعريف الوقف بوجه عام في قانون الأسرة الجزائري من خلال المادة 213 التي نصت على أن

الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأيد والتصديق .

وعرف قانون التوجيه العقاري من خلال المادة 13 منه الأملاك الوقفية العقارية بأنها الأملاك

العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية

ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذي يعينهم المالك

المذكور وقد جاء في المادة 32 من نفس القانون أنه يخضع تكوين الأملاك الوقفية وتسييرها لقانون

خاص<sup>2</sup> المتعلق بالأوقاف الذي عرف كذلك الوقف من خلال المادة 03 منه بأنه حبس العين

عن التملك على وجه التأيد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير .

ومما لا شك فيه أن نظام الوقف قبل أن يتم تعريفه وتنظيم أحكامه من طرف القانون تعرض له

فقهاء الشريعة الإسلامية .

فعره المذهب المالكي على انه حبس العين عن التصرفات التمليكية مع بقائها على ملك الواقف

والتبرع اللازم بريعه على جهة من جهات البر.

وعرفها المذهب الحنفي على انه حبس العين على ملك الواقف والتصرف بمنفعتها على جهة من

جهات البر في الحال أو في المال

والمذهب الشافعي والحنبلي عرف الوقف على أنه حبس العين على حكم ملك الله تعالى

والتصديق بالمنفعة على جهة من جهات البر ابتداء و انتهاء<sup>3</sup>

وينقسم الوقف إلى نوعان :

---

<sup>1</sup> المادة 20 من قانون الأملاك الوطنية

<sup>2</sup> القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف ،

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر ، المرجع السابق عقود التبرعات ، 1 ، ص 74

وقف خاص وهو ما يجبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم ووقف عام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : وسائل إثبات الملكية العقارية .

إن البحث عن وسائل إثبات الملكية العقارية يستلزم التطرق إلى أنظمة الشهر العقاري لأن المشرع من خلال أحكام المادة 29 من قانون التوجيه العقاري أوجب خضوع العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية لقواعد الإشهار العقاري والظاهر من الأمر 74/75 أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني وكمرحلة انتقالية ومؤقتة في انتظار إتمام عملية مسح الأراضي الذي يشكل الأساس المادي للسجل العيني أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تمسحها بعد عملية

المسح<sup>2</sup>، بحيث أن الملكية العقارية وكافة الحقوق العينية العقارية أيا كان صنفها لا تنتقل إلا بالشهر وتطبق على هذه القاعدة على جميع أصناف الملكية الخاصة والوقفية والعامة<sup>3</sup>.

ويستوجب البحث كذلك في السندات المثبتة للملكية العقارية التي يستوجب شهرها بالمحافظة العقارية بحيث أن المشرع الجزائري اشترط لانتقال الملكية في العقارات أن يتم شهر السند المثبت لها<sup>4</sup>.

### الفرع الأول : أنظمة الشهر العقاري

هناك عدة أنظمة للشهر العقاري، فنحاول أن نبين النوع الأول المتمثل في نظام الشهر العقاري الشخصي، ونتطرق إلى خصائصه وعيوبه وإلى تبيان النوع الثاني المتمثل في نظام الشهر العقاري العيني، وكذلك نتطرق إلى خصائصه، ومزاياه، والعيوب التي ترد عليه .

<sup>1</sup>حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، عقود التبرعات ، ص74

<sup>2</sup>جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص40

<sup>3</sup>ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص17

<sup>4</sup>المادة 16 من الأمر رقم 74/75

**اولا : نظام الشهر الشخصي :** يعتمد نظام الشهر الشخصي في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها كونه يعتمد على الاعتبار الشخصي وليس على العقار محل التصرف<sup>1</sup> ويتم شهر التصرفات العقارية التي تصدر عن الشخص في سجلين سجل يمسك حسب الترتيب الزمني تتقدم فيه العقود المتضمنة المعاملات العقارية لإجراء الشهر وسجل يتم مسكه حسب الترتيب الأبجدي لأسماء جميع الأشخاص الذين قاموا بمختلف التصرفات العقارية. وهذا النظام ليست له القوة الثبوتية لأن التصرفات فيه لا تخضع لتدقيق والبحث عن مدى صحتها لأنها تشهر كما هي حتى وإن كانت باطلة أو قابلة للإبطال الأمر الذي يمكن كل ذي

مصلحة من الطعن فيها رغم شهرها وهذا راجع إلى أن عملية الشهر في هذا النظام لا تطهر عيوب التصرف .

ولكن من جهة أخرى فإنه يخول للمالك الحقيقي الطعن إذا ما اعتدى على ملكيته .

**ثانيا: نظام الشهر العيني :** هو نظام قائم على خمس مبادئ هي مبدأ التخصيص الذي يعني تخصيص كل وحدة عقارية صفحة أو بطاقة عقارية تقيدها فيها كل التصرفات الواردة على العقار ومبدأ القوة الثبوتية التي يتمتع بها السجل العيني ومبدأ الشرعية الذي يتجسد في أن الموظف القائم بعملية الشهر يجب عليه التأكد والتحقق من كافة السندات التي تجري عليها عملية الشهر أنها حقوق مشروعة حتى لا تتم عملية الشهر على حقوق باطلة أو قابلة للإبطال وكذلك مبدأ القيد المطلق الذي مفاده أن الملكية العقارية والحقوق العينية الواردة على العقار لا تكتسب إلا بالشهر أما المبدأ الخامس والأخير فهو حظر اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم<sup>2</sup>

ويمتاز هذا النظام بتوفير الحماية للمتعاملين من خلال القوة المطلقة للشهر كما انه يوفر تفادي الأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء وسهولة معرفة المالك الحقيقي وتجنب خطر التقادم وكذلك يضمن عدم تعارض سندات الملكية لكونها تستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية كما

<sup>1</sup>جمال بوشنافة ، المرجع السابق ،ص15

<sup>2</sup>جمال بوشنافة ، نفس المرجع ،ص32

أنه نظام يقلل من النزاعات وهذا راجع إلى أن ضبط مساحة العقار يحول دون الاستيلاء عليه أو على أي جزء منه بسبب تحديده ومسحه ورسم خريطة له التي يتم بناءا عليها عملية التسجيل ومن ثمة فإنه يتم ضبط حدود كل مالك.

إلا أن هذا النظام لم يسلم من العيوب بسبب كثرة النفقات في تطبيقه إذ لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا بعد إجراء عملية المسح الشامل لكل أراضي الدولة هذه العملية التي تحتاج إلى طاقم بشري مختص الأمر الذي يتطلب أموالا باهظة

**الفرع الثاني: السندات المثبتة للملكية .** تنقسم أهم السندات المثبتة للملكية ما بين العقود الرسمية و الأحكام القضائية وكذلك العقود العرقية بالإضافة إلى السندات الصادرة عن الإدارة وهذه السندات هي التي يحتج إما بمناسبة المنازعات العقارية أو إثبات الملكية أمام لجان مسح الأراضي في إطار تنفيذ نظام الشهر العيني الذي ينتج عنه الدفتر العقاري كوثيقة نهائية تثبتت بها الملكية العقارية

**أولا:العقود الرسمية :** عرفت المادة324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه هو عقد يثبت فيه موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه

والعقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية تشمل العقود الآتية :

**01-عقد البيع :** هو من أهم السندات المثبتة للملكية وهو عقد يتم بموجبه البائع بنقل ملكية عقار سواء مبني أو غير مبني إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع خمسه أمام الموثق<sup>1</sup> وقد نصت المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني انه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي وهو ما يؤكد وجوب خضوع عقد البيع إلى الرسمية التي يترتب على مخالفتها بطلان العقد التي تتحدد شروطها فيما يلي :

---

<sup>1</sup>حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ص29

- أن يقوم بتحرير العقد موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.  
- أن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختص من حيث الموضوع ومكان تحرير العقد

- أن يراعي في تحرير العقد وفقا للإجراءات الشكلية التي قررها القانون<sup>1</sup>

**02 - عقد المبادلة :** هو عقد تسري عليه نفس أحكام عقد البيع إذ يعتبر كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به ومشتريا في نفس الوقت الشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه .

ومن هنا يتوجب خضوعه للشكلية أي أن يكون في شكل رسمي والتي يترتب على مخالفتها البطلان

**03- عقد الهبة :** هو من التصرفات الناقلة للملكية بحيث يتبرع فيه الواهب لشخص آخر هو الموهوب له وهذا بدون مقابل<sup>2</sup> ومن خلال ما نصت عليه المادة 206 من قانون الأسرة التي أوجبت مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات الموهوبة فإنه يتأكد وجوب خضوع عقد الهبة للرسمية .

**04- العقد المثبت للوصية :** إن إثبات الوصية يكون بتصريح الموصي أمام الموثق ويجرر عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية<sup>3</sup>

**05- عقد الشهرة<sup>4</sup> :** هو محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقدم المكسب بناء على تصريح طالب

---

<sup>1</sup>عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص58

<sup>2</sup>حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ص32 .

<sup>3</sup>قرار المحكمة العليا رقم 160350 مؤرخ بتاريخ 1997/12/23 مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الاحوال الشخصية ، عدد خاص ، سنة 2001، ص295

<sup>4</sup>عقد الشهرة تم إلغائه بموجب القانون رقم 02/07 المشار إليه سابقا

العقد إلا أن عقد الشهرة لا يتمتع بالحجية المطلقة كونه عقد تقريري يمكن إثبات عكسه بشهادة الشهود<sup>1</sup> وعقد الشهرة لا يمكن إعداده إلا على المناطق التي لم تباشر فيها عملية المسح.

**06- سند الملكية المحرر أثناء المعاينة عن طريق التحقيق العقاري :** هو سند استحدث بموجب القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

**07- الشهادة التوثيقية :** تعتبر الشهادة التوثيقية الوسيلة الفنية التي يشهر بها حق الإرث المترتب عن الوفاة للورثة أو الموصى لهم على الشياخ بالحصة التي تعود لكل واحد منهم .

**ثانيا: العقود العرفية :** هي المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من اجل إثبات تصرف قانوني ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم ومن طرف الشهود دون أن يتدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص في تحريرها ويعتبر العقد العرفي صحيح وذو حجية بالنسبة لأطرافه إذا لم ينكروا صراحة ما هو منسوب إليهم من خط وإمضاء بحيث يعتبر سكوتهم إقرارا على صحة العقد أما بالنسبة للغير فلا يكون للعقد العرفي حجية إلا إذا كان له تاريخ ثابت<sup>2</sup>

وتنص المادة 328 من القانون المدني أنه لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا من منذ أن يكون له تاريخ ثابت ، ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء من :

- من يوم تسجيله
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء

غير أنه للقاضي تبعا للظروف ، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة .

<sup>1</sup>احمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ص33

<sup>2</sup>عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص77

أما بالنسبة لحجية العقود العرفية الناقلة للملكية العقارية فإن حجيته راجع إلى تاريخ انعقادها فالعقود المبرمة قبل 01/01/1971<sup>1</sup> هي عقود صحيحة ولها حجية لأنها أبرمت قبل وجوب الرسمية وقد تدخل المشرع الجزائري عدة مرات لتصحيحها وإعطاءها صفة الرسمية أما العقود المبرمة بعد هذا التاريخ تعتبر بطلالة بطلان مطلق لأن الشكلية أصبحت ركن من أركان العقد.

**ثالثا : الأحكام القضائية :** هناك العديد من الأحكام القضائية التي تصدر من الجهات القضائية تعتبر سند للملكية وقد استثنى قضاء المحكمة العليا<sup>2</sup> - الأحكام الجزائية من صنف هذه الأحكام وستعرض بصفة مختصرة إلى هذه الأحكام سواء تلك المنشأة للحقوق العقارية أو الكاشفة عنها.

**01- حكم رسوا المزاد :** هو الذي ينقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الإرتفاقات العالقة بها ، ويعتبر حكم رسوا المزاد سندا للملكية .<sup>3</sup>

**02- الحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة :** إن رغبة الشفيع في استعمال حقه في الحلول محل المشتري لا تلقى دائما استجابة إيجابية من طرف المشتري للسماح بالحلول محله اتجاه البائع وفي حالة الرفض من طرف المشتري فإنه يمكن للشفيع أن يرفع دعوى قضائية ضد كل من البائع والمشتري من اجل الحصول على حكم قضائي يمكنه من الحلول محل المشتري وقد نصت المادة 863 من القانون المدني أنه يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا للملكية دون الإخلال بقواعد المتعلقة بالإشهار.

---

<sup>1</sup> الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق الذي بدأ سريان تطبيقه في 01/01/1971 والذي اوجبت المادة 12 منه الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان .

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا رقم 60695 المؤرخ في 28/02/1993 مجلة قضائية سنة 1994 عدد 01 ص 97

<sup>3</sup> المادة 762 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/11/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

### 03-الحكم القاضي بقسمة المال المشاع: قد تتعذر قسمة العقار المملوك على الشيوع بين

الشركاء في بصفة رضائية مما يستدعي اللجوء إلى القضاء بغية تقسيم العقار بين الشركاء .

ويكون الحكم الصادر بهذا الشأن حكما مصرحا وكاشفا عن حقوق المتقاسمين<sup>1</sup>

### 04-الحكم القاضي بتثبيت الملكية عن طريق التقادم المكسب: لقد أجازت المادة 827

من القانون المدني لكل شخص حائز لعقار للمدة المقررة قانونا أن يلجأ إلى القضاء للحصول على

حكم يثبت فيه ملكيته لهذا العقار وهذا في حال وجود شخص آخر نازعه في حيازته.

كما يجوز التمسك بالتقادم المكسب عن طريق الدفع أو الطلب المقابل<sup>2</sup> .

وعمل القاضي المطروح أمامه النزاع أن يقوم بمعاينة الملف التقني الذي يجب ان يحتوي على الرسم

البياني للعقار وأن يبين حدوده ومساحة الملكيات المجاورة بدقة وكذلك الارتفاقات إن وجدت

والبنايات التي يحتويها ويجب أن يشمل أيضا على شهادة من إدارة أملاك الدولة تثبت أن الأمر

يتعلق بملكية خاصة وكذلك شهادة من المحافظ العقاري تثبت الوضعية القانونية للعقار حتى يتسنى

للقاضي معرفة إن كان قد سبق وأن حرر بشأنه عقد أما لا<sup>3</sup> .

رابعا : السندات الصادرة عن الإدارة: وتتضمن

-العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن المساكن أو القطع الأرضية التي جاء بها الأمر 188/67

المؤرخ في 1967/09/27 المتعلق بتنازل الدولة للبلديات على سكنات مراكز التجمعات

السكنية وكذلك السكنات المنجزة في إطار عملية إزالة البطالة أو عمليات الكوارث .

-عقود التنازل عن قطع أرضية التي نص عليها الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20

المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات .

---

<sup>1</sup>جمال بوشنافة ، المرجع السابق ،ص87

<sup>2</sup>محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي ، طبعة ثانية 2010 ، الجزائر ، ص 100 .

<sup>3</sup>ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ،ص57

- عقود التنازل المحررة طبقا للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية

- عقود الاستصلاح التي أبرمت في إطار القانون رقم 13/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلقة بجيازة الملكية العقارية الفلاحية .

-العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللا شرعية تنفيذا للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 .

-عقود البيع الإدارية المحررة طبقا للقانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها

-العقود الإدارية المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 92/ 289 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية .

- العقود المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاص التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه .

والمختص بتحرير العقود الإدارية هو مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية .

وبالرجوع إلى أحكام قانون التوجيه العقاري 25/90 فإن الوكالة العقارية هي المختصة بتسيير المحفظة العقارية للبلدية بحيث أنها تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق .

### **المبحث الثالث : حماية الملكية العقارية خارج النطاق الجزائري :**

إن حماية الملكية خارج النطاق الجزائري تنقسم مابين الحماية التي يوفرها القضاء عن طريق الدعاوى التي يرفعها صاحب الملكية وبين ما تتخذه الإدارة من إجراءات حولها لها القانون .

## المطلب الأول : الدعاوى القضائية .

وتنقسم هذه الدعاوى إلى ثلاثة أنواع سنتطرق إليها في ثلاثة فروع

### الفرع الأول : دعوى الاستحقاق

وهي دعوى يطالب من خلالها صاحب الملكية الشخص الذي نازعه في ملكيته بتثبيت هذه الملكية عن طريق القضاء<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : دعوى منع التعرض

وهي دعوى ترفع في حالة تعرض الغير للمالك بجرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث الاستعمال والاستغلال والتصرف ، وترفع هذه الدعوى لحماية الحيابة بحيث يتمسك من خلالها المدعي بحيابته القانونية طالبا الحكم بمنع التعرض وإزالة مظاهره وبهذا فهي تحقق جزاء عيني يؤدي إلى إعادة الشيء إلى أصله كما أنها توفر حماية وقائية بمنع التعرض مستقبلا<sup>2</sup>.

وترفع دعوى منع التعرض في كل صور التعرض للحيابة وقد نظم المشرع الجزائري أحكام هذه الدعوى في المادة 820 من القانون المدني التي نصت على : من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيايته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض ومن هنا يتبين أن رافع هذه الدعوى يجب أن يثبت حيايته القانونية للعقار بعنصرها المادي والمعنوي وتوفر شروطها من علنية وهدوء ووضوح واستمرار وان يرفع هذه الدعوى في خلال السنة من حصول التعرض بحيث انه إذا لم يرفع دعواه خلال سنة من وقوع التعرض فيعتبر التعرض الذي وقع على حيايته غير خطير الذي لا يستدعي حماية الحيابة عن طريق القضاء .

أما إثبات الحيابة فيكون بجميع طرق الإثبات لأنها واقعة مادية ومن ثمة فإنه يجوز إثباتها بالكتابة أو شهادة الشهود أو القرائن<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>احمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص77

<sup>2</sup>شوقي بناسي ، الإجراءات المدنية في ضوء القانون رقم 08/09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجزء الأول ، دار الخلدونية الجزائرية ، 2011 ، ص 123 .

**الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال في الملكية :** وهي دعوى يرفعها المالك ضد من يقوم بالشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته .

وهي دعوى تحمي كذلك الحيازة القانونية التي تهددها أعمال جديدة تمس الحيازة يطلب من خلالها بوقف هذه الأعمال كونها دعوى وقائية لتفادي التعرض وقد نظم أحكامها القانون المدني في المادة 821 التي نصت على أنه : يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط ألم يكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر .

#### **المطلب الثاني : حماية الملكية العقارية من طرف الإدارة**

تتمثل حماية الملكية العقارية من طرف الإدارة في حماية الأراضي الواقعة في المحيط الحضري والأراضي الفلاحية .

#### **الفرع الأول : حماية الأراضي الواقعة في المحيط الحضري .**

من خلال القوانين التي سنها المشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير أعطى للإدارة عدة أدوات للتدخل من أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضري للمدن وهندستها ف جاء القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له لوضع عدة ضوابط من شأنها حماية الملكية العقارية من كل أشكال البناءات الفوضوية الواقعة على الأراضي المعدة للبناء وكذلك التحديد للوعاء العقاري المخصص للتعمير لتحقيق نوع من الرقابة قبلية على عملية البناء والتوسع العمراني وتمثل هذه الأدوات في :

**أولا-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :** يتم من خلال هذا المخطط التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية الذي تشمل عدة بلديات .<sup>2</sup>

<sup>1</sup>محمد منجي ، المرجع السابق ، ص248

<sup>2</sup>المادة 16 من قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

ثانيا-مخطط شغل الأراضي : يتم من خلالها تحديد بصفة دقيقة حدود استعمال العقارات والبناء وهو يشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.<sup>1</sup>

ثالثا-شهادة التعمير: هي شهادة تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها.<sup>2</sup>

رابعا-رخصة البناء : هي قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ن الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه<sup>3</sup> –

خامسا- رخصة التجزئة : هي الرخصة التي يتم بموجبها تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشيد بناية.<sup>4</sup>

سادسا-شهادة التقسيم : هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام.<sup>5</sup>

سابعا-رخصة الهدم : لا يمكن مباشرة هدم عقار مبني بصفة جزئية او كلية إلا بعد الحصول على رخصة الهدم الذي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي .<sup>6</sup>

ثامنا- شهادة المطابقة : عند انتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة يتم الحصول على هذه الشهادة التي تؤكد مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء.<sup>7</sup>

تاسعا- تحقيق المطابقة : لقد عرفتها المادة 02 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها و هي الوثيقة الإدارية التي يتم من

---

<sup>1</sup>المادة 31 من قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01.

<sup>2</sup>المادة 51 من نفس القانون

<sup>3</sup>المادة 52 من نفس القانون

<sup>4</sup>المادة 57 من نفس القانون

<sup>5</sup>المادة 59 من نفس القانون

<sup>6</sup>المادة 60 من نفس القانون

<sup>7</sup>المادة 56 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير ومن أهداف هذا القانون وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وقد وضعت المادة 94 من هذا القانون اجل إجراءات تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها بمدة 05 سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

عاشرا- رخصة إتمام الإنجاز: هي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها

### الفرع الثاني : حماية الأراضي الفلاحية

حفاظا على أهمية الأراضي الفلاحية التي تقوم بوظيفة اقتصادية واجتماعية فان المحافظة على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي استلزم وضع آليات لاستمرار الإنتاج التي توفره هذه الأراضي تم إنشاء هيئة خاصة مهمتها إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق التحقيقات المتخذة سواء بمبادرة أعضائها أو من المصالح الفلاحية أو بناء على تبليغ من أي شخص .

وتقوم هذه اللجنة بإعذار المالك أو الحائز لحق عيني عقاري مباشرة استغلال الأرض في مهلة تتجاوز مع قدرات الأرض على إن لا تتجاوز هذه المهلة مدة 06 أشهر<sup>1</sup>

وعندما ينقضي الأجل الذي حددته اللجنة ولم يباشر المالك استغلال الأرض يعذر مرة أخرى لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة مع طلب الأسباب التي حالت دون استغلال الأرض ثم تقوم اللجنة بإبلاغ الديون الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق التدابير المقررة وفقا لأحكام المادة 51 من القانون 90-25<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>مرسوم تنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 1997/12/15

<sup>2</sup>، الجزائر نبيل صقر ، العقار الفلاحي ، نسا وتطبيقا ، دار الهدى ، الجزائر ، 2008 ، ص 70 .

## الفصل الأول : تجريم الاعتداء على الملكية العقارية من طرف الأشخاص

سنحاول من خلال هذا الفصل البحث في بعض الجرائم التي ترتكب من طرف الأشخاص الطبيعيين على حق الملكية العقارية والتي من شأنها أن تؤدي إلى حرمان صاحب الملكية من هذه الأخيرة سواء تعلق الأمر بالجرائم التي يقوم بها الشخص بغرض الانتفاع غير مشروع بحق الملكية وكذلك الجرائم التي تقع على العقارات والتي تؤدي هي الأخرى بجرمان الشخص من استعمال ملكيته جراء ما أصاب هذه الأخيرة من ضرر ، بحيث تعتبر هذه الجرائم التي نص عليها قانون العقوبات حماية لصاحب الملكية ضد الاعتداء الواقع عليه من طرف الغير وحماية كذلك للعقارات من الأفعال المجرمة وكذلك بيان الأفعال التي يجرمها القانون والتي من شأنها أن تسلب صاحب الملكية صفته كمالك من خلال إثبات هذا الحق عن طريق هذه أفعال المجرمة كفعل التزوير الذي سنتطرق إليه هو الآخر في هذا الفصل وهذا حتى نبرز الحماية الجزائية التي خص بها المشرع حق الملكية العقارية من الاعتداءات التي تتم من طرف الأشخاص .

## المبحث الأول : جرائم الاعتداء على الملكية العقارية بغرض الانتفاع غير مشروع

يتضمن هذا المبحث جريمة التعدي على الأملاك العقارية التي سنتطرق بنوع من التفصيل إلى بيان أركانها والظروف المشددة التي قد تصاحب ارتكاب هذه الجريمة التي تعتبر الأصل العام في الحماية الجزائية للملكية العقارية وهذا لما تتضمنه هذه الجريمة من حماية لجميع أنواع الملكية العقارية سواء الخاصة أو العامة أو الوقفية ، وكذلك كان لا بد من التطرق في هذا المبحث لجريمة نقل أو إزالة

الحدود التي تعتبر هي كذلك من الجرائم التي تؤدي الأفعال المكونة لها إلى الانتفاع غي مشروع بالملكية العقارية .

### المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية

. جاء المشرع الجزائري بجريمة التعدي على الأملاك العقارية في المادة 386 من قانون العقوبات التي تنص على: يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 2000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقاراً مملوكاً للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس و إذا كان الانتزاع قد وقع ليلاً بالتهديد أو بالعنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات.

و تعد هذه الجريمة بمثابة الأصل العام في تجريم الاعتداء على الملكية العقارية في قانون العقوبات و التي جاءت في القسم الخامس من الفصل الثالث الذي ينص على الجنايات و الجنح ضد الأموال. و بهذا يكون المشرع من خلال قانون العقوبات قد أدخل التعدي على الأملاك العقارية ضمن الجرائم الواقعة على الأموال، و لدراسة هذه الجريمة بشيء من التفصيل يجب التعرف على الأركان التي تتكون منها هذه الجريمة.

وتعتبر جريمة التعدي على الملكية العقارية من الجرائم الإيجابية لأنها تضمنت نهي عن ارتكاب فعل سبب خطورة على المجتمع.

### الفرع الأول: أركان الجريمة

من خلال ما نصت عليه المادة 386 من قانون العقوبات فإن جريمة التعدي على الملكية العقارية تقوم بقيام الجاني بفعل هو انتزاع عقار مملوك للغير، و أن يكون هذا الانتزاع مقترن بفعل الخلسة أو بطرق التدليس و قد جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا<sup>1</sup>، أن جريمة التعدي على الملكية العقارية تقوم بتوافر ركنين هما:

<sup>1</sup> قرار بتاريخ 17/01/1989 ملف رقم 971، مجلة قضائية 1991، عدد 3، ص236.

- نزع عقار مملوك للغير.

- ارتكاب الفعل خلسة أو بطريق التدليس.

و لهذا وجب إبراز هذين الركنين:

**أولاً - فعل الانتزاع:** لم يعرف قانون العقوبات فعل الانتزاع الذي يصعب تصوره في العقار مقارنة بفعل الاختلاس في جريمة السرقة الذي ينصب على المنقولات، و لهذا فإنه تمت عدة محاولات لتعريف هذا الفعل من طرف الفقه فعرف أنه قيام الفاعل سلوك إيجابي يتمثل بالأخذ بالعنف و بدون رضا المالك<sup>1</sup>.

إلا أن هذا التعريف جاء مطابقا لتعريف الاختلاس الذي يعتبر ركن مهم في جريمة السرقة إذ يعتبر الاختلاس استيلاء على حيازة المال دون رضا مالكة<sup>2</sup>.

إذ لا يمكن إعطاء نفس المفهوم، و هذا لاستحالة نقل العقار من مكان إلى آخر، و لهذا فإن مفهوم الانتزاع يتمثل في قيام الجاني لإحدى أو كل سلطات مالك العقار، أي ممارسة حقوق المالك المتمثلة في الاستعمال و الانتفاع و التصرف<sup>3</sup>.

و يتحقق هذا الفعل بقيام الجاني بالدخول إلى العقار أو أخذ ملحقاته المتصلة به اتصالا مباشراً، أو المخصصة لمنافعه مثل فناء البيت أو سطحه<sup>4</sup>.

ويلزم أن يقع الانتزاع بفعل الجاني أو تخطيطه، ولا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم بل

قد يستعمل غيره للقيام بذلك كأن يرسل من يقوم مقامه بانتزاع العقار أو دخول المسكن و

احتلاله لفائدته ، وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي و شريك<sup>5</sup>

<sup>1</sup> الفاضل خممار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الأولى، دار هومة، 2006، الجزائر، ص 14

<sup>2</sup> احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء 1، دار هومة الجزائر، الطبعة الثانية عشر 2010، ص 272.

<sup>3</sup> احسن بن شيخ، آت ملويا، الملتقى في القضاء الجزائري، الجرائم ضد الأسرة و الآداب العامة، الجرائم ضد الأموال، دار

هومة، 2008، ص 367

<sup>4</sup> عدلي أمير خالد، الحماية المدنية و الجنائية لوضع اليد على العقار على ضوء أحكام محكمة النقض، منشأة المعارف،

الإسكندرية، 1993، ص 149

<sup>5</sup> نصت المادة 44 من قانون العقوبات يعاقب الشريك في جنابة أو جنحة بالعقوبة المقررة للجنابة أو الجنحة

فالشريك هو كل من ساهم مساهمة مباشرة أو غير مباشرة في تنفيذ الجريمة ، وكل من حرص بالفعل أو التهديد أو الوعد أو إساءة استغلال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس أو أعطى تعليمات لذلك وكل من ساعد بكافة الطرق أو عاون الفاعل أو الفاعلين على ارتكاب الأفعال التحضيرية أو المسهلة أو المنفذة لها مع علمه بذلك.

وقد اشترط القانون أن تنتقل الحيازة و التي ذكرها بوضوح المشرع في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني إلى من قام بفعل الانتزاع ، حيث يتحقق هذه الأخيرة و ذلك بانتقالها من الحائز إلى المنتزع مثل دخول المسكن و البقاء فيه بدون رضا المالك غير أن الشروع في الفعل لا يعاقب عليه لعدم وجود نصوص قانونية على ذلك، و الأصل في الدخول أن يكون بغير وجه قانوني و بغير علم أي جلسة أو بغير رضا صاحب العقار وبمفهوم المخالفة إذا تم التسليم العقار طواعية وبدون اختلاس أو تدليس فلا جرم في ذلك وقد قضت المحكمة العليا<sup>1</sup> بأن الجلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين هما دخول العقار دون علم صاحبه أو رضاه ، و دون أن يكون للدخول الحق في ذلك و من ثم فإن القضاة الذين أدان المتهم على أساس على أنه اقتحام المسكن دون علم أو إرادة صاحبه و لا مستأجره و شغله مع عائلته دون وجه شرعي لم يخالف القانون

وقد ذهب الاجتهاد القضائي المصري<sup>2</sup> إلى اعتبار أن الدخول هنا يفيد كل فعل يعتبر تعرضا ماديا للغير في حيازته للعقار حيازة فعلية عليها بالقوة سواء كانت شرعية مستندة إلى سند صحيح أم لم تكن ، وسواء كان الحائز للعقار مالكا أو غير ذلك.

ثانيا- أن يقع فعل الانتزاع على عقار مملوك للغير : يجب أن يكون العقار محل الانتزاع

---

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا رقم 57534 المؤرخ في 1988/11/08 المجلة القضائية العدد ، 02 ، 1993 ، ص 192 .

مملوكا للغير أو في حيازته وقت القيام بالفعل الجرم و يستفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات أن المراد من بملك الغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر ، أو يكون في حيازة الغير حيازة مشروعة ، إذ لا تتحقق جنحة الاعتداء على الملكية العقارية إلا بانتزاع حيازة عقار مملوك للغير ، و بالرجوع إلى نص المادة 386 من قانون العقوبات نجد أن النص العربي جاء بعبارة انتزاع الملكية ، في حين أن النص الفرنسي جاء بمصطلح **DEPOSSEDER** و الذي يعني منع الحيازة ، و قد أدى هذا الاختلاف إلى تذبذب فكرة الحماية ، هل تنصب على الملكية الصحيحة التامة أم على الحيازة ؟ و قد جاء في قرار للمحكمة يستفاد من صريح النص للمادة 386 من قانون العقوبات المحررة باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلصة أو عن طريق الغش ، و بناء على ذلك فلا جريمة و لا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة. و في قرار آخر اعتبرت أن الحائز ليس له الحق في رفع شكوى ضد الحائز الثاني ، الذي قام بانتزاع حيازته بل يحق للمالك وقد تضمنت حيثيات هذا القرار إذ بالفعل و بالرجوع إلى ملف القضية فإن الوقائع المنسوبة إلى الطاعن تتمثل في أن هذا الأخير دخل المنزل التابع لإدارة الغابات و سكنه مع عائلته دون أن يملك أية وثيقة ، و حيث أن المتهم تمت متابعتة أمام المحكمة لقضية اقتحام مسكن ، غير أن قضاة الاستئناف كيفوا الوقائع بأنها قضية التعدي على الملكية العقارية ، و حيث انه كان في هذه الحالة أن يقدم الشكوى رئيس البلدية بصفته مالكا للمنزل لا إدارة الغابات التي هي حائزة فقط ، و من جهة أخرى يشترط لقيام جنحة المادة المذكورة أعلاه نية تملك العقار لا مجرد استغلاله أو حيازته فقط

**- موقف الاجتهاد القضائي :** ينقسم موقف المحكمة العليا في هذا الشأن إلى موقفين مختلفين وهما :

**الاتجاه الأول :** اعتبرت المحكمة العليا أن الغير المراد حمايته هو المالك الذي بيده سند رسمي مشهر، وقد جاء في قرار للقضية رقم 75919 المؤرخة في 1991/11/05 أن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير ، و من ثم فان قضاة الموضوع الذين أدانوا

الطاعين - في قضية الحال - بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار فهم قد أخطئوا في تطبيق القانون

و في قرار آخر لها اعتبرت ( أن مرتكب جنحة التعدي على الملكية العقارية للغير هو من صدر عليه حكم نهائي بإخلاء عقار مملوك للغير و امتنع عن مغادرته بإرادته رغم تنفيذ الحكم عليه من طرف المنفذ الشرعي .

**الاتجاه الثاني :** إن المشرع لا يقصد من عبارة المملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار فحسب و إنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية و كذلك حسب تعريفها في القانون المدني هي الحيازة القانونية فإن الحائز هو المالك الظاهر أمام الناس و حسب المفهوم الجديد للملكية العقارية الذي جاء به القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 و المتضمن التوجيه العقاري حيث نصت المادة 27 منه على أن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها<sup>1</sup>

**ثالثا- ارتكاب فعل الانتزاع خلسة أو بطريقة التدليس:** لقد عرفت المحكمة العليا فعل الخلسة بدخول العقار دون علم صاحبه و رضاه، و دون أن يكون للدخول الحق في ذلك<sup>2</sup>، و يتمثل فعل الخلسة في قيام الجاني بانتزاع العقار بعيد عن أنظار المالك و دون علمه بسلب الحيازة منه فجأة و بدون موافقته<sup>3</sup>.

و يتضح من هذا المفهوم أن الخلسة هي طريقة احتيالية يقوم بها الجاني لسلب الملكية الصحيحة أو الحيازة المشروعة غير المتنازع عليها من صاحبها دون علمه و دون وجه حق، و بما أن المشرع وضع عدة آليات قانونية في حماية الملكية سواء من خلال القانون المدني أو من خلال التشريعات العقارية فإنه يمكن لصاحب العقار إثبات ملكيته العقارية بالوسائل المخولة قانونا حيث يتمكن

<sup>1</sup> فاضل خممار ، المرجع السابق، ص23.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا بتاريخ 18/11/1988، مجلة قضائية 1993، عدد 2، ص192

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص88

معرفة إن كان الجاني قد قام بسلب ملكية الغير بدون وجه الحق، و بما أن القاضي الجزائري لا يمكن له التحقق من الشخص صاحب الملكية لكون أن هذا الأمر من اختصاص القاضي المدني. و لهذا فإن القضاء قد ربط قيام فعل الخلسة و التدليس بعودة المحكوم عليه بالطرد بموجب حكم قضائي نهائي إلى شغل الأمكنة بحيث وصل الأمر بالمحكمة العليا<sup>1</sup> أن هذه الجريمة لا تتحقق إلا في حالة العثور على المهتم في الأماكن بعدما ثبت أنه صدر ضده حكم بالطرد و نفذ عليه و حرر محضر يتضمن طرده من الأماكن و أن هذه الأماكن خرجت من يده و أصبحت ملكا للغير و قد تكرر هذا التأكيد في عدة قرارات حتى استقر العمل القضائي عليه و بات من الضروري عند قيام شخص ما بتقديم شكوى بالطرق القانونية إلى المحاكم عن جرم التعدي على الملكية العقارية إرفاق شكواه بالحكم القضائي بالطرد و محاضر التنفيذ و سيما محضر التنصيب، و كذلك إفراغ ما يفيد عودة المنفذ عليه شغل الأمكنة و لهذا فإنه يتوجب إبراز هذه الإجراءات.

**01- صدور حكم قاضي بالطرد من العقار:** كل من تضرر من فعل الاعتداء على ملكيته سواء تعلق الأمر بإثبات الملكية أو بطرد الشخص المتعدي على ملكيته و هذا الاعتداء الأخير في حقيقة الأمر هو اعتداء على الحياة و ليس على الملكية، لأن إذا كان للشخص سند من سندات الملكية التي تعرضنا لها في الفصل التمهيدي يخوله القانون بموجبه حق التصرف فيها. خاصة التصرف القانوني بحيث حتى و إن كان هناك اعتداء من شخص آخر فإنه يتمكن صاحب الملكية من البيع و الهبة... الخ من التصرفات القانونية، و لكن الاعتداء على الحياة يجرم الشخص من ممارسة حق الاستعمال و حق الاستغلال و بهذا تكون الملكية غير تامة، فيجوز لصاحب الملكية التي يكون قد اكتسب شروط قبول الدعوى من صفة و مصلحة من التوجه إلى القضاء لإصدار حكم يقضي بطرد المعتدي، و بالتالي فإذا اكتملت جميع الإجراءات القانونية فيتمكن من الحصول على حكم قضائي يقضي بإلزام المدعي عليه المعتدي بالطرد من العقار المعتدي عليه.

<sup>1</sup> قرار رقم 42266 الصادر بتاريخ 1984/12/02، مجلة قضائية 1989، عدد ص 292.

و لكي يكون هذا الحكم قابل للتنفيذ وجب أن يكون نهائياً و يدخل في مفهوم الأحكام النهائية، الأحكام الصادرة من محكمة أول درجة التي لم يتم استئنافها بعد تبليغها تبليغاً صحيحاً أو القرار الصادر عن قضاة المجلس القضائي التي تقضي إما بتأييد حكم أول درجة فتعطيها قوة الشيء المقضي به، و إما بإلغاء أو تعديل أحكام أول درجة فتقضي بإلزام المستأنف عليه بالطرده من العقار المعتدى عليه.

**02- إتمام إجراءات التنفيذ:** بعد أن يصبح الحكم نهائياً يقوم القائم بالتنفيذ بإلزام المحكوم ضده بالطرده من العقار عن طريق محضر تكليف بالوفاء وبعد انتهاء المهلة المقررة قانوناً يقوم القائم بالتنفيذ أي المحضر القضائي بتنصيب المحكوم لفائدته بالطرده بموجب محضر تنصيب في العقار المتنازع عليه و عادة ما يستعين المحضرين القضائيين بالخبراء القضائيين لأن المنازعات العقارية كثيراً ما تنتهي فيها الأحكام بعد الاستعانة بالخبراء لتحديد حدود العقار خاصة في الدعوى المرفوعة في قسمة العقارات الشائعة.

**03- عودة المنفذ عليه شغل الأماكن من جديد بعد طرده منها:** إن تنصيب المدعي الذي حكم لفائدته بطرد المعتدي من العقار لا يحول دون عودة المنفذ عليه من شغل الأماكن من جديد، و هو ما اعتبر من المحكمة العليا في القرار التي تم التعرض إليها سابقاً بفعل الخلسة و التدليس و من هنا يجب على المعتدى على ملكيته الاستعانة بمحضر قضائي قصد معاينة التعدي الذي وقع على صاحب الحق و تحرير بذلك محضر إثبات حالة التعدي من جديد أو كذلك الاستعانة بضباط الشرطة القضائية لإثبات حالة التعدي من جديد<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الظروف المشددة

جاءت الظروف المشددة لجريمة التعدي على الأملاك العقارية في الفقرة الثانية من المادة 386 بنصها: و إذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة.

<sup>1</sup> المادة 12 قانون الإجراءات الجزائية.

فتكون عقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات و الغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج. و تعتبر هذه الظروف من قبل الظروف المشددة الواقعية كونها تتصل بالوقائع الخارجية التي رافقت الجريمة و هي تغلط إجرام الفعل<sup>1</sup>

و لتوضيح أكثر لهذه الظروف سيتم التعرض لها بنوع من التفصيل

**أولاً - ظرف الليل:** لقد عرفت بعض التشريعات الليل، فعرفه القانون البلجيكي بأنه الفترة التي تبدأ بعد غروب الشمس ساعة و تنتهي قبل شروقها ساعة، و عرفه القانون السوداني بأنه عبارة عن فترة ممتدة بين غروب الشمس و شروقها و اعتبرت محكمة النقض المصرية الليل مسألة موضوعية و ليست مسألة قانونية يفصل فيها قاضي الموضوع وفقاً ما بثته من ظروف الدعوى مهتدياً بالحكمة من توافر ظرف الليل، إلا أن التعريف الراجع لليل هو الفترة بين غروب الشمس و شروقها<sup>2</sup>.

و استناداً على هذا التعريف فإذا وقع التعدي على الملكية العقارية بعد غروب الشمس حتى قبل حلول الظلام فيعتبر قد وقع ليلاً، أما إذا وقع التعدي بعد شروق الشمس فيعتبر قد وقع في النهار.

و العلة من تشديد العقوبة عند ارتكاب الفعل ليلاً راجع إلى سهولة قيام الجاني بالجريمة في هذا الوقت الذي يكون فيه متخفياً عن الأنظار، على اعتبار أن أغلب الأشخاص في هذا الوقت يخلدون إلى الراحة و النوم بما فيهم صاحب الملكية الذي قد لا يكون متواجداً في العقار الواقع عليه الجريمة فتتم في غفلته و دون علمه.

**ثانياً - فعل التهديد:** هو بحد ذاته جريمة يعاقب عليها القانون<sup>3</sup>، و لكن فعل التهديد في هذه الحالة هو عبارة عن ظرف مشدداً تغلط به العقوبة إذا ثبت توافره و يظهر التهديد في عدة أشكال

<sup>1</sup> احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة، الجزائر. ، الطبعة 8، 2009، ص 20 .

<sup>2</sup> احسن بوسقيعة الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجرائم ضد الأشخاص و الجرائم ضد الأموال و بعض الجرائم الخاصة، الجزء 1، الطبعة 12، 2010، ص 299.

<sup>3</sup> المواد 284، إلى 287 من قانون العقوبات.

و يتحقق بوسائل مختلفة و قد يوجه للضحية مباشرة أو بواسطة الغير و ما يجعله فعل مجرم هو نية الجاني و وعيه بما يحدثه التهديد من عنف معنوي على الضحية و المشرع الجزائري حصر التحريم في التهديد و الاعتداء على الأشخاص و ميز بين صورة التهديد بالاعتداء على الأشخاص، و بين صورة التهديد باعتداء معاقب عليه بالإعدام أو السجن المؤبد و صورة التهديد بأعمال العنف الأخرى<sup>1</sup>، و لعل من أهم الأسباب الذي جعلت المشرع يعتبر التهديد ظرفاً شديداً يرفع في العقوبة في جريمة التعدي على الملكية العقارية هو خطورة هذا الفعل الذي يوقع في نفس الضحية صاحب الملكية من خوف و رعب أي عنف معنوي يجعله يخشى على نفسه أكثر من خشيته على ملكيته، فيتمكن الجاني بممارسته هذا العنف المعنوي من انتزاع الملكية و بهذا يكون الضحية قد تعرض لفعالين مجرمين إحداهما يتمثل في الضرر المعنوي الذي أصابه جراء ممارسة التهديد عليه و الضرر الثاني الذي أصابه نتيجة قيام الجاني بانتزاع الملكية، و من هنا كان لابد للمشرع أن يحتاط لهذا الأمر يجعل العقوبة أكثر مما هي عليه لو أنه تمت الجريمة بدون توافر هذا الفعل.

**ثالثاً-العنف:** و يقصد به العنف المادي الموجه مباشرة إلى جسم الإنسان بقصد إضعاف مقاومته لتسهيل ارتكاب الجريمة<sup>2</sup>.

و يتحقق العنف سواء أدى إلى مرض أو عجز كلي عن العمل أو لم يؤدي إلى ذلك، فقد لا ينجم عن أعمال العنف شبه عجز كأن يمسك الفاعل بعنق الضحية أو يدفع بها إلى الخلف أو يطرحها أرضاً مع مسك اليدين<sup>3</sup>، و العلة من تشديد العقوبة في جريمة التعدي على الملكية العقارية عند اقترانها بالعنف يرجع إلى أن إتيان الجريمة بفعالين و هما الانتزاع و العنف بحيث تصبح جريمة التعدي على الملكية هي تعدي على الملكية، و اعتداء على الشخص معاً، كما أن فعل العنف يسهل في ارتكاب الجريمة إذا يمكن أن تكون هناك استحالة قيام الجريمة لولا قيام الجاني بالعنف على شخص الضحية بحيث يستلزم أن يكون العنف لتسهيل الجريمة أو لتنفيذها أي أن

<sup>1</sup> احسن بوسقيعة، المرجع السابق، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، ص72

<sup>2</sup> أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، ص298.

<sup>3</sup> فاضل خممار، المرجع السابق، ص35.

يكون قبل وقوع الجريمة أو بالأقل معاصراً لها في حين لا يعتد بالعنف الذي يقع بعد تمام الجريمة بقصد التخلص منها أو الإفلات من عقوبتها.

**رابعاً-التسلق:** عرف قانون العقوبات الجزائري في المادة 357 منه بأن الدخول إلى المنازل أو المباني أو الأحواش أو حضائر الدواجن أو أية أبنية أو بساتين أو حدائق أو أماكن مسورة، و ذلك بطريق سور الحيطان أو الأبواب أو السقوف أو أية أسوار أخرى. و الدخول عن طريق مداخل تحت الأرض غير تلك التي أعدت لاستعمالها للدخول يعد ظرف مشدداً كالتسلق.

و يتضح أن المشرع أعطى عناية لتعريف التسلق في قانون العقوبات من خلال المادة المذكورة أعلاه للخطورة التي يسببها هذا الفعل لأن أي دخول للأماكن خارج الطرق التي أعدت أصلاً للدخول إليها هو بحد ذاته فعل خطير يؤدي بالضرورة إلى ارتكاب جريمة بحيث أن الجاني عند دخوله من الأماكن المخصصة للدخول إلى العقارات هو تصرف عادي أما غير ذلك فهو تصرف يريد من خلاله الجاني ارتكاب فعل مجرم.

و لهذا أعتبر التسلق ظرف مشدداً من حيث الأفعال. و جب على المشرع أن يعطيه تعريفاً دقيقاً استناداً إلى مبدأ الشرعية ما دام هذا الفعل يرفع من العقوبة التي تنص على أنه لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير أمر بغير قانون.<sup>1</sup>

**خامساً-الكسر:** عرف الكسر من خلال المادة 357 من قانون العقوبات بنصها "يوصف بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الإقفال 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 و يدخل في حكم الكسر، كسر الباب أو النافذة و خلع مسامير الأبواب و النوافذ و ثقب الجدران أو الحائط بآلة و خلع القفل أو تحطيمه، فالكسر هو الطريق غير المألوف للدخول مع استعمال العنف على أن يكون قبل التعدي

<sup>1</sup> المادة 01 من قانون العقوبات .

على ملكية الغير أو أثناء ارتكاب الفعل المجرم<sup>1</sup>، و يعتبر هذا الفعل من مضمون الظروف المشددة في جريمة التعدي على الملكية العقارية، لأن مجرد استعمال هذا الطريق في الدخول إلى العقارات يبرز نية المعتدي في قيامه بالجريمة، هذا من جهة و من جهة أخرى فإن صاحب الملكية خاصة في العقارات المبينة أنما توضع هذه الوسائل المتمثلة في أجهزة الأقفال لحماية ملكيته من التعدي من قبل الغير، فقيام الجاني بهذا الفعل يسهل فعل الانتزاع الذي تقوم عليه جريمة التعدي على الملكية العقارية.

**سادسا-التعدد:** و يقصد به ارتكاب جريمة من طرف شخصين أو أكثر و يعتبر ظرف التعدد متوافراً و لو وقعت الجريمة عند حد الشروع<sup>2</sup>، و قيام الجريمة من طرف عدة أشخاص يولد شعور لدى الضحية بعدم القدرة على حماية ملكيته منهم، مما يعطي أفضلية للجنة في ارتكاب الجريمة دون خشية من صاحب الملكية، بحيث التعدد يعطي للجنة القدرة الكافية لارتكاب الفعل فتتحقق النتيجة و لهذا فإن اعتبار التعدد ظرفاً مشدداً في ارتكاب الجريمة يحقق نوعاً من الردع الذي يحول دون ارتكاب الجريمة فالجنة العازمين على ارتكاب الفعل المجرم الذي يكون ناتجاً عن القوة التي يكتسبونها من تعددهم، فإن العقوبة المغلظة تكفهم عن ارتكاب هذا الفعل.

**سابعا-حمل السلاح:** عرفت المادة 93 من قانون العقوبات فقرة 03 مفهوم كلمة السلاح على أنه كافة الآلات و الأدوات و الأجهزة القاطعة و النافذة و الرضاة.

و قد اعتبرت الفقرة الموالية لها أن السكاكين و مقصات الجيب و العصي العادية أو أية أشياء أخرى من قبيل الأسلحة إلا إذا استعملت للقتل أو جرح أو ضرب.

و يراد بالأسلحة الأدوات التي تستخدم في التعدي أو الدفاع و تقسم عادة إلى نوعين: ما لا يعد سلاحاً لطبيعته كالعصا العادية و غيرها و يجوز حملها و حيازتها بدون رخصة و ما يعد سلاحاً بطبيعته سواء كان نارياً كالمسدس و البندقية، أو سلاحاً أبيض قاطعاً كالسيف و السكين و

<sup>1</sup> الفاضل خمار، المرجع السابق، ص36

<sup>2</sup> فاضل خمار، المرجع السابق، ص36

الخنجر أو سلاحاً راضاً كالمهراوة و العصا المصنوعة من الرصاص المستعمل من طرف رجال الأمن و هذا النوع من الأسلحة لا يمكن حمله أو حيازته إلا برخصة من السلطة الإدارية<sup>1</sup>. و من خلال ما جاءت به المادة 386 من قانون العقوبات فيتضح أنه يكفي حمل السلاح عند ارتكاب الجريمة إذ لا يشترط استعماله و هذا بنصها: مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ. إذ بحيث لا يعقل استعمال السلاح المخبأ.

و الغرض من اعتبار حمل السلاح ظرفاً مشدداً هو ما يحدثه من رعب و خوف في نفس المجني عليه كون أن المحكمة العليا في قرار صادر لها بتاريخ 1969/01/21<sup>2</sup>، اعتبرت أن القانون لم يشترط التشديد العقوبة أن يكون السلاح سلاحاً بطبيعته، بل يكفي لتوافر الظرف المشدد أن تكون الأداة المستعملة تشبه السلاح الحقيقي و من شأنها إلقاء الرعب و الخوف في نفس المجني عليه

### الفرع الثالث: قمع الجريمة

من خلال التصنيف الذي جاء به قانون العقوبات في المادة 5 و التي تنص على أن العقوبات الأصلية في مادة الجنح هي:

1- الحبس مدة تتجاوز شهرين إلى خمس سنوات ما عدا الحالات التي يقرر فيها القانون حدوداً أخرى.

2- الغرامة التي تتجاوز 2000 دج.

يتضح جريمة التعدي على الملكية العقارية تصنف على أنها جنحة و على أساس أن العقوبة هي جزاء يقرره المشرع، و يوقعه القاضي على متى ثبتت مسؤوليته في ارتكاب جرمته<sup>3</sup> فإن المشرع الجزائري و لقمع جريمة التعدي على الملكية العقارية وضع عقوبات تتمثل في عقوبة الحبس و الغرامة.

<sup>1</sup> جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الجزء الثاني، الديوان الوطني لأشغال التربية، طبعة 2001، ص164

<sup>2</sup> جيلالي بغدادي، المرجع السابق، ص165.

<sup>3</sup> أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، الوجيز في القانون الجزائري العام، ص217

**أولاً-عقوبة الحبس:** إن ارتكاب فعل انتزاع عقاراً مملوك للغير بالخلسة أو بطرق التدليس فعقوبته قدرها المشرع من سنة إلى خمس سنوات، و هنا يلاحظ أن قانون العقوبات قد وضع الحد الأدنى للعقوبة أكثر من الحد الذي وضعه المشرع في تصنيف العقوبات كونه قدر الحد الأدنى في الجرح شهرين<sup>1</sup>، و في حين أوجب الحد الأقصى في جريمة التعدي على الملكية العقارية بخمس سنوات أي بالحد الأقصى للجرح، و من هنا يتضح أن المشرع كان أكثر صرامة في موضوع العقوبات السالبة للحرية المتمثلة في الحبس محاولاً بذلك توفير الحماية الجزائية اللازمة للملكية العقارية حتى يعطي للقاضي أكثر حرية في توقيع الجزاء المناسب لمرتكب الفعل المجرم.

أما عند توفر ظرف من ظروف التشديد الذي تم التطرق إليها بنوع من التفصيل فيما سبق فإن العقوبة المقررة في الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات فهي الحبس من سنتين إلى عشر سنوات.

**ثانياً-الغرامة :** يعاقب على ارتكاب جنحة التعدي على الملكية العقارية في صورتها البسيطة بالغرامة من 2000 إلى 20.000 دج، إلا أنه و بموجب القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 المعدل و المتمم لقانون العقوبات فإن الحد الأدنى للغرامة ارتفع إلى 20.000 دج في حين يصبح الحد الأقصى 100.000 دج<sup>2</sup>، التي يتم بموجبها رفع الغرامات في قانون العقوبات و في حالة وجود ظروف مخففة يجوز بخفض الغرامة إلى 20.000 دج كما يجوز الحكم بوقف التنفيذ الكلي أو الجزئي لعقوبة الغرامة<sup>3</sup>، أما في حالة وجود ظرف مشدد فإن عقوبة الغرامة تتراوح ما بين 20.000 إلى 100.000 دج.

### المطلب الثاني : جريمة نقل أو إزالة الحدود

<sup>1</sup> المادة 05 من قانون العقوبات.

<sup>2</sup> المادة 467 من القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20.

<sup>3</sup> المادة 53 مكرر 4 من قانون العقوبات، و المادة 592 من قانون الإجراءات الجزائية.

نصت المادة 417 من قانون العقوبات على ما يلي: كل من ردم حفرة أو هدم سوراً مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجاً أخضر أو خشاباً جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو تعارف عليها كفاصل بينها يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة و بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.

### الفرع الأول : الركن المادي للجريمة

من خلال ما جاءت به أحكام المادة 417 المذكورة أعلاه يتبين أن جريمة نقل أو إزالة الحدود تقوم بقيام الأفعال الآتية:

1. فعل مادي يؤدي إلى النقل أو الإزالة.
2. نوع الشيء الذي يقع عليه فعل النقل أو الإزالة.
3. وجود ملكيته مجاورة.
4. القصد الجنائي.

**أولاً: فعل النقل أو الإزالة:** يتحقق هذا الفعل الذي هو بأحد الأمرين النقل أو الإزالة بمثابة الركن المادي للجريمة.

فنقل الحد هو تحويله من مكان إلى آخر، و إزالته هو رفعه أو إتلافه أو محوه بأية طريقة كانت<sup>1</sup>، و يعتبر في حكم الإزالة ضياع معالم الحد و الإزالة المقصودة هي التي يترتب عليها ضياع معالم الحدود بحيث إذا لم تتم الإزالة كاملة و بقي جزء يتمركز من خلاله تحديد حدود الأملاك فهنا يتحول الفعل إلى جرائم الإتلاف أو التخريب.

و قد عدد المشرع عدة أفعال من شأنها أن تؤدي إلى نفس النتيجة و هي ردم حفرة، أو هدم سور مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلاع سياجاً أخضر أو خشاباً جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك و قد أضاف العلامات التي يتعارف عليها كفاصل.

<sup>1</sup> عبد الحكم فودة، جرائم الإتلاف و اغتصاب الحياة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1998، ص 107.

إذ يتضح أن المشرع عدد الأفعال الشائعة التي تحقق هذا الفعل كالردم أو الهدم أو الاقتلاع بحيث يكون المشرع قد حقق حماية جزائية بحماية حدود الأملاك العقارية من جهة حتى لا يقوم الملاك المجاورين بالتوسع على حساب بعضهم البعض و من جهة أخرى حماية الأشياء التي وضعت لمعالم الحدود.

**ثانيا- نوع الشيء الذي يقع عليه فعل النقل أو الإزالة:** وهو الركن المميز لهذه الجريمة بحيث عدت المادة 417 الأشياء التي يقع عليها فعل النقل أو الإزالة و تشمل كلمة حد جميع العلامات المعدة لفصل الأملاك المتجاورة عن بعضها<sup>1</sup>، و لا فرق بين الحدود الفاصلة بين الأراضي الزراعية و الفاصلة بين الأملاك المبنية، و الملاحظ أن المشرع قد عدد هذه الأشياء على سبيل المثال لا الحصر باستعماله لفظ أو اية علامات أخرى غرست لفصل الحدود، بل الأكثر من ذلك أرجع هذه العلامات إلى العرف بنصه أو تعارف عليها مما يجعل القاضي في حال وقع فعل النقل أو الإزالة على غير الأشياء المنصوص عنها في المادة 417 من قانون العقوبات البحث في مدى تحقيق هذا الشيء في إقامة الحدود بين الأملاك شرط أن يكون تسببه للحكم تسبباً كافياً و أن يبرز الوسائل التي توصل بها إلى حكم الإدانة<sup>2</sup>، لأنه حتى و إن صمت المشرع عن تحديد التجريم بصفة دقيقة يتولى القضاء استخلاص أركان الجريمة دون أن يكون في ذلك مساس بمبدأ التجريم<sup>3</sup>.

**ثالثا- وجود ملكية مجاورة:** إن إزالة الحد أو نقله لا يشكل جرماً في حد ذاته إلا إذا كان هذا الحد قد وضع كفاصل بين ملكيتين متجاورتين فأكثر و لهذا الغرض نص عليه المشرع في المادة 417 من قانون العقوبات بعبارة لفصل بين مختلف الأملاك.

بحيث أن قيام المالك بإزالة الحد أو الفصل بين ملكيته و ملكية جاره تعتبر أساس قيام الجريمة فلا تقوم الجريمة في حال قيام شخص ما بفعل ردم حفرة.

<sup>1</sup> عبد الحكم فودة، المرجع السابق، ص 107.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا رقم 29878 الصادر بتاريخ 1984/10/16، مجلة قضائية عدد 4 سنة 89، ص 338.

<sup>3</sup> أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، الوجيز في القانون الجزائي العام، ص 59.

هذا الفعل الذي يكون في بعض الأحيان فعل بجنب الضرر المحتمل الوقوع على شخص ما إذا كانت هذه الحفرة مثلاً في طريق عمومي، و لا يتصور قيام هذه الجريمة في حال انعدام الملكية المجاورة فقد يقوم شخص ما بشراء عقار جاره و الذي كان يفعل بينها حدود قبل عملية البيع و قام هذا الشخص بإزالة هذه الحدود لضم الملكية الجديدة إلى ملكيته السابقة، فالإزالة المقصودة هي التي يترتب عليها ضياع معالم الحدود الفاصلة بين الأملاك التي يختلف ملاكها حتى لا يكون هناك اعتداء على ملكية الغير بفعل إزالة أن تقل الحدود.

### الفرع الثاني : القصد الجنائي.

يتمثل القصد الجنائي في جريمة نقل أو إزالة الحدود في إقدام الجاني على نقل أو إزالة الحد عن علم و من هنا فإنه من تسبب في إزالة حد بعدم تبصره أو عد احتياطه، أو أن يقوم بانتزاع شيء من الأشياء تقع عليها الإزالة دون أن يعلم أنها مخصصة كحد فاصل بين ملكين و قد قضت محكمة النقض المصرية بأن القصد الجنائي يتوفر متى أقدم الجاني على هدم الجسر الفاصل بين ملكه و ملك جاره و هو يعلم بفعله هذا قد أزال حداً متعارفاً من قديم الزمان على أنه هو الفاصل بين الملكين المجاورين، و لا عبرة بالبواعث فإنه لا دخل لها في وجود الجريمة من عدمها فإذا كان المتهم قد أقدم على هدم الجسر لكي يضمه إلى أطيانه اعتقاداً منه بأنه جزء منها فإن ذلك لا يعفيه من العقاب، و سواء صح ما يزعمه من أن الجسر داخل في ملكه أم أن ما يدعيه الضحية من أنه مملوك له هو الصحيح فقد كان واجبا على المتهم قبل الإقدام على الهدم أن يلجأ إلى القضاء لتغيير الحد إن لم يسطع ذلك بالطريق الودي<sup>1</sup>

### المبحث الثاني : جرائم الإضرار بالعقارات

<sup>1</sup> عبد الحكم فودة، المرجع السابق، ص 109

لقد تم التطرق إلى حماية المشرع للملكية العقارية كحق عيني أصلي من الاعتداءات التي تقع من طرف الأشخاص بغرض الانتفاع الغير مشروع من الملكية العقارية بجرمان صاحب الملكية بحيث يصبح المعتدي ي تصرف كصاحب ملكية و سيتم التطرق لها في هذا المبحث .

بيان الجرائم التي تقع على العقارات في حد ذاتها التي تتمثل في جرائم الحريق العمدى و الغير عمدى و كذلك جرائم التخريب .

### المطلب الأول : جرائم الحريق

تتضمن جرائم الحريق التي تقع على العقارات جرائم الحريق العمدى وجرائم الحريق الغير لذا سنتطرق للأولى في الفرع أول والثانية في الفرع الثاني

#### الفرع الأول : جرائم الحريق العمدى .

وتنقسم هذه الجرائم إلى ما يلي :

أولاً: جريمة وضع النار في محلات مسكونة أو معدة للسكن نصت المادة 395فقرة 1 من قانون العقوبات على " يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار عمدا في مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش ذلك إذا كانت مسكونة أو تستعمل للسكن و على العموم في أماكن مسكونة أو معدة للسكن سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجناية

ويتضح من هذا النص أن أركان الجريمة تتمثل فيما يلي :

-فعل وضع النار

- الشيء الذي يقع عليه الحريق

- القصد الجنائي .

**01- فعل وضع النار :** من خلال ما جاءت به المادة 395 من قانون العقوبات أن المشرع لم يضع شروطا معينة في المادة الملتهبة التي تستخدم في وضع النار ولا في الطريقة المادية التي يحصل بها الحريق وبهذا يتحقق هذا الفعل بإلقاء الكبريت أو فحم مشتعل إثر سيجارة مشتعلة أو غيرها من المواد التي من شأنها الاشتعال.<sup>1</sup>

ولا يشترط أن يضع الجاني النار مباشرة في الشيء المراد حرقه ولا يشترط كذلك أن توضع النار في شيء من الأشياء التي يعاقب القانون على حرقها وإنما يكفي أن يكون الجاني قد توصل عمدا بهذه الطريقة إلى إحراق شيء منها .

**02 - الشيء الذي يقع عليه فعل وضع النار :** عدت المادة 395 الأشياء التي يقع عليها فعل وضع النار بنصها كل من وضع النار عمدا في مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش . أما فيما يتعلق بالمحال المسكونة أو المعدة للسكن فالظاهر أن التعداد جاء على سبيل المثال لا الحصر هذا ما تؤكدته عبارة على العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكن و ينتج عن هذا أن المادة 395 لا تتطلب إحراق المحال أو الأشياء الواردة بها إلا إذا كانت مسكونة أو مستعملة للسكن ولا يهم أن يكون المحل مملوكا أو غير مملوك لمرتكب الجناية و يعتبر المحل مسكونا إذا كان يبيت فيه شخص واحد على الأقل كالحارس غير أنه المحلات المخصصة لاجتماع الناس في أوقات معينة كالمدارس و المساجد و الكنائس و دور السينما لا تعد من المحال المسكونة إلا إذا كان هناك من يبيت فيها و لو شخص واحد للحراسة وتعد كذلك من المحال المسكونة مخلفات المباني التي تعد جزءا من مسكونا لأن إحراق هذه الملحقات يؤدي إلى تهديد حياة الناس الذين يسكنون المنازل أما إذا لم تكن هذه الملحقات مسكونة و بعيدة عن المنزل و بحيث لا يمكن اتصال النار منها الى السكن فلا تعد من قبيل

<sup>1</sup> عبد الحكم فودة ، المرجع السابق ، ص 254 .

المحلات المسكونة ،وقد سوى المشرع بين ان تكون ملكية الشيء تابعة للجاني أو للغير بحيث يتم المعاقبة على الفعل حتى لو حصل بين مالك الشيء خلافا للقاعدة التي تعتبر أن المالك حر في التصرف في ملكه كيفما شاء وهذا راجع إلى أن ملكية الشيء المحرق ليس لها الأهمية القصوى<sup>1</sup>

**03- القصد الجنائي :** يقوم القصد الجنائي في جريمة وضع النار عمدا في محل مسكون أو معد للسكن بمجرد وضع النار عمدا في المكان المسكون أو المستعمل للسكن أو احد الملحقات المتصلة به بحيث يتحقق هذا الركن متى كان الفاعل قد وضع النار عمدا أو عن علم بقصد إحداث الحريق إذ لا يهم إن كان يقصد بوضع النار إتلاف المحل أو كان يقصد المزاح أو قصد إشعال النار ثم إطفائها بعد ذلك على شخص آخر فهذه الظروف مستقلة عن أركان الجريمة<sup>2</sup> و تأخذ هذه الجريمة وصف الجنائية كونها تعاقب بالسجن المؤبد .

ثانيا :جريمة وضع النار عمدا في المباني الغير مسكونة : جاء النص على هذه الجريمة في المادة 396 فقرة 01 و الفقرة 02 من قانون العقوبات بنصها : يعاقب بالسجن المؤقت بين عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له مبان أو مساكن أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن ،و تتشكل أركان هذه الجريمة من :

فعل الحرق

-نوع الشيء الذي يقع عليه الحرق

-أن يكون الشيء غير مملوك للجاني

- القصد الجنائي

**01 - فعل الحرق :** وهو الفعل الذي عبر عليه المشرع بوضع النار عمدا و هو نفس الفعل

الذي تطرقنا إليه في تحليلنا لجريمة الحرق المباني المسكونة أو المستعملة للسكن .

<sup>1</sup> عبد الحكم فودة ، المرجع السابق ، ص204 .

<sup>2</sup> رمسيس بنهام ، قانون العقوبات ، جرائم القسم الخاص ، منشأة المعارف ، الطبعة الأولى ، الطبعة 1999 ، ص1353 .

**02- نوع الشيء الذي يقع عليه الحرق :** يجب أن يكون محل وضع النار في المباني أو المساكن أو الغرف أو الخيم أو الأكشاك ولو كانت متنقلة أو البواخر أو السفن أو الورش إلا أن الفرق ما بين هذه الجريمة و الجريمة السابقة يكمن في أن هذه المحال تكون غير مسكونة أو مستعملة أو معدة للسكن فإحراق مبنى غير مسكون أو غير مستعمل للسكن كالمباني التي هي في طور الإنجاز و التي لا يمكن أن تشملها أي حماية جزائية يشكل الركن الهام و الجوهرى في هذه الجريمة و يخفف من العقوبة التي جاءت في الجريمة السابقة المتعلقة بالمحال المسكونة أو المعدة للسكن<sup>1</sup>

**03- ملكية الشيء الواقع عليه الحرق:** يشترط لقيام هذه الجريمة أن يكون الشيء محل الحرق غير مملوك للجاني فمادام أن المباني و الأشياء التي عدتها المادة 396 غير مسكونة ولا يوجد بها أشخاص يخشى أن يظلمهم فعل الحريق أو وضع النار يتم الرجوع إلى قاعدة حق المالك في التصرف في ملكه و لهذا السبب لا يعاقب المالك إذا أحرق ملكه في هذه الحالة عدم ملكية الجاني للشيء المحروق ركن في الجريمة فلا تقوم هذه الجريمة إذا كان محل الحرق ملك للجاني و قد يقتصر الجاني المال الواقع عليه الحرق ملكا له فتنتفي الجريمة ولا يدخل في ملكية الشيء الواقع عليه الحريق الشيوع بحيث لا يعفى الجاني من العقاب إلا إذا كانت ملكيته خالصة.<sup>2</sup>

**04 - القصد الجنائي :** يجب أن يكون الجاني عالما بأن الشيء الذي يقصد إحراقه ليس مملوكا له حتى يتوفر القصد الجنائي لهذه الجريمة

**05- الركن الشرعي :** إن عقوبة جريمة حرق المباني غير المسكونة تعاقب عليها 396 من قانون العقوبات بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة مما يعطيها وصف الجنائية كما أن المادة 396 مكرر رفعت هذه العقوبة إلى السجن المؤبد إذا كان فعل وضع النار وقع على أملاك الدولة أو أملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات الخاضعة للقانون العام و قد تطرقنا في الفصل التمهيدي من هذا البحث إلى أملاك الوطنية بفروعها العامة و الخاصة أما إذا تسبب الحريق العمد

<sup>1</sup> فاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 68 .

<sup>2</sup> عبد الحكم فودة ، المرجع السابق ، 285 .

إلى موت شخص أو عدة أشخاص فان العقوبة هي الإعدام حسب ما جاء في نص المادة 399 و يعاقب مرتكب الجريمة بالسجن المؤبد إذا أحدث الحريق جرح أو عاهة مستديمة وتخفيض العقوبة في الحالات الآتية :

إذا كانت الأموال التي عددها المادة 396 مملوكة للجاني أو حمل الغير على وضعها و تسبب بذلك عمدا في إحداث ضرر بالغير فتكون العقوبة هي السجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات

ويعاقب بنفس العقوبة كل من وضع النار بأمر من المالك<sup>1</sup> ، إذا كان هناك امتداد للنار بعد أن قام الجاني بوضع النار في الأشياء سواء كانت مملوكة له أو مملوكة للغير و أدى هذا الامتداد على انتقال النار في الأموال المملوكة للغير التي عددها المادة 396 فتكون العقوبة بالسجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات .

#### الفرع الثاني : الحريق الغير عمدي :

جريمة الحرق الغير عمدي هو الفعل المعاقب عليه في نص المادة 405 مكرر من قانون العقوبات الجزائري التي نصت على ما يلي : " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من تسبب بغير قصد في حريق أدى على إتلاف أموال الغير و كان ذلك ناشي عن رعونته أو عدم احتياظه أو عدم انتباهه أو عدم مراعاة النظم " و تتألف أركان هذه الجريمة من :

- حصول الحريق
- أن يكون الشيء محل الحرق مملوكا للغير .
- أن يكون الحرق بسبب الرعونة أو عدم الاحتياط أو عدم مراعاة الأنظمة أو عدم الانتباه أو الإهمال .

<sup>1</sup> المادة 397 من قانون العقوبات .

**أولاً: حصول الحريق :** وهو أن يقوم الجاني بإشعال النار فيقع الحريق فعلاً إذ أن القانون يعاقب على حصول الحريق التام وليس الشرع فيه بحيث انه لا يمكن تصور الشرع في هذه الحالة بحيث يجب أن يؤدي الحريق إلى إتلاف أموال الغير .

**ثانياً: أن يكون الشيء محل الحريق مملوكاً للغير :** وهنا يجب أن تكون الأموال التي تم إتلافها بالحرق مملوكة للغير و ليس مملوكة للجاني بحيث أنه إذا قام الجاني بحرق أمواله عن غير قصد لا تقوم الجريمة إلا أنه إذا قام الجاني بحرق أمواله وامتدت النار إلى أموال غيره فاحرقها فإنه يعد مرتكباً لهذه الجريمة و لم يفرق المشرع في هذه الجريمة بين المنقولات و العقارات وهنا انصب على أموال الغير، و بهذا تكون هذه الجريمة أوسع نطاقاً من الحريق العمدي التي عدت الأموال التي إما في الحريق بغير قصد فقد جاءت بصيغة العموم كونها لم تفصل بين العقارات و المنقولات .  
و قد وقع اختلاف في القضاء إذا ما قام أحد الخدم أو الأقارب المقيمين مع المالك بفعل الحرق بإهمالهم شيء مملوكاً له .

وقد استقر القضاء في مصر على أن زوجة و الأقارب الذين يسكنون مع المالك يعتبرون كالمالك نفسه و عليه فإن الجريمة لا تقوم في حال وجود من لهم صلة قرابة و طيدة إما فيما يتعلق بالخدم فإنه إذا كان الخادم يعمل لصالح صاحب السكن و نتج عن هذا العمل قيام حريق فلا تقوم الجريمة أما إذا قام بالعمل لصالحه و نتج عن إهماله حريق فالجريمة تامة .<sup>1</sup>

كما انه قد يقع الحريق بقيام شخص ما بإشعال نار في عقار به أكوام من الحشائش اليابسة التي تساعد في انتشار النيران غير مبالي بما قد تحدثه هذه النيران وسط ظروف تساعد على انتشارها

**ثالثاً: أن يكون الحريق بسبب صورة من صور الخطأ غير العمدي :** لقد أرجعت المادة 405 من قانون العقوبات نشأة الحريق إما عن رعونة أو عدم الاحتياط أو عدم مراعاة للأنظمة أو عدم انتباه أو إهمال و بتعداد هذه الصور فإن المشرع الجزائري أخذ بالمذهب الذي يرى بأن صور الخطأ غير العمدي هي محددة على سبيل الحصر لم يترك القانون فيها للقاضي ان يأخذ بأية صورة

<sup>1</sup> عبد الحكم فودة ، المرجع السابق ، ص 304 .

أخرى خارجة عن هذه الحالات إذ يجب عليه يتقيد في حكمه في إدانة المتهم أن يحدد الصورة التي قام من خلالها الجاني بارتكاب الجرم وتتمثل صور الخطأ غير العمدي التي نص عليها المشرع في :

**01-الرعونة:** وهي نوع من سوء التقدير أو نقص في المهارة المطلوبة أو الجهل بما يتعين العلم به فتحقق الرعونة من الشخص إذا أتى الفعل دون أن يكون ملائماً أو متناسباً مع واجب الاحتياط مما يتحقق الضرر كإقدام شخص على عمل غير مقدر لخطورته وما قد يترتب عليه من آثار و نتائج<sup>1</sup>.

وتعرف كذلك على أنها نوع من التصرف يحمل في طياته معنى سوء التقدير أو الطيش و الخفة في عمل يتعين بفاعله أن يكون على علم به .

**02-عدم الاحتياط:** وهي صورة للخطأ بالامتناع فيقوم عدم الاحتياط على أن الشخص يدرك خطورة فعله وما قد يترتب عليه من آثار ضارة فلا يتخذ الإجراءات و الاحتياطات اللازمة و الكافية لتجنبها كأن يقوم الجاني بوضع مواد قابلة للاشتعال في منزل تشتعل فيه نيران المطبخ و المدفئة.... إلخ

**03 - الإهمال و عدم الانتباه:** تقوم بهذه الصورة الجريمة غير العمدية السلبية التي تؤسس على الخطأ أي حالات الخطأ بالامتناع و تقوم هذه الصورة على موقف سلبي يتخذه الفاعل بعدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة التي تدعو بها الحيطة و الحذر و التي من شأنها أن تحول دون وقوع النتيجة المجرمة و هو أن يقوم شخص ما بإهمال تنظيم أو ترميم الأفران أو المداخن أو المحلات الأخرى التي توقد فيها النار فيتسبب بخطئه هذا بحريق .

**04 - عدم مراعاة الأنظمة:** يقوم عادة عدم مراعاة الأنظمة و اللوائح على عدم مطابقة السلوك للقواعد و الأحكام التي تقرها تلك اللوائح و الأنظمة القانونية سواء توفرت صورة من

<sup>1</sup> عبد الله سليمان ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998 ، ص 271

الصور السابقة للخطأ أم لم تتوافر لأن مجرد مخالفة اللائحة يكشف عن خطأ المخالف لها و تتعدد هذه الأخيرة بتعدد المصالح المنظمة و المحمية بالقواعد الآمرة الصادرة عن السلطات المختصة و هي السلطة التنفيذية . كعدم أخذ الإحتياطات الواجبة في أماكن حساسة تشتعل فيها النيران للمساعدة في تسيير هذه المرافق كالفنادق التي يتوجب على صاحبها أن يجهزها بالوسائل اللازمة لتجنب الحريق و التمكّن من إخماد النيران في حالة اشتعالها.<sup>1</sup>

**05 - العقوبة :** تتصف هذه الجريمة بالجنحة بحيث تعاقب المادة 405 مكرر على هذا الفعل بعقوبة الحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات و الغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج

#### المطلب الثاني : جرائم التخريب

وتنقسم هذه الجرائم إلى جنح وجنايات تقع على العقارات بالإضافة على الجرائم التي تقع على ما تنتجه العقارات الفلاحية من محاصيل .

#### الفرع الأول : الجنح

وتتمثل الجرائم التي لها وصف الجنح في :

**أولا - جريمة التخريب العمدي لجزء من العقار :** هذه الجريمة نصت عليها المادة 406 و التي جاءت كما يلي : يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين و بغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج كل من خرب عمدا أجزاء من عقار هو ملك للغير " فمن نص هذه المادة نستخلص أركان هذه الجريمة تتألف من :

- فعل التخريب

- محل التخريب

- القصد الجنائي

<sup>1</sup> عبد الله أوهائية ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2011 ، ص 374

**01- فعل التخريب :** هو كل فعل يؤدي إلى خراب العقار كتخطيط النافذة أو الباب أو نزع الأقفال بحيث يصبح الشيء محل التخريب و الإتلاف غير صالح للاستعمال أو الاستفادة منه على الوجه الذي كان عليه أو جعل له .<sup>1</sup>

**02- محل التخريب :** يجب أن يكون محل التخريب عقارا و أن يقع الفعل على جزء من العقار أو أجزاء منه بحيث لا يعدم التخريب الانتفاع بالعقار بصفة كلية كون أن التخريب وقع على جزء منه فقط ولتحديد مفهوم هذا الجزء أهمية كبيرة في قيام الجريمة فالتخريب الذي يقع جدار منزل و يجعل هذا المنزل غير صالح للسكن ولا يحقق الغرض المطلوب منه كتوفير الراحة و السكينة في هذه الحالة لا نكون بصدد الجريمة المنصوص عنها في المادة 406 لكون أن التخريب شمل العقار ككل وليس جزء منه و من هنا فإن الجريمة التي تقوم في هذه الحالة هي الجريمة المنصوص عنها في المادة 400 من قانون العقوبات . كما يجب أن يقع التخريب على جزء من عقار مملوك للغير فإن كان إتلاف جزء من العقار مملوك للجاني فلا تقوم الجريمة<sup>2</sup>

**03- القصد الجنائي :** أشترط لقيام هذه الجريمة القصد الجنائي بحيث يلزم أن يكون الجاني بدراية و علم و إرادة بفعل التخريب لجزء من العقار الذي ليس ملكا له .

**04 - العقوبة :** هي جريمة لها وصف الجنحة بحيث وضع لها المشرع عقوبة الحبس و الغرامة فعقوبة الحبس حدها الأدنى شهرين و أقصاها سنتين و الغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج.

**ثانيا -تخطيط ملك الغير :** نصت على هذه الجريمة المادة 407 من قانون العقوبات بنصها "كل من خرب أو أتلف عمدا أموالا الغير المنصوص عنها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كليا أو جزئيا يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات و بغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج

<sup>1</sup> فاضل خممار ، المرجع السابق ، ص82

<sup>2</sup> فاضل خممار ، المرجع السابق ، 82 .

دون الإخلال بتطبيق المواد 395 إلى 404 إذا تطلب الأمر ذلك و يعاقب على الشروع في هذه  
الجنحة المنصوص في هذه المادة كالجنحة التامة وتشكل أركان هذه الجريمة من :

- فعل التخريب أو الإتلاف

- محل التخريب

- القصد الجنائي

**01- فعل التخريب أو الإتلاف :** وهو نفس الفعل الذي تقتضيه جريمة تخريب جزء عقار .

**02 - محل التخريب :** يجب أن يتم الفعل على أموال الغير المتمثلة في المباني و المساكن أو

الغرف أو الخيم أو الورش غير المسكونة أو غير المستعملة للسكن وقد جاء النص على فعل وضع

النار في المادة 396 من قانون العقوبات التي يقع على الأشياء التي عدتها هذه المادة لكن المادة

407 من قانون العقوبات قد أضافت وسائل أخرى غير فعل النار إلا أنها قد وسعت مجال

التخريب ليشمل محل التخريب كلياً أو جزئياً كما يجب أن يقع فعل التخريب على أموال الغير<sup>1</sup>

**03 - الشروع في الجريمة :** تعاقب المادة 407 من قانون العقوبات على الشروع في الجريمة

كما لو أن الجريمة تامة بنفس عقوبة الجنحة فيكفي أن يقوم الجاني سلوكه الذي لا لبس فيه بغرض

ارتكاب الجنحة بدون أن تتحقق النتيجة لظروف خارجة عن إرادة مرتكب الفعل كمن يقوم بحمل

قضيب حديدي و يبدأ بتخريب الكشك المملوك للغير دون أن تتحقق نتيجة الفعل فيعتبر هذا

الفاعل كما لو أنه خرب أموال الغير .

**04 - قمع الجريمة :** تعاقب المادة 407 من قانون العقوبات على مرتكب الفعل أو الذي

شرع في ارتكاب الفعل وفقاً لما بيناه سابقاً بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات و بغرامة من

20000 إلى 100000 دج

- **ظروف التشديد :** إذا وقع التخريب على مساكن أو غرف أو مباني أو أكشاك و كانت

مسكونة أو تستعمل للسكن أو أدى التخريب إلى وفاة شخص أو عدة أشخاص أو تسبب

<sup>1</sup> لحسين بن شيخ أث ملوية ، المرجع السابق ، 417

التخريب في إحداث أضرار بالغير كإحداث الجروح أو العاهات المستديمة أو استخدام مواد خطيرة ففي هذه الحالات تتشدد العقوبة تصل إلى الإعدام.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني : الجنائيات

هناك عدة جنائيات نص عليها قانون العقوبات تشمل فيما يلي:

**أولا : جريمة التخريب المنصوص عنها في المادة 400 من قانون العقوبات:** جاءت بهذه الجريمة المادة 400 من قانون العقوبات بحيث أنه كل من يخرب عمدا مباني أو مساكن أو غرفا أو أكشاكا بالإضافة إلى الأشياء الأخرى التي لا تهمنا في هذا البحث كالسفن و البواخر و المركبات وكذلك المخازن و أماكن الأشغال و التي تعتبر عقارات و هذا بواسطة لغم أو أية مادة متفجرة أخرى و أحالت في تطبيق العقوبات إلى المواد 395 و 399 حسب التقسيم المنصوص عليها . و تتمثل أركان هذه الجريمة فيما يلي :

- فعل التخريب

- القصد الجنائي

**01- فعل التخريب :** لقد عرف التخريب على أنه الإتلاف العشوائي الذي لا تستهدف شيئا معينا بذاته و كذلك هو الفعل الذي من شأنه إفساد المال أو الشيء كليا أو جزئيا بحيث يؤثر على فعاليته لتحقيق الغرض منه و بوجه عام فإن التخريب كل ما من شأنه تعطيل الاستفادة بالشيء.<sup>2</sup>

و قد نصت المادة 400 على الأداة المستعملة في التخريب و هي الألغام و المتفجرات بمختلف أنواعها و التي يعتبر استخدامها خطرا حقيقا كونها تؤدي إلى التخريب و القتل و الإتلاف بشكل عشوائي .

<sup>1</sup> المادة 407 تنص "... دون الإخلال بتطبيق أحكام المواد من 395 إلى 404 إذا تطلب الأمر ذلك " والتي تنص على عقوبة الإعدام .

<sup>2</sup> فاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 72 .

ثانيا : جريمة الهدم : نصت على هذه الجريمة المادة 401 من قانون العقوبات بنصها يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى طرقا عمومية أو سدود أو خزانات أو طرقا أو جسور أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية منشآت المواني أو الطيران أو كل بناية ذات منفعة عامة .

أركان الجريمة :

فعل الهدم

محل الهدم

القصد الجنائي

**01 - فعل الهدم :** هو أن يقوم الجاني بإلقاء مواد متفجرة أو زرع ألغام أو شرع في ذلك ولا يوجد اختلاف ما بين فعل الهدم و فعل التخريب إلا في بعض الاختلافات المتمثلة أن التخريب يشمل منقولات و العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية و كذلك هناك فرق الفعلي يتمثل في أن التخريب يكون جزئي أي يمكن إصلاح ما تم تخريبه ليكون صالحا للاستعمال و الاستغلال غير أن الهدم يؤدي إلى إتلاف العقار فيصبح غير صالح للاستفادة منه جزئيا أو كليا كان يؤدي الفعل إلى تحطيم سقف أو جدار أو هدم جزء من الطريق أو جسر أو الشروع في و تشمل القنابل و الألغام و قارورات الغاز و كذلك القنابل المقذوفة بواسطة آلة حربية .

**02 - القصد الجنائي :** يتحقق القصد الجنائي بمجرد إلقاء المادة المتفجرة أو زرع اللغم عمدا على محل التخريب سواء أدى ذلك إلى التخريب أم لا و سواء كان التخريب كليا أو جزئيا كما يتحقق القصد الجنائي عند الشروع في الفعل المجرم .

**03- محل الهدم :** يتمثل محل الهدم في البنايات ذات المنفعة العامة و بهذا فالتحديد الذي جاءت به المادة 401 من قانون العقوبات لم يأت على سبيل الحصر فإضافتنا إلى الطرق العمومية و السدود و الخزانات و الجسور و المنشآت بمختلف أنواعها فإن محل الهدم يجب أن يتم على كل بناية تستخدم للنفع العام التي تشكل الاعتداء عليها بالهدم تعطيل لنفع عدد كبير من

الناس كتعطيل حركة المرور من خلال هدم الطرقات و تعطيل تزويد السكان بالمياه في حالة هدم السدود و عموما يتبين أن هذه الجريمة تختلف اختلافا كبيرا على ما جاءت به المادة 400 من قانون العقوبات بحيث يتضح أن محل الهدم يقع على الأملاك الوطنية العامة التي تعرض إليها في الفصل التمهيدي من هذا البحث بحيث تعتبر هذه الجريمة بمثابة الحماية الجزائية التي تستهدف الأملاك الوطنية .

**04 القصد الجنائي :** يتحقق القصد الجنائي بمجرد القيام بالفعل أو الشروع فيه مع علم الجاني أن فعله يستهدف أملاك وطنية عمومية .

قمع الجريمة :

أعطى المشرع لهذه الجريمة وصف الجنائية و هذا بمعاقبة الجاني الذي يقوم بفعل زرع الألغام أو إلقاء المتفجرات على المنشآت التي جاءت بها المادة 401 و كذلك البناية التي تحقق النفع العام بعقوبة الإعدام و تعد هذه الجنائية التي جاءت بها العقوبة مشددة لدرجة الإعدام لكون أن الفعل المجرم يكتسي طابعا خطيرا و يعتبر عن خطورة الجاني فالشخص الذي يستعمل مواد خطيرة ولا يجوز استعمالها في مجالات استثنائية كالحروب يعتبر مجرما خطيرا يتعين رده بأشد العقوبات و يؤدي هذا الفعل كذلك إلى إضرار عدد كبير من الناس التي تستفيد من المنشآت كما قد يؤدي هذا الفعل إلى إزهاق أرواح الناس

**ثالثا : جريمة وضع المتفجرات في الطرق العمومية أو الخاصة :** جاءت بهذه الجريمة أحكام المادة 402 من قانون العقوبات بنصها " كل من وضع عمدا آلات متفجرات في طريق عام أو خاص يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة "

و تتشكل أركان هذه الجريمة من :

الفعل المادي الذي يشمل في وضع آلات متفجرة عمدا

أن يكون محل وضع هذه الآلات المتفجرة في طريق عام أو خاص

القصد الجنائي و يتوفر بوضع الجاني آلات متفجرة عمدا في الطريق

أما فيما يخص العقوبة فإن هذه الجريمة تأخذ وصف لجناية التي تعاقب عليها بالسجن المؤقت من عشر إلى عشرين سنة كما تتشدد العقوبة إذا نتجت عن جريمة وفاة شخص أو أكثر فيعاقب الجاني بالإعدام أما إذا تسببت الجريمة في إحداث جرحا أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة السجن المؤبد و يعفى من العقوبة الأشخاص الذين ارتكبوا الجنايات الواردة في المواد 400 و 401 و 402 في الحالات التالية :

إذا أخبروا السلطات العمومية بها واكتفوا عن مرتكبيها قبيل إتمامها و قبل اتخاذ أية إجراءات جزائية في شأنها

إذا مكنوا من القبض على غير م من الجناة حتى و لو بدأت تلك الإجراءات

### الفرع الثالث : الجرائم الماسة بالمحاصيل .

وهي الجرائم التي تقع على المحصولات والثمار التي تنتجها العقارات الفلاحية والتي يعتبر الإضرار بها هو إضرار بالعقارات وتمثل هذه الجرائم في :

**أولا : جريمة تخريب المحصولات :** وهي الجريمة التي تنص عليها المادة 413 من قانون العقوبات التي تنص على : " كل من خرب محاصيل قائمة أو أغراسا نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 دج إلى 10000 دج

والعلة من العقاب في هذه الجريمة هي حماية الملكية من جهة وحماية للثروة الزراعية من جهة أخرى<sup>1</sup> ، وتقوم هذه الجريمة على ثلاثة أركان :

**01 - فعل التخريب أو الإتلاف:** وهو الفعل الذي يؤدي إلى إنهاء حياة النبات سواء كان ذلك كليا باجتثاث الزرع من جذوره ، أو كان جزئيا مقتصرًا على جزء من النبات فحسب ويقتضي إنهاء حياة النبات فعلا على شيء من الخطورة بحيث يمكن القول أن النبات لم يعد حيا كله أو جزء منه

<sup>1</sup> عبد الحكم فودة المرجع السابق ، ص 178 .

**02- محل الجريمة:** وهو الأعراس بصفة عامة وتعني النباتات وهي الكائنات الحية المثبتة في الأرض بجذورها سواء ظهرت على سطحها أو نمت في باطنها وذلك أي كان ارتفاعها ولونها ومظهرها وسواء كانت مثمرة أو غير مثمرة .

**03 - القصد الجنائي :** القصد في هذه الجريمة هو القصد العام بحيث يتعين على الجاني أن يكون عالما أن الأعراس التي يتلفها مملوكة لغيره وان يتوقع نتيجة فعله وهي هلاك هذه الأعراس وأن تتجه إرادته إلى هذا الفعل والنتيجة معا .

**ثانيا : جريمة المرور والرعي في ملك الغير :** تتكون هذه الجريمة من عدة أفعال تتمثل فيما يلي:

- إطلاق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير وعلى الأخص في المشاتل والكروم أو مزارع الصفصاف أو الزيتون أو التوت و الرمان أو البرتقال أو غيرها من الأشجار المماثلة أو في مزارع أو مشاتل الأشجار ذات الثمار أو غيرها المهئية بعمل الإنسان .

- كل من جعل مواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير المبذورة أو التي بها محاصيل في أي فعل كان أو تركها تمر فيها

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

### **المبحث الثالث : حماية الملكية العقارية من جرائم التزوير.**

إذا كان المشرع الجزائري قد جعل للملكية العقارية حماية جزائية بصفة عامة ضد فعل التزوير من خلال الفصل السابع من قانون العقوبات وهذا على اعتبار أن جل الوثائق التي تثبت الملكية العقارية هي وثائق رسمية تنطبق عليها الجرائم التي نص عليها قانون العقوبات في هذا الفصل ، فقد كان لبعض الملكيات حماية خاصة من خلال القوانين التي تنظمها والتي أحالت الأفعال التي تمس بها إلى قانون العقوبات فقد نص المشرع في المادة 36 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أنه : " يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية أو يخفي عقود

وقف أو وثائق أو مستندات أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عنها في قانون العقوبات " . وكذلك نص المشرع في المادة 18 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على انه : " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم المعني ، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية . " وعلى هذا الأساس رأينا أن نتعرض بنوع من التفصيل إلى جريمة التزوير .

### المطلب الأول : تعريف التزوير والأركان العامة لهذه الجريمة

إن التطرق لجريمة التزوير يتطلب منا الوقوف على تعريف هذه الجريمة وإبراز أركانها .

#### الفرع الأول : تعريف التزوير.

لم يعرف القانون الجزائري التزوير، بل اقتصر كالقانون الفرنسي على بيان الطرق التي يقع بها. ولهذا فقد أورد الفقهاء، عدة تعاريف حاولوا فيها تحديد معنى التزوير المعاقب عليه وبيان ماهيته وإحاطته بحدود تمنع دخول ما ليس منه أو خروج ما هو منه، وأشهر هذه التعاريف هو التعريف الذي وضعه الأستاذ : جارسون بقوله: " التزوير في المحررات هو تغيير الحقيقة في محرر بقصد الغش بإحدى الطرق التي عينها القانون تغييرا من شأنه أن يسبب ضررا<sup>1</sup> .

كما عرف التزوير أيضا أنه " محاولة لطمس الحقيقة أيا كانت وسيلته سواء بالقول أو بالكتابة بغية تغيير الحقيقة والغش في محرر بإحدى الطرق التي نص عليها القانون والتي من شأنها أن تسبب ضررا مقترنا بنية استعمال المحرر المزور فيما أعد له<sup>2</sup> .

#### الفرع الثاني : الأركان العامة لجريمة التزوير.

يتفق الفقه على أن للتزوير في المحررات شأن كل الجرائم ركنان، ركن مادي هو تغيير الحقيقة في

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي، التزوير والتزييف مدنيا وجنائيا في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص12.

<sup>2</sup> فرج علواني هليل، جرائم التزوير والتزييف والطمع بالتزوير وإجراءاته، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص177.

محرر بوسيلة مما نص عليه القانون، وأن يكون من شأن هذا التغيير حصول الضرر أو احتمال، وركن معنوي وهو القصد الجنائي.<sup>1</sup>

**أولاً: تغيير الحقيقة:** تغيير الحقيقة هو أساس جريمة التزوير فلا يتصور وقوع التغيير إلا بإبدال الحقيقة بما يغيرها، فإذا انعدم تغيير الحقيقة، فلا تقوم جريمة التزوير، ولكي يعتبر التغيير تزويراً، يشترط فيه ألا يؤدي إلى إتلاف ذاتية المحرر أو قيمته.

**ثانياً: المحرر:** المحرر على العموم هو وثيقة أو مسطور أو عبارات خطية مكتوبة وله مضمون وهذا معناه أن المحرر الذي يصلح أن يكون محلاً لجريمة التزوير يلزم فيه أن يتخذ شكلاً معيناً هو أن يتمثل في الكتابة، وأن يكون له مصدر، وأن يكون له مضمون معين.

**ثالثاً: طرق التزوير:** لا يتحقق الركن المادي للتزوير بمجرد تغيير الحقيقة بأي طريقة من الطرق. وإنما يلزم أن يكون هذا التغيير قد حدث بإحدى الطرق التي حددها القانون على سبيل الحصر، وهذا معناه أن جريمة التزوير ليست من بين الجرائم ذات الوسيلة الحرة غير المقيدة وإنما هي من بين الجرائم المقيدة أو المحددة الوسيلة. وعلى هذا الأساس لا يقوم التزوير إلا إذا تغيرت الحقيقة بإحدى الطرق التي نص عليها القانون على سبيل الحصر، فإذا تغيرت الحقيقة في المحرر بطريقة أخرى فلا يقوم التزوير.

## **01- طرق التزوير المادي في التشريع الجزائري: حصر المشرع الجزائري طرق التزوير**

المادي كالاتي:

أ- التزوير المادي الذي يقع من موظف عمومي أو قاض أثناء تأديته وظيفته وذلك حسب

الطرق التالية:

-وضع توقيعات مزورة.

-إحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.

<sup>1</sup> محمد زكي أبو عامر، قانون العقوبات، القسم الخاص، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، س، ص 92.

-انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

-الكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد إتمامها أو قفلها<sup>1</sup>  
ب-التزوير المادي الذي يقع من غير الأشخاص اللذين عينتهم المادة 215 من قانون

العقوبات يتم بالطرق التالية:

-تقليد أو تزيف الكتابة أو التوقيع.

-اصطناع اتفاقيات أو نصوص أو التزامات أو مخالصات أو بإدراجها في هذه المحررات فيما بعد.

-إضافة أو إسقاط أو تزيف الشروط أو الإقرارات أو الوقائع التي أعدت هذه المحررات لإثباتها.

-انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها<sup>2</sup>.

## 02- طرق التزوير المعنوي في التشريع الجزائري:::

-كتابة اتفاقات خلاف التي دونت أو أملت من الأطراف.

-تقرير وقائع كاذبة بصورة وقائع صحيحة.

-الشهادة كذبا بوقائع غير معترف بها في صورة وقائع معترف بها.

-إسقاط أو تغيير الإقرارات التي تلقاها عمدا<sup>3</sup>.

رابعا - الضرر :الضرر عنصر جوهري من عناصر جريمة التزوير، لا تقوم لها قائمة بدونه فإذا تخلف الضرر انتفى التزوير حتما ولو توافرت سائر أركانه، ذلك لأن التزوير في القانون لا عقاب عليه إلا إذا كان ضارا بحيث لا يكفي لقيام الركن المادي لهذه الجريمة أن يقع تغيير الحقيقة في محرر بإحدى الطرق التي بينها القانون وإنما يلزم فوق ذلك أن يكون من شأن هذا التغيير أن يسبب ضرر.

<sup>1</sup> المادة 214 من قانون العقوبات .

<sup>2</sup> المادة 216 من قانون العقوبات .

<sup>3</sup> المادة 215 من قانون العقوبات .

**خامسا : القصد الجنائي :** جرائم التزوير عمدية يتطلب فيها توافر القصد الجنائي الذي يتكون من العلم بعناصر الجريمة وإرادة ارتكابها وهذا هو جوهر القصد العام، كما يجب أن يتوافر لدى الجاني نية خاصة هي استعمال المحرر المزور في ما زور من أجله فالقصد الجنائي هنا يتخذ صورة القصد العام<sup>1</sup>

وقد عرف القصد الجنائي في التزوير بأنه تغيير الحقيقة في الورقة تغييرا من شأنه أن يسبب ضررا مع نية استعمالها فيما غيرت من أجله الحقيقة فيها.

### **المطلب الثاني : التزوير في المحررات الرسمية .**

إن جريمة التزوير في المحررات الرسمية من موظفين عموميين تتطلب بالإضافة إلى الأركان العامة للتزوير تحقق 3 شروط إضافية وهي:

-وقوع التزوير في محرر رسمي .

-وقوع التزوير في محرر رسمي من موظف عام.

-وقوع التزوير أثناء تأدية الموظف لأعمال وظيفته

### **الفرع الأول : تعريف المحرر الرسمي**

لم يضع قانون العقوبات الجزائري تعريفا للمحررات الرسمية، إلا أن أما المشرع الجزائري فنجد بأنه قد عرفه في المادة 324 بنصها " أنه عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه..

### **الفرع الثاني: وقوع التزوير في المحرر الرسمي من موظف عام:**

الموظف العام في جرائم التزوير في المحررات هو كل شخص عهد إليه القانون بطريق مباشر أو غير مباشر إثبات كل أو بعض البيانات التي يتضمنها المحرر الرسمي.

<sup>1</sup> محمد صبحي نجم ، شح قانون العقوبات الجزائري ، القسم الخاص ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة 4

-وقوع التزوير أثناء تأدية الموظف لأعمال وظيفته: فحتى تكتمل أركان الجريمة لا بد من وقوع التزوير بواسطة الموظف أثناء تأدية وظيفته أو في حالة تحريرها، وبالتالي لا تحقق جريمة التزوير في المحررات الرسمية إذا ارتكب موظف تزويرا في محرر يدخل في اختصاص موظف آخر لا علاقة له بأعمال وظيفته أو ارتكابها قبل تسلمه أعمال وظيفته. وكذلك إذا كان معزولا أو موقوفا وهو لا يعلم بذلك وتتم الجريمة بمجرد فراغ الموظف من تحرير الورقة ولا يغير من ذلك عدم تسليمها لصاحب الشأن بمجرد توافر الشروط السالف ذكرها لجريمة التزوير في المحررات الرسمية من قبل موظفين عموميين. فإن العقاب عليه بموجب القانون الجزائري وطبقا للمواد 214 و 215 من قانون العقوبات هي السجن المؤبد أي كانت طريقة التزوير مادية أم معنوية والعلة في هذا التشديد هي أن الموظف قد أخل وتلاعب بواجبات وظيفته إخلالا خطيرا وخان شرف المهنة والأمانة التي عهد بها<sup>1</sup>

الفرع الثالث: وقوع التزوير في المحررات الرسمية من غير الموظفين العموميين.

لقد تطرقت المادة 216 من قانون العقوبات لجريمة التزوير في المحررات الرسمية من غير الموظفين العموميين واشترطت فيها بالإضافة إلى الأركان العامة لجريمة التزوير في المحررات شرطان وهما:

- 1- أن يقع التزوير في محرر رسمي.
- 2- أن يكون التزوير ماديا.
- 3- إن عقوبة جريمة التزوير في المحررات الرسمية من غير الموظفين العموميين طبقا لنص المادة 216 من قانون العقوبات هي السجن من 10 إلى 20 سنة.

المطلب الثالث: جريمة الاستعمال المزور .

إن جريمة الاستعمال المزور تختلف في طبيعتها عن جريمة التزوير بحيث أن مرتكب التزوير يعاقب ولو لم تستعمل الورقة المزورة ومن يستعمل الورقة المزورة يعاقب على فعله ولو لم يرتكب التزوير أو

<sup>1</sup> محمد صبحي نجم ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم الخاص ، المرجع السابق ، 34.

يشارك فيه ن فإذا كان من ساهم في التزوير هو الذي استعمال الورقة المزورة ، فإنه يكون مسؤولاً عن الجريمتين وتوقع عليه عقوبة واحدة<sup>1</sup>

### الفرع الأول : طبيعة جريمة الاستعمال المزور

لقد ميز المشرع الجزائري بين تزوير المحررات واستعمالها لأنهما جريمتين منفصلتين ومستقلتين عن بعضهما ولكل منهما أركان خاصة وعقاب خاص، كما أن التزوير يقع بطرق مادية ومعنوية واردة على سبيل الحصر بخلاف الاستعمال الذي يقع بأي طريق يدفعه للتعامل وإبرازه إليه والتمسك به.

كما أن القصد الجنائي في جريمة الاستعمال هو العلم بالتزوير المحرر بخلاف القصد الجنائي في جريمة التزوير والمتمثل في استعمال المحرر المزور فيما أعد له، جريمة التزوير جريمة وقتية تتم بمجرد ارتكابها أما جريمة الاستعمال فقد اختلف في وصفها وتضاربت فيها أحكام المحاكم. وأهمية هذا التفريق تتعلق بمعرفة مبدأ سريان المدة المسقطه لجريمة الاستعمال فإذا كانت وقتية ابتداءً سريان المدة المسقطه من تاريخ الاستعمال وإذا كانت مستمرة لا يبدأ إلا من تاريخ انقطاع الاستعمال<sup>2</sup> ونلاحظ بأن المحكمة العليا قد قضت في الملف رقم 74848 قرار بتاريخ 1991/01/22 بأنه من المقرر قانوناً أن استعمال عقد رسمي ثبت انه مزور يعد جريمة معاقب عليها طبقاً للمادة 218 من قانون العقوبات ومن المقرر أيضاً أن استعمال التزوير جريمة مستمرة تحدث كلما استعملت وثيقة ثبت أنها مزورة ومن ثمة فإن القضاء بما يخالف هذين المبدأين يعد مخالفاً للقانون.

كما قضت المحكمة العليا أيضاً في القضية رقم 116754 قرار بتاريخ 1995/12/19 بقولها أنه من المستقر عليه أن جريمة التزوير جريمة وقتية تخضع لمفهوم التقادم بعكس جريمة الاستعمال المزور فهي جريمة مستمرة تبدأ بتقديم تلك الورقة لأية جهة من جهات التعامل والتمسك بها فهي

<sup>1</sup> أحسن بوسقيعة ، المرجع السابق ، الوجيز في القانون الجزائري الخاص ، ص.415

<sup>2</sup> عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص261

بذلك لا تخضع لمفهوم التقادم ومن ثمة فإن جريمة التزوير واستعمال المزور جريمتان مستقلتان في العناصر والعقوبة، ونلاحظ بأن قضاة المحكمة العليا قد أجمعوا على أن جريمة استعمال المحررات المزورة هي جريمة مستمرة.

أما بالنسبة للمحاكم المصرية فإنها لم تستقر في أحكامها على طبيعة جريمة الاستعمال فقد حكمت محكمة النقض والإبرام بأن الاستعمال من الجرائم المستمرة التي لا تتم بمجرد وقوعها بل يعاقب عليها على الدوام مادام الاستعمال باقيا ثم حكمت على عكس ذلك بالقول بأن جريمة الاستعمال ليست جريمة مستمرة بل منقطعة لأن كل استعمال للتزوير هو فعل قائم بذاته ويمكن أن لا يكون له ارتباط بفعل سبقه أو لحقه ولكنها حكمت بعد ذلك بأن لجريمة استعمال التزوير نوعا خاصا يجعلها تارة جريمة مؤقتة وتارة جريمة مستمرة فتكون جريمة وقتية حتى سحب المرتكب لها الورقة بعد حصوله على ما يرغبه وتكون جريمة مستمرة إذا قدمت أثناء دعوى تتوقف نتائجها على صحة هذه الورقة وتقديمه لهذه الورقة يجعل منه متلبسا بجريمة الاستعمال والتي لا تنفك عنه إلا إذا سحب الورقة بإرادته أو صدر الحكم باستبعادها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : أركان جريمة الاستعمال المزور

تتطلب جريمة الاستعمال ركنا ماديا قوامه فعل الاستعمال وينصب هذا الفعل على موضوع وهو المحرر المزور وتتطلب في النهاية قصدا جنائيا.

أي أن أركان جريمة الاستعمال هي ثلاث وهي كالتالي:

-فعل الاستعمال.

-تزوير المحرر المستعمل.

-القصد الجنائي علم المستعمل بهذا التزوير

أما عقوبة جريمة الاستعمال المزور فقد نصت عليها المادة 218 من قانون العقوبات بحيث كل من يستعمل ورقة رسمية مزورة وهو عالم بتزويرها يعاقب بالسجن من 05 إلى 10 سنوات في

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 262.

حين نصت المادة 221 من قانون العقوبات على عقاب كل شخص يستعمل أوراق عرفية مزورة وهو عالم بتزويرها بالحبس من سنة إلى 5 سنوات. وبغرامة من 500 إلى 2000 دج.

### المطلب الرابع: الطعن بالتزوير

المشرع الجزائري وإن لم ينص صراحة على الأشخاص اللذين لهم الحق في الطعن بالتزوير إلا أنه وبالرجوع إلى المواد من 532 إلى 537 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري فإننا نجد أنه أجاز لكل من النيابة العامة و لجميع الخصوم أطراف الدعوى أن يطعنوا بالتزوير في أي ورقة أو مستند ويجوز الطعن بالتزوير في أية حالة كانت عليها الدعوى ولا يلزم أن يطعن بالتزوير أمام المحكمة عند إحالة الدعوى إليها فالطعن جائز أمام سلطة التحقيق أو أمام محكمة الموضوع كما يجوز الطعن بالتزوير أمام محكمة النقض ، وقد أخضع المشرع الجزائري بموجب المادة 537 من قانون الإجراءات الجزائية طلب الطعن بالتزوير في مستند مقدم أمام المحكمة العليا للقواعد المنصوص عليها بخصوص المجلس المذكور في قانون الإجراءات المدنية.

حيث نصت المادة 291 من قانون الإجراءات المدنية<sup>1</sup> قبل التعديل على أنه " لا يقبل الإدعاء بالتزوير في مستند مقدم أمام المجلس الأعلى إلا إذا كان هذا المستند لم يسبق عرضه على الجهة القضائية التي أصدرت الحكم المطعون فيه."

كما نصت المادة 292 " على المدعي بالتزوير أن يودع لدى قلم كتاب المجلس الأعلى غرامة مقدارها مائتا دينار ليكون ادعائه مقبولا وهذه الغرامة ترد إليه في حالة قبول ادعائه أو في حالة تنازل الخصم عن استعمال المستند المدعى تزويره.

وقضت المادة 293 من نفس القانون على عرض عريضة الإدعاء بالتزوير على الرئيس الأول للمجلس مصحوبة بعدد من النسخ بقدر عدد الخصوم في الطعن ليصدر قراره إما بالترخيص بالإدعاء بالتزوير أو برفضه.

ففي الحالة الأولى يبلغ القرار مع نسخة من العريضة إلى المدعى عليه مع التنبيه عليه بوجوب

<sup>1</sup> الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية .

التصريح خلال 15 يوم من تاريخ تبليغه إذا كان متمسكا باستعمال الورقة المدعى تزويرها. وفي حالة عدم الرد في الميعاد أو إذا كان الرد سلبيا فإن المستند المذكور يستبعد عن إجراءات الدعوى أما إذا كان الرد إيجابيا فإن الرئيس يحيل الخصوم إلى الجهة القضائية التي يعينها للفصل في التزوير إلا أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يشر على هذه الأحكام .

### الفرع الأول : التزوير الأصلي

إن دعوى التزوير الأصلية تختص بالتحقيق و الفصل فيها المحاكم الجزائية كما يمكن أن تحركها النيابة العامة بناء على شكوى من الضحية أو من تلقاء نفسها كلما بلغ إلى علمها وجود تزوير في أي وثيقة من الوثائق العمومية أو الرسمية أو العرفية. فإذا حركت النيابة العامة دعوى التزوير ضد شخص و أحالتها إلى جهة الحكم الجزائية سواء بطريق التلبس أو الاستدعاء المباشر أو بطريق التحقيق من أجل الفصل فيها. و التحقيق فيها و إجراءات الحكم فيها تتطلب إتباع وسائل التحقيق وإجراءات المحاكمة المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية.

وعندما تتحقق المحكمة الجزائية من توافر عناصر جريمة التزوير و إمكانية إسنادها إلى المتهم تقضي بالعقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات

وقد قيد القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراءات لمعينة حق الملكية صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة بحيث كان من المفروض أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية<sup>1</sup> هذا فيما يخص التزوير الأصلي أمام جهات القضاء الجزائي اما فيما

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 287 .

يتعلق بإجراءات الادعاء الأصلي بالتزوير فقد نظم كذلك أحكامها قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: التزوير الفرعي

نلاحظ بأنه بموجب القانون رقم 09/08 قد خص المشرع الجزائري كلا من التزوير في العقود العرفية و العقود الرسمية بمواد خاصة بهم و التي سندرسها على النحو التالي :

**أولا : التزوير في العقود العرفية :** إذا تم الطعن بالتزوير بطلب فرعي في محرر عرفي قدم أثناء سير الخصومة وكان المحرر العرفي محل دعوى أصلية بالتزوير فإنه يجب أن يبين في العريضة أوجه التزوير ، وإذا صرح المدعى عليه بعدم استعمال المحرر المطعون فيه بالتزوير يعطي القاضي اشهادا بذلك للمدعي ، أما إذا صرح المدعى عليه بتمسكه بالمحرر المتنازع فيه فإننا ننظر إلى الطرف الآخر فإذا أنكر أحد الخصوم .

الخط أو التوقيع المنسوب إليه أو صرح بعدم الاعتراف بخط أو توقيع الغير يجوز للقاضي أن يصرف النظر عن ذلك إذا رأى أن هذه الوسيلة غير منتجة في الفصل في النزاع أما إذا كانت مجدية في الفصل في النزاع فإنه يؤشر على الوثيقة محل النزاع ويأمر بإيداع أصلها بأمانة الضبط كما يأمر بإجراء مضاهاة الخطوط اعتمادا على المستندات أو على شهادة الشهود وعند الاقتضاء بواسطة خبير ، ويبلغ ملف القضية إلى النيابة العامة لتقديم طلباتها المكتوبة ، أما إذا عرضت القضية أمام القاضي الجزائي يتم إرجاء الفصل في دعوى مضاهاة الخطوط إلى حين الفصل في الدعوى الجزائية<sup>2</sup>

**ثانيا : التزوير في العقود الرسمية:** إن الإدعاء بالتزوير ضد العقود الرسمية دعوى تهدف إلى إثبات تزيف أو تغيير عقد سبق تحريره أو إضافة معلومات مزورة إليه ، وقد تهدف أيضا إلى إثبات الطابع المصطنع لهذا العقد و الإدعاء بالتزوير يقام بطلب فرعي أو بدعوى أصلية .  
**إجراءات الإدعاء الفرعي بالتزوير:** يثار الإدعاء الفرعي بالتزوير بمذكرة تودع أمام القاضي الذي

<sup>1</sup> المواد 186 ، 187 ، 188 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

<sup>2</sup> المواد من 175 إلى 178 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ينظر في الدعوى الأصلية، وتتضمن هذه المذكرة بدقة الأوجه التي يستند عليها الخصم لإثبات التزوير تحت طائلة عدم قبول الإدعاء ، كما يجب على المدعي في الطلب الفرعي تبليغ هذه المذكرة إلى خصمه ويحدد القاضي الأجل الذي يمنحه للمدعى عليه للرد على هذا الطلب. وما تجدر الإشارة إليه هو أنه إذا أثار أحد الخصوم الإدعاء الفرعي بالتزوير ضد عقد رسمي جاز للقاضي أن يصرف النظر عن ذلك إذا رأى أن الفصل في الدعوى لا يتوقف على العقد المطعون فيه و إذا كان الفصل في الدعوى يتوقف عليه يدعو الخصم الذي قدمه للتصريح عما إذا كان يتمسك به ، فإذا صرح الخصم بعدم التمسك بالمحرر الرسمي أو لم ييدي أي تصريح أستبعد المحرر أما إذا تمسك الخصم باستعماله فإن القاضي يأمر بإيداع أصل العقد أو نسخة مطابقة عنه بأمانة ضبط الجهة القضائية خلال أجل لا يزيد عن 8 أيام ، وفي حالة عدم إيداع المستند في الأجل المحدد يتم استبعاده ، وإذا كان أصل المستند مودعا ضمن محفوظات عمومية يأمر القاضي المودع لديه هذا الأصل بتسليمه إلى أمانة ضبط الجهة القضائية. كما يجب على القاضي من جهة أخرى إرجاء الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم بالتزوير.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> المواد من 180 إلى 182 من قانون الإجراءات المدنية و لإدارية

## الفصل الثاني : تجريم الاعتداء على الملكية العقارية من طرف الموظفين العموميين .

إن البحث في الحماية الجزائية للملكية العقارية فضلا عن الجرائم التقليدية التي نص عليها قانون العقوبات يتطلب كذلك إبراز الجرائم التي تقع من الموظفين العموميين ، حيث دأب البحث في هذا المجال في الجرائم المرتكبة من طرف الأشخاص والتي قد ترتكب كذلك من طرف الموظفين العموميين ولكن هناك بعض الجرائم التي ترتكب من طرف الموظفين بمناسبة مزاولتهم للوظيفة أو بسببها والتي جاء النص عليها في قانون العقوبات وكذلك قانون مكافحة الفساد وكذلك حتى بعض العقوبات التي نص عليها قانون الإجراءات الجزائية المتعلقة بضباط الشرطة القضائية فيما يخص الانتهاكات التي تطال مساكن الأشخاص وكيفية الحماية منها عن طريق عقوبات جزائية .

وقد أوجب المشرع كذلك إتباع بعض الإجراءات الخاصة فيما يتعلق بنزع الملكية من طرف الإدارة والتي لا تقتصر فقط على البطلان والتعويض الذي قد يطال هذه الإجراءات جراء مخالفة القانون الخاص بها بل هناك عقوبات جزائية تطال مرتكب مخالفتها وكذلك مخالفة الحالات المقررة قانونا لما قد تحدثه من مساس خطير بحق الملكية وكذلك رأينا التطرق إلى الجرائم التي جاء بها قانون مكافحة الفساد والوقاية منه والتي تطال الأملاك الوطنية العامة والخاصة .

المبحث الأول : تسخير الأموال العقارية خارج الحالات المحددة قانونا.

نص قانون العقوبات في المادة 137 مكرر منه على أنه كل موظف أو ضابط عمومي سخر اموال منقولة أو عقارية خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 200.00 دج ومن خلال ما نص عليه القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في المادة 33 منه أنه كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعدم الأثر ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي بنص عليها التشريع المعمول به .

ومن هنا يتضح ان المشرع الجزائري قد خص نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بحماية جزائية في حال تم هذا النزع خارج الحالات التي نص عليها قانون نزع الملكية ولهذا وجب إبراز الشروط والاجراءات وكذلك المنازعات التي تثار بشأن نزع الملكية العقارية وفقا للقانون .

### المطلب الأول : شروط نزع الملكية العقارية

تقتضي عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ضرورة احترام الشروط و اتباع الإجراءات وفق القانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>1</sup> ويمكن تصنيفها إلى:

### الفرع الأول : الشروط الخاصة بطبيعة ونوعية الملكية

باعتبار أن حق الملكية العقارية أقوى الحقوق العينية الأصلية يجمع كل الحقوق المتفرعة عن في يد مالك واحد غير أنه يحدث أن تقتطع لحساب شخص آخر بعض السلطات وعندئذ يكون لهذه الأخيرة حق الاستعمال وحق استغلال الملك والانتفاع وسكناه وكذلك حق الارتفاق لعقار مجاور مملوك للغير وذلك وفقا لما حدده القانون، وبالتالي فان إجراء نزع الملكية الذي تباشر به الإدارة يرد على الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية لها، وعندها يتم تنفيذ الإجراء.

وبالتالي تنفيذ الإجراء يكون على الملكية العقارية و ما يتفرع عنها من حقوق عينية أصلية دون المنقولات والحقوق الشخصية والإجراءات التي تستهدف منها نزع الملكية كاملة فإنها قد تنصب

<sup>1</sup> القانون رقم 11/91/المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

على حق الاستعمال أو الاستغلال أو الارتفاق وتحدد التحقيقات طبيعة المنفعة العامة المراد تحقيقها ومدى حاجتها للملكية العقارية لتلبية تلك المنفعة العامة.

ومن بين الحقوق العينية العقارية المتفرعة عنها والتي يمكن نزع ملكيتها كلها أو بعضها دون ملكية الرقبة، فقد يتقرر نزع حق الانتفاع من أجل المنفعة العامة سواء من صاحب الملكية أو من مالك حق الانتفاع منفردا و يتطلب تحديد مدته وعادة ما يكون ذلك مرتبطا ببقاء المنفعة العامة قائمة ما لم يحدد القرار الإداري مدته بما أن هذا الحق يتطلب تعيين مجال استعماله.

حق الارتفاق هو حق يرد على العقار المرتفق به سواء على باطنه أو سطحه أو علوه أو فضائه لفائدة العقار المخدوم.

أما بالنسبة للمنفعة العامة فقد يكون ذلك لفائدة إقامة مجاري المياه أو الأشغال العمومية بحق الارتفاق بجرمان ملك العقار من البناء أو التعلية.

إن حق الانتفاع أو الارتفاق هما الحقان اللذان يصور ملكيتهما لفائدة المنفعة العامة ، أما ما يتعلق بالسكن فواضح أنه لا يحقق منفعة عامة فيتم نزعه منفردا عن ملكيته التامة مثل " حق الاستعمال" والأجدر نزع ملكية حق الانتفاع، وهذا ما نصت عليه من المادة 26 من قانون 11/91 على أنه " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل"

#### الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالمنفعة العمومية

أوجب القانون على جهة الإدارة التي ترغب في نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية المملوكة للخواص قبل اللجوء إلى هذه الطريقة الاستثنائية أن تسعى للحصول عليها بالطرق الودية، هذا من حيث تقييد الإدارة في الأسلوب الواجب إتباعه.

أما بالنسبة للمنفعة العامة بمرونة هذا المصطلح الذي لو ترك للإدارة الحرية في تغطية تصرفاتها به لأدى ذلك إلى توغلها وتعسفها في حق ملك الخواص باللجوء لهذه الطريقة إلى تجريدهم من

أملاكهم<sup>1</sup> ولهذا حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر المجالات التي يمكن فيها للإدارة الاستفادة من تقنية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ولهذا نصت الفقرة 2 من قانون 11/91 على أنه: "وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية مكن إلا إذا جاء بتنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية تخص التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط لإنشاء تجهيزات جماعية" فمن خلال نص هذه المادة 2 من قانون 11/91 السالف الذكر يستخلص أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن أن يلجأ إليها إلا إذا تطلبه:

تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق الإجراءات أدوات النظامية في مجال التعمير والتهيئة العمرانية هنا يجب أن تبرز إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بأن الغرض من الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المعنية ضرورة تنفيذ عمليات تطلبتها الأدوات النظامية المقررة في إطار مخطط التعمير والتهيئة العمرانية لأن هذه الأدوات تشكل بحد ذاتها جزء من هذا المخطط وفي هذا الخصوص نصت المادة 10 من قانون 29/90<sup>2</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير بأن:

تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير أما التجهيزات الجماعية هي تلك المنشآت تحدث لإشباع أغراض المنفعة العامة فالمدارس والمستشفيات، ومصالح البريد والمواصلات والمساحات المخصصة للترفيه وغيرها مما تستقبل وتقدم خدماتها للجمهور مباشرة في مرفقها كما تشمل أيضا المنشآت ومجموعة الهياكل التي تقام لتزويد الجمهور بالحاجيات العامة كمنشآت توليد الكهرباء وتوزيعها واستخراج أو جمع المياه وتخزينها وتوزيعها أما المنشآت والأشغال الكبرى فمن أمثلها شق وتوسيع الطرق العمومية وخطوط السكك

<sup>1</sup> أحمد رحامي ، نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة الإدارة عدد 02 ، 1999 ، ص20

<sup>2</sup> القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير .

الحديدية واستخراج واستغلال الثروات ونقلها<sup>1</sup>

## المطلب الثاني : مجال تطبيق نزع الملكية

يتمثل مجال تطبيق نزع الملكية في الأهداف المرتبطة بعملية النزع وكذلك الأموال المعنية بهذه العملية

### الفرع الأول : الأهداف المرتبطة بنزع الملكية.

إن عملية نزع الملكية لا تكون شرعية إلا إذا تتطلبها المنفعة العامة وفكرة المنفعة العامة هذه تختلف في القانون<sup>2</sup> القدم الذي أعطى تعريفا واسعا للمنفعة العامة على أنها : تمكين العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين إحتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي عن طريق نزع الملكية وذلك ضمن الشروط المحددة

فقد مددت المنفعة العمومية لتصل إلى العمليات التي قد تقوم بها المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي فهذه المؤسسات كان لها الحق في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أما قانون 11/90 فقد جعلها تتمثل في:

عمليات التعمير والتهيئة العمرانية

العمليات التي تدخل في إطار التخطيط.

ويكون الهدف من هذه العمليات هو إنجاز تجهيزات جماعية ، منشآت وأعمال كبرى ذات المنفعة العامة هذا النص بحيث أكد المشرع<sup>3</sup> على انه لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق باتساع تجهيزات جماعية ومنشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عامة.

وبذلك يكون الأمر 48/76 قد وسع مفهوم المنفعة العامة وهنا نقول أن القانون وحده هو الذي

<sup>1</sup> أنور طلبة ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، المكتب الجامعي الحديث ، السكندرية ، 2006 ، ص52

<sup>2</sup> الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة .

<sup>3</sup> المادة 212 من قانون 90-11.

يحدد فكرة المنفعة العامة.

والمشروع الجزائري لتعريف المنفعة العامة في قانون 11/91 قد كان غرضه من وراء ذلك أبعاد الإدارة عن استعمال امتيازات السلطة العامة لأهداف اقتصادية، حيث الإدارة مقيدة عندما تقوم بإنجاز المشاريع العامة فلا يمكنها أن تستعمل نزع الملكية من أجل المنفعة الخاصة فلا بد أن يكون هدفها الرئيسي هو تحقيق المنفعة العامة. وتقدير هذه الأخيرة يدخل ضمن السلطة التقديرية للقاضي يراقب مشروعية، وينظر إلى الملائمة، والقضاء كان يمتنع عن تحقيق من وجود أو عدم وجود منفعة عامة.

فهو بذلك يرفض التدخل في مراقبة الملكية وبسبب التجاوزات من قبل الإدارة كان لازما على القضاء التدخل لمراقبة مدى مطابقتة عملية الإدارة للأهداف المصرح بها.

### الفرع الثاني: الأموال المعنية

إن نزع الملكية لا ينصب إلا على العقارات أي الأملاك العقارية وكذلك ينصب على الحقوق العينية العقارية مثل حق الانتفاع والإرفاق... الخ وهذا بنص الفقرة 02 من المادة 02 من قانون 11/91: "طريقة استثنائية لإكساب أملاك أو حقوق عقارية..." بحيث أن نزع الملكية لا يرد على المنقولات وميدانه هو العقارات، وهذه العقارات لا بد أن تكون تابعة للخواص حيث أن الأملاك العامة لا يجوز التصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرف<sup>1</sup> وهذا ونزع الملكية قد يكون على كامل العقار وقد يكون على جزء منه فإذا كان على كامل العقار بما بقي لمدة معينة دون أن تقوم الإدارة باستعماله جاز للمالك أو أصحاب الحقوق طلب استرجاع ملكية العقار وهذا في حالة إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال ضمن المجال المحدد في العقد أو القرارات التي ترخص بالعملية المعنية<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: الجهات المعنية بقرار نزع الملكية

<sup>1</sup> المادة 689 من القانون المدني .

<sup>2</sup> المادة 32 من قانون 11/91

وهنا يقصد بها الجهات المختصة بقرار نزع الملكية وكذلك الجهات المستفيدة من هذا القرار  
أولاً-الاختصاص بقرار نزع الملكية: إن إجراءات نزع الملكية تتم بقرار إداري وبالرجوع إلى  
المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو لسنة 1993 المحدد كفاءات تطبيق القانون  
رقم 11/91 المتعلق والمحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة نجد أن سلطة التصريحية  
بالمنفعة العامة في نزع الملكية يكون من اختصاص الوزير المعني وزير المالية بموجب قرار وزاري  
مشترك هذا عندما توجد الأملاك المعنية بالنزع على إقليم ولا يتبين أو تعدى أما إذا كانت  
الأملاك المعنية داخل تراب ولاية واحدة فتكون من اختصاص الوالي وفي هذه الحالة يكون الوالي  
ممثلاً للدولة.

هذا فيما يخص السلطة التصريحية بالمنفعة العامة أم فيما يخص سلطة إصدار قرار نزع الملكية  
فيكون من اختصاص الوالي حتى وان كانت الأملاك المراد نزعها تقع على إقليم ولا يتبين أو عدة  
ولايات وهذا ما نصت عليه المادة 44 من نفس المرسوم حيث انه: " إذا كانت الأشغال مما يجب  
إنجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات فان المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع  
الملكية المنصوص عليه في المادة 3 من هذا المرسوم إلى كل والي مختص إقليمياً يتولى تنفيذ جميع  
إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه."

ثانياً: الجهات المستفيدة من نزع الملكية: بالرجوع إلى القانون القديم المتمثل في الأمر  
48/76 وفي المادة الأولى منه فانه: " يمكن اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأشخاص الاعتبارية و  
الهيئات المختلفة التي يكون هدفها هو تحقيق المنفعة العامة ، أما المادة الثانية من نفس الأمر فإنها  
نصت على أن المؤسسات الاقتصادية قابلة للاستفادة من نزع الملكية.

وهنا جعل المشرع الهيئات هي التي لها مجال نزع الملكية عكس قانون 11/91 الذي يجعل  
العمليات هي التي تحدد مجال هذه العمليات التي تتمثل في التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط  
والتي تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عامة وبذلك لم يذكر  
هذا القانون الجديد المؤسسات الاقتصادية ولم يسمح لها القيام بنزع الملكية إلا عندما يكون هدفها

هو تحقيق عملية من العمليات المنصوص عليها في القانون ، كما أن القانون الحالي لم يمنع المقابلة الخاصة من الاستفادة من إجراء نزع الملكية إذا كانت مكلفة بتسيير منشآت عمومية أو عملية عمرانية كما هي محددة في القانون، ولا يمكننا أن نقول أن هذه العمليات المنصوص عليها في قانون 11/91 المتعلق والمحدد لقواعد نزع الملكية أتت على سبيل الحصر فالمشرع الجزائري لم يحصرها بل جعل هذه العمليات أمثلة عن عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية

ا

### المطلب الثالث: إجراءات نزع الملكية.

وتتمثل هذه الإجراءات في الإجراءات العادية التي يتوجب إتباعها فضلا عن ضرورة تحديد الأملاك المراد نزعها وكذلك الإجراءات غير التي تتخذ في ظروف معينة .

#### الفرع الأول: الإجراءات العادية للتصريح بالمنفعة العمومية

تباشر الإدارة هذه الإجراءات بناء على ملف يعده المستفيد الإدارة المعنية من هذا الإجراء يشمل هذا الملف<sup>1</sup> ما يأتي:

تقرير يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.

تصريحا يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.

مخططا للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.

تقريريا بيانيا للعملية وإطار التمويل

والإجراءات العادية لنزع الملكية حسب قانون 11/91 في مادته الثالثة تمثل في خمسة مراحل:

التصريح بالمنفعة العمومية

تحديد كامل الأملاك والحقوق العينية المزمع نزعها الجزئي

---

<sup>1</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي 93-186

تقسيم الأملاك والحقوق العينية المعنية بنزع الملكية

قرار إداري بقبالية التنازل عن الأملاك المعنية

قرار إداري بنزع الملكية

كما يجب أن تتوفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي المنصف والعاقل للأملاك والحقوق العينية المطلوب نزعها.

**أولاً-التصريح بالمنفعة العمومية:** يهدف هذا التصريح إلى هدفين أساسيين ، فمن جهة تحديد الغاية من العملية التي تريد الإدارة القيام بها ، ومن جهة أخرى إتاحة الفرصة للأفراد المعنيين إبداء آراءهم حول المشروع<sup>1</sup>.

أن التصريح بالمنفعة العامة لا يمكن النطق به إلا عند إجراء التحقيق المسبق بدقة<sup>2</sup> أما فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني فإنه يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء التحقيق المسبق<sup>3</sup>.

وهناك إجراءات<sup>4</sup> تسبق التصريح بالمنفعة العامة تتمثل فيما يلي :

قرار فتح التحقيق حول المنفعة العمومية

التقرير حول المنفعة العمومية

قرار التصريح بالمنفعة العمومية

وسنحاول تفصيل هذه العناصر فيما يلي:

**01- محتوى التحقيق حول المنفعة العمومية:** هدف التحقيق هو تمكين المواطنين من معرفة

طبيعة ومحتوى المشروع المزمع القيام به، ويتم فتح التحقيق بقرار يسمى قرار التحقيق يصدر عن

---

<sup>1</sup> ليلي زروقي ، دور القاضي في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة ، مجلة مجلس

الدولة العدد 03 سنة 2003 ص19

<sup>2</sup> المادة 04 من القانون 91-11

<sup>3</sup> المادة 12 من قانون 90/11

<sup>4</sup> حدد هذه الإجراءات المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 المؤرخ في 1993/07/27 .

السلطة الإدارية المختصة، فيما أن يكون بقرار من الوالي أو بقرار وزاري مشترك يحتوي هذا القرار

على ما يلي تعيين لجنة التحقيق

ضبط كفيات التحقيق المسبق

وقبل مباشرة الإجراءات من طرف الإدارة ، فان على المستفيد من نزع الملكية يعد ملفا طبقا

للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 وهذا الملف يشمل البيانات التالية:

تقرير يبرر ضرورة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبين النتائج التي تمخضت عن المحاولات الودية والافتناء بالتراضي.

- تصريحا يوضح الهدف من العملية ويجب أن يهدف هذا التصريح إلى أداء التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.

إن هذا التصريح يبين الغاية والمقصود من إجراء العملية أي التحقيق والتيقن من فاعلية المنفعة العمومية قبل اللجوء إلى الإجراءات اللاحقة.

- مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها

- تقييم مالي للعملية ونطاق التمويل المخصص لها ، ولهذا لا يمكن اللجوء إلى نزع الملكية عندما تكون الاعتمادات المالية غير كافية لتمويل العملية، ويتبين هذا النقص أو عدم الكفاية عند إيداع مبلغ التعويض المسبق لدى الخزينة العمومية، لأن هذا التعويض يكون دائما مسبق.

إن الملف لا بد أن يشمل كل هذه البيانات ، وعند إعداد هذا الملف من طرف المستفيد من نزع الملكية يوضع للدراسة تحت مسؤولية الوالي الذي يتمتع بسلطة واسعة لقبول أو رفض طلب نزع الملكية ، والذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التي يراها مفيدة ونافعة لدراسة الملف. غير أنه إذا توافرت تلك الشروط في الملف يقوم الوالي بتعيين لجنة تحقيق.

أ- **تعيين لجنة تحقيق:** تعين لجنة التحقيق بموجب قرار فتح التحقيق المسبق ، وتتكون هذه

اللجنة من ثلاثة أشخاص يعينون من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا حسب كفيات معينة.

ويشترط في هؤلاء المحققين أن لا يكونوا منتمين إلى الجهة الإدارية التي تقوم بنزع الملكية ، وأن لا تكون لهم علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم.

وتجدر الإشارة إلى أن تعيين لجنة التحقيق إجباري وعدم القيام بهذا التعيين قد يؤدي إلى إبطال الإجراءات اللاحقة كما يمكن للقاضي الدفع بهذه المخالفة عند منازعته لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.

**ب- ضبط كفيات التحقيق المسبق:** ويقصد بالتحقيق المسبق حول المنفعة العمومية لأنه يختلف عن التحقيق الجزئي الذي مجاله هو تحديد قائمة الأملاك المعنية. وتحقيق المسبق حول المنفعة و العمومية بفتح بقرار من الوالي ، حيث يحدد المكان الذي يجري فيه التحقيق تبعاً لأهمية العملية وكيفيات عمل اللجنة ويخضع قرار فتح التحقيق الصادر عن الوالي إلى مجموعة من القواعد<sup>1</sup>

الإشهار بمركز البلدية التي يوجد فيها المشرع

- نشر القرار في يوميتين وطنيتين

- كما ينشر في مجموعة من القرارات الإدارية للولاية.

ويبين قرار فتح التحقيق الهدف من التحقيق ، تاريخ بدا التحقيق وانتهائه وتشكيلة اللجنة التي يتضمن الأسماء والألقاب و الصيغة و عمل اللجنة تشمل أوقات استقبال الجمهور واماكنه ودفاتر تسجيل الشكاوي وطرق استشارة ملف التحقيق ويجب أن يصدر هذا القرار قبل 15 يوماً من تاريخ فتح التحقيق.

**ثانياً-التقرير حول المنفعة العمومية:** عملاً بالمادة 9 من قانون 11/91 تقوم لجنة التحقيق بتقديم تقرير ظرفياً في مهلة 15 يوماً من التاريخ المقرر لإنهاء التحقيق حول المنفعة العمومية. هذا التقرير الظرفي تستعرض فيه اللجنة استنتاجاتها حول طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها وفعاليتها . حيث أن لجنة التحقيق هذه تبين في أي شكل تكمن المنفعة العمومية أو أنها تستظهر انعدام المنفعة العمومية.

<sup>1</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93

ولابد على اللجنة أن تعطي رأيها في مدى فعالية المنفعة العامة ولا يجوز لها ترك القرار للإدارة الانفرادية ، وتبلغ نسخة من خلاصة اللجنة إلى الأشخاص المعنيين بناء على مطالبهم وإذا كان لابد على اللجنة أن تعطي رأيها في مدى فعالية المنفعة العامة فان الرأي الذي تبديه اللجنة غير ملزم ، بمعنى أن الإدارة غير ملزمة في هذه الحالة فهل يمكن لها أن تتفرد في تقدير هذه المنفعة وهل بإمكان القاضي التدخل في هذه الحالة ؟.

إن القاضي عليه بإعادة النظر في المنفعة العمومية كما هو معمول به في فرنسا لأنه إذا كان القضاء الجزائري استقر على عدم تدخله في مراقبة المنفعة العمومية فان الإجراءات المتبعة والتحقيقات ما هي إلا شكليات بالإمكان تجاوزها ، ولا تأثير لها على حسن استعمال السلطة العامة<sup>1</sup>.

### ثالثا- قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

يجب أن تتوفر في قرار التصريح بالمنفعة العمومية شروط تتمثل فيما يلي :

يجب أن يصدر القرار عن سلطة مختصة

يجب أن يحترم القرار القواعد الشكلية

وسنحاول تفصيل هذين العنصرين:

01- السلطة المختصة في إصدار القرار : بالرجوع إلى المادة 10 من المرسوم التنفيذي

186/93 نجد أن السلطة المختصة في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية تكون حسب

حالتين:

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع على إقليم ولايتين أو عدة

ولايات فان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر في شكل قرار وزاري مشترك أو قرارات مشتركة

بين الوزير المعني بالعملية وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.

وإذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها تقع على إقليم ولاية واحدة فان

لتصريح بالمنفعة العمومية يصدر بقرار من الوالي.

---

<sup>1</sup> أحمد رحامي ، المقال السابق ، ص 22

02- القواعد الشكلية واجبة الإلتباع: لا بد من توافر الشروط التي جاءت بها المادة 11 من قانون 11/91 وتقابلها المادة 11 من المرسوم التنفيذي 186/93 وتتلخص هذه الشروط فيما يلي:

يجب أن يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية منشورا حسب الحالة في الجريدة الجزائرية الديمقراطية الشعبية بالنسبة للقرارات الوزارية المشتركة أو أن ينشر في مدونة القرارات الإدارية للولاية.

يجب أن يبلغ إلى كل واحد من الأشخاص المعنيين

يجب أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته.

وهذا الشرط الأخير المتمثل في إشهار القرار في مركز البلدية لا نجد في العمليات السرية الخاصة

بالدفاع الوطني حيث أوردت المادة 12 من قانون 11/91 هذا الاستثناء بنصها :

"يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق فيما يخص العمليات السرية

الخاصة بالدفاع الوطني ، وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية ، ولا يخضع القرار في هذه

للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته"

فالعمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني لا يخضع القرار للإشهار والنشر هذا من جهة ومن جهة

أخرى يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي<sup>1</sup>

أهداف نزع الملكية وتحديد المشروع المزمع تنفيذه

مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها

مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.

تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية

ولابد أن يبين القرار الأجل الأقصى لإنجاز عملية نزع الملكية مع العلم أنه لا يمكن أن يتجاوز هذا

الأجل أربع سنوات ، يمكن تمديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بأشغال كبرى ذات

الطابع الوطني أو ذات المنفعة الوطنية

---

<sup>1</sup> المادة 24 من القانون 11/ 91

## الفرع الثاني : تحديد قائمة الأملاك والحقوق العينية

تحديد الأملاك والحقوق العينية القابلة لنزع الملكية يتم عن طريق:

التحقيق الجزئي

التحقيق لقطع الأراضي والحقوق العينية والذي ينتهي إلى: إعداد مخطط قطع الأراضي

**أولاً-التحقيق الجزئي :** طبقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 186/93 فان التحقيق الجزئي

يهدف إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديداً دقيقاً ، وكذلك توضيح هوية

المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم سواء عن طريق معاينة حقوق الملكية

في العقارات المعنية عند عدم وجود تلك المستندات.

وبصورة عامة يقصد من هذا التحقيق هدفين أساسيين:

إعطاء الملاك فرصة لإبداء ملاحظاتهم حول المشروع

الحصول على المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق التي تسمح بإعداد قرار

قابلية التنازل.

وفي مهلة 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية يقوم الوالي بإصدار قرار

تعيين محافظ محقق من بين المساحين والخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم وهذا قصد إنجاز

التحقيق الجزئي ن وقرار التعيين لا بد أن يتضمن.

اسم المحافظ ولقبه وصفته

المقر والأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة

بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها

تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه

يجب أن ينشر القرار في الجريدة الرسمية ويبلغ لكل أصحاب الحقوق المعنيين ، ويعلق في مقر

البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزعه.

**ثانياً إعداد المخطط:** بعد القيام بالتحقيق الجزئي يتم إعداد مخطط لقطع الأراضي المعنية وقائمة الملاك وأصحاب الحقوق وهنا يقوم المحافظ المحقق بما يلي:

فحص مستندات الملكية لتحديد هوية الأشخاص المعنيين

معاينة حقوق الملكية في حالة انعدام المستندات القانونية للملكية.

الإطلاع على كافة الوثائق الإدارية الضرورية والاستماع لكل ذي مصلحة.

يطلب من المحافظ العقاري التصديق على المستندات المقدمة لإثبات الملكية ومدى قبولها وقوتها القانونية.

بعد عملية التحقيق يعد المحافظ محضراً مؤقتاً يتضمن النتائج الأولية الخاصة بمختلف الأملاك والحقوق وينشر لمدة 15 يوماً بمقر البلدية التي فيها الأملاك.

بعد انقضاء 15 يوماً من تاريخ الإشهار ينتقل المحافظ المحقق من جديد إلى عين المكان إذا ما صدرت منازعات أو مطالبات أو اعتراضات ، ويقوم بتحرير محضراً نهائياً يقيّد فيه استنتاجاته النهائية حيث يبين قائمة العقارات المحقق فيها مبيناً بالنسبة لكل عقار هوية مالكة أو ملكية المحددة أو هوية المالك الغير محددة.

ويقدم المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليم في حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفسه ، ملف التحقيق المتضمن ما يلي:

المخطط الجزئي.

المحضر النهائي وجميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق.

قائمة العقارات.

**ثالثاً تقسيم العقارات والحقوق:** تتمكن الإدارة من تحديد مبلغ التعويض الذي سيعرض على كل مالك يخول القانون للإدارة الأملاك الوطنية صلاحيات تقييم الأموال في شكل تقرير يقدم للوالي.

<sup>1</sup> يرسل الوالي إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية ملفا يتكون من:

- القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.

- المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين أو أصحاب الحقوق العينية.

وتطبيقا للمادة 21 من قانون 11/91 والمادة 32 من المرسوم التنفيذي 93-186 يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحق من ضرر وما فاته من كسب بسبب إجراء نزع الملكية.

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو على استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار و الصناع والحرفيين. تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم غير انه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض ارفع ثمنا.

وجاء في نفس القانون في المادة 22: " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعجل "

ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية.

### الفرع الثالث: الإجراءات الغير العادية

قد يتم القيام بنزع الملكية دون أن تراعى كل الإجراءات التي سبق لنا ذكرها وذلك وقوفا عند طبيعة الأشغال كالأشغال السرية أو عند ظروف معينة ، كالحالة الاستعجالية يكون قد نص عليها قانون خاص أو في ظروف طارئة يقدرها القضاء إذا رفعت دعوى أمامه.

أولا\_الإجراءات الهادفة للإسراع بالعملية: يجب التمييز بين الإجراءات الاستعجالية والإجراءات الاستعجالية للضرورة القصوى.

---

<sup>1</sup> المادة 31 من المرسوم 93-186

وقد نص أمر 76-48 المؤرخ في 25 // 05/1976 المتعلق بنزع الملكية ،على حالة الضرورة القصوى في مادته 49 حيث انه في حالة الضرورة القصوى تقتضي تنفيذ أشغال خاصة بالدفاع الوطني يمكن وضع اليد على الأموال قبل القيام بالإجراءات المنصوص عليها في الأمر. غير أنه في القانون الحالي 11/91 لم يتطرق إلى الضرورة القصوى في الحالة الاستعجالية فخلت مواده من مثل هذه الحالات ، بينما إذا تفحصنا القانون رقم 07/85 نجد<sup>1</sup> تطرق إلى الضرورة القصوى والحالة الاستعجالية حيث تنص المادة 26 منه على أنه:

"يمكن اللجوء استثنائيا إلى الإجراء الاستعجالي في حالة الضرورة القصوى التي يقتضيها الإنجاز العاجل للمنشآت ...، وتحدد كفاءات تطبيق الإجراء الاستعجالي عن طريق القانون."

غير أننا نجد في القانون الحالي 91-11 أحكاما تقترن من الإجراءات الاستعجالية تتطلب ترخيصا من الجهة القضائية المختصة لوضع اليد على الأموال قبل تسديد مبلغ التعويض.

**ثانيا- الإجراءات الاستعجالية:** من خلال المادة 26 فقرة 1 سابقة الذكر من القانون 85-07 المؤرخ في 06 أوت 1985 المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية والتوزيع العمومي للغاز والتي تسمح باللجوء استثنائيا للإجراءات الاستعجالية عندما تقتضي الضرورة القصوى للإنجاز العاجل للمنشآت نجد أن هذا الإجراء هو إجراء استثنائي يتطلب توفر شرط جوهري يتمثل في ضرورة الإسراع في إنجاز منشآت إستراتيجية.

وبهذا الإجراء يمكن القول أن السلطة الإدارية المختصة تتمتع بسلطة تقديرية ولكن هذه السلطة لا تمنع القاضي من التحقق من الوقائع وتكييفها كما لا يكون هذا الإجراء مقبولا إلا إذا تم الترخيص بالمنفعة العامة.

**ثالثا- الترخيص القضائي لوضع اليد على الأملاك:** عملا بالمادة 28 من قانون 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية فإنها تنص على أنه يمكن: " للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الاشهاد باستلام الأموال . ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب

---

<sup>1</sup> القانون رقم 85-07 المؤرخ في 06 أوت 1985 المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها .

إجراء الاستعجال ، ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع"

عند تفحصنا لهذه المادة نجد أنها تعطي فرصة للقاضي للنظر والتحقيق في قيمة التعويض وعليه فإنها تمس بحق الملكية الذي هو مقدس ومخالفة لروح الدساتير.

وبالتالي لو رفع المنزوع أمره للقاضي فيإمكانه أن يرفض الترخيص بوضع اليد من طرف الإدارة المختصة وذلك بشأن تحديد مبلغ التعويض<sup>1</sup>.

وهناك بعض الإجراءات الخاصة تمثل في الحوادث الفرعية التي قد تظهر خلال الإجراءات العارضة مثل طلب نزع الملكية التام وطلب استرجاع الأملاك، كما قد تظهر في الإجراءات المتخصصة مثل العمليات ذات الطابع السري.

رابعا -الإجراءات العارضة:تهدف هذه الإجراءات إلى إعادة حقوق الملاك مثل طلب نزع الملكية التام وطلب استرجاع الأملاك.

وتخضع هذه الإجراءات لقواعد عامة عددها القانون إلا أن دور القاضي مهما جدا بسبب غياب الإجراءات التفصيلية.

**خامسا -طلب نزع الملكية :** كما ورد في المادة 22 من قانون 11/91 فانه : " إذا كان نزع

الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار ، يمكن المالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية"

تتضمن هذه المادة فقرتين فأما بالنسبة للأولى فتتعلق بالنزع التام للملكية.

وأما الفقرة الثانية فتتعلق بتعويض النقصان في قيمة الأملاك المنجزة عن نزع الملكية ، وعليه يمكن للمالك المعني أن يختار بين أمرين، بين طلب نزع الملكية التام أو بالتعويض عن نقصان القيمة

<sup>1</sup> ليلي زروقي ، دور القاضي في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة ، مجلة مجلس الدولة العدد، 03 سنة 2003 ، ص23 .

وللقاضي السلطة التقديرية في تقرير ذلك لكنه يواجه صعوبات في مدى قابلية استعمال الأملاك الباقية.

وتجدر الإشارة إلى أن الأمر 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 قد نص في المادة 23 على حالتين:

-إذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزءا من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل الانتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق ، جاز لمن نزع ملكيته أن يطلب نزع ملكية التام ، وذلك خلال 15 يوما من تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

-ويمكن أيضا طلب نزع الملكية التام بالنسبة لكامل القطعة الأرضية العارية التي تنقص على اثر التجزئة إلى ريع مساحتها الكاملة ، فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة لها وإذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 آرات أما قانون 11/91 فإنه لم يحدد لا أجل الطلب ولا الجهة التي يوجه إليها الطلب .

سادسا-حق استرجاع الأملاك أو إعادة البيع: جاء في المادة 32 من قانون 11/91 ما يلي : " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترفض بالعمليات المعنية يمكن أن نسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق. "

تشير هذه المادة أنه إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال في الآجال المحددة للعقد بناء على طلب المنزوع ملكيته أو من له حق في ذلك يصرح القاضي وجوبا على إرجاع الأملاك لأصحابها. وعلى المالك أولا قبل لجوءه إلى القضاء أن يقدم الطلب إلى الإدارة النازعة للملكية من أجل استصدار القرار الإداري المسبق التظلم أما المقابل المالي للاسترجاع فيتم تقديمه بالطريقة مثل تلك التي استخدمت في عملية نزع الملكية أما إذا تصرفت الإدارة ببيع الملك إلى شخص آخر فيمكن للمالك الأصلي المنزوع ملكيته أن يطلب التعويض المادي والمعنوي.

سابعا-تأثير الظروف الطارئة على إجراءات نزع الملكية: ففي حالة تجاهل الإدارة بالشروط

والإجراءات الجوهرية التي يتطلبها نزع الملكية فيبطل القرار الخاص بنزع الملكية إلا أنه قد تحدث ظروف طارئة التي على الإدارة قد تثبتتها حتى تحقق من مسؤولياتها وليس إعفاؤها من الاستلام غير شرعي ولا يمكن للإدارة التعذر به لنزع الأملاك لخرق الإجراءات وعلى هذا الأساس يمكن للمالك المعني ان يطلب تعويض عن الأضرار الناجمة عن الاستيلاء غير الشرعي بالإضافة إلى تعويضه المادي

### المطلب الرابع : التعويض عن نزع الملكية

تنص كل الدساتير الجزائرية على تعويض المنزوع ملكيته وذلك حماية للملكية الفردية التي هي حق طبيعي للفرد وعليه يجب توفر مبلغ التعويض المقترح لدى الخزينة العمومية. وللقاضي التدخل لتحديد مبلغ التعويض قبل استيلاء الإدارة على الأموال كما يحدد القانون طرق تقييم المال وذلك بالنظر إلى المصلحة الخاصة والمصلحة العامة حتى يكون التعويض منصف وعادلا ولا يؤثر بلا سبب على حساب المجتمع.

### الفرع الأول:: منازعات قرار التصريح بالمنفعة العامة

نعني بمنازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية هنا الجهة التي يمكن رفع دعوى الإلغاء أمامها والآثار المترتبة عن الإلغاء.

إن رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية يكون أمام الجهة القضائية التي تقوم بالفصل في المواد الإدارية.

أما بالنسبة للقرار الصادر عن الوزير فيكون من اختصاص مجلس الدولة بالطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يكون بيد المحكمة المختصة وهذا حسب الأشكال التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> ، هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 13 من قانون 11/91.

أما الفقرة الثانية من نفس المادة فتجعل مهلة رفع الدعوى في شهر واحد ابتداء من تاريخ تبلغ القرار أو نشره غير أما في الفقرة الثالثة من المادة 13 فقد نصت على أنه : " وفي هذه الحالة يوقف

<sup>1</sup> المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية"، حيث ان دعوى الإلغاء تؤدي إلى توقيف الإجراءات الإدارية حتى الفصل في النزاع من قبل الجهة القضائية المختصة اذ يوقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ان الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية هو ابتدائيا قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة أي انه ابتدائي ونهائي وبالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 14 من قانون 11/91 نجد أنها تعطي للقاضي مهلة شهر واحد لإصداره.

أما في الفقرة الثالثة من نفس المادة فتجعل للجهة القضائية المختصة بالفصل عن طريق الاستئناف مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الطعن بالاستئناف ، أي رفع دعوى الاستئناف كي تصدر حكمها وهذا ربحا للوقت.

هذا الحكم القضائي النهائي يكون غير قابل لاعتراض الشخص الذي هو طرف في النزاع ولا يكون قابلا لاعتراض الغير الذي ليس طرفا في الخصام حيث تنص المادة 15 من قانون 11/91 على أنه : " يعتبر الحكم القضائي النهائي حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أم لا".

وتأسيس دعوى الإلغاء تكون حسب الأحوال:

أما لعدم الاختصاص أو عيب الشكل ومخالفة القانون أو الانحراف في استعمال السلطة<sup>1</sup>.  
فأما عدم الاختصاص فيظهر عندما تعتدي سلطة إدارية على صلاحيات وامتيازات سلطة إدارية أخرى كأن يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن الوالي وهو في حقيقة الأمر يقتضي هذا القرار قرار وزاريا مشترك و أما عيب الشكل فيثور في حالة إهمال السلطة الإدارية لإجراء جوهرى لا بد عليها القيام به كان تمتنع عن تعيين لجنة التحقيق أو تعيين شخصين اثنين بدلا من ثلاثة أشخاص<sup>2</sup> المنصوص عليها في المادة 5 من قانون 11/91.

<sup>1</sup> ليلي زروقي ، المقال السابق ، مجلة مجلس الدولة العدد 03 سنة 2003 ص 24.

<sup>2</sup> المادة 05 من قانون 11-91.

أما الانحراف في استعمال السلطة فيظهر مثلا عن ما يتم التصريح بأغراض امتلاكية خاصة يكون الهدف من ورائها المصلحة الخاصة وليس المنفعة العمومية ، فيكون التصريح بالمنفعة العمومية ولكن في حقيقة الأمر لا وجود للمنفعة العمومية ، وإنما كان الغرض هو تحقيق منفعة خاصة للإدارة القائمة لنزع الملكية أو غيرها.

وأما عن مخالفة القانون فتظهر مثلا عندما لا تقوم الإدارة بالإشهار عندما يكون الإشهار إجباريا. هذا فيما يخص الجهات القضائية التي ترفع أمامها دعوى الإلغاء وتأسيس هذه الدعوى أما فيما يخص الآثار المترتبة عن الإلغاء فإن كافة القرارات الإدارية اللاحقة تصبح غير شرعية ماعدا التحقيق ما لم تتغير الظروف وتصبح نقل الملكية ووضع اليد عليها غير ممكنا.

إن الإجراءات سابقة الذكر الخاصة بالتصريح بالمنفعة العمومية هدفها هو محاولة إيجاد توازن بين المصلحة العمومية والحقوق الفردية المجسدة في ضمان حق الملكية. وبعد القيام بالتصريح بالمنفعة العمومية وتتم جميع الأشكال سالفة الذكر تنتقل إلى تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها.

### الفرع الثاني: التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك

يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية. ويشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها ، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان لهوية المالك أو صاحب حق الملكية. كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه. يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين ، ويرفق إذا أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه. رفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي ويودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه

الذي يتم فيه التبليغ المحدد<sup>1</sup> و للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال ، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال وينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل دون المساس بالموضوع.

### الفرع الثالث: القرار الإداري الخاص بنقل الملكية

يجرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

إذا حصل اتفاق بالتراضي

إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر من تاريخ التبليغ.

إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

ثم يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه إلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري و عندئذ يلزم المعينون بإخلاء الأماكن.

إن المشرع حدد ثلاثة حالات تمكن السلطة الإدارية من إصدار قرار نقل الملكية الذي يسمح للمستفيد من هذا الإجراء وضع اليد على الأملاك.

**الحالة الأولى:** إن حصل اتفاق بالتراضي والتساؤل هنا هو هل ضروري أن يصدر قرار إداري لإتمام نقل الملكية لأن الاتفاق قد يكفي إذا تم الإشهار عليه.

**الحالة الثانية:** إذا قبل المالك مبلغ التعويض أو امتنع عن الدعوى القضائية يصبح عند انتهاء المهلة القانونية المحددة بشهر واحد اتفاق ضمني بين الطرفين.

**الحالة الثالثة :** إذا صدر قرار نهائي سواء من المجلس المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة فإن قرار نزع الملكية يخضع إلى إجراءات التبليغ لكلا الطرفين المالك والمستفيد من نزع الملكية كما يخضع إلى الإشهار العقاري.

ويترتب على قرار نزع الملكية آثارا من بينها حق الإدارة في جبر المالكين على إخلاء الأماكن المراد

---

<sup>1</sup> المادة 25 من قانون 11/91

نزعها ، وهنا نجد أن القانون لم يعطي مهلة لإخلاء الأماكن بل تركها مفتوحة الأمر الذي يؤدي بالإدارة إلى تصرفات يصعب الحد منها.

**المبحث الثاني: دخول المساكن من طرف الموظفين خرقا للحالات المقررة قانونا .**

تنص المادة 135 من قانون العقوبات على أن : 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 عنها ، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج دون الإخلال بتطبيق المادة

107

**المطلب الأول : المقصود بالمسكن والأشخاص المؤهلين لدخوله**

أول ما يجب التطرق إليه عند البحث في الحماية التي جعلها المشرع للمسكن ضد تصرفا بعض الموظفين هو التعرف على المقصود بالسكن وكذلك الأشخاص المؤهلين لدخوله.

**الفرع الأول : المقصود بالمسكن .**

يعرف المسكن بأنه كل مكان مسور يستخدم للسكن بصفة دائمة أو مؤقتة وسواء كان ملكا لسكانه أو مستأجر له أو يقيم فيه مجانا<sup>1</sup> وقد عرفت المادة 355 من قانون العقوبات المسكن على أنه 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 و حضائر الدواجن ومخازن الغلال والإستطبيلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى ولو كانت محاطة بسيياج خاص داخل السياج أو السور العمومي .

ويتضح من هذا التعريف أن المشرع توسع في تعريف المسكن فالبنية أو الغرفة أو الخيمة أو الكشك حتى ولو كان متنقلا سواء كانت مسكونة أو مهياًة لأن تكون مسكنا تعتبر في نظر

<sup>1</sup> أحمد غاي، الحماية القانونية لحرمة المسكن ، الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، ص 15 .

القانون مسكنا له حرمة وتجب حمايته كما أن توابع وملحقات المسكن من الاحواش والحضائر والحدائق المسورة تأخذ حكم المسكن وتشملها تلك الجريمة وتشترب في المسكن أن يكون الانتفاع به خاصا .

### الفرع الثاني : الأشخاص المؤهلين لدخول المساكن.

إن الدخول إلى المساكن يكون بغرض البحث أو التحري والتفتيش عن الأدلة أو عن المجرمين وبما أن التفتيش إجراء خطير يمس حرمة المسكن لم يخوله المشرع لكل أعضاء الشرطة القضائية بل جعله من الصلاحيات المخولة للقضاء ينفذه القاضي أو يأذن لضباط الشرطة القضائية بتنفيذه بموجب إذن مكتوب وهذا لحماية حرمة المسكن وتجسيد الإشراف القضائي على أعمال الشرطة القضائية وقاية من أي تجاوز أو تعسف خلال التحقيقات والتحريات التي يباشرها أعضاء الشرطة القضائية في الجرائم وكذلك حرصا على احترام مبدأ شرعية الإجراءات فإن الأشخاص المخولين لدخول المساكن هم.

**أولاً- قاضي التحقيق :** حول قانون الإجراءات الجزائية من خلال المادة 81 منه قاضي التحقيق صلاحية التنقل إلى مكان ارتكاب الجريمة وإجراء المعاينات اللازمة بحيث يمكنه تفتيش المساكن وفي هذه الحالة يتعين عليه إخطار وكيل الجمهورية الذي يمكنه مرافقته وعندما يقرر قاضي التحقيق الانتقال إلى مكان يكون في دائرة اختصاص محكمة مجاورة عليه أن يخطر مسبقا وكيل الجمهورية للمحكمة التي سينتقل إلى دائرة اختصاصها ، وفي كل الأحوال يجب عليه أن يصطحب كاتباً محرر محضرا يسجل كل ما يقوم به من إجراءات ومن الناحية العملية فإن قاضي التحقيق عندما ينتقل إلى مكان الجريمة فإنه عادة ما يكون مصحوب بأعضاء الشرطة القضائية وأعوام القوة العمومية لحمايته ومساعدته على أداء مهامه.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> جيلالي بغداداي ، التحقيق ، دراسة مقارنة نظرية وتطبيقية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية

**ثانيا- وكيل الجمهورية :** تشكل النيابة عنصرا أساسيا في جهاز القضاء فهي تمثل الحق العام أي حق المجتمع وتسهر على تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية وقد حولها المشرع مهمة إدارة أعمال ونشاط الشرطة القضائية ممثلة في وكيل الجمهورية وقد حول القانون هذا الأخير صلاحية مراقبة كل الإجراءات والأعمال التي يقوم بها ضابط الشرطة القضائية في مجال معاينة الجرائم والتحري والتحقيق في ظروف ارتكابها والبحث عن مرتكبيها<sup>1</sup> ولما كانت إجراءات تفتيش المساكن هي أصلا من الإجراءات التي يباشرها عادة ضباط الشرطة القضائية فإن وكيل الجمهورية يمكنه أن يفتش المساكن شخصا أو يكلف ضابط الشرطة القضائية بذلك . ويدخل في هذا الإطار وكلاء الجمهورية المساعدين الذي يمكنهم أن يباشروا أعمال التحري في الجرائم كالانتقال إلى مسرح الجريمة أو التفتيش أو المعاينة تفتيش مسكن المشتبه فيه أو المسكن الذي وقعت فيه الجريمة أو الذي يحتمل أن توجد فيه وثائق أو أشياء أو آثار أو دلائل تفيد إظهار الحقيقة والوصول إلى مرتكب الجريمة .

**ثالثا- ضابط الشرطة القضائية :** تنحصر مهام ضابط الشرطة القضائية في البحث والتحري عن الجرائم المقررة في قانون العقوبات وجمع الأدلة عنها والبحث عن مرتكبيها قبل أن يبدأ بشأنها التحقيق القضائي .

ويقوم ضابط الشرطة القضائية بتفتيش المساكن بإذن مكتوب يصدره وكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق ، ولا يجوز للأعوان المكلفين ببعض مهام الشرطة القضائية دخول المساكن وتفتيشها إلا إذا كان بحضور ضابط الشرطة القضائية المؤهل للتوقيع على المحضر الذي يقوم بتحريه .

**رابعا- أعوان الجمارك :** لأعوان الجمارك الحق في دخول المساكن وتفتيشها للبحث عن البضائع الناتجة عن التهريب الجمركي وكذلك المواد الذي حضر القانون الاتجار بها بصورة غير شرعية

---

<sup>1</sup> عبد الله أوهابية ، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ، البحث والتحقيق ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، 2011 ،

كالمخدرات والأسلحة وهناك ضوابط إجرائية يجب مراعاتها لتفتيش المساكن من طرف أعوان الجمارك تتمثل في :

- أن يتم التفتيش من طرف أعوان مؤهلين من طرف المدير العام للجمارك .
  - أن يتم التفتيش بموجب الموافقة التي يجب أن تصدر في شكل مكتوب من طرف وكيل الجمهورية بعد أن يتم تقديم الطلب الذي يتضمن المعلومات الكافية التي تبرر التفتيش.
  - يجب أن تتم عملية التفتيش بحضور ضابط الشرطة القضائية المختص الذي يقع المسكن في اختصاصه الإقليمي .
  - أن يتم التفتيش في الأوقات المقررة قانونا أي بعد الساعة الخامسة صباحا وقبل الثامنة مساءً إلا أن التفتيش الذي شرع فيه قبل الساعة الثامنة مساءً يمكن أن يتواصل ليلا
- كما يجوز لكل أعوان الجمارك دخول المنازل ولو خارج النطاق الجمركي<sup>1</sup> عندما يكون هناك تعقب لبضائع يتم حيازتها بطريق التهريب وتكون في حالة تلبس والتي يتم معاينتها وإدخالها إلى المساكن والبنائيات بعد أن يتم تبليغ وكيل الجمهورية على أن يقبل صاحب المسكن بدخول الأعوان .

### المطلب الثاني: الحالات المقررة لدخول المساكن والإجراءات الواجب إتباعها

إن حرمة المسكن تندرج ضمن مبدأ المحافظة على الحقوق الخاصة للأفراد وهذا الواجب تتحمله الدولة من خلال أجهزتها الأمنية والقضائية وفي المقابل فإن مسؤولية الدولة هي الحفاظ على الأمن العام والنظام العام بمكافحة الجريمة لحماية مصلحة المجتمع وهذا يستوجب البحث عن الجرائم وعن مرتكبيها ولهذا فإنه قد يلجأ إلى تفتيش المساكن لتحقيق هذا الغرض .

### الفرع الأول: حالات دخول المساكن.

وهي الحالات التي تستدعي دخول بعض الموظفين العموميين في إطار المهام المنوطة بهم .

<sup>1</sup> جمال نجيمي ، إثبات الجريمة على ضوء الاجتهاد القضائي ، دراسة مقارنة دار هومة ، الجزائر، 2011 ، ص 429

أولاً-التفتيش في حالة التلبس : حدد المشرع من خلال قانون الإجراءات الجزائية الصور التي تكون الجريمة متلبس بها أي الحالات التي تكون الجريمة في وضع يطلق عليه التلبس بالجريمة أو الجريمة المشهودة<sup>1</sup> وقد ترك المشرع للجهة القضائية أمر تقدير هذه الحالات التي تتمثل فيما يلي:

- مشاهدة الجريمة حال ارتكابها.
- مشاهدة الجريمة عقب ارتكابها.
- متابعة العامة للمشتبه فيه بالصياح.
- ضبط أداة الجريمة أو محلها مع المشتبه فيه .
- وجود أداة الجريمة أو محلها مع المشتبه فيه .
- وجود أثار أو علامات تفيد ارتكاب الجريمة.
- اكتشاف الجريمة مسكن والتبليغ عنها في الحال .

وقد أوجب المشرع على ضابط الشرطة القضائية عند الانتقال إلى مساكن الأشخاص الذي يظهر أنهم ساهموا في جناية أو أنهم يحوزون أوراقا أو أشياء متعلقة بالأفعال الجنائية لإجراء التفتيش إلا بإذن مكتوب صادر عن وكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق مع وجوب الاستظهار بهذا الأمر قبل الدخول إلى المنزل والشروع في التفتيش .<sup>2</sup>

ويكون الأمر كذلك في حالة التحري في الجنحة المتلبس بها أو التحقيق في جرائم المخدرات والجريمة المنظمة العابرة للحدود الوطنية والجرائم الماسة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات وجرائم تبيض الأموال والجرائم المتعلقة بالتشريع الخاص بالصرف.

وقد أوجب المشرع على ما يجب أن يتضمنه الإذن المكتوب من وصف للجرم موضوع البحث عن الدليل وعنوان الأماكن التي سيتم زيارتها وتفتيشها وإجراء الحجز فيها وهذا تحت طائلة

<sup>1</sup> عبد الله أوهابية ، المرجع السابق ، ص 236 .

<sup>2</sup> المادة 49 من قانون الإجراءات الجزائية

البطلان وتنجز هذه العمليات تحت الإشراف المباشر للقاضي الذي أذن بها والذي يمكن عند الاقتضاء أن ينتقل إلى عين المكان للسهر على احترام أحكام القانون ، غير أنه إذا اكتشفت جرائم أخرى غير تلك التي ورد ذكرها في إذن القاضي فإن ذلك لا يكون سببا لبطلان الإجراءات العارضة وقد اعتبرت المحكمة العليا أن طلب صاحب المنزل بالتفتيش مع اشتراط التدخل السريع يجوز أن يكون بدون إذن مكتوب<sup>1</sup>

**ثانيا- تفتيش المسكن في حالة التحقيق الأولي :** يتم التحقيق في هذه الحالة بموجب الرضا الصريح لصاحب المنزل الذي يكون مثبتا كتابة بخطه اليدوي كما يمكن الاستعانة بشخص يكتبه له إذا لم يعرف الكتابة مع وجوب الامتثال إلى الإجراءات التي جاءت بها أحكام المواد من 44 إلى 47 من قانون الإجراءات الجزائية كما يجب احترام الفترة الزمنية التي يجوز خلالها التفتيش والشهود والإطلاع على الأوراق والوثائق .

**ثالثا- تفتيش المسكن في إطار إنابة قضائية :** تتم الإنابة القضائية من طرف قاضي التحقيق أو ضابط الشرطة القضائية المناب لتنفيذ الإنابة القضائية كما أن القانون يخول لقاضي التحقيق تفتيش المسكن بنفسه عندما يقوم بالتحقيق في قضية يستلزم البحث فيها عن أشياء أو وثائق يكون كشفها مفيد لإظهار الحقيقة بهدف إثبات وقائع الجريمة أو التعرف على مرتكبيها ، كما أن لقاضي التحقيق أن يصدر إنابة قضائية يقوضه فيها تفتيش المساكن للبحث عن أدلة الجريمة وقد وضع المشرع حفاظا على حرمة المسكن إجراءات يجب مراعاتها عند تفتيش المسكن سيما ما يتعلق بالسر المهني وحقوق الدفاع .

**رابعا- بعض الحالات الأخرى :** هناك حالات استثنائية يمكن دخول المساكن دون مراعاة الشروط والإجراءات القانونية تتمثل فيما يلي :

- إذا طلب صاحب المسكن الدخول لسبب من الأسباب الاضطرارية
- إذا صدر نداء استغاثة من داخل المسكن كما هو الشأن في حالة الزلزال أو الحريق

<sup>1</sup> -قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1997/07/31 مجلة قضائية عدد 02 سنة 1997 ، ص 213.

- حالة البحث عن سلع مهربة<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : الإجراءات الواجب إتباعها في تفتيش المساكن

حتى لا يتعرض إجراء تفتيش المساكن إلى البطلان لعدم مشروعية يجب أن يتم هذا الإجراء وفقا للضوابط والشروط والشكليات التي نص عليها قانون الإجراءات الجزائية . وتوضح هذه الضوابط بحيث يجب التعرض إلى أسباب التفتيش والهدف منه وكذلك ضوابط التفتيش.

**أولا : الأسباب المؤدية للتفتيش :** تتمثل الأسباب أو الهدف من تفتيش المساكن عادة في :

- المعايينة التي تقع على مسرح الجريمة عندما تتم هذه الأخيرة داخل المسكن لمعرفة كيفية تنفيذ الجريمة من طرف الجاني بالتعرف على الطريقة والأسلوب المستخدم مثل التعرف على الطريقة والأسلوب المستخدم مثل التعرف إن كان الجاني قد دخل من المسالك العادية المؤدية إلى المسكن أو انه قام بكسر الإقفال أو الأبواب أو استعمال وسيلة من الوسائل غير مشروعة التي من شأنها أحيانا أن توفر ظروف مشددة في الجريمة كالتسلق ف جريمة السرقة .

- البحث عن الأشياء والوثائق والآثار التي تكون لها علاقة بالجريمة أو بمرتكبيها كسلاح الجريمة وبقع الدم آثار التكسير أو التعرف على بصمات الجاني أو وجود بعض الأدلة مثل المخلفات التي يتركها الجاني وراءه والتي تكون خاصة به.

- البحث عن عائدات الجرائم كما هو الشأن في جرائم السرقة أو المبالغ المالية التي تكون عائدات لجرائم المخدرات أو التهريب ليتم حجزها وتحريزها لتشكل أدلة أمام القاضي.

- البحث عن المجرمين الفارين عندما يشتبه فيهم أنهم محتبئين داخل المسكن بهدف القبض عليهم - البحث عن جسم الجريمة .

وقد يتلقى ضباط الشرطة القضائية معلومات تفيد أن جريمة ما قد ارتكبت داخل مسكن فبعد أن يأخذ كل التدابير الأمنية أن يطلب إذن مكتوب بتفتيش المسكن ويدخل ضمن أسباب التفتيش كذلك أن يكلف ضابط الشرطة القضائية بإقامة قضائية من طرف قاضي التحقيق في إطار

<sup>1</sup> المادة 47 رقم 07/79 المؤرخ في 21/07/1979 المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم .

إجراءات تحقيق قضائي أو أن يستلم إذن بتفتيش من طرف وكيل الجمهورية بعد أن يتلقى هذا الأخير معلومات مؤكدة في إطار إجراء تحريات حول ارتكاب جريمة ، وكذلك عند القبض على مرتكب جريمة في حالة تلبس ويشتهبه في انه أخفى محصلات تلك الجريمة بمسكنه فيتم تفتيش مسكنه أو المسكن الذي يشتهبه في انه اخفي فيه أدوات الجريمة أو عائلاتها أو الأشياء وكذلك الوثائق التي تشكل أدلة إثبات .

**ثانيا : ضوابط تفتيش المساكن :** وتتمثل هذه الضوابط في الأوقات التي يجب فيها التفتيش مع التطرق على الاستثناءات الواردة على هذا المبدأ وكذلك بعض الأماكن التي يتم فيها التفتيش.

**01 - الأوقات التي يجب أن يتم فيها التفتيش :** إن الحفاظ على حرمة المساكن الذي لا يجوز انتهاكها تأخذ بعدا أكبر وقوة خاصة في فترة الليل وعلى هذا الأساس فإنه حتى قاضي التحقيق لا يمكنه بأي حال من الأحوال دخول سكن احد الخواص خلال الليل بين الساعة الثامنة ليلا والساعة الخامسة صباحا وقد تم التأكيد على هذا الإجراء من خلا أحكام المادة 47 من قانون الإجراءات الجزائية بنصها أنه لا يجوز البدء في تفتيش المساكن أو معاينتها قبل الساعة الخامسة صباحا ولا بعد الساعة الثامنة مساءا .

ويعتبر هذا الإجراء من الإجراءات المعمول بها في أغلب التشريعات المقارنة فقد حدده المشرع الفرنسي ما بين الساعة السادسة صباحا والساعة التاسعة ليلا كما قضت محكمة النقض الفرنسية في أحد قراراتها أن سماع الشخص المشتبه فيه بمسكنه من طرف رجال الضبطية القضائية بهدف دعوته لمرافقتهم فقط سواء لمقر محافظة الشرطة أو فرقة الدرك الوطني لا يشكل زيارة مسكن بالمفهوم التي جاءت به أحكام المادة 54 وما يليها من قانون الإجراءات الجزائية الفرنسي مادام أن رجال الضبطية القضائية لم يقوموا بأي معاينات بالمسكن المذكور وقضت نفس المحكمة في نفس السياق أن رجال الدرك الذي بعد علمهم أن شخصا مرتكبا لحادث مرور تظهر عليه علامات

السكر دخلوا مسكنه ليلا بغير رضاه من اجل أخذ عينة من دمه لم يرتكبوا أية مخالفة للقانون ولا تعتبر هذه العملية في حد ذاتها زيارة مسكن<sup>1</sup>.

02- الاستثناءات الواردة على هذا المبدأ : إن حضر تفتيش المساكن بعد الساعة الثامنة مساءً وقبل الخامسة صباحاً ليس قاعدة مطلقة وإنما ترد على هذه القاعدة استثناءات حددها القانون وهذا حفاظاً على المصلحة العامة المتمثلة في إتاحة المجال لأعضاء الشرطة القضائية كي يمارسوا تحرياتهم في مكافحة الجريمة وحماية المجتمع وتتحدد هذه الاستثناءات فيما يلي :

- عند طلب صاحب المسكن بحيث إذا دخل ضابط أو عون شرطة قضائية بناءً على طلب صاحب المسكن لأي سبب من الأسباب فلا يعد انتهاكاً لحرمة المسكن .
- في حالة الزلزال والفيضانات أو الحريق فإن تدخل أعضاء الشرطة أو أعوان الحماية المدنية بهدف إنقاذ ساكني المنزل من الهلاك سواء استجابة لاستغاثتهم أو تلقائياً .
- في حالة ارتكاب جنائية وتولى قاضي التحقيق بنفسه تفتيش مسكن المتهم فله ان يقوم بذلك حتى ولو خارج الساعات القانونية شرط أن يتم التفتيش بحضور وكيل الجمهورية .
- عند التحقيق في جرائم المخدرات أو الجريمة المنظمة العابرة للحدود والجرائم الماسة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات وجرائم تبيض الأموال وجرائم الإرهاب والجرائم المتعلقة بالتشريع الخاص بالصرف فإن تفتيش المساكن عند التحري أو التحقيق في جريمة من هذه الجرائم يكون من طرف ضابط الشرطة القضائية بموجب إذن مكتوب من وكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق أو أن يقوم به قاضي التحقيق بنفسه الذي يجوز له ذلك نهاراً أو ليلاً كما يمكن له ذلك في أي مكان من التراب الوطني إذا تعلق الأمر بإحدى الجرائم المذكورة
- في حال التحقيق في الجرائم الأخلاقية وهي الجرائم التي تتعلق بالتحريض على الفسق والدعارة وفساد الأخلاق أو مساعدة أو حماية دعارة الغير أو استخدام أو استدراج

<sup>1</sup> أحمد شافعي ، البطلان في الإجراءات الجزائية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الثالثة، دار هومة ، الجزائر ، ، 2006 ، ص 100

أشخاص لممارسة الدعارة أو استغلال دعارة الغير وهذا بجيازة أو تسير أو شغل أو تمويل أو المساهمة في تمويل فندق عائلي أو محل تعاطي الخمر أو مطعم أو نادي أو مرقص أو مكان مفتوح للجمهور ويستعمله الجمهور أو اعتاد قبول ممارسة الدعارة من شخص أو أكثر أو السماح لهم لممارسة الدعارة أو القيام بالبحث عن عملاء بغرض ممارستها أو القيام بالبحث عن عملاء بغرض ممارستها وذلك بداخل المحل أو في أحد ملحقاته .

وفي هذه الحالة أجاز المشرع لقاضي التحقيق ووكيل الجمهورية وضباط الشرطة القضائية دخول المساكن وتفتيشها ليلا حفاظا على قيم أخلاق المجتمع .

### 03- الأماكن التي يتم فيها التفتيش : تتمثل الأماكن التي يتم فيها التفتيش فيما يلي :

- مسكن الشخص الذي يشتبه في أنه ساهم في ارتكاب جناية<sup>1</sup> .
- مسكن الشخص الذي يظهر أنه يحوز أوراق أو أشياء متعلقة بالأفعال الجنائية
- مسكن الشخص الذي يعتقد أن مرتكب الجريمة قد لجأ إليه أو يحتمل أن توجد فيه أشياء أو أوراق لها علاقة بالوقائع المجرمة أو بمرتكب الجريمة .
- الفنادق أو المراقص أو النوادي أو المنازل المفروشة أو أماكن الفرجة كالمسارح وغيرها المفتوحة للجمهور .

ثالثا: الضوابط المتعلقة بإذن التفتيش :وتتمثل هذه الضوابط في القضاة المخولون لإصدار الإذن وكذلك الشكل والمضمون الذي يجب أن يتخذه هذا الإذن .

### 01 - القضاة المخولون لإصدار الإذن المكتوب بتفتيش المساكن : لقد حولت صلاحية

إصدار الإذن بالتفتيش المكتوب بتفتيش المساكن إلى كل من وكيل الجمهورية وقاضي التحقيق ويدخل في هذا المفهوم النائب العام والنائب العام المساعد على مستوى المجلس لكون أن هؤلاء الأشخاص يمثلون النيابة العامة<sup>2</sup> وقضاة النيابة هم المخولون قانونا لإدارة أعمال الشرطة القضائية

<sup>1</sup> المادة 44 من قانون الإجراءات الجزائية .

<sup>2</sup> عبد الله أوهابيه ، المرجع السابق ، ص81

ويقع على عاتقهم الإشراف على أعمال هذه الأخيرة وكذلك هم المسؤولون على التزام أعضاء الشرطة القضائية بالشرعية الجنائية وقواعد قانون الإجراءات الجزائية ، كما أنه يجوز لقضاة التحقيق على مستوى المحكمة والمستشارين المكلفين بالتحقيق على مستوى غرفة الاتهام وقضاة الأحداث صلاحية إصدار إذن التفتيش في إطار التحقيقات التكميلية التي يباشرونها على شكل إنابة قضائية الموجهة إلى ضباط الشرطة القضائية .

**02- الشكل والمضمون الذي يجب أن يكون عليه الإذن بالتفتيش:** يكون إصدار الإذن بالتفتيش عادة بطلب من ضباط الشرطة القضائية الذي يقومون بالتحريات الأولية في الجناية أو الجنحة المتلبس وكذلك في إطار التحريات وفق إجراءات التحقيق الأولى إذا كان هناك تقدير من المحقق أن الشخص المعني بالتفتيش سيرفض هذا الإجراء .

إلا أن تقديم الطلب لاستصدار إذن مكتوب لتفتيش المسكن من طرف ضباط الشرطة القضائية ليس شرطاً إلزامياً لإصدار هذا الإذن لأن الصلاحيات المخولة لوكيل الجمهورية هي واسعة في مجال التحريات فهو يتلقى الشكاوى والبلاغات ويباشر بنفسه أو يأمر باتخاذ جميع الإجراءات للبحث والتحري عن الجرائم المتعلقة بقانون العقوبات ، حيث بموجب هذه الصلاحيات يمكنه أن يقوم بنفسه أو بإذن لضباط الشرطة القضائية بتفتيش مسكن بناء على معلومات أو شهادات أو بلاغات تصل إلى علمه أو محاضر يتلقاها بخصوص جناية أو جنحة تم ارتكابها ويتم التحقيق بشأنها

ويجب أن يتضمن الإذن بالتفتيش البيانات التالية :

- الإشارة إلى الطلب المقدم من طرف ضباط الشرطة القضائية أو المرجع المتضمن الأسباب التي دعت إلى القيام بالتفتيش .

- بيان وظيفة وصفة ضابط الشرطة القضائية الذي سينفذ عملية التفتيش وكذلك الوحدة التي ينتمي إليها .

- عنوان المسكن محل التفتيش والمقيم به .

- الإشارة إلى المواد 44 ، 45 ، 47 ، 48 من قانون الإجراءات الجزائية

- رقم وتاريخ ومكان تحرير الإذن بالتفتيش

- توقيع وختم القاضي المصدر للأذن

رابعا- الإجراءات المتعلقة بحضور صاحب المنزل أو غيابه :إن ضابط الشرطة القضائية عند قيامه بتفتيش المساكن باستثناء الحالات التي يخول فيها القانون دخول المساكن وتفتيشها دون حاجة إلى إذن مكتوب فهو ملزم باستظهار هذا الإذن وإطلاع صاحب المسكن المراد تفتيشه<sup>1</sup> على هذا الإذن ليتمكن من معرفة أن عملية تجري بناء على أمر من السلطة القضائية وهذا ما جاء به نص المادة 44 من قانون الإجراءات الجزائية التي جاء نصها على النحو الآتي لا يجوز لضابط الشرطة القضائية الانتقال إلى مساكن الأشخاص الذين يظهر أنهم ساهموا في الجناية أو أنهم يجوزون أوراقا أو أشياء لها علاقة بالأفعال الجنائية المرتكبة لإجراء التفتيش إلا بإذن من وكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق مع وجوب الاستظهار بهذا الأمر قبل الدخول إلى المنزل والشروع في التفتيش وهو ما يؤكد وجوب تمكين صاحب المسكن من الإطلاع على الوثيقة للتأكد من توقيع وختم القاضي الذي أصدر الإذن بالتفتيش أنها تحمل اسمه وعنوانه والهدف من التفتيش .

وتتمثل الإجراءات التي يجب مراعاتها لإجراء التفتيش في :

- يجب أن يتم التفتيش بحضور صاحب المسكن بحضور صاحب المسكن ويدخل في مفهوم صاحب المسكن مالكة ومؤجره أو المستفيد منه على سبيل الإعارة .

وإذا تعذر على صاحب المسكن الحضور وقت القيام بعملية التفتيش وأمكن الاتصال به فإن ضباط الشرطة القضائية ملزم بأن يطلب منه تعيين ممثل له كان يكون ابنه أو أخوه أو زوجته أو صهره أو جاره أو أي شخص آخر يختاره أما إذا رفض صاحب المسكن تعيين ممثل عنه بعد تكليفه أو تعذر الاتصال به فإن ضابط الشرطة القضائية المكلف بعملية التفتيش أو الحامل للإذن يستدعي شاهدين من غير الموظفين الخاضعين لسلطته .

<sup>1</sup> نجيمي جمال ، المرجع السابق ، ص 420 .

**01 - الاستظهار بإذن التفتيش :** قبل الشروع في عملية تفتيش المسكن يجب على ضابط الشرطة القضائية أن يقدم الإذن المكتوب إلى صاحب المسكن ليعلمه أن التحريات التي يقوم بها هي من أمر السلطة القضائية وتجري بهدف الوصول إلى معرفة الحقيقة فإذا وافق صاحب المسكن يتم تنفيذ التفتيش ، أما إذا اعترض ورفض فإن القانون لم ينص على العمل في هذه الحالة التي يمكن لضابط الشرطة القضائية أن يتصرف فيها بطريقتين إما أن يعين شاهدين أو يبلغ القاضي الذي أصدر الإذن بالتفتيش فقد يحدث أن يلجأ صاحب المسكن إلا تصرفات تعترض عملية التفتيش كأن يرفض فتح الباب أو يقوم بأفعال عدوانية اتجاه ضابط الشرطة القضائية يجرمها قانون العقوبات أو القوانين الخاصة كإهانة موظف ، عرقلة التحقيق في قانون المخدرات وهنا يستعين ضابط الشرطة القضائية بتعليمات القاضي الذي أمر بالتفتيش حتى يتسنى له التصرف مع الشخص وفقاً لما يقتضيه القانون كالقبض عليه وتحرير محضر بذلك .

**02- المحافظة على سرية الوثائق والمستندات :** الأشياء التي يتم حجزها خلال القيام بالتفتيش ليس لأي شخص الإطلاع على مضمونها قبل حجزها عدا ضابط الشرطة القضائية والشاهدين و الشاهدين يقتصر دورهم أساساً على الشهادة بأن الوثيقة أو الشيء الذي تم العثور عليه في المسكن مع بيان مكان اكتشافه دون أن يكون الشاهدين قد اطلع على مضمون المستندات.<sup>1</sup>

**03- التعرف على المحجوزات :** عندما يتم اكتشاف أوراق أو أشياء تعرض على صاحب المسكن للتعرف عليها وتقديم توضيحات عن مصدرها ومالكها ومن وضعها في المكان الذي تم اكتشافها فيه وفي حال ما إذا تم تعيين ممثل عن صاحب المسكن أو تعيين شاهدين فبالإمكان أن تعرض الأوراق والوثائق على الزوج أو الأصول أو الفروع الذين يحضرون عملية التفتيش .

**المطلب الثالث : الجزاءات المترتبة على خرق الإجراءات الواجبة في دخول المساكن**

<sup>1</sup> نجيمي جمال ، المرجع السابق ، ص 420 .

وتنقسم هذه الجزاءات ما ينجر عنه بطلان الإجراءات لفائدة الشخص الذي تم الخرق ضده وكذلك إلى عقوبات توقع على المخالفين سواء تأديبية او جزائية .

### الفرع الأول : بطلان التفتيش

التفتيش والحجز من الإجراءات التي يمكن مباشرتها خلال مرحلة التحريات الأولية وكذا خلال مرحلة التحقيق الابتدائي وهما وسيلة لإثبات أدلة مادية<sup>1</sup>، وقد رتب المشرع على مخالفة أو عدم مراعاة الشكليات الخاصة بالتفتيش والحجز جزاء البطلان. والتي يقوم بهما قاضي التحقيق أساسا كما يمكنه ندب أحد ضباط الشرطة القضائية لمباشرتها طبقا للمواد 79 و 84 من قانون الإجراءات الجزائية وهذا كما اشرنا إليها سابقا .و تنص المادة 48 من نفس القانون أنه يجب مراعاة الإجراءات التي استوجبها المادتان 45 و 47 من هذا القانون ويترتب على مخالفتها البطلان، وهذا البطلان هو بطلان نسبي<sup>2</sup> يتعلق بمصلحة الأطراف لأنه لا يجوز التمسك ببطلان التفتيش أو التنازل عنه إلا لمن قررت الأحكام لمصلحته، فهو بالتالي ليس بطلانا مطلقا لعدم تعلقه بالنظام العام.

وقد قررت المحكمة العليا بتاريخ 1981/01/27 من الغرفة الجنائية الأولى في الطعن رقم 22147 أن الدفع ببطلان التفتيش هو من المسائل الموضوعية التي يجب عرضها على قضاة الموضوع حتى يقولوا كلمتهم فيها وإلا سقط الحق في إثارتها لأول مرة أمام المحكمة العليا<sup>(3)</sup>.

لكن يجب الأخذ بعين الاعتبار أن بطلان التفتيش لا ينصرف إلى إجراءات المتابعة وبإمكان قاضي التحقيق الاستناد إلى أدلة الإثبات المستقلة عن الإجراءات الباطلة بكل حرية ودون إكراه باستثناء التصرفات والاستجابات الناتجة عن التفتيش الذي تم بطريقة غير صحيحة فتكون باطلة ولا تصلح كدليل إثبات

### الفرع الثاني : العقوبات المقررة لانتهاك حرمة المسكن

<sup>1</sup> - أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 87.

<sup>2</sup> - أحمد الشافعي، المرجع السابق، ص 103.

<sup>3</sup> - جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، المرجع السابق، ص 114 و 115.

إن تجسيد الحماية لن يتم بضبط الإجراءات والأساليب التي يجب على القضاة وضباط الشرطة القضائية مراعاتها فحسب وإنما تتجسد هذه الحماية من خلال النصوص القانونية التي تتضمن معاقبة كل أخلال أو تجاوز لتلك الإجراءات والوسيلة التي حددها القانون حتى يحترم مبدأ الشرعية الإجرائية تتمثل في عقوبات التي تشكل الضمانات الحقيقية لاحترام مبدأ حرمة المسكن وتتمثل هذه الجزاءات في :

- جزاءات إجرائية تتمثل في البطلان الذي يلحق بإجراء التفتيش وما يترتب عنه من نتائج
  - عقوبات تأديبية موجه لضباط الشرطة القضائية الذي يرتكب أخطاء مهنية لا ترقى إلى درجة الجريمة التي تتطلب المتابعة القضائية .
  - العقوبات الجزائية المقررة لانتهاك حرمة المسكن من طرف أعضاء الشرطة القضائية .
- أولاً : العقوبات التأديبية :** الأعمال التي يباشرها ضباط الشرطة القضائية في مجال ممارسة مهام الضبطية القضائية تخضع لإرادة وكيل الجمهورية وكذلك إشراف النائب العام ورقابة غرفة الاتهام وهذا كله من أجل الحرص على أن تخضع هذه المهام إل مبدأ الشرعية الجنائية للمحافظة على الحقوق والحريات خاصة الأشخاص المتهمين أو المشتبه فيهم . فضابط الشرطة القضائية الذي يقوم بتنفيذ إجراء تفتيش المساكن مسؤول مسؤولية شخصية عن أي تجاوز أو تعسف أو عدم احترام الإجراءات ينص عليها قانون الإجراءات الجزائية وتكون العقوبة الذي يتعرض إليها الضابط الذي أحل بهذه الالتزامات متفاوتة الدرجة تبعاً لدرجة خطورة الخطأ الذي ارتكبه .

**01-العقوبات التي تختص بها أجهزة السلك :** فهناك من الأخطاء التي يرتكبها ضباط الشرطة القضائية لا ترقى إل درجة الجريمة وإنما تكون في صورة الإخلال أو التقصير الذي تعاقب عليه النصوص التنظيمية التي تحكم السلك الذي يتبعه ويتم التحقيق في هذه الأخطاء من طرف الرؤساء التدريجين أو من طرف غرفة الاتهام والتي تكون عادة أخطاء مهنية .

فيتم معاقبة مرتكب الخطأ بعقوبة تأديبية كالإنذار أو التوبيخ أو التوقيف المؤقت أو الإحالة على مجلس التأديب أو الشطب من صفوف السلك الذي يتبعه المخل . كالشطب الذي يتعرض له

ضابط الشرطة القضائية التابع لسلك الدرك الوطني طبقا لنظام الخدمة في الجيش بحيث تطبق عليه الأحكام التي تضبط المستخدمين العسكريين التابعين لوزارة الدفاع الوطني أما بالنسبة لضبط الشرطة القضائية التابعين للأمن الوطني فإن مخالفة الأحكام المتعلقة بتفتيش المساكن تعرض المسؤول عنها للجزاءات المقررة في النصوص التي تحكم عمل جهاز الشرطة<sup>1</sup> الإندار الكتابي ، التوبيخ ، التوقيف عن العمل من يوم إلى ثلاثة أيام ، الشطب من جدول الترقية ، التوقيف عن العمل من 04 أيام إلى 08 أيام ، النقل الإجباري ، التنزيل في الرتبة والفصل مع الإشعار المسبق والتعويضات ، الفصل بدون إشعار مسبق ولا تعويضات .

**02 - العقوبات التي تختص بها غرفة الاتهام :** إن إدارة عمال الشرطة القضائية يتولاها وكيل الجمهورية ويشرف عليها النائب العام بدائرة اختصاص كل مجلس قضائي وتكون تحت رقابة غرفة الاتهام<sup>2</sup> . وتتضمن هذه الرقابة في مراقبة أعمال الشرطة القضائية والموظفين والأعوان المنوط بهم بعض مهام الشرطة القضائية وهناك إجراءات يجب مراعاتها عند التحقيق في الإخلال والتقصير الذي يمكن أن يصدر من ضباط الشرطة القضائية أثناء مباشرته لمهامه<sup>3</sup> وهناك عقوبات تصدر عن غرفة الاتهام<sup>4</sup> فتتولى هذه الأخيرة النظر في أي إخلال ينسب إلى ضابط الشرطة القضائية التابع إلى اختصاصها الإقليمي بعد رفع الأمر إليها إما من رئيسها الذي يكون عادة هو رئيس المجلس القضائي أو من النائب العام أو من تلقاء نفسها عندما تكتشف هذا الإخلال عند النظر في القضية المطروحة أمامها فتأمر غرفة الاتهام بإجراء تحقيق للتأكد من الوقائع التي تشكل إخلالا مهنيا من طرف ضابط الشرطة القضائية الذي يشمل الاستماع إلى طلبات النائب العام وأوجه دفاع المعني الذي يمكنه الإطلاع على ملفه مسبقا وله أن يستحضر محامي ، وتختص غرفة الاتهام للمجلس القضائي بالجزائر العاصمة التي يرفع لها الأمر من طرف النائب العام بعد استطلاع وكيل

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-524 المؤرخ في 1991/12/25

<sup>2</sup> المادة 12 من قانون الإجراءات الجزائية

<sup>3</sup> المواد من 206 إلى 211 من قانون الإجراءات الجزائية.

<sup>4</sup> المادة 209 من قانون الإجراءات الجزائية .

الجمهورية العسكري في نظر الإخلال الذي يصدر عن الضباط الذين لهم صفة الضبطية القضائية التابعين لسلك الأمن العسكري

للدفاع عنه وتمثل العقوبات التي يمكن لغرفة الاتهام أن توقعها على ضابط الشرطة القضائية فيما يلي :

- توجيه ملاحظات التي تكون في شكل كتابي حتى تبلغ إلى الرؤساء التدرجيين .
- التوقيف المؤقت عن مباشرة وظيفة ضابط الشرطة القضائية على أن تكون هذه المدة محددة

- إسقاط صفة الضبطية القضائية بصورة نهائية  
ويتم تبليغ هذه العقوبات بواسطة النائب العام إلى الرؤساء التدرجيين للجهاز الذي يتبعه ضابط الشرطة القضائية .

وتسلط على ضابط الشرطة القضائية هذه العقوبات في حال ما خلصت غرفة التهام بعد التحقيق أن الاخلالات لا ترقى إلى تكليف الجريمة .

**ثانيا- إجراءات متابعة ضابط الشرطة القضائية في حالة قيام الجريمة :** إذا قام ضابط الشرطة القضائية بارتكاب جنحة انتهاك حرمة مسكن فيتابع قضائيا بإرسال ملفه إلى النائب العام المختص من طرف غرفة الاتهام إذا تبين لها بعد التحقيق في الملف المرفوع إليها أن ضابط الشرطة القضائية ارتكب جريمة أو من طرف وكيل جمهورية الذي يعمل الضابط المعني تحت إدارته فيقوم النائب العام بإرسال الملف إلى محكمة غير المحكمة التي يمارس في دائرة اختصاصها الضابط محل المتابعة مهامه إذا كان تابعا لسلك الأمن الوطني أما إذا كان تابعا للدرك الوطني فيتابع طبقا لنفس الإجراءات بعد استطلاع رأي وكيل الجمهورية العسكري وفي كل الأحوال يتم إخطار الرؤساء التدرجيين للمعني أما بالنسبة لضابط الشرطة القضائية التابع للأمن العسكري فيرفع الأمر إلى وزير الدفاع الذي له سلطة المتابعة<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> المادة 68 من الأمر رقم 28/71 المؤرخ في 1971/04/22 المتضمن قانون القضاء العسكري ، المعدل والمتمم .

## المبحث الثالث : الجرائم المنصوص عنها في القانون المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته

تناول في المبحث الذي قسمناه إلى ثلاثة مطالب جرائم اختلاس الممتلكات واستعمالها على نحو غير شرعي والإهمال المتسبب في الإضرار بها.

وتجدر الإشارة إلى أن الفعلين الأول والثاني يخضعان للمادة 29 من قانون 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، بعد إلغاء المادتين 119 و 119 مكرر 1 من قانون العقوبات، بينما ظل الفعل الثالث يخضع للمادة 119 مكرر من قانون العقوبات التي لم يشملها الإلغاء.

### المطلب الأول : اختلاس الممتلكات

وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه في المادة 29 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، التي حلت محل المادة 119 من قانون العقوبات الملغاة، والواقع أن هذا النص يحمي المال العام والمال الخاص، على حد سواء، متى عهد به إلى الموظف العمومي بحكم وظائفه أو بسببها، كما سنبينه من خلال عرضنا للموضوع في الفرعين نتناول فيهما أركان الجريمة ثم قمعها، قبل التطرق في فرع ثاني لمسألة اختلاس الممتلكات في القطاع الخاص.

### الفرع الأول: أركان الجريمة

تقوم الجريمة على ركن مادي وركن معنوي فضلا عن الركن المفترض، وهو الموظف العمومي

أولاً- **الركن المادي** : يتمثل الركن المادي في اختلاس الممتلكات التي عهد بها للجاني بحكم وظائفه أو بسببها، أو إتلافها أو تبديدها أو احتجازها بدون وجه حق.

يتكون الركن المادي من ثلاث عناصر: السلوك المجرم، محل الجريمة وعلاقة الجاني بمحل الجريمة.

01- **السلوك المجرم**: يتمثل في الاختلاس أو الإتلاف أو التبديد أو الاحتجاز بدون وجه حق

أ- **الاختلاس**: ويتحقق بتحويل الأمين حيازة المال المؤمن عليه من حيازة وقتية على سبيل الأمانة

إلى حيازة نهائية على سبيل التمليك، وهو انتزاع الحيازة المادية للشيء من يد صاحبه على يد الجاني

وتفترض فيه أ وجود الحيازة معاصرة للحظة التي ارتكب فيها السلوك المجرم إلا أن هذه الحيازة

تكون ناقصة ، إذ يكون للحائز العنصر المادي دون المعنوي<sup>1</sup> وتتحقق هذه الصورة في حالة اختلاس العقارات من الموظف الذي يقوم بحيازة عقار بمناسبة الوظيفة أو بسببها ويرفض مغادرته فيحول الحيازة من حيازة مؤقتة إلى حيازة دائمة .

**ب- الإتلاف :** ويتحقق بهلاك الشيء أو الإضرار به جزئيا، وقد يتحقق الإتلاف بطرق شتى كالإحراق والتمزيق الكامل والتفكيك التام إذا بلغ الحد الذي يفقد الشيء قيمته أو صلاحيته نهائيا.

**ج- التبيد :** ويتحقق متى قام الأمين بإخراج المال الذي أوّمن عليه من حيازته باستهلاكه أو بالتصرف فيه تصرف المالك كأنه يبيعه أو يرهنه أو يقدمه هبة أو هدية للغير .

**د- الاحتجاز بدون وجه حق :** لا يتوافر الركن المادي للجريمة بالاستيلاء على الشيء أو تبيده فحسب، بل يتحقق أيضا باحتجازه عمدا وبدون وجه حق إذ عمد المشرع، حفاظا على الودائع، إلى توسيع مجال التجريم إلى التصرف الذي من شأنه أن يعطل المصلحة التي أعد المال لخدمتها.

**ثانيا: محل الجريمة:** حددت المادة 29 من قانون مكافحة الفساد محل الجريمة كالاتي:

الممتلكات أو الأموال أو الأوراق المالية العمومية والخاصة أو أي أشياء أخرى ذات قيمة.

**01- الممتلكات :** وتشمل الممتلكات، على سعتها، كافة الأموال المنقولة ذات قيمة كالسيارات والأثاث والمصوغات المصنوعة من المعادن الثمينة والأحجار الكريمة، كما تشمل العقارات.<sup>2</sup>

**02-الأموال :** ويقصد بها النقود سواء كانت ورقية أو معدنية، وقد يكون المال محل الجريمة من الأموال العامة التي ترجع ملكيتها للدولة أو من الأموال الخاصة كالمال المودع من قبل الزبائن لدى كتابة الضبط وأموال المتقاضين المودعة بين يدي المحضر وودائع الزبائن لدى الموثق.

**03- الأوراق المالية :** ويقصد بها أساسا القيم المنقولة المتمثلة في الأسهم والسندات والأوراق التجارية.

<sup>1</sup> نوفل على عبد الله الدليمي ، الحماية الجزائية للمال العام دراسة مقارنة ، دار هومة الجزائر ، ص 210

<sup>2</sup> أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري الخاص ، المرجع السابق ، ص 35

04- الأشياء الأخرى ذات قيمة: يتسع محل الجريمة ليشمل أي شيء آخر غير الممتلكات

والأموال والأوراق المالية على النحو الذي سبق بيانه.

ثالثا- علاقة الجاني بمحل الجريمة: يشترط لقيام الركن المادي لجريمة الاختلاس، أن يكون المال

أو السند محل الجريمة قد سلم للموظف العمومي بحكم وظيفته أو بسببها، أو بمعنى آخر أن تتوافر صلة السببية بين حيازة الموظف للمال وبين وظيفته.

1- يجب أن يكون المال قد سلم للموظف .

2- يجب أن يتم التسليم بحكم الوظيفة أو بسببها<sup>1</sup>.

رابعا- الركن المعنوي: يشترط لقيام الجريمة توافر القصد الجنائي فيجب أن يكون الجاني على

علم بأن المال الذي بين يديه هو ملك للدولة أو إحدى مؤسساتها أو ملك لأحد الخواص وقد سلم له على سبيل الأمانة، ومع ذلك تتجه إرادته إلى اختلاسه أو تبديده أو احتجازه أو إتلافه.

وحرمان الضحية من ملكه نهائيا<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : قمع الجريمة

أدخل قانون الوقاية من الفساد ومكافحته ، تعديلات جوهرية على قمع جرائم الفساد بوجه عام،

وجريمة الاختلاس بوجه خاص، تمتاز بالعودة إلى قواعد القانون العام بالنسبة لإجراءات المتابعة

وبتلطيف العقوبات السالبة للحرية مع تغليظ الجزاءات المالية، فضلا عن إدراج أحكام خاصة

بالإعفاء من العقوبات وتخفيفها، كما يأتي بيانه من خلال تطرقنا إلى إجراءات المتابعة والجزاء

المقرر للجريمة.

أولا- إجراءات المتابعة :تخضع، مبدئيا، متابعة جريمة اختلاس الممتلكات من قبل موظف

عمومي لنفس الإجراءات التي تحكم متابعة جرائم القانون العام، سواء تعلق الأمر بعدم اشتراط

شكوى من أجل تحريك الدعوى العمومية أو بملائمة المتابعة.

<sup>1</sup> نوفل علي ، المرجع السابق ، ص 218

<sup>2</sup> أمجد العمروسي ، جرائم الأموال العامة وجرائم الرشوة ، الطبعة الثانية ، دار النسر الذهبي ، ص150

ومع ذلك فقد تضمن القانون المتعلق بمكافحة الفساد أحكاما مميزة بشأن التحري للكشف عن جرائم الفساد.

**01- أساليب التحري الخاصة:** تسهила لجميع الأدلة، أجازت المادة 56 من القانون المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحة اللجوء إلى أساليب تحري خاصة، تتمثل أساسا في: التسليم المراقب والترصد الإلكتروني والاختراق.

**02- التعاون الدولي واسترداد الموجودات:** خص القانون المتعلق بمكافحة الفساد التعاون الدولي بباب كامل، وهو الباب الخامس، نص فيه على سلسلة من الإجراءات والتدابير، تضمنتها المواد من 56 إلى 70، ترمي إلى الكشف عن العمليات المالية المرتبطة بالفساد ومنعها واسترداد العائدات من جرائم الفساد، نذكر منها:

-إلزام المصاريف والمؤسسات المالية باتخاذ تدابير وقائية بشأن فتح الحسابات ومسكها وتسجيل العمليات ومسك الكشوف الخاصة بها،  
-تقديم المعلومات المالية.

-اختصاص الجهات القضائية الجزائرية بالفصل في الدعاوى المدنية المرفوعة إليها من طرف الدول الأعضاء في الاتفاقية الدولية ضد الفساد بشأن استرداد الممتلكات وتجميد وحجز العائدات المتأتية من جرائم الفساد ومصادرتها.

**03 تجميد الأموال وحجزها:** يمكن الجهات القضائية والسلطات المختصة الأمر بتجميد أو حجز العائدات والأموال غير المشروعة الناتجة عن ارتكاب جرائم الفساد، وذلك كإجراء تحفظي<sup>1</sup>

**04- تقادم الدعوى العمومية:** تضمن القانون المتعلق بمكافحة الفساد حكما مميزا بخصوص تقادم الدعوى العمومية في جريمة الاختلاس، حيث تكون مدة التقادم مساوية للحد الأقصى

<sup>1</sup> المادة 51 من القانون المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته .

للعقوبة المقررة لها أي 10 سنوات<sup>1</sup> ، على خلاف مدة تقادم الدعوى العمومية المقررة للجنح في قانون الإجراءات الجزائية<sup>2</sup>

**05-مسألة الشكوى:** لا تخضع متابعة جرائم الفساد، بوجه عام، لأية إجراءات خاصة.

**ثانيا- الجزاء:**

**01 -العقوبات المقررة للشخص الطبيعي:** يتعرض الشخص الطبيعي المدان بجنحة الاختلاس

للعقوبات الأصلية والتكميلية الآتي بيانها.

**أ -العقوبات الأصلية:** من أهم مميزات قانون مكافحة الفساد تخليه عن العقوبات الجنائية واستبدالها بعقوبات جنحية.

وهكذا تعاقب المادة 29 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته على جريمة الاختلاس بالحبس من سنتين(2) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج.

وإذا كان الجاني رئيسا أو عضو مجلس إدارة أو مديرا عاما لبنك أو مؤسسة مالية يطبق عليه القانون المتعلق بالنقد والقرض<sup>3</sup> الصادر بموجب الذي يتضمن عقوبات أشد من تلك المقررة في القانون المتعلق بمكافحة الفساد، وهي كالاتي:

-الحبس من سنة 1 إلى عشر 10 سنوات وغرامة من 5.000.000 دج إلى

10.000.000 دج إذا كانت قيمة الأموال، محل الجريمة، أقل عن 10.000.000 دج<sup>4</sup>

-السجن المؤبد وغرامة من 20.000.000 دج إلى 50.000.000 دج إذا كانت قيمة

الأموال، محل الجريمة، تعادل 10.000.000 دج<sup>5</sup> أو تفوقها

<sup>1</sup> المادة 54 من نفس القانون

<sup>2</sup> المحددة في المادة 08 من قانون الإجراءات الجزائية بثلاثة سنوات .

<sup>3</sup> الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26-08-2003.

<sup>4</sup> المادة 132 من قانون النقد والقرض.

<sup>5</sup> المادة 133 من قانون النقد والقرض.

وكان المشرع في ظل المادة 119 من قانون العقوبات الملغاة، يتدرج في تحديد العقوبة حسب القيمة المادية للمال موضوع الجريمة على النحو الآتي:

-تكون الجريمة جنحة إذا كانت قيمة الأشياء محل الجريمة أقل عن 5.000.000 دج،

وعقوبتها: الحبس من سنة إلى 5 سنوات إذا كانت قيمة محل الجريمة أقل من 1.000.000

دج، والحبس من سنتين إلى 10 سنوات إذا كانت هذه القيمة تعادل أو تفوق مبلغ

1.000.000 دج وتقل عن 5.000.000 دج.

-تكون الجريمة جناية إذا كانت قيمة الأشياء محل الجريمة تعادل أو تفوق 5.000.000 دج،

وعقوبتها: السجن المؤقت من 10 إلى 20 سنة إذا كانت القيمة تعادل أو تفوق

5.000.000 دج وتقل عن 10.000.000 دج، والسجن المؤبد إذا كانت القيمة تعادل

مبلغ 10.000.000 دج أو تفوقه.

وعلاوة على الحبس أو السجن يعاقب الجاني في كل الأحوال، سواء كانت الجريمة جناية أو

جنحة، بغرامة من 50.000 دج إلى 2.000.000 دج.

كما كانت المادة 119، قبل تعديلها بموجب القانون المؤرخ في 26-06-2001، تعاقب

على الجريمة بالإعدام إذا كان الاختلاس أو التبيد أو الحجز من طبيعته أن يضر بمصالح الوطن

العليا.

**ب- تشديد العقوبة:** تشديد عقوبة الحبس لتصبح من عشر (10) سنوات إلى عشرين (20)

سنة إذا كان الجاني من إحدى الفئات الآتية<sup>1</sup>

-قاضي، بالمفهوم الواسع الذي يشمل، علاوة على قضاة النظام العادي والإداري، قضاة مجلس

المحاسبة وأعضاء مجلس المنافسة، بل ويشمل أيضا الوزراء والولاة ورؤساء البلديات.

-موظف يمارس وظيفة عليا في الدولة ويتعلق الأمر بالموظفين الذين يشغلون على الأقل وظيفة

نائب مدير بالإدارة المركزية لوزارة أو ما يعادل هذه الرتبة في المؤسسات العمومية أو في الإدارات

<sup>1</sup> هذه الفئات نصت عليها المادة 48 من القانون المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته .

غير الممركزة أو في الجماعات المحلية.

-ضابط عمومي ويتعلق الأمر أساسا بالموثق والمحضر القضائي ومحافظ البيع بالمزايدة والمترجم الترجمان الرسمي.

-ضابط أو عون شرطة قضائية: والمقصود بضابط الشرطة القضائية من ينتمي إلى إحدى الفئات المذكورة في المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية

-من يمارس بعض صلاحيات الشرطة القضائية ويتعلق الأمر أساسا برؤساء الأقسام والمهندسين والأعوان الفنيين والتقنيين المختصين في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها وبعض الموظفين وأعوان الإدارات والمصالح العمومية كأعوان الجمارك وأعوان الضرائب والأعوان التابعين لوزارة التجارة المكلفين بضبط ومعاينة المخالفات المتعلقة بالمنافسة والممارسات التجارية.

-موظف أمانة ضبط ويقصد به الموظف التابع لإحدى الجهات القضائية والمصنف في الرتب الآتية: رئيس قسم، كاتب ضبط رئيسي، كاتب ضبط، مستكتب ضبط، دون باقي الموظفين التابعين للأسلاك المشتركة حتى وإن كانوا يشغلوا وظائف بأمانة الضبط.

-عضو في الهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته:<sup>1</sup>

## 02- الإعفاء من العقوبات وتخفيضها :

أ- الإعفاء من العقوبات : يستفيد من العذر المعفي من العقوبة الفاعل أو الشريك الذي بلغ السلطات الإدارية أو القضائية أو الجهات المعنية كمصالح الشرطة القضائية عن الجريمة وساعد على الكشف عن مرتكبيها ومعرفتهم.

ويشترط أن يتم التبليغ قبل مباشرة إجراءات المتابعة، إي قبل تحريك الدعوى العمومية أو بمعنى آخر قبل تصرف النيابة العامة في ملف التحريات الأولية.

ب- تخفيض العقوبة : يستفيد منت تخفيض العقوبة إلى النصف الفاعل أو الشريك الذي

<sup>1</sup> وهي الهيئة التي تم إحداثها بموجب المادة 17 من قانون 2006/02/20 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته

ساعد، بعد مباشرة إجراءات المتابعة، في القبض على شخص أو أكثر من الأشخاص الضالعين في ارتكاب الجريمة

**03- تقادم العقوبة:** تطبق على جريمة الاختلاس ما نصت عليه المادة **54** من قانون مكافحة الفساد في فقرتها الأولى والثانية.

**04-العقوبات التكميلية:** يجوز الحكم على الجاني بعقوبة أو أكثر من العقوبات التكميلية

المنصوص عليها في قانون العقوبات<sup>1</sup>

تتمثل هذه العقوبات، المنصوص<sup>2</sup>

- تحديد الإقامة.

-المنع من الإقامة.

-الحرمان من مباشرة بعض الحقوق: ويتعلق الأمر بالحقوق المنصوص عليها في المادة **14** قانون

العقوبات وهي الحقوق الوطنية التي حصرتها المادة **8** من قانون العقوبات المحال إليها كالاتي:

-عزل المحكوم عليه وطرده من الوظائف السامية في الدولة وكذا الخدمات التي لها علاقة بالجريمة.

-الحرمان من الحقوق السياسية كحق الانتخاب والترشح وحمل الأوسمة.

-عدم الأهلية لتولي مهام محلف أو خبير أو شاهد أمام القضاء.

-عدم الأهلية لتولي وصي، ما لم تكن الوصاية على الأبناء .

-الحرمان من حمل السلاح وتولي مهام في سلك التعليم .

ويكون الحرمان لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر

- المصادرة الجزئية للأموال وتشمل هذه المصادرة الأموال محل الجريمة أو التي تحصلت منها.

- حل الشخص الاعتباري ويقصد به منع الشخص المعنوي من الاستمرار في ممارسة نشاطه

<sup>1</sup> المادة 50 من قانون العقوبات

<sup>2</sup> المادة 09 من نفس القانون

-نشر الحكم: يتم ذلك إما بنشر الحكم بأكمله أو مستخرج منه في جريدة أو بتعليقه في أماكن معينة، و ذلك على نفقة المحكوم عليه.

- مصادرة العائدات والأموال غير المشروعة بحيث تأمر الجهة القضائية، عند إدانة الجاني، بمصادرة العائدات والأموال غير المشروعة الناتجة عن ارتكاب الجريمة، مع مراعاة حالات استرجاع الأرصدة أو حقوق الغير حسن النية<sup>1</sup>

-الرد وهنا تحكم الجهة القضائية عند إدانة الجاني برد ما تم اختلاسه أو إذا استحال رد المال كما هو، برد قيمة ما حصل عليه من منفعة أو ربح.

وينطبق هذا الحكم حتى في صورة ما إذا انتقلت الأموال إلى أصول الجاني أو فروعه أو إخوته أو زوجه أو أصهاره.

- إبطال العقود والصفقات والامتيازات حيث أجازت المادة 55 من قانون الفساد للجهة القضائية التي تنظر في الدعوى العمومية التصريح ببطلان كل عقد أو صفقة أو براءة أو امتياز أو ترخيص متحصل عليه من ارتكاب إحدى جرائم الفساد وانعدام آثاره.

**ثالثا- العقوبات المقررة للشخص المعنوي:** أقر المشرع في المادة 53 من قانون مكافحة الفساد المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن جرائم الفساد بوجه عام، وفقا للقواعد المقررة في قانون العقوبات.

والهيئات المعنية بالمساءلة الجزائية ، طبقا لنص المادة 51 مكرر من قانون العقوبات، الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص، ومن هذا القبيل المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات ذات رأس المال المختلط والمؤسسات الخاصة التي تقدم خدمة عمومية.

ويشترط لمساءلة الشخص المعنوي أن ترتكب الجريمة لحسابه من طرف أجهزته، كالرئيس المدير

العام ومجلس إدارة شركات المساهمة، أو ممثليه الشرعيين، كالرئيس المدير العام للشركات المذكورة، ويتعرض الشخص المعنوي المدان بجنحة الاختلاس للعقوبات المقررة في المادة 18 مكرر

<sup>1</sup> المادة 51 من القانون المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته

من قانون العقوبات، وهي كالاتي:

- غرامة تساوي من مرة (1) إلى 5 مرات الحد الأقصى للغرامة المقررة قانونا للجريمة عندما يرتكبها الشخص الطبيعي، أي غرامة تتراوح ما بين 1.000.000 دج وهو الحد الأقصى المقرر جزاء لجنحة الاختلاس و5.000.000 دج وهو ما يعادل خمس مرات الحد الأقصى إحدى العقوبات الآتي بيانها أو أكثر:
- حل الشخص المعنوي.
- غلق مؤسسة أو إحدى فروعها لمدة لا تتجاوز 5 سنوات.
- الإقصاء من الصفقات العمومية لمدة لا تتجاوز 5 سنوات .
- المنع من مزاوله نشاط مهني أو اجتماعي، بشكل مباشر أو غير مباشر، نهائيا أو لمدة لا تتجاوز سنوات.

- مصادرة الشيء الذي استعمل في ارتكاب الجريمة أو نتج عنها.

- تعليق و نشر حكم الإدانة.

- الوضع تحت الحراسة القضائية لمدة لا تتجاوز 5 سنوات، وتنصب الحراسة على ممارسة النشاط

الذي أدى إلى الجريمة أو الذي ارتكبت الجريمة بمناسبةه.

وتعدد الأوصاف في صورة اختلاس الأموال (أو السندات أو الأوراق أو أي محررات أخرى تتضمن

التزاما أو إبراء للذمة أو تبديدها أو احتجازها بدون وجه حق، من قبل الرئيس أو أعضاء مجلس

الإدارة أو المديرين العامين لبنك أو مؤسسة مالية عمومية.

**رابعاً- المشاركة والشروع:**

**01-المشاركة:** أحالة الفقرة الأولى من المادة 52 من قانون مكافحة الفساد إلى قانون

العقوبات بخصوص المشاركة في جرائم الفساد.

يمكن أن نتصور ثلاثة احتمالات:

- فقد يكون الشريك موظفا أو في حكمه ففي هذه الحالة تتحقق الجريمة في الشريك ويعاقب

بذات العقوبة المقررة للفاعل.

-وقد يكون الشريك من عامة الناس لا تتحقق فيه صفة الموظف أو من في حكمه.

-وقد يكون الفاعل من عامة الناس والموظف أو من في حكمه شريكا.

**02 -الشروع:** الأصل أنه لا يتصور الشروع في جريمة الاختلاس، فإما أن تقع كاملة وإما أن لا

تقع، فقد جاء قانون مكافحة الفساد بحكم عام تضمنته الفقرة الثانية من المادة 52 ينص على

معاقبة الشروع في جرائم الفساد بمثل الجريمة نفسها بحيث إذا وقعت الجريمة ولكنها لم تكتمل وهذا

إذا أوقفت تنفيذها قبل إتمامها أو خاب أثرها لسبب خارج عن إرادة الجاني<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : اختلاس الممتلكات في القطاع الخاص

جاء قانون الوقاية من الفساد ومكافحته بحكم مميز لاختلاس الممتلكات في القطاع الخاص،

تضمنته المادة 41 منه، نتناول في ما يأتي أركان هذه الجريمة ثم قمعها.

#### أولاً- أركان الجريمة :

**01 -صفة الجاني:** تقتضي المادة 41 من قانون مكافحة الفساد أن يكون الجاني شخصا يدير

كيانا تابعا للقطاع الخاص أو يعمل فيه بأية صفة.

وقد عرفت المادة 2 الفقرة 5 المقصود بالكيان كالاتي: مجموعة... من الأشخاص الطبيعيين أو

الاعتباريين المنظمين بغرض بلوغ هدف معين.

يتبين من تعريف الكيان، على النحو السابق، أن المادة 41 لا تنطبق على الشخص الذي

يرتكب جريمة اختلاس بمفرده وهو لا ينتمي إلى أي كيان ولا علاقة له بأي كان، كما لا تنطبق

على الأشخاص الذين لا ينتمون إلى أي كان ويرتكبون جريمة اختلاس مجتمعين. فمثل هؤلاء

الأشخاص يخضعون للقانون العام وتطبق عليهم العقوبات المقررة في قانون العقوبات للسرقة

وخيانة الأمانة.

**02 -الركن المادي:** ويتحلل إلى ثلاثة عناصر وهي: السلوك المجرم ومحل الجريمة وعلاقة الجاني

<sup>1</sup> عبد الله سليمان ، المرجع السابق ، ص164

بمحل الجريمة.

أ- السلوك المجرم: حصرته المادة 41 في الاختلاس دون باقي الصور التي جرمها المشرع في المادة 29 عندما يتعلق الأمر بالموظف العمومي وهي علاوة على الاختلاس: الإتلاف والتبديد والاحتجاز بدون وجه حق.

ب- محل الجريمة: تشترك هذه الجريمة في المحل مع جريمة اختلاس الممتلكات من قبل الموظف العمومي المنصوص عليها في المادة 29 من قانون مكافحة الفساد، ويتمثل في: الممتلكات أو الأموال أو الأوراق المالية الخاصة أو أي أشياء أخرى ذات قيمة، مع التشديد على الطابع الخاص للأموال محل الجريمة.

ج- علاقة الجاني بمحل الجريمة: يشترط لقيام الركن المادي لجريمة الاختلاس في القطاع الخاص المنصوص عليها في المادة 41 أن يكون المال محل الجريمة قد سلم للجاني بحكم مهامه، أو بمعنى آخر أن تتوافر صلة السببية بين حيازة الجاني للمال وبين وظيفته، على النحو الذي سبق بيانه في جريمة الاختلاس المرتكبة من قبل الموظف العمومي المنصوص عليها في المادة 29. وتشترط المادة 41 أن يرتكب الاختلاس أثناء مزاولة نشاط اقتصادي أو مالي أو تجاري في القطاع الخاص.

-النشاط الاقتصادي ويشمل نشاطات الإنتاج والتوزيع والخدمات في مجالات الصناعة والفلاحة والخدمات.

-النشاط التجاري ويقصد به كل عمل تجاري، كما هو معرف في القانون التجاري.

03- الركن المعنوي: ويتمثل في التعمد الذي يقتضي توافر القصد الجنائي على النحو الذي سبق بيانه في جريمة اختلاس الممتلكات من قبل الموظف العمومي المنصوص عليها في المادة 29 من قانون مكافحة الفساد.

ثانيا- قمع الجريمة: تعاقب المادة 41 على اختلاس الممتلكات في القطاع الخاص بالحبس من ستة (6) أشهر إلى خمس (5) سنوات وبغرامة مالية من 50.000 إلى 5000.000 دج،

وهي عقوبة ملطفة مقارنة بما هو مقرر للموظف العمومي الذي يأتي نفس الفعل، ومقارنة أيضا بما هو مقرر للسرقة في قانون العقوبات المعاقب عليها في المادة 350 بالحبس من سنة إلى 5 سنوات.

وعدا ذلك، تخضع جريمة اختلاس الممتلكات في القطاع الخاص لجل الأحكام المقررة لجريمة الاختلاس التي يرتكبها الموظف العمومي، سواء تعلق الأمر بإجراءات المتابعة أو بالمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي أو بتطبيق العقوبة.

وهكذا تطبق على هذه الجريمة كافة الأحكام المقررة لجريمة الاختلاس المرتكبة من قبل الموظف العمومي بشأن الإعفاء من العقوبة وتخفيفها والعقوبات التكميلية والمصادرة والرد وإبطال العقود والامتيازات والمشاركة والشروع .

وبخصوص التقادم، تطبق على اختلاس الممتلكات في القطاع الخاص ما نصت عليه المادة 54 من قانون مكافحة الفساد في فقرتيها الأولى والثانية .

### المطلب الثاني : التعسف في استعمال الممتلكات

وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه في المادة 29 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته<sup>1</sup>، وتشترك جريمة التعسف في استعمال الممتلكات مع جريمة الاختلاس في جل أركانها وتتفق معها كليا في القمع .

### الفرع الأول أركان الجريمة

أولا - الركن المادي للجريمة: تتفق جريمة التعسف في استعمال ممتلكات مع جريمة الاختلاس في مجمل عناصر الركن المادي ولا تختلف عنها إلا في السلوك الجرمي.

### 01 - علاقة الجاني بمحل الجريمة: يشترط لقيام الركن المادي لجريمة الاختلاس في القطاع

الخاص المنصوص عليها في المادة 41 أن يكون المال محل الجريمة قد سلم للجاني بحكم مهامه، أو بمعنى آخر أن تتوافر صلة السببية بين حيازة الجاني للمال وبين وظيفته، على النحو الذي سبق

<sup>1</sup> وهو نفس الفعل الذي كانت تنص عليه المادة 119 مكرر 1 من قانون العقوبات الملغاة

بيانه في جريمة الاختلاس المرتكبة من قبل الموظف العمومي المنصوص عليها في المادة 29.

02 - مناسبة الاختلاس: تشترط المادة 41 أن يرتكب الاختلاس أثناء مزاوله نشاط اقتصادي

أو مالي أو تجاري في القطاع الخاص.

ويشمل النشاط الاقتصادي نشاطات الإنتاج والتوزيع والخدمات في مجالات الصناعة والفلاحة والخدمات أما النشاط التجاري ويقصد به كل عمل تجاري، كما هو معرف في القانون التجاري.

**ثانيا : الركن المعنوي:** ويتمثل في التعمد الذي يقتضي توافر القصد الجنائي على النحو الذي

سبق بيانه في جريمة اختلاس الممتلكات من قبل الموظف العمومي المنصوص عليها في المادة 29

من قانون مكافحة الفساد.

و تفرد جريمة التعسف في استعمال الممتلكات بالسلوك الجرم المتمثل في استعمال الممتلكات على

نحو غير شرعي، و يستوي أن يستعمل الجاني المال لغرضه الشخصي أو لفائدة غيره، شخصا كان

أو كيان.

فقد يكون الاستعمال للغرض الشخصي، أي الانتفاع الشخصي من المال كاستعمال عقارات

المؤسسة لأغراض شخصية أو استعمالها وفي غير الغرض المخصص لها.

وقد يكون الاستعمال لفائدة الغير سواء استعمل المال بعينه لصالح الغير أو سلم المال للغير حتى

ينتفع به، كما لوضع أحد الموظفين العقارات تحت تصرف شخص آخرولا تقتضي هذه الجريمة

الاستيلاء على المال بل يكفي مجرد استعماله بطريقة غير شرعية على النحو الذي سبق بيانه.

**الفرع الثاني: قمع الجريمة:**

تخضع جريمة تعسف الموظف العمومي في استعمال الممتلكات لكافة الأحكام المقررة لجريمة

الاختلاس، سواء تعلق الأمر بإجراءات المتابعة أو بالعقوبات الأصلية المقررة للشخص الطبيعي

وهي الحبس من سنتين إلى 10 سنوات وغرامة من 200.000 إلى 1.000.000 دج

المادة 29

وكانت المادة 119 مكرر 1 ق ع، الملغاة بموجب قانون مكافحة الفساد، تعاقب على هذا

الفعل بعقوبات ألطف تتمثل في الحبس من سنة 1 إلى 5 سنوات و بغرامة من 50.000 إلى 500.000 دج.

كما تطبق عليها كافة الأحكام المقررة للجريمة الاختلاس المتعلقة بالظروف المشددة والإعفاء من العقوبة وتخفيضها ومدة تقادمها والعقوبات التكميلية والمصادرة والرد وإبطال العقود والامتيازات والمشاركة والشروع.

وتطبق عليها كذلك الأحكام المقررة للشخص المعنوي سواء تعلق الأمر بالهيئات المعنية بالمساءلة الجزائية وشروطها أو تعلق الأمر بالعقوبات المقررة للشخص المعنوي، وهي غرامة تساوي من مرة (1) إلى 5 مرات الحد الأقصى للغرامة المقررة للجريمة عندما يرتكبها الشخص الطبيعي فضلا عن باقي العقوبات.

أما مسألة تعدد الأوصاف فتحقق في صورة التعسف في استعمال ممتلكات بنك أو مؤسسة مالية عمومية من قبل رئيس البنك أو المؤسسة المالية أو أعضاء مجلس الإدارة أو المديرين العامين. فهذا الفعل يشكل، من جهة، جنحة التعسف في استعمال الممتلكات من قبل موظف عمومي المنصوص والمعاقب عليها في المادة 29 من قانون مكافحة الفساد على أساس أن صفة الموظف العمومي تتوفر في مسؤولي البنوك العمومية، باعتبارها مؤسسات عمومية اقتصادية، كما تتوفر هذه الصفة في مسؤولي المؤسسات المالية العمومي .

ويشكل، من جهة أخرى جنحة التعسف في استعمال ممتلكات بنك أو مؤسسة مالية من قبل رئيسها أو عضو مجلس الإدارة أو مدير عام المنصوص والمعاقب عليها في المادتين 131 و 133 من الأمر المؤرخ في 23 غشت 2003 المتضمن قانون النقد والقرض.

كما يتحقق تعدد الأوصاف أيضا في صورة ما إذا كان الجاني رئيسا أو عضوا في مجلس الإدارة أو مديرا عاما لأية مؤسسة عمومية اقتصادية أخرى بحيث تنطبق على هذا الفعل المادة 29 من قانون مكافحة الفساد والوقاية منه .

### المطلب الثالث : الإهمال المتسبب في ضرر مادي

وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه في المادة 119 مكرر من ق.ع والإهمال المتسبب في ضرر مادي يعد الجريمة الوحيدة التي لم يشملها التعديل الذي جاء به قانون 20 فبراير 2006 المتعلقة بالوقاية من الفساد ومكافحته الذي ألغى مجمل أحكام قانون العقوبات ذات الصلة باستثناء المادة 119 مكرر التي ظلت على حالها.

ومرت جريمة الإهمال المتسبب في ضرر مادي بثلاث مراحل أساسية نوردتها في ما يلي:

- **مرحلة الإهمال في التسيير:** ظهرت جريمة الإهمال المتسبب في ضرر مادي لأول مرة في التشريع الجزائري في سنة 1975، وذلك إثر تعديل قانون العقوبات بموجب الأمر رقم 75-47 مؤرخ في 17/06/1975م حيث جرمت المادة 421 المعدلة من يحدث أثناء التسيير، بسبب إهماله البلاغ والظاهر ضررا مباشرا وهاما بالأموال العامة.

وقد حصر المشرع نطاق هذه الجريمة في أعمال التسيير وعلق تطبيقها على شروط وهي:

- أن يكون الإهمال بالغا، أي جسيما، ظاهرا، أي بينا .

- أن يحدث هذا الإهمال ضررا هاما بالأموال العامة.

- أن يكون للضرر علاقة مباشرة بالإهمال.

- **مرحلة الإهمال المعتمد:** إذا كان المشرع قد ألغى نص المادة 421 من قانون العقوبات

بموجب قانون 12-07-1988، كما رأينا فإنه، لم يتخلى عن تجريم الإهمال في التسيير كما يتبين ذلك من خلال إعادة صياغته لنص المادة 422 من قانون العقوبات بموجب قانون 12-07-1988 ذاته.

تجرم المادة 422 في صياغتها الجديدة كل من ترك عمدا للضياع أو التلف أو التبيد أموال عامة مسببا لها خسارة مالية مقدرة نقدا.

- **المرحلة الحالية:** تم إلغاء المادة 422 بموجب القانون المؤرخ في 26-06-2001 ونقل محتواها مع التصرف إلى المادة 119 مكرر المستحدثة.

وما يميز النص الجديد المعدل<sup>1</sup> عن المادة 422 القديمة هو أن المشرع حول هذه الجريمة من جريمة عمديه تطلب قصدا جنائيا إلى جريمة غير عمديه تترتب عليها مسؤولية جزائية متى ثبت أن الفاعل ارتكب تقصيرا واضحا أدى إلى إلحاق ضرر بالأموال العمومية<sup>2</sup>.

### الفرع الأول : أركان الجريمة

يمكن استخلاص الجريمة من نص المادة 119 مكرر ذاتها، وهي:

صفة الجاني والركن المادي والركن المعنوي.

**أولا- صفة الجاني:** يجب أن يكون الجاني موظفا أو ضابطا عموميا أو قاضيا أو شخصا ممن أشارت إليهم المادة 119 من قانون العقوبات.

والملاحظ هنا هو عدم انسجام هذا النص مع قانون مكافحة الفساد بخصوص صفة الجاني، علاوة على إحالة المادة 119 مكرر إلى المادة 119 التي تم إلغاؤها بموجب قانون مكافحة الفساد، مما يستدعي إعادة النظر في نص المادة 119 مكرر في ضوء التعديلات الجديدة.

**ثانيا- الركن المادي:** يتكون من أربعة عناصر و هي:

**01- السلوك المجرم:** الإهمال الواضح.

**02- محل الجريمة:** مال عام أو خاص.

**03 النتيجة:** إحداث ضرر مادي .

**04- العلاقة السببية بين السلوك والضرر الناجم عنه.**

**ثانيا- الركن المعنوي:** جريمة الإهمال جريمة غير قصدية تقوم على الخطأ الذي يتوفر بمجرد

حصول ضرر مادي بفعل إهمال الجاني، فلا يشترط فيها توافر قصد جنائي ولا نية الإضرار.

وقبل تعديل قانون العقوبات، بموجب قانون 10-11-2004م، كانت المادة 422 الملغاة

<sup>1</sup> المادة 199 مكرر من قانون العقوبات

<sup>2</sup> أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائي الخاص ، المرجع السابق ،ص59

تشرط لقيام الجريمة توافر القصد الجنائي العام المتمثل في اتجاه إرادة الجاني إلى الإضرار بالمال العام.

### الفرع الثاني : قمع الجريمة

أولاً - المتابعة: لا تخضع المتابعة في هذا النوع من الجرائم لأي قيد أو إجراء خاص.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 119 ق.ع، الملغاة بموجب قانون 20-02-2006 المتعلق

بمكافحة الفساد، كانت تعلق تحريك الدعوى العمومية، عندما يتعلق الأمر بجرائم الاختلاس والإهمال المرتكبة ضد المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تملك الدولة كل رأسمالها أو المؤسسات ذات رأس المال المختلط، على شكوى من أجهزة المؤسسة المعنية المنصوص عليها في القانون التجاري.

ثانياً - العقوبات: تعاقب المادة 119 مكرر على جريمة الإهمال بالحبس من 6 أشهر إلى 3 سنوات وغرامة من 50.000 إلى 200.000 دج .

وكانت المادة 422، قبل إلغائها بموجب قانون 26-06-2001م، تعاقب على نفس الفعل بعقوبات جنائية أو جنحية حسب جسامة الخسارة المسببة، على النحو الآتي:

-تكون الجريمة جنحة إذا كانت الخسارة تقل عن مبلغ 1.000.000 دج، تتراوح عقوبتها حسب جسامة الخسارة ما بين 6 أشهر و10 سنوات حبسا.

-وتكون الجريمة جنائية وعقوبتها السجن من 5 إلى 10 سنوات إذا عادت الخسارة مبلغ 1.000.000 دج أو تجاوزته.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 159 من قانون العقوبات تعاقب الأمين العمومي بالحبس من 6 أشهر إلى سنتين إذا تسبب بإهمال في إتلاف أو تشويه أو تبيد أو انتزاع أوراقا أو سجلات أو عقودا أو سندات محفوظة في المحفوظات أو في كتابة الضبط أو في المستودعات العمومية أو مسلمة إليه بهذه الصفة.

## الخاتمة

إن النصوص القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية في المجال الجزائري كثيرة فضلا عن الحماية التي خصها المشرع لهذا الحق في القانون المدني والتشريعات العقارية وقد حاولنا قدر الإمكان البحث في ابرز واهم الأفعال التي جرمها المشرع و الماسة بالملكية العقارية ابتداء من النص القانوني الذي يعتبره الباحثين في هذا المجال وكذلك القضاء الأصل العام في حماية الملكية العقارية وهي جريمة التعدي على الأملاك العقارية أو كما يسميها البعض جريمة التعدي على الملكية العقارية والتي حاولنا من خلال هذه الدراسة ما تؤديه هذه الأفعال من انتفاع غير مشروع بالملكية العقارية إضافة إلى جريمة نقل وإزالة الحدود والتي هي الأخرى تؤدي إلى نفس النتيجة بحيث تعتبر هاتين الجريمتين من الجرائم التي تحرم صاحب الملكية من هذا الحق الذي ينتفع من خلالها المعتدي إلا أنه من خلال دراستنا لهذه الجرائم سيما ما يتعلق بالتعدي على الأملاك العقارية فإن ما وضعه قضاء المحكمة العليا في الجزائر بالنحو الذي بيناه سابقا من بعض الإجراءات التي ألزم بها صاحب الحق المعتدى عليه سواء المالك أو الحائز تعتبر عقبة في طريق

تحقيق هذه النصوص إلى الغرض المطلوب منها في تحقيق الحماية الجزائية المنشودة ، فعندما يعتبر فعل الانتزاع خلصة أو عن طريق التدليس الذي جعلته المحكمة العليا مكونا لعناصر الجريمة يقوم بوجود صدور حكم قاضي بالطرد من العقار وإتمام إجراءات التنفيذ واشتراط عودة المنفذ عليه إلى الأماكن من جديد بعد طرده منها والذي يجب أن يتم إثباته من طرف المعتدى عليه ، جعل قيام هذه الجريمة صعب سيما وان العمل القضائي من الناحية العملية دأب التقيد بهذا الاتجاه الذي سلكته المحكمة العليا حتى أصبح من يتضرر من الاعتداء على ملكيته يصعب عليه رفع الشكوى للحد من هذه الجريمة بحيث يجب عليه أولا أن يسلك الطريق المدني أي أن يقوم أولا برفع دعوى أمام القاضي العقاري للحصول على الحكم قضائي يقضي بطرد المعتدي ، و المعروف أن إجراءات التقاضي أمام القسم العقاري تتسم بالبطء خاصة وأن الأحكام الصادرة في هذا الشأن دائما تحتاج إلى تعيين خبير وقد يصل الأمر إلى تعيين عدة خبراء في الدعوى ومن هنا فإن صاحب الحق المعتدى عليه يكون مجبرا في كل مرة يقع الاعتداء على ملكيته ، إتباع هذه الإجراءات وهو ما يجعل الحماية الجزائية غير قادرة على تحقيق الغرض المطلوب منها ، صف إلى ذلك أن الحكم الجزائي الصادر في هذا الشأن يتضمن فقط الدعوى العمومية التي يحكم من خلالها على الجاني بعقوبة جزائية سواء كانت سالبة للحرية كالحبس أو العقوبات المالية كالغرامة وكذلك إلزام الجاني بالتعويضات المدنية التي يحكم بها القاضي الجزائي بموجب الدعوى المدنية التبعية ، إلا أن القاضي الجزائي لا يمكن له الحكم بأي شكل من الأشكال الحكم بوضع حد لحالة التعدي التي تكون ثابتة بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن ومن هنا فإننا نقترح أن يحدو المشرع الجزائري حدو ما أخذ به المشرع المصري فيما يتعلق خاصة بدور النيابة العامة في حماية الحياة بحيث يمكن لهذه الأخيرة متى قامت دلائل كافية على جدية الاتهام في الجرائم المنصوص عنها في مجال حماية الملكية والحياة أن تأمر باتخاذ إجراء تحفظي لحماية الحياة على أن يعرض هذا الأمر ثلاثة أيام على الأكثر بتأييده أو بتعديله أو بإلغائه ويجب دفع الدعوى الجنائية خلا ستين يوما من تاريخ صدور هذا القرار وعلى المحكمة عند نظر الدعوى الجنائية أن تفصل في النزاع بناء

على طلب النيابة العامة أو المدعي بالحقوق المدنية أو المتهم بحسب الأحوال وبعد سماع أقوال ذوي الشأن بتأييد القرار أو إلغاءه وذلك كله دون المساس بأصل الحق، ويعتبر الأمر أو القرار كان لم يكن عند مخالفة المواعيد المشار عليها وكذلك إذا صدر أمر الحفظ أو بان لا وجه لإقامة الدعوى<sup>1</sup> ولهذا الإجراءات دور فعال في حماية الملكية من أفعال التعدي خاصة التعدي الذي يقع على الحياة .

أما ما يتعلق بالجرائم الأخرى التي تعرضنا لها بالدراسة والتحليل فإنها تبدو كافية من خلال ما جاءت به من عقوبات رادعة خاصة فيما يتعلق بحماية العقارات من أفعال التخريب والهدم وتخريب المحصولات التي تصل فيها أحيانا العقوبة إلى أقصى حد ممكن بحيث كما رأينا هناك بعض الجرائم التي تأخذ وصف الجنائية ، وكذلك يجب أن نشيد بالتطور التشريعي الذي عرفه القانون الجزائري في مال الحماية الجزائية للملكية العقارية من التصرفات التي تصدر من الموظفين العموميين والتي خصيبتها بفصل مستقل بحيث نلاحظ أن المشرع وضع عقوبات رادعة في حالة تسخير الأموال العقارية خارج الحالات المنصوص عنها قانونا ، وكذلك حماية المساكن من بعض الأفعال التي تصدر من ضباط الشرطة القضائية في إطار البحث والتحري عن الجرائم كما نستخلص من هذا البحث أن الحماية التي وضعها المشرع في قانون مكافحة الفساد والوقاية منه من خلال إدراجه في مفهوم الممتلكات العقارات بحيث كانت الجرائم المنصوص عنها في هذا القانون والتي كان يختص بها قانون العقوبات تقتصر فقط على المنقولات والأموال الأخرى وحتى وإن كانت المراجع قليلة في هذا الشأن فقد حاولنا إبراز الحماية الجزائية في هذا الشأن بالقدر المستطاع للعقارات خاصة تلك التابعة ملكيتها للدولة .

---

<sup>1</sup> عدلي أمير خالد ، المرجع السابق ، ص128

## قائمة المراجع

### أولا- المراجع :

1. أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثامنة ، 2009 .
2. أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري الخاص ، الجزء الأول ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية عشر ، 2010 .
3. الفاضل خمّار ، الجرائم الوقعة على العقار،الجزائر، دار هومة الطبعة الأولى، 2006 .
4. أنور طلبة ،نزع الملكية للمنفعة العامة ، الإسكندرية، المكتب الجامعي الحديث، 2006
5. جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية،الجزائر، 2006.
6. جيلالي بغداددي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ،الجزائر، 2001 .

7. جيلالي بغدادى ، التحقيق ، دراسة مقارنة نظرية وتطبيقية ، الديوان الوطنى للأشغال التربوية ، الطبعة الاولى ، 1999.
8. حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة، الجزائر، 2009
9. حمدي باشا عمر ، القضاء العقارى فى ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، در هومة الجزائر ، 2010
10. حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات الهبة - الوصية - الوقف - دار هومة ، الجزائر ، 2004.
11. حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة ، الجزائر ، 2009.
12. حمدي باشا عمر ، ليلى زروقى، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2010.
13. صونية بن طيبة ، الإستلاء المؤقت على العقار فى التشريع الجزائرى، دار الهدى ، الجزائر، 2010.
14. عبد الله سليمان ، قانون العقوبات الجزائرى ، القسم العام ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1998.
15. محمودى عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة فى التشريع الجزائرى ، منشورات بغدادى، الجزائر، 2010
16. لحسين، بن شيخ أث ملويا ، المنتقى فى القضاء الجزائرى ، دار هومة ، الجزائر، 2010.
17. نوفل على عبد الله صفو الدليمى، الحماية الجزائرية للمال العام دراسة مقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، 2005.
18. عبد الرزاق السنهورى ، الوسيط فى شرح القانون المدنى ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والاموال ، الجزء الثامن ، دار الاحياء التراث العربى ، بيروت لبنان .
19. محمد منجى ، دعوى ثبوت الملكية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر الطبعة الأولى ، 1990.

20. السيد عبد الوهاب عرفة ، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية الناشئة عنها و الأحكام الصادرة فيها وتسجيلها في الشهر العقاري ، الجزء الثاني ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2004 .
21. عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 .
22. شوقي بناسي ، الإجراءات المدنية في ضوء القانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية ، الجزء ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2011 .
23. نبيل صقر ، العقار الفلاحي ، نسا وتطبيقا ، دار الهدى ، الجزائر ، 2008 .
24. عدلي أمير خالد ، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار على ضوء أحكام محكمة النقض ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1993 .
25. عبد الحكم فودة ، جرائم الإلتلاف واغتصاب الحيازة ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 1998 .
26. رمسيس بنهام ، قانون العقوبات ، جرائم القسم الخاص ، منشأة المعارف ، الطبعة الأولى ، 1999 .
27. عبد الله أوهابيه ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2011 .
28. عبد الحميد الشواربي ، التزوير والتزييف مدنيا وجنائيا في ضوء الفقه والقضاء ، منشأة المعارف ، الإسكندرية .
29. فرج علواني هليل ، جرائم التزييف والتزوير والظعن بالتزوير وإجراءاته ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 2006 .
30. محمد زكي ابو عامر ، قانون العقوبات ، القسم الخاص ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت .
31. محمد صبحي نجم ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم الخاص ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة 04 ، 2033 .

32. أحمد غاي ، الحماية القانونية لحرمة المسكن ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ،  
2008 .
33. نجيمي جمال ، إثبات الجريمة على ضوء الاجتهاد القضائي ، دراسة مقارنة ، دار  
هومة ، 2011 .
34. أحمد شافعي ، البطلان في الإجراءات الجزائية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الثالثة ،  
2006
35. أجمد العمروسي ، جرائم الأموال العامة والرشوة ، در النسر الذهبي ، مصر ،  
الطبعة الثانية

#### ثانيا- المجالات :

1. مجلة قضائية لسنة 1990 عدد 04
2. مجلة قضائية لسنة 1994 عدد 01
3. مجلة قضائية لسنة 1994 عدد 02
4. مجلة قضائية لسنة 1989 عدد
5. مجلة قضائية لسنة 1984 عدد 04
6. مجلة قضائية 1997 عدد 02 .
7. مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية ، عدد خاص ،  
2001
8. مجلة مجلس الدولة ، عدد 03 ، سنة 2003 .
9. مجلة الإدارة ، عدد 33 ، سنة 1999 .

#### ثالثا- المقالات :

1. ليلي زروقي ، دور القاضي في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع  
الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، مجلة مجلس الدولة العدد 03 ، سنة 2003 .
2. أحمد رحماني ، نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة الإدارة عدد 02 ، سنة 1999 .

## رابعاً- النصوص القانونية :

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية : استفتاء 1996/11/28.
2. الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، المعدل والمتمم.
3. الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم
4. القانون رقم 07/79 المؤرخ في 21/07/179 المتضمن قانون الجمارك، المعدل والمتمم .
5. الأمر رقم 28/71 المؤرخ في 22/04/1971 المتضمن قانون القضاء العسكري ، المعدل والمتمم.
6. القانون رقم 01/06/2006 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بالوقاية من الفساد وكافحته.
7. الأمر رقم 75 / 58 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم .
8. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 25/09/1995 يتضمن التوجيه العقاري .
9. القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 يتضمن قانون الأسرة .، المعدل والمتمم
10. الأمر رقم 74/7 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
11. القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .
12. القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية
13. القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف .
14. الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق المعدل والمتمم بموجب القانون 27/88 المؤرخ في 13/07/1988 والملغى بموجب القانون 02/06 المتضمن مهنة التوثيق .
15. القانون 09/08 المؤرخ في 25/11/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

16. الأمر 188/67 المؤرخ في 1967/09/07 المتعلق بتنازل الدولة للبلديات عن سكنات مراكز التجمعات السكنية المنجزة في إطار عملية إزالة البطالة أو عمليات الكوارث
17. القانون رقم 85-07 المؤرخ في 06 أوت 1985 المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها بالتوزيع العمومي للغاز
18. الأمر رقم 03 / 11 المؤرخ في 2003/08/26 المتضمن قانون النقد والقرض.
19. الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات .
20. القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري والهيئات والأجهزة العمومية .
21. القانون رقم 13/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية .
22. القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
23. الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 / 05 / 1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الملغى بالقانون 11/91.
24. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .
25. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/02/25 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام .
26. المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 1983/05/21 يسن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .
27. المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها .
28. المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية .

29. المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة .

30. المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 07/07/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية .

## فهرس

01	المقدمة
	الفصل التمهيدي: ماهية الملكية العقارية
05	المبحث الأول: تعريف حق الملكية وطرق اكتسابها
05	المطلب الأول: تعريف حق الملكية
07	المطلب الثاني: طرق اكتساب الملكية
07	الفرع الأول: الاستيلاء والتركة
09	الفرع الثاني: الوصية
10	الفرع الثالث: الالتصاق
11	الفرع الرابع: عقد الملكية
11	الفرع الخامس: الشفعة
13	الفرع السادس: الحيازة
14	المبحث الثاني: أنواع الملكية العقارية ووسائل إثباتها
14	المطلب الأول: أنواع الملكية العقارية
14	الفرع الأول: الملكية العقارية الخاصة
15	الفرع الثاني: الأملاك العقارية الوطنية
18	الفرع الثالث: الملكية العقارية الوقفية
19	المطلب الثاني: وسائل إثبات الملكية العقارية
20	الفرع الأول: أنظمة الشهر العقاري

20	أولاً: نظام الشهر الشخصي.....
21	ثانياً: نظام الشهر العيني.....
21	الفرع الثاني: السندات المثبتة للملكية.....
22	أولاً: العقود الرسمية.....
24	ثانياً: العقود العرفية.....
25	ثالثاً: الأحكام القضائية.....
26	رابعاً: السندات الصادرة عن الإدارة.....
27	المبحث الثالث: حماية الملكية العقارية خارج النطاق الجزائري.....
27	المطلب الأول: الدعاوى القضائية.....
27	الفرع الأول: دعوى الاستحقاق.....
27	الفرع الثاني: دعوى منع التعرض.....
28	الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال في الملكية.....
29	المطلب الثاني: حماية الملكية العقارية من طرف الإدارة.....
29	الفرع الأول: حماية الأراضي الواقعة في المحيط الحضري.....
29	أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
29	ثانياً: مخطط شغل الأراضي.....
29	ثالثاً: شهادة التعمير.....
30	رابعاً: رخصة البناء.....
30	خامساً: رخصة التجزئة.....
30	سادساً: شهادة التقسيم.....
30	سابعاً: رخصة الهدم.....
30	ثامناً: شهادة المطابقة.....
30	تاسعاً: تحقيق المطابقة.....
30	عاشراً: رخصة إتمام الإنجاز.....
31	الفرع الثاني: حماية الأراضي الفلاحية.....

## الفصل الأول: الاعتداء على الملكية العقارية من طرف الأشخاص

- المبحث الأول: جرائم الاعتداء على الملكية العقارية بغرض الانتفاع غير مشروع . 32
- المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية ..... 32
- الفرع الأول: أركان الجريمة ..... 33
- أولاً: فعل الانتزاع ..... 33
- ثانياً: أن يقع فعل الانتزاع على عقار مملوك للغير ..... 35
- ثالثاً: ارتكاب الفعل خلسة أو عن طريق التدليس ..... 37
- الفرع الثاني: الظروف المشددة ..... 39
- أولاً: ظرف الليل ..... 40
- ثانياً: فعل التهديد ..... 40
- ثالثاً: العنف ..... 41
- رابعاً: التسلق ..... 42
- خامساً: الكسر ..... 43
- سادساً: التعدد ..... 43
- سابعاً: حمل السلاح ..... 43
- الفرع الثالث: قمع الجريمة ..... 44
- أولاً: عقوبة الحبس ..... 45
- ثانياً: الغرامة ..... 45
- المطلب الثاني: جريمة نقل وإزالة الحدود ..... 46
- الفرع الأول: الركن المادي للجريمة ..... 46
- أولاً: فعل النقل أو إزالة الحدود ..... 46
- ثانياً: نوع الشيء الذي يقع عليه فعل النقل أو الإزالة ..... 47
- ثالثاً: وجود ملكية مجاورة ..... 48
- الفرع الثاني: القصد الجنائي ..... 48
- المبحث الثاني: جرائم الإضرار بالعقارات ..... 49

49	المطلب الأول: جرائم الحريق
49	الفرع الأول: جرائم الحريق العمدي
51	أولاً: جريمة وضع النار في محلات مسكونة أو معدة للسكن
51	ثانياً: جريمة وضع النار عمداً في مباني غير مسكونة
54	الفرع الثاني: الحريق غير عمدي
54	أولاً: حصول الحريق
54	ثانياً: أن يكون الشيء محل الحرق مملوكاً للغير
55	ثالثاً: أن يكون الحريق بسبب صورة من صور الخطأ غير العمدي
56	المطلب الثاني: جرائم التخريب
56	الفرع الأول: الجنح
56	أولاً: جريمة التخريب العمدي لجزء من العقار
57	ثانياً: تخطيط ملك الغير
59	الفرع الثاني: الجنايات
59	أولاً: جريمة التخريب المنصوص عنها في المادة 400 من قانون العقوبات
60	ثانياً: جريمة الهدم ثاني
62	ثالثاً: جريمة وضع المتفجرات في الطرق العمومية أو الخاصة
62	الفرع الثالث: الجرائم الماسة بالمحاصيل
62	أولاً: جريمة تخريب المحصولات
63	ثانياً: جريمة المرور والرعي في ملك الغير
64	المبحث الثالث: حماية الملكية العقارية من جرائم التزوير
64	المطلب الأول: تعريف التزوير والأركان العامة لهذه الجريمة
64	الفرع الأول: تعريف التزوير
65	الفرع الثاني: الأركان العامة لجريمة التزوير
65	أولاً: تغيير الحقيقة
65	ثانياً: الحرر

65	ثالثا: طرق التزوير .....
67	رابعا: الضرر.....
67	خامسا: القصد الجنائي .....
68	المطلب الثاني: التزوير في المحررات الرسمية .....
68	الفرع الأول: تعريف المحرر الرسمي.....
68	الفرع الثاني: وقوع التزوير في المحرر الرسمي من موظف عمومي .....
69	الفرع الثالث: وقوع التزوير في المحررات الرسمية من غير الموظفين العموميين .....
69	المطلب الثالث: جريمة الاستعمال المزور .....
69	الفرع الأول: طبيعة جريمة الاستعمال المزور .....
71	الفرع الثاني: أركان جريمة الاستعمال المزور .....
71	المطلب الرابع: الطعن بالتزوير.....
72	الفرع الأول: التزوير الأصلي .....
73	الفرع الثاني: التزوير الفرعي.....
73	أولا: التزوير في العقود العرفية .....
74	ثانيا: التزوير في العقود الرسمية .....
	الفصل الثاني: تجريم الاعتداء على الملكية العقارية من طرف الموظفين العموميين
76	المبحث الأول: تسخير الأموال العقارية خارج الحالات المحددة قانونا .....
77	المطلب الأول: شروط نزع الملكية العقارية .....
77	الفرع الأول: الشروط الخاصة بطبيعة ونوعية الملكية.....
78	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمنفعة العمومية .....
79	المطلب الثاني: مجال تطبيق نزع الملكية .....
79	الفرع الأول: الأهداف المرتبطة بنزع الملكية .....
81	الفرع الثاني: الأموال المعنية .....
81	الفرع الثالث: الجهات المعنية بقرار نزع الملكية .....
81	أولا: الاختصاص بقرار نزع الملكية .....

82	.....	ثانيا: الجهات المستفيدة من نزع الملكية
82	.....	المطلب الثالث: إجراءات نزع الملكية
83	.....	الفرع الأول: الإجراءات العادية للتصريح بالمنفعة العمومية
83	.....	أولا: التصريح بالمنفعة العمومية
86	.....	ثانيا: التقرير حول المنفعة العمومية
87	.....	ثالثا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية
88	.....	الفرع الثاني: تحديد قائمة الاملاك والحقوق العينية
89	.....	أولا: التحقيق الجزئي
89	.....	ثانيا: إعداد المخطط
90	.....	ثالثا: تقسيم العقارات والحقوق
91	.....	الفرع الثالث: الإجراءات الغير العادية
91	.....	أولا: الإجراءات الهادفة للإسراع بالعملية
92	.....	ثانيا: الإجراءات الاستعجالية
92	.....	ثالثا: الترخيص القضائي لوضع اليد على الأملاك
93	.....	رابعا: الإجراءات العارضة
93	.....	خامسا: طلب نزع الملكية
94	.....	سادسا: حق استرجاع الاملاك وإعادة البيع
94	.....	سابعا: تأثير الظروف الطارئة على إجراءات نزع الملكية
95	.....	المطلب الرابع: التعويض عن نزع الملكية
95	.....	الفرع الأول: منازعات قرار التصريح بالمنفعة العامة
97	.....	الفرع الثاني: التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك
98	.....	الفرع الثالث: القرار الإداري الخاص بنقل الملكية
		المبحث الثاني: دخول المساكن من طرف الموظفين العموميين خرقا
99	.....	للحالات المقررة قانونا
99	.....	المطلب الأول: المقصود بالمسكن والأشخاص المؤهلين لدخوله

99	الفرع الأول: المقصود بالسكن
100	الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلين لدخول المساكن
100	أولاً: قاضي التحقيق
101	ثانياً: وكيل الجمهورية
101	ثالثاً: ضابط الشرطة القضائية
101	رابعاً: أعوان الجمارك
102	المطلب الثاني: الحالات المقررة لدخول المساكن والاجراءات الواجب إتباعها
102	الفرع الأول: حالات دخول المساكن
103	أولاً: التفتيش في حالة التلبس
104	ثانياً: تفتيش المسكن في حالة التحقيق الأولي
104	ثالثاً: تفتيش المسكن في إطار إنابة قضائية
104	رابعاً: بعض الحالات الاخرى
105	الفرع الثاني : الإجراءات الواجب إتباعها في تفتيش المساكن
105	أولاً: الأسباب المؤدية للتفتيش
106	ثانياً: ضوابط تفتيش المساكن
108	ثالثاً: الضوابط المتعلقة بإذن التفتيش
110	رابعاً: الإجراءات المتعلقة بحضور صاحب المسكن او غيابه
112	المطلب الثالث: الجزاءات المترتبة على خرق الإجراءات الواجبة في دخول المساكن
112	الفرع الأول: بطلان التفتيش
113	الفرع الثاني: العقوبات المقررة لإنتهاك حرمة المسكن
113	أولاً: العقوبات التأديبية
116	ثانياً: إجراءات متابعة ضابط الشرطة القضائية في حالة قيام الجريمة
	المبحث الثالث: الجرائم المنصوص عنها في القانون المتعلق بالوقاية
116	من الفساد ومكافحته
116	المطلب الأول: اختلاس الممتلكات

117	الفرع الأول: أركان الجريمة
117	أولاً: الركن المادي
118	ثانياً: محل الجريمة
118	ثالثاً: علاقة الجاني بمحل الجريمة
118	رابعاً: الركن المعنوي
119	الفرع الثاني: قمع الجريمة
119	أولاً: إجراءات المتابعة
120	ثانياً: الجزاء
125	ثالثاً: العقوبات المقررة للشخص المعنوي
126	الفرع الثالث: اختلاس الممتلكات في القطاع الخاص
127	أولاً: أركان الجريمة
128	ثانياً: قمع الجريمة
129	المطلب الثاني: التعسف في استعمال الممتلكات
129	الفرع الأول: أركان الجريمة
129	أولاً: الركن المادي
129	ثانياً: الركن المعنوي
130	الفرع الثاني: قمع الجريمة
131	المطلب الثالث: الإهمال المتسبب في ضرر مادي
132	الفرع الأول: أركان الجريمة
132	أولاً: صفة الجاني
133	ثانياً: الركن المادي
133	الفرع الثاني: قمع الجريمة
133	أولاً: المتابعة
133	ثانياً: العقوبات
135	الخاتمة

138 .....	قائمة المراجع
144 .....	فهرس