جامعة محمد الصديق بن يحي– جيجل-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

التعدي على الملكية العقارية في القانون الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون الأعمال

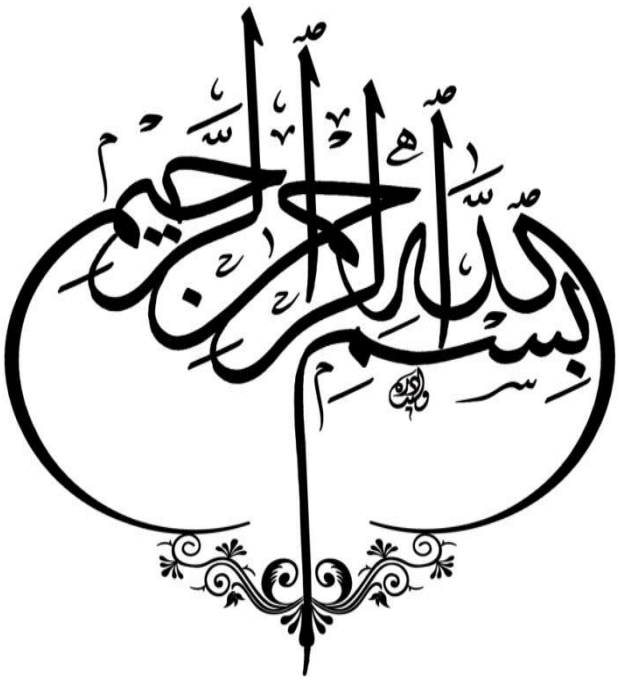
إعداد الطالبة:
– نعيمة بن ميسية

إشراف الأستاذ:
– رياض زعيمش

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
أ/ حنان مزهود	أستاذة محاضرة –أ-	جيجل	رئيسا
أ/ رياض زعيمش	أستاذ مساعد – أ-	جيجل	مشرفا ومقررا
أ/ جهيدة أعجيري	أستاذة مساعدة – أ-	جيجل	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024



((وَقَاتِلُوا فِي سَبِيلِ الله الَّذِينَ يُقَاتِلُونَكُم ولاَ تَعْتَدُوا إِنَّ الله لاَ يُحِبُّ المُعْتَدِينَ))

سورة البقرة ، الآية 190.

صدق الله العظيم

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات ، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خير الأنام ، وعلى آله وصحبه أجمعين

وبعد

أتقدم بخالص الشكر وعظيم الإمتنان إلى أستاذي المشرف / زعيمش رياض، على قبوله الإشراف على هذه المذكرة وعلى كل مساعداته وتوجيهاته التي قدمها لي وصبره في متابعتي طوال مراحل إعداد هذه المذكرة ، فله مني كل التقدير والإحترام ، كما لا يفوتني أن أشكر كافة الأساتذة الذين درسوني طيلة مسيرتي الجامعية وأخص بالشكر الأستاذ / موكة عبد الكريم ، على ما قدمه لي من عون حفظه الله ورعاه .

كما أتوجه بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة

كما أتقدم بالشكر لكل من ساعدني من قريب أو بعيد على إنجاز هذا العمل المتواضع .

إهـداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى روح أمي العزيزة تغمدها الله برحمته وأسكنها فسيح جناته

إلى أبي الكريم حفظه الله و أطال في عمره

إلى كل إخواني و أخواتي

إلى أعزائي نهاد ، لؤي ، محمد ، ناصر ، باسم زياد ، سهى و ريان.

إلى كل من أحبني بصدق وتمنى لي النجاح والخير.

نعيمة

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات:

- **باللغة العربية:**

ج ر :جريدة رسمية.

ص: صفحة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

د س ن: دون سنة نشر

ط: الطبعة

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

ق.ع.ج: قانون العقوبات الجزائري

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

- **باللغة الأجنبية:**

P : page

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الملكية من أهم الحقوق بل من أقدسها، لذا أولتها التشريعات الوضعية حماية وحصانة سواء في المواثيق الدولية أو القوانين الداخلية، إذ نصت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان[1] أنه " **لا يجوز تجريد أحد من حقه في التملك** "، كما نص دستور 1989[2] صراحة عليها ضمن الحقوق الأساسية في المادة 49 منه، وكذا التعديل الدستوري لسنة 2020[3] في المادة 60 منه إذ نصت على أن " **الملكية الخاصة مضمونة** "

يعد حق الملكية من أوسع الحقوق العينية على الإطلاق، حيث عرف الفقه حق الملكية بأنه حق الاستئثار باستعمال الشيء وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون وهو نفس التعريف الذي جاء به القانون المدني في مادته 674[4]، التي نصت على أن" **الملكية هي حق التمتع والتصرف في الشيء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة** "

أما العقار فعرفته المادة 683 من القانون نفسه على أنه" **كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول**".

[1]– الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، أعتمد ونشر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 217 (د–3) مؤرخ في 10 ديسمبر 1948، صادقت عليه الجزائر بموجب المادة 11 من دستور 1963.

[2]– مرسوم رئاسي رقم 89–18 مؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في إستفتاء 23 فيفري 1989، ج.ر عدد 09، صادر في 01 مارس 1989.

[3]– مرسوم رئاسي رقم 20–442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، ج.ر عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

[4]– أمر رقم 75–58، مؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

وينطبق هذا التعريف على الأراضي والمباني والأشجار والطرق، كما ينطبق على المنقولات بطبيعتها والتي رصدت خدمة للعقار.

ونظرا لأهميته الاقتصادية والاجتماعية والقيمة المالية التي يتميز بها العقار كمصدر ثروة وثراء فضلا عن أنه جزء من إقليم الدولة وسيادتها وأن احترامه مظهر من مظاهر الدولة القانونية ويرجع ذلك إلى الارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة من جهة والتوجهات الاقتصادية والسياسية للبلاد من جهة ثانية.

كرس المشرع موضوع الملكية العقارية في دستور1989 أين قام بتقسيم الأملاك العقارية إلى أملاك عقارية وطنية وأملاك عقارية وقفية و أملاك عقارية خاصة.

كما تناول قانون 90-25[1] المتضمن التوجيه العقاري الأملاك العقارية في المادة 23 منه إذ نصت على" **تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية:**

- **الأملاك الوطنية**
- **أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة**
- **الأملاك الوقفية** ".

تناول قانون 90-30[2] المتضمن الأملاك الوطنية الأملاك العقارية كذلك وقسمها إلى أملاك عقارية وطنية عامة أو خاصة والملكية العقارية الخاصة.

---

[1] – قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر1990.

2 – قانون رقم 90 -30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم.

كما جاء قانون رقم 91-10[1] المتعلق بالأوقاف فعرف الملكية العقارية الوقفية في المادة 3 منه" **الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير**"، هذه الأخيرة والتي استبعدناها من مجال الدراسة.

تعرف الأملاك الوطنية بأنها مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وكرس المشرع قواعد لحماية هذه الأملاك ضمن قانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم فنصت المادة 4 على" **الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة، الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ...**"

أما الأملاك الخاصة فهي مجموعة الأموال والحقوق عقارية كانت أو منقولة أملاك الخواص وتكون الملكية إما تامة أو ناقصة فالملكية التامة هي التي تستجمع كل السلطات المقررة للمالك، الاستعمال، الاستغلال والتصرف، أما الناقصة فهي ملكية حق الاستعمال أو الاستغلال أو كليهما معا وقد تكون ملكية مشتركة أو ملكية مشاعة وفي الحالتين المالك يكون مرتبط في التصرف أو الانتفاع بملكه مع الآخرين .

ونظرا لأهمية حق الملكية بصفة عامة والملكية العقارية بصفة خاصة وجب حمايته من كل ما يمس به وضمان ممارسته في إطار القانون إذ أنه لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط التي أقرها القانون وأخضعها الدستور والقانون إلى إجراءات

[1] – قانون رقم 91-10، مؤرخ في 27 أفريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج.ر عدد 21، صادر في 27 أفريل 1991 المعدل والمتمم.

دقيقة وصارمة يلزم احترامها وتطبيقها، وإبراز الوسائل القانونية الكفيلة بحمايتها وكيفية استعمالها بشكل يضمن تحقيق الفعالية والاستقرار.

يعد فعل التعدي على الأملاك العقارية فعل مجرم معاقب عليه بنص المادة 386[1] ق.ع.ج، يمكن تعريفه بأنه ذلك الفعل الذي من شأنه أن يحد من التمتع بهذا الحق واستعماله على أحسن وجه، وهذا بالانتقاص أو المنع من إحدى أو كل السلطات المقررة لصاحب حق الملكية.

تبرز أهمية الدراسة في محاولة إبراز الدور الذي تلعبه الملكية العقارية على عدة مستويات اقتصادية اجتماعية وحتى السياسية ولتمكين الأفراد والمتخاصمين من معرفة حقوقهم القانونية من خلال تبيان النصوص القانونية التي أقرها المشرع حماية للملكية العقارية من جميع الانتهاكات والتجاوزات غير القانونية ومع زيادة التوسع العمراني الهائل ما أثر على حركة بيع وشراء العقارات.

تهدف الدراسة إلى تحديد أهم التعديات الواقعة على الملكية العقارية سواء كانت وطنية أو خاصة، معرفة أهم طرق حماية العقار من التعدي الواقع عليه من طرف الدولة أو الخواص، وهذا بالنظر إلى الأهمية التي أولاها المشرع للأملاك العقارية ومحاولة الإلمام بمختلف الأحكام المنظمة للتعدي على الملكية العقارية والمستمدة من مختلف النصوص التشريعية سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة وحتى الاجتهادات القضائية.

أما عن أسباب اختيار الموضوع فتكمن في الرغبة في معرفة كيفية التعدي على العقار وما أهم السبل المتاحة من أجل حمايته، ومن بين الأسباب الذاتية التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع هو أنه أثار فضولي سيما وأنه يخدمني في مساري المهني ومحاولة الاستفادة من

[1] – أمر رقم 66–156، مؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر عدد 49، صادر في 11 جوان 1966 معدل ومتمم.

البحث فيه قدر الإمكان، ومن الدوافع أيضا المنازعات المتعددة والمتكررة على العقار فالمحاكم الجزائرية لا تخلو من القضايا المتعلقة بالعقار والجرائم الواقعة عليه.

وأمام الكم الهائل من النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الذي يعكس انعدام بروز سياسة عقارية واضحة لدى المشرع، ونظرا لأهمية الموضوع الذي يبحث إشكالية آليات حماية الملكية العقارية وكيفية التعدي الواقع على العقار والذي يشكل جريمة يعاقب عليها القانون ومنه تم طرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية الآليات الإدارية والجزائية والمدنية المقررة قانونا للحد من التعدي على الملكية العقارية وحمايتها في القانون الجزائري؟.

بغرض الإلمام بالموضوع والإحاطة بجوانبه المختلفة تم الاعتماد على المنهج الوصفي وهذا عند التعرض لبعض المفاهيم التي يقتضيها موضوع الدراسة وكذا المنهج الإستقرائي في بعض عناصره التحليلية، وذلك من خلال التركيز على تحليل بعض النصوص القانونية ذات الصلة بالتعدي على الملكية العقارية وكذلك تحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية المرتبطة بالموضوع، بالإضافة على بعض عناصر المنهج المقارن في حالة الإعتماد على بعض التشريعات المقارنة ذات الصلة بالموضوع.

للإجابة عن هذه الإشكالية تم تقسيم البحث إلى فصلين:

تناولنا في الفصل الأول: "**تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة**".

أما الفصل الثاني فتم التطرق فيه إلى "**تعدي الخواص على الملكية العقارية**".

الفصل الأول:

تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

تعد الملكية العقارية الخاصة من الحقوق الأساسية التي يكرسها الدستور ويحميها القانون، لما لها من أهمية بالغة في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للأفراد، ولكن قد تحتاج الإدارة العامة مركزية كانت أو لا مركزية إلى وسائل مادية أو أموال تكفل بها مباشرة نشاطها الذي يهدف إلى تحقيق النفع العام، لذا فهي تحصل على هذه الأموال بطرق عديدة وهي الوسائل الإدارية الرضائية من أمثلتها عقود البيع المدنية والتجارية، وأخرى لها طابع استثنائي منصوص عليه بموجب قوانين خاصة وطبقا لإجراءات معينة.

هذه الأساليب قد تؤدي إلى حرمان الشخص من ملكيته العقارية جبرا عنه وتخصيصها للمنفعة والمصلحة العامة، ولكن قد يحدث وأن لا تحترم الإدارة الإجراءات القانونية المعمول بها في هذا الشأن متعدية بذلك على حق الملكية العقارية للأفراد وهذا عن طريق أعمال مادية أو إدارية غير مشروعة قد تصل حد الانعدام القانوني، لذا فإن الدراسة تقتضي الوقوف على مظاهر وأوجه تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما سنتناوله في (المبحث الأول)، أما (المبحث الثاني) تم تخصيصه لبعض الدعاوى المقررة قانونا لحماية حق الملكية العقارية الخاصة من التعدي .

المبحث الأول:

مظاهر و أوجه التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تتجلى إنتهاكات الإدارة الموجهة للملكية العقارية الخاصة من خلال عدة مظاهر تم التطرق إلى بعض حالات اللامشروعية والتي لم تحترم فيها الإجراءات الخاصة والمنظمة لهذه الأساليب والتي تعد تعدي على الأملاك العقارية الخاصة، حيث تتجلى هذه الإنتهاكات في العمل الإداري والمادي غير المشروع وكذا من خلال ذكر بعض أوجه التعدي على الملكية العقارية الخاصة كنزع الملكية للمنفعة العامة، الاستيلاء والشغل غير المشروعين.

المطلب الأول:

مظاهر تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

يظهر تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة من خلال أعمال إدارية تتنافى مع مبدأ المشروعية عن طريق قرارات تصدرها في حق الأفراد وهو ما يعرف بالتعدي الإداري، وقد تكون مادية عن طريق أعمال مادية ناتجة عن التابعين للإدارة وهو التعدي المادي وكل هاته الحالات تعتبر غير مشروعة.

الفرع الأول:

العمل الإداري غير المشروع

الأصل في القرار الإداري هو احترام الدولة للقانون وترتيب مسؤوليتها في حالة مخالفتها، وعليه فإن لا مشروعية القرار ناتجة عن العيوب التي يشوبها والتي يكون مصدرها إما لعدم اختصاص السلطة التي أصدرته أو لعدم احترامها الأشكال والإجراءات أو صدر

بناء على قانون أسيء فهمه[1]، أو أن السلطة التي أصدرته انحرفت عن صلاحياتها أو أساءت استعمالها.

تتمثل العيوب التي قد تصيب القرار الإداري وتجعله لا مشروعيا في:

أولا – عدم الاختصاص:

يقصد بالاختصاص صدور القرار ممن له السلطة في إصداره أي صلاحية عضو السلطة الإدارية شخصيا وموضوعيا مكانيا وزمانيا، للتعبير عن إرادتها الملزمة.

كما يعد الاختصاص من النظام العام فلا يجوز للإدارة التنازل عن اختصاصها المقرر قانونا أو التفويض فيه إلا بإجازة من القانون نفسه، وليس هناك ما يبرر مخالفتها ما عدا الظروف الإستثنائية وبتوافر شروطها القانونية، لأن قواعد الإختصاص لم تقرر لصالح الإدارة وإنما شرعت لتحقيق الصالح العام[2].

ويعتبر عدم الإختصاص أكثر العيوب شيوعا إذ لا يمكن للإدارة تصحيحه بإجراء لاحق، فإذا خالف مصدر القرار قواعد الاختصاص كان قراره معيبا بعيب عدم الإختصاص فإذا أصدرت جهة إدارية قرار إداري يتعلق بالملكية العقارية الخاصة بالأفراد دون أن تكون مختصة تكون بذلك قد اعتدت عليها.

ولكن هناك بعض الظروف الإستثنائية مثل حالة الحرب، الكوارث الطبيعية وذلك لضمان المصلحة العامة والحفاظ على النظام العام والتي تبرر عدم احترام هذه القاعدة فيكون القرار الإداري مشروع، هذا ما أقره المجلس الأعلى في قراره إن تدبير الاستيلاء أتخذ

[1] – لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 77.

[2] – بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دراسة تشريعية فقهية وقضائية، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص ص31،30.

من طرف جيش التحرير الوطني في جويلية 1962[1]، بينما تعود السلطة اعتياديا لعمال العمالة وبما أن جيش التحرير الوطني كان آنذاك السلطة الوحيدة الموجودة للتقرير فإن هذا التدبير يعتبر صحيحا.

كما يندرج **القرار الإداري المنعدم** أو غير الموجود ضمن عيوب عدم الإختصاص وهو القرار المشوب بعيب يصل إلى درجة من الجسامة بحيث يجرد من صفته كقرار إداري ويجعل منه عمل مادي ويعتبر قرار منعدم الوجود بأثر رجعي بحيث يعتبر كأن لم يكن[2]، وذلك لأن هذا الانعدام يجرد العمل الإداري من صفته الإدارية و يجعله عمل مادي.

وتجدر الإشارة أن القضاء الإداري فرق بين القرارات المعيبة بعيب من عيوب عدم المشروعية والقرارات الإدارية المنعدمة التي تكون مشوبة بعيب جسيم يحولها إلى أعمال مادية بحتة.

حاول الفقهاء تحديد المعيار الذي يميز بين درجة انعدام القرار ودرجة بطلانه، إذ يعتبر الفقيه الفرنسي "لافيير" من وضع حجر الأساس لنظرية القرارات المنعدمة، بحيث أتى بمعيار اغتصاب السلطة الذي حدد حالتين لاعتبار القرار منعدما:

- الأولى عندما يصدر القرار من فرد عادي أجنبي عن الإدارة لكن هذه الحالة يصعب تصورها في الواقع الحالي.
- الثانية عند قيام السلطة الإدارية بإصدار قرار يدخل في اختصاص إحدى السلطتين التشريعية أو القضائية[3].

[1] – بوعمران عادل، المرجع السابق، ص38.

[2] – محي الدين القسي، مبادئ القانون الإداري العام، طبعة 1999، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، طبعة 1985، ص85.

[3] – عبد الغني بسيوني عبد الله، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان سنة 2007، ص78.

عندما يكون العيب جسيما لدرجة يعد فيها القرار شكلا من أشكال الغصب، فإن هذا يؤدي إلى فقدان القرار لصفة الإدارية، ويعتبر منعدما، وقد استقر القضاء على أن الغصب ينزل القرار إلى مرتبة الفعل المادي، مما يجعل الدعوى لا تهدف إلى إلغاء القرار بل إلى تقرير انعدامه[1].

وتجدر الإشارة إلى أن القاضي الإداري هو المختص للفصل في القضية إذا كنا بصدد قرار منعدم حسب المعيار العضوي المكرس في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

وعلى ذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 06 يوليو 1997[3] في قضية والي باتنة ضد(ن ع) قضي بتأييد القرار القضائي والقاضي بإلغاء قرار والي باتنة المؤرخ في 09 أفريل والمتضمن إلغاء استفادة المستأنف من استغلال الأرض الفلاحية.

ثانيا – عدم احترام الأشكال والإجراءات:

حتى يكون القرار الإداري صحيحا ينبغي على الإدارة احترام الأشكال التي يصدر بها القرار والمنصوص عليها قانونا:

لا يكفي أن يلتزم عضو السلطة الإدارية حدود اختصاصه كي يصبح قراره سليما وإنما لا بد أن يصدر هذا القرار وفق الأشكال التي حددها المشرع له[4]، ما لم يوجد نص صريح يجعل للإدارة سلطة تقديرية في هذا المجال، وبناء على ذلك فإن القرار الإداري الذي يخالف

[1]– طاهري حسين، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، دار الخلدونية، 2007، ص164.

[2]– خلافا للقانون المصري الذي يجعل الاختصاص للقاضي العادي على أساس أن الانعدام يجرد عمل الإدارة من صفة الإدارية ويجعله عمل مادي.

[3]– لحسن بن الشيخ آث ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار الريحانة للكتاب، الجزء الأول، سنة 2004، ص88.

4 – بوعمران عادل، المرجع السابق، ص 38.

الأشكال والإجراءات المقررة قانونا يعتبر معيب بعيب الشكل يجوز الطعن فيه بالإلغاء، ما لم يكن محمي بحالة من الحالات الاستثنائية وهي الاستحالة المادية كما لو حصلت استحالة مادية لجميع أعضاء اللجنة الاستشارية الواجب أخذ رأيها قبل اصدرا القرار والظروف الاستثنائية التي تحول بين الإدارة وإتباعها للإجراءات والشكليات المقررة لإصدار قرار إداري ما[1].

ومنه فقد حدد المشرع الجزائري الإجراءات الواجب إتباعها من طرف الإدارة أثناء مباشرتها لكل العمليات الماسة بالملكية العقارية للأفراد كنزع الملكية للمنفعة العامة، وفي قراره الصادر في 2001/10/08[2]، قضى مجلس الدولة في قضية (م ف) ضد بلدية (أ م) بإبطال إجراءات نزع الملكية بسبب عدم إجراء التحقيق المسبق، وعن أمر بإرجاع الأرض المنزوعة لصاحبها لأنه لا يوجد لا تحقيق ولا تبليغ وإن عدم احترام هذه القواعد يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون فيوقع إذا التصريح بأن نزع الملكية وقع خرقا للقانون وبالتالي يعتبر كأن لم يكن وكذلك الإجراءات التابعة له .

وكذلك القرار الصادر بتاريخ 19 جويلية 2012[3]، الصادر عن مجلس الدولة بلدية (د) ضد (ب م) بتأييد القرار المستأنف وتعديلا له خفض مبلغ التعويض لعدم إتباع إجراءات نزع الملكية وبالتالي يستوجب التعويض.

ثالثا– مخالفة القانون:

إذا خالف القرار القواعد الدستورية أو التشريعية والتنظيمية يكون قرار لا مشروعا في هذه الحالة، وتتمثل مخالفة القانون في الآثار القانونية التي ينشئها وهي مجموعة من الحقوق والواجبات المتولدة عن هذا القرار.

[1] – لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص78.

[2] – المرجع نفسه، ص78.

[3] – قرار رقم 066458 صادر عن مجلس الدولة، بتاريخ 2012/07/19.

مخالفة القانون هي عدم تطبيق القانون والمخالفة الصريحة لأحكام ومبادئ قانونية[1]، فقد تتعمد الإدارة وتمتنع عن عمل يحتمه القانون مثاله القرار الصادر عن المجلس الأعلى – الغرفة الإدارية – في قضية السيدة (ر) ضد قرار والي الجزائر إذ أن الوالي بتاريخ 1972/02/08 أصدر قرار أعلن فيه حالة شغور مسكن السيدة مستندا في ذلك على المادة الأولى من المرسوم رقم88/63 المؤرخ في 1963/03/18[2](ملغى) المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ومما جاء في حيثيات القرار السالف الذكر حيث أن الإعلان بالشغور لا يقترن بحضور أو غياب صاحب الملكية من الجزائر بل تنفيذ أو عدم تنفيذ المالك لالتزامه وحيث أن والي ولاية الجزائر بإعلانه لشغور ملكية المدعية التي لم تترك الجزائر لمدة شهرين متتاليين وهذا منذ 1962/06/01 ولم تتخل عن التزامها كمالكة، فهذا الوالي يكون قد خرق القانون بصفة واضحة وتجاوز سلطته وقضى بإلغاء القرار الخاصم لمخالفة القانون كما قد تصدر الإدارة قرار لا مشروعيا ناتجا عن خطأ في تفسير القاعدة القانونية التي استندت إليها في إصدار قرارها وهذا بإعطائها معنى مغايرا للمعنى الذي قصده المشرع .

وقد يكون القرار غير مشروعا لعيب السبب وهو كما عرفه الفقه انعدام الوقائع المادية والقانونية أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها خلال صدور قرار معين[3]، وهما:

1 – عدم صحة الوقائع المادية التي استندت عليها الإدارة لإصدارها لهذا القرار .

2 – عدم ملائمة القاعدة القانونية للوقائع المادية وهو التكييف القانوني للوقائع، فيكون الخطأ في تقدير الواقعة في حالة الخطأ في صحة الواقعة وتكييفها القانوني وهذا للتأكد مما إذا كانت تلك الوقائع المادية تبرر تطبيق النص القانوني المستند إليه، والمجلس الأعلى باستعماله لرقابة الملائمة يكون قد توصل إلى إلغاء بعض القرارات[4].

[1] – لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص79.

[1] – المرجع نفسه، ص79.

[3] – عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 2002، ص173.

[1] بوعمران عادل، مرجع سابق، ص42.

كما يكون القرار غير مشروع **لعيب السبب** وهو كما عرفه الفقه إنعدام الوقائع المادية والقانونية أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها خلال صدور قرار معين، ويتمثل في:

– عدم صحة الوقائع المادية التي استندت عليها الإدارة في إصدارها للقرار المخاصم.

– عدم ملائمة القاعدة القانونية للوقائع المادية وهو التكييف القانوني للوقائع، فيكون الخطأ في تقدير الواقعة في حالة الخطأ في صحة الواقعة أو تكييفها القانوني[1].

يكون القرار الإداري **معيبا في محله** إذا انطوى على مخالفة مباشرة لقاعدة قانونية، وكذلك إذا استندت الإدارة في إصداره إلى الخطأ في تفسير أو تطبيق القاعدة القانونية.

فيكون القرار الإداري مشوبا بعيب المحل متى خالف قاعدة قانونية بشكل مباشر، وذلك متى استحال ترتيب أثره قانونا في ظل قيام تلك القاعدة أيا كان مصدر تلك القاعدة أي سواء كانت نصا تشريعيا دستوريا أو عاديا أو كان نصا لائحيا أو أحد المبادئ القانونية العامة.

كما يكون القرار الإداري مشوب بعيب في محله حال صدوره استنادا إلى تفسير الإدارة أو تطبيقها الخاطئ لقاعدة قانونية[2]، وهنا تكون المخالفة غير مباشرة للقاعدة القانونية.

رابعا– الانحراف في استعمال السلطة :

والمقصود به استخدام الإدارة سلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة باتخاذها قرار يدخل في اختصاصها مراعية في ذلك الأشكال المحددة و لكنها تستعمل سلطتها لأسباب أخرى مخالفة لما هو محدد في النصوص المستند إليها، وما يميز هذه الحالة عن الحالات الأخرى هو أنه ولاكتشاف الانحراف بالسلطة فإنه من الضروري البحث عن نية

[1] – عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 173.

[2] – المرجع نفسه، ص 174.

مصدر القرار والتي تتطلب التمييز بين الدوافع له فقد يكون الهدف منه هو تحقيق غرض أجنبي عن المصلحة العامة كالإغراض الشخصية.

كما يمكن أن يكون الإنحراف بالإجراءات وذلك بلجوء الإدارة من أجل تحقيق أهدافها إلى استعمال إجراء قانوني بدل الإجراء القانوني الملائم والمحدد قانونا من أجل بلوغ نفس الأهداف[1]. وأكثر الحالات تطبيقا لهذه الصورة هو لجوء الإدارة المختصة إلى استعمال إجراء الاستيلاء من أجل بناء مرافق عامة بدل إتباع الإجراء القانوني السليم وهو نزع الملكية للمنفعة العامة.

الفرع الثاني:

العمل المادي غير المشروع

نكون بصدد اعتداء مادي غير مشروع عندما تقوم الإدارة بنشاط مادي ذي طبيعة تنفيذية، عدم المشروعية واضح وجسيم من شأنه أن يتضمن اعتداء على حق الملكية أو مساس بحرية من الحريات الأساسية وهذا ما يراه الفقيه "دلوبادير"، ولهذا لا يجوز للأمر الإداري أن يعتدي على الملكية وحق الحرية الشخصية، ولو جاز شكله القانوني لأنه حرمان الشخص من حيازة ما يملكه من عقار وبالتالي فالأمر الإداري هنا فقد الصفة الإدارية وصار عملا من أعمال التعدي المادي أو الغصب ، ويتجسد هذا التعدي في عدة حالات أهمها :

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

[1]- عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2004، ص 22.

أولا – الاعتداء المادي لانعدام الأساس القانوني:

يتحقق الاعتداء المادي عندما تقوم الإدارة بعمل لا يرتبط بتطبيق نص تشريعي أو تنظيمي من شأنه أن يمس بحق من الحقوق الأساسية وهو حق الملكية وهنا تصرفات الإدارة تكون مشوبة بخطأ جسيم وبهذا التعدي المادي تفقد الإدارة الامتيازات التي تتمتع بها كسلطة عامة ويتم التعامل معها معاملة الأفراد وهذا لجسامة الخطأ المنسوب لها.

ويتحقق هذا الاعتداء المادي بعد تنفيذ مشروع لقرار مشوب بمخالفة جسيمة تمس بحق الملكية، لذا نجد حالات الاعتداء المادي لانعدام الأساس القانوني نادرة جدا لدى القضاء لان القاضي عندما يطرح عليه النزاع يصعب عليه التمييز بين الخطأ البسيط و الخطأ الجسيم مما يدفعه إلى إلغاء العمل الإداري على أساس دعوى تجاوز السلطة وليس على أساس الاعتداء المادي.

ثانيا – الاعتداء المادي لانعدام الإجراءات:

تظهر هذه الصورة عندما تقوم الإدارة بتنفيذ عمل إداري حتى وإن كان مشروع ، خارج حالات التعدي الجبري المسموح به للإدارة ، كتهديم مباشر من طرف الإدارة لعمارة مهددة بالانهيار دون قرار إداري مسبق يحدد صورة تهديمها لان فيه مساس بحق الملكية العقارية وهي تشكل أكثر حالات الاعتداء المادي ، فهنا يتعلق الخطأ الجسيم بالحريات الفردية وحق الملكية العقارية ومنه فإن القضاء يعلن حالة الاعتداء المادي[1].

ثالثا– الاعتداء المادي لعدم إتمام الإجراءات:

قد تتبع الإدارة الإجراءات القانونية التي أوجبها النص التشريعي ولكن دون صرف التعويض المستحق عن هذا العمل مخالفة بذلك الدستور وأحكام القانون، والمحكمة العليا

[1]– حسين عبد العال محمد، الرقابة الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004، ص 68.

استقرت على اعتبار أن مخالفة عدم إيداع مبلغ التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لدى الخزينة العمومية يشكل اعتداء مادي يرتب مسؤولية الإدارة، وقد حاولت الحد من تصرفات الإدارة إذا كانت تتعسف في نقل الملكية بدون تقديم التعويض القانوني أو إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العامة.

ما يمكن استخلاصه أنه في أي حالة من الحالات الثلاث تفقد أعمال الإدارة مشروعيتها حتى ولو كان في صورة قرار إداري، ويصبح مجرد عمل مادي غير مشروع.

ولتقوم حالة التعدي المادي لا بد من توافر عدة عناصر أهمها:

أ- أن تكون عدم مشروعية العمل جسيمة وظاهرة، بحيث يفقد هذا العمل الصفة الإدارية ويخرج عن حدود المشروعية ويجعله منعدم الصلة بوظائف السلطة العامة، ويتحقق هذا الشرط إذا لجأت الإدارة إلى التنفيذ المباشر في غير الحالات الاستثنائية المحددة بموجب نصوص قانونية ومن ثم يعد من قبيل الأعمال التعسفية.

ب – أن ينتج عن العمل المادي مساسا كبيرا بحق الملكية وبالحقوق العينية الأخرى وبالحريات الأساسية.

ج – أن يرتبط بإجراء مادي تنفيذي ولا يكفي صدور قرار من جانب الإدارة بل يجب أن تقوم بتنفيذه ماديا فإذا شرعت الإدارة في اتخاذ خطوات تمهيدية لتنفيذه مهما بلغت درجة عدم مشروعيته يبقى القرار الإداري مجرد عمل قانوني ما لم يترجم إلى مرحلة التنفيذ الفعلي له إذ تنتقل الإدارة من مرحلة الإصدار إلى مرحلة التنفيذ.

المطلب الثاني:

بعض أوجه تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

يعد نزع الملكية، التسخيرة أو الاستيلاء والشغل هي من الأساليب الجبرية التي تلجأ إليها الإدارة في سبيل تحقيق النفع العام، حيث تلزم الشخص المعني بالتنازل عن أمواله

مقابل تعويض مالي، كما تنظم القوانين الخاصة بالإجراءات والحالات التي يجوز فيها اللجوء إلى هذه الأساليب، مع ضرورة احترامها لضمان مشروعية تصرفات الإدارة، وتشكل هذه الإجراءات ضمانات لحقوق الأشخاص المنزوع ملكيتهم، تحقيقا للمنفعة العامة بمفهومها الواسع، لذا سنتناول بالدراسة نزع الملكية للمنفعة العمومية غير المشروع في الفرع الأول، والاستيلاء والشغل غير المشروعين في الفرع الثاني.

الفرع الأول:

نزع الملكية للمنفعة العمومية غير المشروع

يعد نزع الملكية للمنفعة العامة وسيلة تعتمدها مختلف دول العالم يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، وذلك عن طريق اللّجوء إلى استعمال الملكية العقارية الخاصة لانجاز مشاريع تخدم حاجيات المرفق العام، ولأن هذه العملية تنصب على الملكية العقارية الخاصة فهي تعد من أخطر الإجراءات التي تطال حقوق الأفراد، وقد نصت المواثيق الدولية والدساتير الوطنية على حماية هذه الحقوق، ففي هذا الصدد نصت المادة 20 من الدستور الجزائري 1996 على أنه[1]:" **لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل قبلي ومنصف** ".

وفي هذا الإطار ظهرت مجموعة من النصوص القانونية الغرض منها القيام بعمليات نزع الملكية بصفة شرعية وكذا ضمان حقوق المالكين حيث جاء القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991[2]، الذي تناول في مضمونه المبادئ العامة التي تضبط سير عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وقد استكمل هذا النص التشريعي بنص تنظيمي وهو

[1]– المادة 20، المرسوم الرئاسي رقم 96–438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، المتضمن دستور الجزائر، ج.ر عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996 المعدل والمتمم.

[2]– قانون رقم 91–11 مؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر عدد 21، 1991.

المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993[1] وقد عدل هذا النص بموجب المرسوم التنفيذي 248/05 المؤرخ في 27 أفريل 2005[2].

تعرف عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنها إجراء استثنائي يهدف إلى اكتساب أموال وحقوق عقارية لا يتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية، ويضاف إلى ذلك أن نزع الملكية يخول الإدارة صلاحيات إجبار المواطنين على التنازل عن أموالهم وحقوقهم العقارية لفائدتها أو لفائدة الهيئات والمؤسسات المختلفة، شريطة أن يكون الهدف تحقيق النفع العام، وأن تقدم تعويضات مسبقة وعادلة ومنصفة، وتخضع إجراءات نزع الملكية لجملة من القواعد القانونية التي تضمنت قانون 11/91 والذي يهدف أساسا إلى حماية الملكية الفردية من تعسف الإدارة، ومنع التجاوزات والانتهاكات التي قد تمس بمبدأ قدسية الملكية الخاصة في ظل سمو مصلحة المنفعة العامة، وتعتبر هذه الإجراءات من المسائل المتعلقة بالنظام العام يؤدي مخالفتها لإبطال قرارات الإدارة ولقيام مسؤوليتها.

وتتضمن الإجراءات العادية لنزع الملكية عدة مراحل هي:

– التصريح بالمنفعة العمومية كإجراء أساسي يجب أن بين أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها [3].

– التحديد الدقيق للأملاك المطلوب نزعها وهوية مالكيها.

[1]– مرسوم التنفيذي رقم 93–186، مؤرخ 27 جويلية 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91–11، ج ر عدد 51، صادر في 01 أوت 1993الجريدة الرسمية.

[2]– مرسوم تنفيذي رقم 05–248 مؤرخ في 10 جويلية 2005، ج ر عدد 48، صادر في 10 جويلية 2005، يتمم المرسوم التنفيذي رقم 93–186.

[3]– المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 248/05 على ما يلي "بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك أو الحقوق العينية العقارية ..."

– تقرير شامل عن الحقوق والأملاك محل النزع.

– إقرار إداري بقابلية الأملاك للتنازل.

– قرار إداري بنقل ملكية العقار إلى ملكية الجولة وهو قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية.

إن قانون 91-11[1] عند انتهاجه وسيلة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة اهتم بوضع تدابير وإجراءات وقائية تهدف إلى حماية حقوق الأفراد من أي تعسف أو إخلال بمبدأ الشرعية خلال تنفيذ هذه العملية وهو ما يتجلى من خلال:

أولا- ملائمة المنفعة العامة:

نص القانون رقم11/91 صراحة على ضرورة توفر صلة واضحة ومباشرة بين المشروع المزمع إنجازه وتحقيق المنفعة العامة، حيث أشارت المادة الثانية منه إلى بعض العمليات التي تكتسي طابع المنفعة العامة على سبيل المثال لا الحصر ومنها:

– عمليات التعمير والتهيئة العمرانية.

– عمليات التخطيط.

لذلك فإن القيام المنفعة العامة يعد الركن الأساسي الذي يبني عليه قرار نزع الملكية وبدونه لا يكون لهذا القرار أي كيان قانوني، هذه المنفعة التي لا يزال مفهومها يعرف تطورا مستمرا يجعل سلطة الملائمة للإدارة واسعة في تحديد هذا النفع العام، وهو ما يؤدي في غالب الأحيان إلى تعسف الإدارة في اتخاذ إجراءات نزع الملكية، فهل يمكن القول أنه تحت غطاء المنفعة العامة قد ينتهك حق الفرد في ملكيته الخاصة؟ ومن ثم وجب البحث في الاجتهاد القضائي الفرنسي الذي قيد السلطة التقديرية للإدارة في تحديد مفهوم المنفعة العامة

[1]– قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

وهذا بموجب النظرية التقييمية، بحيث بات القاضي يراقب مدى ملائمة قرار الإدارة في تحديد المنفعة العامة، بل ويحل محلها في تقييم مدى تناسب مزايا المشروع ومساوئه مع تحقيق المنفعة العامة المصرح بها. ولا يمكن التصريح بالمنفعة العامة إلا إذا كان المساس بالملكية العقارية الخاصة والتكلفة المالية للمشروع والمساوئ الاجتماعية لا تفوق المنافع الناتجة عنه[1].

وبالرجوع إلى القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية، نلاحظ أن للإدارة سلطة واسعة في تقدير النفع العام، إلا أنه للحد من هذا التوسع غالبا ما تقوم الإدارة بوضع أطر وقواعد تهدف إلى ضمان احترام مبدأ المشروعية، وذلك من خلال مناشير وتعليمات هي ملزمة باحترامها وبهذا الخصوص نجد التعليمة 07 المؤرخة في 1994/05/11 تبنت صراحة النظرية التقييمية إذ جاء فيها أنه لا يمكن أن يكون للمشروع طابع المنفعة العمومية إلا إذا كانت مساوئه بالمقارنة مع المساس بالملكية الفردية والقيمة المالية لإنجازه والأضرار الاجتماعية المنجرة عنه أو المساس بمنافع عمومية أخرى لا تفوق المنافع التي يحققها المشروع وفي إطار البحث عن النصوص القانونية التي تدعم سلطة القضاء في مراقبة السلطة التقديرية للإدارة في تحديد المنفعة العامة نجد القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة قد كرس مبادئ قانونية جديدة أوجب على الإدارة احترامها وتطبيقها.

ومن خلال ما سبق يتبين أن القرار الإداري الذي يستهدف إلى التصريح بالمنفعة العامة إذا لم يراع القواعد القانونية الواجبة والسالفة الذكر يعتبر قرار غير مشروع وبذلك فالإدارة تكون قد تعدت على حقوق ومراكز الملاك.

[1]– وبتطبيق القضاء الفرنسي للنظرية التقييمية تبنى معايير جديدة إزاء المشروع المزمع إنجازه أين أخذ في الحسبان أهمية المصاريف التي يتطلبها المشروع وهو ما تم عن طريق القرار المبدئي المتعلق بالمدينة الجديدة الشرقية المؤرخ في1991/05/28.

وكمثال على بعض القرارات التي تؤكد على قدسية هذه الحقوق نجد القرار رقم 62458 المؤرخ في 1991.03.19 حيث جاء فيه من المقرر أن الوالي يحدد بموجب قرار نزع الملكية قائمة القطع أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها إذا كانت هذه القائمة لا تنجم عن التصريح بالمنفعة العمومية ومن ثم فإن مقرر الوالي في قضية الحال لنزع الملكية من أجل حيازة الأراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن يشير إلى تحقيق المنفعة العامة ولا إلى مقرر مصرح بالمنفعة العامة يعد مخالفا للمقتضيات القانونية المشار إليها أعلاه[1].

وبما أن هذا الإجراء استثنائي يمس بحقوق وممتلكات الأفراد أوجب المشرع الإدارة باحترام مجموعة من الشكليات، فأحيانا يشترط من الإدارة تسبيب قراراتها هذا الذي قد يكون إجراءً شكليا جوهريا عندما تتطلب ذلك طبيعة التصرف الصادر من الإدارة، حيث قضت المحكمة العليا بتاريخ: 10 مارس 1991 بإبطال مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 10 جانفي 1987 لمخالفة المادتين 3 و4 من الأمر الصادر في 25 ماي 1976 اللتان توجبان عليه تسبيب قراره المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة. وهذا بالإشارة إلى تحقيق المنفعة العامة وكذا إلى المقرر المصرح بالمنفعة العامة.

كما نصت المادة 33 من قانون 11/91 إلى أن كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعديم الأثر ويعد تجاوز يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء [2]، حيث جاء المشرع بهذا النص لمنع تعسف الإدارة في استعمال ما لها من سلطة في تقدير النفع العام وتتجلى هذه الحالة من خلال طلب النزع التام الذي

[1]– انظر ما يخالف هذا المبدأ في قرار المحكمة الصادر بتاريخ 21 أفريل1990 :" من المستقر عليه أن القاضي الإداري غير مؤهل لمراقبة مدى ملائمة اختيار الإدارة للأراضي محل نزع الملكية قصد إنجاز مشروع ذي منفعة عامة ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بأن صفة المنفعة العامة غير مقررة في غير محله"، ورد هذا القرار في نشرة القضاة العدد 186.

[2]– المادة 33 من قانون رقم 91–11، مرجع سابق.

يتقدم به صاحب الملكية المنزوعة لأجل نزع الجزء المتبقي من الملكية إثر النزع للمنفعة العمومية بسبب عدم قابلية الجزء المتبقي وهذا ما نصت عليه المادة 22 من القانون السالف الذكر[1]، وبما أن القانون لم يحدد المعايير التي يجب أن يبنى عليها هذا الطلب لكي تصبح المطالبة بالنزع التام مؤسسة، فإنه يثار التساؤل إذا رفضت الإدارة إتمام نزع الجزء المتبقي من الملكية لاعتبار ما لها من سلطة للملائمة فهي التي تحدد المساحة التي تحتاجها للمنفعة العمومية.

إن رفض الإدارة هذا يدخل في نظرية التعسف الذي أشارت إليه المادة 33 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

ثانيا- اللامشروعية الناجمة عن عدم احترام إجراءات نزع الملكية والتعويض:

وضع المشرع الجزائري إجراءات قانونية إلزامية للإدارة عند مباشرتها نزع الأملاك العقارية والحقوق المرتبطة بها، نظرا لكونها تمس بضمانات أساسية لحماية حقوق الأفراد وعليه فإن تجاهل هذه الإجراءات يشكل مساسا جوهريا بتلك الحقوق، مما يؤدي إلى وصف القرارات الصادرة بأنها مشوبة بتجاوز السلطة وغير مشروعة ودون التطرق لتفاصيل هذه الإجراءات يمكن ملاحظة ما يلي:

- كون نزع الملكية للمنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية الأمر الذي يجعل على الدولة مسؤولية التأكد من أن المستفيد من نزع الملكية قد قام مسبقا بمحاولة ودية من أجل الحصول على العين المراد نزع ملكيتها من مالكها الأصلي، لأن المشرع يفرض على الإدارة محاولة الاقتناء بالتراضي ويقع عبء إثبات ذلك على المستفيد من إجراء نزع الملكية، وقد ورد ذلك صراحة في نص المادة 02 الفقرة الأولى من

[1]- المادة 22، من قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

المرسوم التنفيذي 186/93 على أساس أن ذلك من النظام العام إذ يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه.

– يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلى النشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية مع تبليغه لكل معني وهذا ما نصت عليه المادة 11 من قانون 11/91 صراحة وعليه إذا لم تحترم الإجراءات يكون القرار غير مشروع ويقع تحت طائلة البطلان.

– قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدره الوالي إذا كانت الأملاك والحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولاية واحدة. وبموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية إذا كانت الأملاك المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو أكثر[1]، وبالتالي فإن القرار الذي لا يحترم هذه القاعدة يعتبر غير مشروع.

– قد تنحرف الإدارة في استعمال سلطتها والذي يظهر غالبا في شكل استبدال الإجراءات ومثال هذه الصورة لجوء الإدارة المختصة إلى استعمال إجراء الاستيلاء من أجل بناء مرافق عامة بدل إتباع الإجراء القانوني السليم وهو نزع الملكية للمنفعة العامة (قرار المجلس الأعلى، الفرقة الإدارية الصادر 1965/07/02 قضية شركة (ع ف) ضد الدولة[2]، ويظهر أنه بعدما قامت الإدارة بالتصريح بالمنفعة العمومية أصدرت قرار الاستيلاء حتى تضع يدها على الأموال دون استيفاء شرط التعويض.

حيث أن المحكمة العليا في العديد من القضايا المعروضة عليها حاولت الحد من تصرفات الإدارة التي كانت تتعسف في نقل ملكية الخواص بدون تقديم تعويض قانوني أو إيداع مبلغ في الخزينة العمومية، حيث اعتبرت في قرارها الصادر في 1978/04/04 للسيد

[1]– المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93–186، مرجع سابق.

[2]– جاء فيه تلغي المحكمة العليا قرار الاستيلاء الصادر عن والي ولاية الجزائر على أساس القصد من هذا الاستيلاء هو الحصول على قطعة أرض محل نزع الملكية بدون إيداع مبلغ التعويض.

زواوي بوجمعة ضد والي ولاية عنابة القاضي بأن وضع اليد على الأموال العقارية من قبل الإدارة بدون القيام بإيداع مبلغ التعويض يعد اعتداء مادي على الملكية العقارية.

الفرع الثاني:

الاستيلاء غير المشروع

قد تقتضي الضرورة تنفيذ أعمال المنفعة العامة على الفور بما يتعارض مع اتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، ومنه تقوم الجهة القائمة على تنفيذ المشروع بالاستيلاء الفوري على العقارات اللازمة لتنفيذه أو الاستيلاء على أجزاء معينة من عقارات معينة[1]، وهي وسيلة مثلها مثل نزع الملكية للمنفعة العمومية ترمي إلى إجبار المواطنين على التنازل على أموالهم وهذا ما نصت عليه المادة 679 ق.م "يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون".

إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء.

ولا يجوز الاستيلاء بان حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن [2].

وقد يكون الاستيلاء تمهيدي يمهد لنزع الملكية، وهو إجراء مؤقت بطبيعته على عكس نزع الملكية فهو إجراء دائم، ويكون للجهة الطالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر إلزاميتها للمنفعة العامة، والغرض منه تمكين الإدارة من العين فعلا حتى تتم إجراءات نزع الملكية، كما يكون الاستيلاء مؤقتا بأن تقوم الإدارة بوضع

[1]– أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، د.س.ن، ص75.

[2]– المادة 679 من الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

يدها جبرا على المالك على عقار المملوك له لمدة من الزمن مع احتفاظ المالك بملكية العقار، وهذا مقابل تعويض منصف عن فترة الاستيلاء.

ووضع الإدارة يدها على العقار لا يكون إلاّ في الحالات المحددة قانونا، ويظل صاحب العقار مالكا له طوال فترة الاستيلاء عليه ويتم الاستيلاء المؤقت في الحالات التالية:

– حالة الاستعجال والضرورة التي تنجر عن ظرف قهري يتطلب التدخل السريع كالحرائق، الزلازل، الفيضانات، تفشي الأوبئة.

– حالة الظروف الاستثنائية كالحروب، الاضطرابات الأمنية.

ويكون الاستيلاء المؤقت في الحالة التي تحتاج فيها الإدارة لعقار من العقارات لمدة مؤقتة لا تبرر نزع الملكية، ومن ثم تقوم هذه الأخيرة بالاستيلاء عليه مع بقاء الملكية لصاحبه مع توفر نية ردّه عن نهاية المدة المحددة[1].

أما عن شروط الاستيلاء فقد حددتها المادة 680 ق.م .

1- الاستيلاء قد يكون فردي أو جماعي.

2- أن يكون كتابيا.

3- تحديد الأموال المعينة.

4- تحديد المدة المقررة للاستيلاء.

5- كيفية التعويض[2].

[1]– حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، 2004، مصر، ص 372.

[2]– المادة 680 من الأمر رقم قم75-58، المرجع السابق.

وما يتم ملاحظته أن هذه الإجراءات مبسطة، ولم تتطلب لا تعويضا مسبقا ولا تدخل إجباريا للقضاء قبل نقل الملكية، وهو الأمر الذي يؤدي بالإدارة في بعض الحالات إلى استبدال نزع الملكية بالاستيلاء، إلا أن القضاء تفطن لهذا الاستبدال واعتبره كانحراف بالإجراءات أو بصورة غامضة كانحراف بالسلطة[1].

وكما تنص المادة 681 مكرر 3 ق.م "**يعد تعسفيا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه، زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء.**

يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأسمال وكذا بتعويض كل نقص في الربح"[2].

ويعد الاستيلاء غير مشروع على ملكية عقارية كل استيلاء تقوم به الإدارة خارج إطار القانون المدني وقانون نزع الملكية للمنفعة العمومية.

وقد عرّف الفقه الإداري الاستيلاء غير المشروع على الملكية عندما تمس الإدارة حق الملكية العقارية لشخص خاص عن طريق الاستيلاء دون احترام شروطه وتتجسد حالة الاستيلاء غير المشروع على الملكية العقارية من خلال عناصره:

– عملية الاستيلاء ويقصد بها كل عملية حجز ومصادرة ووضع اليد كليا أو جزئيا على ملكية خاصة ولو كان مؤقتا.

– أن يكون الاستيلاء غير مشروع، قد حدد القانون المدني وقانون نزع الملكية الشروط والإجراءات القانونية التي تسمح للإدارة بوضع اليد أو الحجز أو مصادرة ملكية عقارية

[1]– حسين عثمان محمد عثمان، المرجع السابق، ص 382.

[2]– المادة 681 مكرر من الأمر رقم 75–58، المرجع السابق.

للأفراد، ومنه فأي استيلاء يتم خارج هذه الإجراءات يعتبر غير قانوني وغير مشروع، كأن يقع على المحلات السكنية، فالاستيلاء هنا بمخالفته لهذا الشرط يعتبر مخالفا للقانون وغير مشروع.

– عدم إثبات حالة الضرورة والاستعجال لأنه يقع على عاتق الإدارة فإذا لم تتمكن من إثباتها كنا أمام حالة من حالات الاعتداء والاستيلاء غير المشروع.

ونجد أن المشرع الفرنسي استعمل مصطلح d'emprise والتي تعني القرارات الإدارية المتعلقة بالغصب، والذي يعتبر قانونا وضع يد الإدارة على عقارات الأفراد دون سند قانوني وذلك بصفة دائمة أو مؤقتة[1]، ويتميز الغصب عن الاستيلاء في أن الأول ينصب على الملكية العقارية الخاصة، وهذا بسبب حيازتها مؤقتا أو نهائيا، على عكس الثاني الذي ينصب على العقارات أو المنقولات وغالبا ما يكون مؤقتا.

الفرع الثالث:

الشغل غير المشروع

قد تقضي الضرورة استعمال أموال الأفراد لمدة معينة من أجل القيام بأشغال مهمة تحقيقا لمهمة من مهام المرفق العام، ومنه فإن الأملاك العقارية تكون هنا قصد الاستعمال وليس من أجل الإكتساب والتملك، كأن يتم استعمال قطعة أرض مجاورة لأشغال شق طريق عمومي لتوقيف الشاحنات والآلات والعتاد لمدة الأشغال[2]، كما قد يحدث في الكوارث مثلا الفيضانات أين تقوم السلطات بشغل أراضي خاصة بالأفراد لوضع السلع والإعانات. وهذه

[1]–La compétence judiciaire s'impose lorsque l'administration s'est rendu capable d'une emprise irrégulière c'est-a-dire lorsque sans titre juridique notable, elle a dépossédé d'un particulier, d'une propriété privée immobilièr ,Charle Dlebbegle, contentieux administratif précis, Doll 02, 1975, page 84.

[2]– حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2002، ص129.

العملية كذلك تقتضي شروط وإجراءات بأن يصدر القرار الذي يرخص للمؤسسة المعنية بشغل القطعة الأرضية عن الوالي بمقابل تحدده الإدارة بعد إتفاق أو بصورة انفرادية.

يختلف الشغل المؤقت عن الاستيلاء لأنه يرمي إلى سير المرفق العام ولكن لإنجاز أشغال تعتبر من المنفعة العمومية، وقد يكتسي الشغل حق نهائيا وفي هذه الحالة يجب تقييم الأضرار المادية والدائمة الناجمة عن هذا الشغل، نذكر على سبيل المثال حق شركة الكهرباء والغاز في إقامة عمود في ملكية الأفراد وهذا بصورة دائمة وهو ما نص عليه القانون 85-07 الذي ألغي بموجب القانون رقم 02-01[1] المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز، ورغم أن القصد من الشغل النهائي هو حرمان الأفراد من أموالهم مؤقتا لا يمكن اعتباره كنزع الملكية وهذا حتى إذا كانت الإدارة مجبرة على إجراءات للتحقيق مشابه للتحقيق المقرر في نزع الملكية، ونفس الشيء يقال على شغل الأراضي ومنه فإن أي شغل للأراضي خارج حالات الضرورة أو دون تعويض، صاحب العقار يعتبر تعسفي وغير مشروع[2].

[1] - قانون رقم 02-01 مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات ، ج.ر عدد 08، صادر في، 06 فبراير 2002.

[2] – بن علي بوعلام، زجناوي عبد المالك، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2018/2017، ص 76.

المبحث الثاني:

أنواع الدعاوى الناشئة عن تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة

يعد اللجوء إلى القضاء حق مكرسا دستوريا لجميع الأشخاص وهو حق من الحقوق الأساسية التي يضمنها المشرع الدستوري في كل دولة قانون ويكفلها بوجوب النص عليها وهذا ما نص عليه التعديل الدستوري لسنة 2020 في المادة 164[1]، حيث تمثل الدعوى الوسيلة القانونية المشروعة للفرد والدولة للفصل في أي نزاع.

هذه الدعاوى يستخدمها الأفراد للحصول على ما يدعونه من حقوق في استرجاع الملكية وهذا ما سيتم التطرق إليه في المطلب الأول، أو إلغاء القرار غير المشروع الذي تضرر منه المدعي وكذا حقه في المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر جراء عمل الإدارة وهو موضوع المطلب الثاني.

المطلب الأول:

دعوى استرجاع الملكية

إن نزع الملكية للمنفعة العامة هو المحور الذي يدور عليه الإخراج أو الأخذ بالقوة وبذلك يجب أن تكون كل القرارات التي تتخذها الإدارة مشروعة، وإن كانت خلاف ذلك أمكن للملاك المعنيين الطعن في قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، وإذا كانت قرارات الإدارة باطلة فهذا يسمح بطلب استرجاع أملاكهم.

[1]– المادة 164 من المرسوم الرئاسي رقم 20–442، مرجع سابق.

الفرع الأول:

مفهوم دعوى استرجاع الملكية

يخول القانون لملاك العقارات التي تم نزع ملكيتهم للمنفعة العامة وأصحاب الحقوق طلب استرجاع الأملاك في حالة تخلف انطلاق الأشغال المصرح بها في قرار نزع الملكية، ويلجأ الملاك وذوي الحقوق المطالبة باسترجاع الأملاك بعد انقضاء المدة المحددة لانطلاق المشروع المزمع إنجازه في قرار النزع وتخلف الانطلاق الفعلي.

إذ تنص المادة 32 من قانون 11/91 على أنه إذا لم يقم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعملية[1] المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق فيمكن طلب استرجاع الأملاك في حالة ما لم يتم الانطلاق الفعلي للأشغال في المهلة المحددة بقرار التصريح بالمنفعة العمومية والمطلوب من القاضي هنا تقدير مدى فاعلية انطلاق الأشغال وفي حالة عدم الانطلاق الجدي للأشغال يصرح القاضي وجوبا على إرجاع الأملاك لأصحابها.

كما تنص المادة 10[2] من القانون المذكور أعلاه أنه على الجهة المستفيدة إنجاز مشروع المنفعة العامة في خلال 4 سنوات وإلا جاز بعدها للمالك الأصلي المطالبة باسترداد العقار المنزوع بمقابل مالي.

حيث فصلت المحكمة العليا في قضية بوصباع علي ضد والي ولاية الجزائر في 1993/01/17 بأن القرار الخاص بنزع الملكية قد يصبح لاغيا، إذا لم يتم تنفيذه في المدة

[1]–المادة 32 من قانون رقم 11/91، مرجع سابق.

[2]– المادة 10، المرجع نفسه.

المنصوص عليها في القانون وطلب إلغاء القرار لإعادة البيع لصالح المنزوع منه الملكية وذلك خلال مهلة 30 يوما.

غير أن هذا الحكم ينطبق فقط على العقارات التي لم يصدر بشأنها أي تخصيص ولم تنطلق بها الأشغال بتاتا، لذا نتساءل ما موقف القضاء فيما يتعلق بالعقارات التي عرفت بداية أشغال، لكنها توقفت لمدة تفوق الأربع سنوات القانونية؟ هل يمكن طلب استرجاعها طبقا لنص المادة 32 السالفة الذكر؟.

الإجابة عن هذا التساؤل لم نجده في القضاء الجزائري، ذلك أننا لم نتوصل إلى أي قرار أو اجتهاد في هذا الصدد[1]. لكن في فرنسا فهذه المسألة قد تم معالجتها حسب حجم وأهمية الأشغال المنجزة قبل التوقف ونسبة إنجازها بالنسبة للمشروع ككل. وكذلك حسب مدة التوقف ونسبة الإدارة في الاستمرار في الأشغال أم إهمالها.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه في فرنسا يوجد تقنين خاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إذ يختص بالفعل في منازعاتها أساسا قاضي عادي يسمى قاضي النزع، أما طلبات التعويض عن النزع فيختص بها القاضي الإداري ويظهر هذا تعقد هذا النظام بالنسبة للمتقاضي الفرنسي، حيث تفاداه المشرع الجزائري بجعل قاضي النزع هو قاضي التعويض وهو القاضي الإداري بموجب المعيار العضوي والذي كرسته المادة 800 من ق إ م 09/08[2] والتي نصت على :"... **تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها**".

[1]– بوالصوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، لسنة 2002، ص27.

[2]– قانون رقم 08–09 مؤرخ في، 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21 مؤرخ في 23 أفريل 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 22–13 مؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر عدد 48، مؤرخ في 17 جويلية 2022.

كما أن للمالك أو صاحب الحق العيني المنزوع ملكيته اللجوء إلى القضاء في حالة مخالفة الإدارة أو من يقوم مقامها الغرض المخصص له العقار المنزوع والمتمثل في مشروع ذو نفع عام، كأن تستعمل الأملاك المنزوعة للأغراض غير تلك المصرح بها في قرار التصريح بالمنفعة العامة، والمطالبة بإلغاء نزع الملكية واسترجاع المالك الخاص لأمواله المنزوعة لاسيما بعد فشل محاولاته الودية في إقناع الإدارة استرجاع أملاكه التي وجهت للغرض غير المخصص له دون أن تكون هناك دواعي موضوعية لانحرافها عن المشروع التي أعلنت عنه[1].

فالطلب يوجه أولا للإدارة المستفيدة من نزع الملكية قبل اللجوء للقضاء، وذلك لاستصدار القرار الإداري، أما فيما يخص التعويض لاسترجاع العقار محل نزع الملكية، أي أن مديرية الأملاك الوطنية هي المؤهلة لتقييم مبلغ إعادة البيع للمالك وفي حالة ما لم يكن المال الذي بصدد استرجاعه في ذمة المستفيد من نزع الملكية كأن يتم التصرف في البيع مثلا لشخص أخر فالمالك يتمكن من الحصول على تعويض بفعلي الضرر المادي والضرر المعنوي.

الفرع الثاني:

شروط دعوى استرجاع الملكية

لكي يتمكن المنزوع ملكيته من ممارسة حق الاسترجاع يجب توافر الشروط التالية:

- أن يكون المراد إسترجاعه قد تم نزعه بالطرق الجبرية وبذلك لا يكون محلا للإسترجاع كل عقار تم التنازل عنه وفقا لإرادة المالك.
- يجب أن لا تكون الأشغال أو التخصيص قد بدأ بصفة جديدة قبل انقضاء مدة 5 سنوات.

[1]– وعلي جمال، نزع الملكية للمنفعة العمومية بين التشريع واجتهاد القضاء الإداري الجزائري، دراسة قانونية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، العدد 02، سنة 2005، ص82.

- يجب أن لا يكون قد صدر قرار أخر يصرح بالمنفعة العامة على نفس العقارات ولو كان كذلك لفائدة هيئة أخرى ولحساب منفعة عمومية لم تكن محددة لم تكن محددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية الأولى.
- يجب أن تكون الاستفادة ممكنة ماديا أي أن لا يكون البناء قد هدم أو تم بناء منشأة أخرى.
- يقدم الطلب خلال 15 سنة في الجزائر أما في القانون الفرنسي ففي خلال 30 سنة.
- عدم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها خلال الآجال المحددة، وما يلاحظ أن المشرع لم يعط للإدارة سلطة مطلقة في ترتيب الآثار القانونية اللازمة لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة ومن أجل اتقاء تماطلها في جعل قرارها ينتج أثاره حدد لها آجالا معينة تؤدي إلى سقوط الأثر القانوني لهذا القرار[1]، وهي أربع سنوات حسب المادة 10 من نفس القانون السالف الذكر.

المطلب الثاني:

دعوى الإلغاء ودعوى التعويض

كل مساس بحق الملكية العقارية الخاصة يصدر عن الإدارة دون احترام لمبدأ المشروعية، يترتب عليه قيام حق المالك المتضرر في اللجوء إلى القضاء الإداري، إما المطالبة بإلغاء القرار الذي أصدرته وهو موضوع الفرع الأول(دعوى الإلغاء)، وإما المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقته نتيجة تصرف الإدارة وهو موضوع الفرع الثاني(دعوى التعويض).

[1]– قاشي علال، حق طلب نزع الجزء الباقي، وحق طلب الاسترجاع ضمانة للمنزوع ملكيتهم للمنفعة العامة، مجلة الدراسات القانونية، العدد02، 2019، ص09.

الفرع الأول:

دعوى الإلغاء

هي دعوى قضائية ترمي إلى إلغاء قرار إداري غير مشروع، وتعرف أيضا بأنها دعوى قضائية يطلب الطاعن من خلالها من القضاء الإداري مراقبة مشروعية قرار إداري والحكم بإلغائه إذا تبين له أنه غير مشروع[1]، تأسيسا على ما سبق يتولى القضاء الإداري رقابة مشروعية القرارات الإدارية وإعدام القرارات غير المشروعة، وحتى وصف بأنه حارس المشروعية الإدارية وحاميها، إن احترام مبدأ المشروعية يؤدي أيضا إلى حسن إدارة المرافق العامة وسيرها وضمان فعاليتها لتحقيق المشروعية فإلغاء القرارات الإدارية[2] غير المشروعة يحقق المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، حيث تستهدف دعوى الإلغاء تحقيق غاية تتمثل في حماية حقوق الأفراد وحرياتهم المشروعة فلا يعني ذلك أن حماية المصلحة العامة هي غايتها الوحيدة، إذ أن للقضاء دور هام في المحافظة على الحقوق والحريات للأفراد المكرسة دستوريا ولما كان التعدي على الأملاك العقارية يمس أحد أهم الحقوق وهو حق الملكية فهنا يظهر دوره في مراقبة أعمال الإدارة وذلك للتأكد من شرعيتها، كفحص ما إذا كان القرار أو العمل أو الإجراء المتخذ مشروعا ويجيزه القانون ومن ثم مراقبة أعمال الإدارة ومدى تمسكها بالإجراءات القانونية.

فدعوى تجاوز السلطة الهدف منها هو حماية الأفراد من تصرفات الإدارة ذات الطابع التعسفي والتي تخرج عن مبدأ المشروعية الذي يحكم جميع الأعمال القانونية، ولإلغاء القرار الإداري يرتكز المتقاضي على الحالات التي كانت محل الدراسة أعلاه وفق التصنيف

[1]–على خطار شنطاوي، موسوعة القضاء الإداري، الجزء الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2004، ص276.

[2]– تنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية :" تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية ...".

التقليدي الذي أتى به " لافيير" والذي ميز بين أربعة أصناف لعدم المشروعية وهي عدم الاختصاص،عيب مخالفة الشكل والإجراءات،مخالفة القانون والانحراف بالسلطة، وسنحاول إسقاط وسائل الإلغاء هذه على بعض أوجه التعدي على الملكية العقارية والتي تبينت من خلال التطبيق اللامشروع لبعض الأنظمة خاصة نزع الملكية للمنفعة العامة، الاستيلاء وشغل الأراضي، وكل ذلك بالتعرض لموقف القضاء الجزائري من خلال بعض الاجتهادات القضائية، ونظرا لكثرة النزاعات الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة المطروحة على مستوى الجهات القضائية الإدارية وغزارة الاجتهاد القضائي في هذا المجال، سنركز الدارسة على رقابة المشروعية من خلال دعوى الإلغاء بنزع الملكية للمنفعة العامة وسلطات القاضي الإداري في تحديد عناصر نزع الملكية للمنفعة العامة.

أولا- القيود الواردة على القاضي في تحديد المنفعة العامة:

يستنبط من قانون 11/91 أن سلطات القاضي الإداري مقيدة في مجال تحديد المنفعة العامة، بينما تملك الإدارة سلطة تقديرية واسعة لكن إذا اكتفى القاضي بهذه الوضعية فإن ذلك يؤدي في أغلب الأحيان إلى تعسف الإدارة، خاصة وأن القانون لم ينص على إمكانية الطعن في هذه القرارات المتعلقة بعملية نزع الملكية سوى في حالتين وهما قرار التصريح بالمنفعة العامة في المادة 13 من القانون 91-11[1]، والحالة الثانية هي قرار قابلية التنازل والمذكورة في المادة 26 من نفس القانون والذي يبين مبلغ التعويض، ورغم أن المراحل التي تمر بها الإجراءات تكون عبر عدة قرارات إدارية وبمفهوم المخالفة أن المشرع لم يفتح طرق الطعن بالإلغاء في باقي القرارات، أما فيما يخص دعوى الإلغاء فيمكن تأسيسها على إحدى الحالات، الشكل، عيب مخالفة القانون، الانحراف بالسلطة.

[1]- قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

مراقبة الاختصاص: فقد يتجلى عدم الاختصاص في حالة اعتداء سلطة إدارية على صلاحيات سلطة إدارية أخرى كأن يصدر قرار من الوالي في حين تقتضي القوانين قرار وزاري مشترك.

مراقبة الشكل: أما عيب الشكل فقد يكمن في إهمال السلطة الإدارية لإجراء جوهري كالامتناع عن تعيين لجنة للتحقيق، والاكتفاء بتعيين شخص واحد بدلا من لجنة تتكون من 3 أعضاء مثلا، فإن للقاضي الإلغاء لعيب الشكل المنصوص عليه بالمادة 10[1] من قانون 11/91 التي ذكرت البيانات الضرورية.

مراقبة الإجراءات: لقد وضع المشرع إجراءات قانونية لابد على الإدارة وهي بصدد نزع الأملاك العقارية أو الحقوق المرتبطة بها مراعاتها وإلا كانت قراراتها في هذا الشأن معيبة لعدم التبليغ، أو عدم إجراء تحقيق مسبق في حالة نزع الملكية.

وفي هذا الصدد قضت الغرفة الإدارية في قرارها رقم 116673 المؤرخ في 30 أفريل 1995 بأنه " من المستقر عليه قضاءا أن منطوق الحكم أو القرار هو الذي يعد في حد ذاته ووحده الحكم خاصة إزاء حجية الشيء المحكوم فيه ومن ثم استوجب إلغاء القرار الذي أغفل في منطوقه ذكر السلطة العامة الواجب التنفيذ عليها للتعويض ومن جراء نزع الملكية للمنفعة العامة.

أما فيما يخص إجراء تبليغ قرار نزع الملكية قضت الغرفة الإدارية في قرارها رقم 91487 المؤرخ في 24 ماي 1992 بان مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 29 نوفمبر 1986 المتضمن التصريح بالمنفعة العامة لمشروع بناء محطة بنزين ونزع ملكية الأرض المتنازع عليها من أجل المنفعة العامة.

[1]– المادة 10 من قانون رقم 11/91، المرجع السابق.

والذي يعد قرارا فرديا كان يجب تبليغه للطرف الذي انتزعت منه ملكيته وأن هذه الشكلية لم تحترم في دعوى الحال حتى ولو تم نشر هذا المقرر في جريدة الشعب[1].

كما يمكن تأسيس الدعوى على مخالفة القانون إن أغفلت الإدارة قاعدة قانونية كالإشهار الإجباري، مثلا وعند تصريحها على المنفعة العامة دون أن تثبت وجود هذه المنفعة.

– تؤسس الدعوى كذلك على الإنحراف بالسلطة الذي يظهر غالبا في شكل استبدال إجراءات ففي قرارها المحكمة العليا المؤرخ في 02 جويلية 1965 شركة عين فكرون ضد والي ولاية المدية استبدال إجراء نزع الملكية بإجراء الاستيلاء المؤقت.

– وتعد مشوبة يعيب الانحراف في استعمال السلطة كل القرارات الإدارية التي تستخدم صلاحيات السلطة العامة لأهداف لا علاقة لها بالمنفعة العامة، لأن كل محاولة من الإدارة الاستيلاء أو نزع العقارات الخاصة لا ترمي إلى تحقيق النفع العام تعتبر باطلة لأن الغاية منها إنشاء مشاريع جماعية الهدف منها تحقيق أغراض خاصة.

ونظرا للطبيعة الخاصة لهذا الإجراء، فقد خصه المشرع بتنظيم قانوني دقيق، بحيث يعد كل نزع للملكية خارج الأطر والحالات التي حددها القانون باطلا وعديم الأثر ويعتبر تجاوزا يستوجب التعويض الذي يقدر من طرف القضاء.

ومن ضمن القرارات القضائية التي ذهبت إلى تأكيد هذا الطرح نجد القرار رقم 62458 المؤرخ في 10 مارس 1991 بأنه" من المقرر قانونا أن الوالي يحدد بموجب قرار نزع الملكية قائمة القطع أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها وإذا كانت هذه القائمة لا تنجم عن التصريح بالمنفعة العامة ومن ثم إن مقرر الوالي في قضية الحال لنزع الملكية من أجل حيازة الأراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن يشير إلى تحقيق

[1]– وعلي جمال، مرجع سابق، ص87.

المنفعة العامة ولا إلى أي مقرر مصرح بالمنفعة العامة يعد مخالفا للمقتضيات القانونية المشار إليها أعلاه".

ولضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض ضمن المشرع لكل المعنيين في حالة ما إذا لم يرضوا بمبلغ التعويض المقترح عليهم من طرف الإدارة النازعة للملكية حق رفع دعوى أمام القضاء ويطعنوا في هذا التقدير ويطالبوا بإجراء تقييم أخر، وعلى هذا الأساس يلعب القاضي الإداري في هذا المجال دورا مهما، لكونه مكلف بإيجاد التوازن بين حقوق الأفراد من جهة واحترام صلاحيات السلطة الإدارية الرامية لتحقيق المنفعة العمومية، ونقطة الحسم في هذا كله، والوصول إل تعويض عادل ومنصف يرضي جميع الأطراف.

ثانيا- آجال رفع دعوى الإلغاء:

فيما يخص آجال رفع الدعوى فقد فرض المشرع آجال قصيرة لقبول دعوى الإلغاء فألزم المتقاضي أن يرفع دعواه خلال شهر من تاريخ تبليغه أو نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة وهذا ما ورد في المواد 13و14و26 من قانون 91-11[1]، وفرض المشرع أن تفصل الجهة القضائية في الطعن حسب الإجراءات السريعة وهذا خلال شهر ويترتب على ذلك أن المشرع قد ألغى إجراءات الصلح الواجب إتباعها طبقا للمادة 3/169 في كل الطعون المرفوعة أمام الغرفة الإدارية لدى المجلس، أما فيما يخص وقف التنفيذ فمبدئيا مخاصمة القرار الإداري لتجاوز السلطة لا تؤدي إلى وقف تنفيذه ويرجع ذلك للطابع التنفيذي الذي يتميز به القرار وهو مبدأ ينتج عن قرينة المشروعية المفترضة فيه، هذا المبدأ نصت عليه المادة 13 من قانون91-11 بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المجلس القضائي وبمفهوم

[1]- قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

المخالفة لما نصت عليه المادة 2/833 من ق إ م بالنسبة لدعاوى الإلغاء المرفوعة أمام مجلس الدولة[1].

غير أنه يوجد استثناء لهذه القاعدة بنص القانون ويتعلق الأمر بدعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرارات التصريح بالمنفعة العمومية أمام المجلس، فرفع هذه الدعوى من شأنه وقف تنفيذ القرار المخاصم المصرح بالمنفعة العامة وهذا حسب المادة 3/13 من قانون 11/91[2] والتي جاء فيها "يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة لدى المحكمة المختصة وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار الإداري المصرح بالمنفعة العامة".

وينطبق الأمر ذاته على رقابة القاضي الإداري لإجراءات الاستيلاء أو شغل الأراضي، إذ أن تجاهل الإدارة للإجراءات القانونية التي نص عليها القانون يعرض قراراتها للطعن فيها بالإلغاء، حيث جاء في القرار الصادر بتاريخ 1984/10/20 "من المقرر قانونا أن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور ومن ثم فإن القرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور يكون مشوبا يتجاوز السلطة، ولما كان ثابتا في قضية الحال أن رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الاستيلاء على المحل لصالح شخص طبيعي معتقدا أن مجرد الإشارة إلى التشريع الخاص بالأملاك الشاغرة دون الإثبات بدليل على حالة الشغور هو وحده كاف لتأسيس قراره فإنه بتصرفه على النحو المذكور كان قراره مشوبا بتجاوز السلطة، استوجب إبطال أمر الاستيلاء على المحل المتنازع فيه وآجال رفع هذه الدعوى والجهة المختصة للفصل فيها فهي مقررة وفق القواعد العامة الواردة في ق إ م.

---

[1]– المادة 833 من ق إ م إ " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه. ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر، بناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري".

[2]– المادة 3/13 من قانون رقم 91–11، المرجع السابق.

الفرع الثاني:

دعوى التعويض

تعد دعوى التعويض الإدارية من الدعاوى الأكثر قوة وقيمة قانونية لما توفره من حماية للحقوق والحريات الخاصة بالأفراد في مواجهة سلطات وأعمال الإدارة العامة الضارة وجاءت تجسيدا وتطبيقا للنظام القانوني بنظرية المسؤولية الإدارية.

وتندرج دعوى التعويض ضمن دعاوى القضاء الكامل، حيث نصت المادة 800 ق إ م على" تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها".

ويتمتع القاضي في دعوى التعويض بسلطات واسعة، تخوله الفصل في جميع عناصرها[1]، من حيث تحديد وجود الخطأ من عدمه والعلاقة السببية بين الفعل الضار والضرر كذلك تقدير التعويض المناسب للضرر الحاصل، وتعد هذه الدعوى شخصية وذاتية، تهدف إلى جبر الضرر المادي أو المعنوي الناتج عن المساس بالحقوق أو بالمركز القانوني للمدعي.

ولكي تقبل دعوى التعويض، يتعين على المدعي إثبات أن الضرر ناتج عن خطأ منسوب للإدارة يشكل إخلالا بالقانون، وأن هناك علاقة سببية مباشرة بين الفعل الضار والضرر.

[1]– عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2004، ص259.

وتتحقق مسؤولية الإدارة إذا ثبت أن أفعالها غير مشروعة[1] أو نتج عنها ضرر غير مبرر، كما يمكن أن تتحمل الإدارة المسؤولية نتيجة خطأ موظفيها، أو بسبب إخلالها بالتزاماتها التعاقدية، أو في إطار ما يعرف بالمسؤولية الإدارية عن المخاطر.

يخول القاضي في هذا الإطار صلاحية الحكم بالتعويض المناسب عن طريق القضاء بحسب جسامة الضرر وحجمه.

وعليه فإن كل محاولة من الإدارة في الاستيلاء أو النزع لعقارات خاصة لا ترمي إلى تحقيق النفع العام تكون باطلة، تعدت الإدارة من خلالها على حقوق ومراكز الملاك وتعتبر اعتداء مادي يرتب مسؤوليتها وحق بذلك للطرف المتضرر طلب التعويض عن طريق دعوى التعويض ويمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في هذا المجال في الحالات التالية:

أولا – التعدي المادي على الأملاك العقارية التابعة للفرد:

كأن تستولي على عقاره دون أن تكون بحاجة لذلك ودون أن تستند في ذلك لنص قانوني ودون أن تتبع الإجراءات اللازمة أي أن الإدارة تتعسف فقط.

ومن بين الأمثلة في هذا الخصوص ما قضت به الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الشلف في قضية "م" ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين الدفلى، أين طالبت المدعية بإلزام المدعى عليها بأن تدفع لها مبلغ محدد مقابل قيمة القطعة الأرضية المحتلة، ومبلغ معين مقابل حرمانها من استغلال حقوقها العقارية مؤسسة دعواها على أنها مالكة للقطعة الأرضية بسندات رسمية، وأن البلدية قامت بالتعدي والاستيلاء عليها. وهذا بشق طريق في ملكيتها واستولت بذلك على مساحة 20 آ و 4 س، وقد وعدتها البلدية بتعويضها بقطعة مماثلة ولكنها لم تفعل، وبالتالي فقد اعتبرت الغرفة الإدارية في تأسيسها أن تصرف البلدية يعد تعديا ومنه تقوم مسؤوليتها مادامت لم تقدم أي وثيقة قانونية لتبرير تصرفها. بالإضافة

[1]– تنص المادة 801، ق إ م إ بأنها تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى القضاء الكامل.

إلى تقرير الخبرة الذي أمرت به الغرفة والذي يؤكد عملية التعدي أين قضى المجلس بإلزام بلدية عين الدفلى بأن تدفع مبالغ مالية محددة للتعويض عن التعدي على ملكية المدعية.

ثانيا- التعدي من قبل الإدارة:

كحالة لجوء الإدارة إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم غير المبرر[1]. حيث قررت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا على أنه "من المقرر قانونا بالمادة 124 من ق م أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض[2].

ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أنا الحائط تم بنائه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء ومحضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤوليتها عن الخطأ الناجم مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف".

ثالثا – قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة:

حيث أن أسس التعويض في هذه المسؤولية تختلف عن أسس المسؤولية المدنية، لأنه في المسؤولية الإدارية لا يعوض على أساس المخاطر إلا إذا وصل لدرجة من الجسامة وهذا تكريسا لمبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة، ففي حالة ما إذا تم الاستيلاء على عقار مملوك للفرد أو شغله لمدة معينة فإنه من حقه طلب التعويض على أساس ما فاته من كسب وما لحقه من خسارة كما نصت المادة 681 مكرر3 من ق م ج في فقرتها الثانية

[1]– بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1999، ص ص 60، 61.

[2]–المادة 124 من الأمر رقم 75–58، مرجع سابق.

"يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأسمال وكذا بتعويض كل نقص في الربح"[1]

وهي حالة لا يمكن إسنادها لخطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية إذ ينتج من جراء هذا الوضع تحميل شخصا ما عبئا أو ارتفاقا مع استفادة العامة منه مما يشكل خرقا لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة ومنه يمكن للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل لجبر الأضرار اللاحقة به ويمنح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص قيمة العقار.

تجدر الإشارة أن المحكمة العليا قد استقرت على اعتبارها أن مخالفة هذا الإجراء تشكل اعتداء ماديا يرتب مسؤولية الإدارة ويمكن للقاضي طرد الإدارة من العقارات التي استولت عليها.

[1]– المادة 681 مكرر 3 من الأمر رقم 75–58، المرجع السابق.

الفصل الثاني:

تعدي الخواص على الملكية العقارية

تعد ظاهرة التعدي على الأملاك العقارية، سواء الوطنية أو الخاصة من طرف الخواص من الظواهر القديمة التي رافقت مراحل مختلفة من تاريخ البلاد، فقد بدأت الانتهاكات منذ الاستقلال، حيث تم الاستيلاء على أملاك المعمرين الذين غادروا البلاد، بما في ذلك أراضي وعقارات مبنية وغير مبنية، بالإضافة إلى مستثمرات فلاحية ومنازل شاغرة. ورغم أن الدولة أقرت قانونا خاصا لحماية هذه الملكية ولمعالجة وضعية هذه الأملاك الشاغرة بموجب الأمر 62-20 والأمر 66-102 آلت ملكية الأملاك الشاغرة للدولة[1] أو وضعت تحت حماية الدولة إلا أنه تم الاستيلاء على البعض منها بوضع اليد عليها بغرض التملك وهو نفس الحال بالنسبة لتعدي الخواص على الملكية العقارية الخاصة والمحمية دستوريا وقانونيا. إلا أن هذا الحق لم يسلم من الانتهاك ليس فقط من قبل الإدارة بل كذلك من قبل الخواص، الذين قد يقدمون على التعدي على عقارات الغير بطرق عديدة وغير مشروعة كأن يأخذ طابعا ماديا مباشرا كالغصب أو البناء دون إذن وعليه يتناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل تعدي الخواص على الملكية العقارية الوطنية في المبحث الأول في حين تم تخصيص المبحث الثاني لتعدي الخواص على الملكية العقارية الخاصة.

[1]- أمر رقم 66-102 مؤرخ في 06 ماي 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر عدد 36، صادر في 06 ماي 1966.

المبحث الأول:

تعدي الخواص على الأملاك العقارية الوطنية

يتجلى تعدي الخواص على الأملاك العقارية الوطنية في عدة مظاهر فمنهم من يقوم بحيازة أملاك تابعة للدولة وهو يعلم بذلك فيقوم بشغلها لفترات طويلة وهناك من يضم العقار المجاور لملكيته في اعتقاده أن لا مالك له ويرجع ذلك لعدة أسباب سيتم التعرض لها في المطلب الأول وتفاديا لهذه الأعمال غير المشروعة أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من النصوص القانونية تبرز أسس وقواعد اكتساب هذه الملكية ولمعالجة هذه الظاهرة والحد منها سنتطرق إلى آليات حماية الأملاك العقارية الوطنية من التعدي في المطلب الثاني.

المطلب الأول:

أسباب التعدي على الأملاك الوطنية

تعددت الأسباب وراء تفشي ظاهرة التعدي على العقارات الوطنية إذ أن تأثير البعض منها كان كبيرا مقارنة مع أسباب أخرى سيتم التطرق إلى الأسباب الإدارية في الفرع الأول، الأسباب الأمنية في الفرع الثاني في حين يتم تخصيص الفرع الثالث للأسباب الاجتماعية.

الفرع الأول:

الأسباب الإدارية

أقرت الدولة جملة من القوانين التي تضمن الحماية القانونية للأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة، وتحدد قواعد ممارسة بشأنها، غير أن تقصير الجهاز التنفيذي المكلف بتطبيق هذه القوانين ومراقبة احترامها، أدى إلى انتشار ظاهرة التعديات العقارية،

خاصة في مجال البناء غير القانوني، حيث فرضت هذه الظاهرة نفسها على أرض الواقع منذ ما يقارب ثلاثة عقود، دون أن توفر لها الحماية القانونية الكافية.

لذلك صدر القانون رقم 23-18[1] وقرر تدابير ردعية كتجريم تشييد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة وهو ما نصت عليه المواد 17 وما بعدها من القانون نفسه.

- عدم حصر الأملاك العقارية التابعة للدولة سواء التابعة للجماعات المحلية أو الجماعات الأخرى، إذ أن الكثير منها غير مسيج وغير محدد المعالم بدقة مما يجعله عرضة للاستعمال والشغل غير الشرعي[2].

- سكوت الإدارة أو الهيئات المختصة عن حماية أملاكها من التعدي سواء كان هذا السكوت بقصد أو غير قصد بغرض المحاباة و المجاملة.

- قلة أجهزة الرقابة المكلفة بمتابعة استغلال رخص الاستغلال وغيرها من الرخص التي تسمح بشغل هذه الأملاك والتي تراقب حالات التعدي على الأملاك العقارية للدولة لاسيما على المستوى المحلي.

- قد يكون في بعض الأحيان التعدي بفعل الإدارة نفسها أو بتهاون من موظفيها وفي بعض الأحيان بتواطؤ منهم، إذ أن بعض البلديات قد استحوذت على أراضي فلاحية خصبة تابعة للدولة وقامت بتجزئتها ثم بيعت للخواص للبناء عليها بطرق غير قانونية ودون أن تتدخل الهيئات المخولة قانونا لحماية أملاكها.

---

[1]- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، 2006، ص178.

[2]- قانون رقم 23-18 مؤرخ في 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، ج.ر عدد 76، صادر في 30 نوفمبر 2023.

– تأخر إجراءات مسح الأراضي والذي عرفته المادة الثانية من الأمر 75–74[1]، بأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ونوع العقار وحدوده وموقعه بدقة وهوية المالك الحقيقي للعقار ويشمل المسح للأملاك الوطنية الخاصة والعامة ومنه تستقر الملكية العقارية، وهذا ما يسمح للأفراد في العديد من المناطق غير المسموحة بشغل أراضي تابعة للدولة.

الفرع الثاني:

الأسباب الأمنية

شهدت الجزائر خلال السنوات الماضية حالة من الاضطراب الأمني نتيجة لتفاقم مشاكل وظواهر خطيرة، ما دفع بالسلطات إلى إعلان حالة الطوارئ واتخاذ تدابير أمنية مشددة لمواجهة الجماعات الإرهابية الدخيلة والقضاء عليها.

أثمرت هذه الحالة الأمنية المتدهورة، خاصة في المناطق التي كانت معروفة بانتشار مكثف للجماعات الإرهابية ونزوح السكان بحثا عن الأمان، هروبا من التهديدات العديدة إنقاذا لحياتهم وسلامة أهاليهم تاركين ورائهم ممتلكاتهم وأراضيهم الزراعية الخصبة ومصدر رزقهم، مما أفرز تعقيدات كثيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة. ما جعل بعض القوانين الهامة تتأخر في الصدور لا سيما المتعلقة بالرقابة البعدية وغيرها من القوانين المتعلقة بالعمران[2] ومنه عرفت المدن نموا سريعا حيث قاموا بالتعدي على الأملاك العقارية التابعة للدولة من أجل بناء مساكن بطرق غير قانونية.

[1]– الأمر رقم 75–74 مؤرخ في، 12–11–1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 52، صادر في 18–11–1975.

[2]– عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص178.

الفرع الثالث:

الأسباب الاجتماعية

ساعد التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديموغرافي المفرط على التعدي على الأملاك العقارية التابعة للدولة، تدني المستوى المعيشي الذي يقاس بعدة مؤشرات اقتصادية، اجتماعية، ثقافية مثل الدخل، نسبة التعليم، المستوى الصحي، معدل الفقر.

تفشي البطالة: ففي غياب أي مصدر رزق ومع غلاء المعيشة جعل الأفراد يقومون بشغل عقارات تابعة للدولة بصفة غير مشروعة لإقامة أي نشاط تجاري عليها وهذا ما نلاحظه في فصل صيف كل سنة تقريبا على السواحل المطلة على البحر إذ يقوم الأفراد بالاستحواذ على أماكن ليقيموا عليها مقاهي أو محلات لبيع المأكولات الخفيفة. فمهما كان الهدف ومهما كانت المساحة المستولى عليها فإن هذا يعتبر تعدي على الملكية العقارية للدولة.

التزايد السريع لعدد السكان الذي تشهده المدن الجزائرية حيث تضاعف عدد سكانها ثلاث مرات خلال 20 سنة الماضية، كما تضاعف عدد المدن التي يزيد سكانها عن 100 ألف نسمة، إذ تشير الإحصائيات لسنة 2004 بأن عدد سكان المدن قدر بـ 59 بالمائة بينما سكان الريف قدر بـ 41 بالمائة ويلاحظ أن مدن الوسط أكثر اكتظاظا من مدن الشرق والغرب وكانت التوسعات السكانية على حساب أملاك الدولة[1].

النزوح الريفي نتيجة تمركز التنمية في المدن، مما جعل المناطق الريفية تفتقد إلى المرافق الأساسية كالمؤسسات التربوية والمستشفيات وكذا ضعف شبكة المواصلات التي كانت سببا في نزوحهم للمدن الكبيرة المجاورة أو القريبة، فيقومون ببناء سكنات قصديرية على أراضي الدولة تفتقر إلى أدنى وسائل الحياة كالكهرباء والماء.

[1]– عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص188

أزمة السكن حيث أن عجز الدولة عن تغطية الطلب المتزايد على السكن أدى إلى تزايد الاعتداءات على الأملاك العقارية للدولة، إذ أصبحوا يبنون البيوت القصديرية في مواقع حيوية وإستراتيجية ملك للدولة للحصول سريعا على سكنات بعد أن قضوا سنوات طويلة في سكنات مستأجرة دون الاستفادة من السكن، حتى أنها أصبحت تجارة عند البعض عنهم إذا كانوا عندما يحصلون على سكنات يعمدون إلى بيع بيوتهم القصديرية إلى مواطنين آخرين للاستفادة بدورهم لتظل الأزمة تراوح مكانها ولكن ما يلاحظ أن الدولة ركزت مجهوداتها للقضاء على هذه الظاهرة، إذ يتم هدم البيوت القصديرية التي يتحصل أصحابها على سكنات وتستغل أراضيها في مشاريع ذات منفعة عامة، ويعتبر مشكل البناءات الفوضوية من أخطر المشاكل في الوقت الحالي خاصة وأنها تسكن في ظروف تنعدم فيها الشروط الضرورية للحياة (الماء، الكهرباء، الغاز) وبانعدام النظافة ساهمت هذه العوامل في انتشار الأمراض المعدية، كما أنها تساهم في تزايد الجرائم المنظمة والمتاجرة بالمخدرات، وتعد من المناطق الخارجة عن نطاق المراقبة أو التي يصعب على الأجهزة الأمنية متابعتها والوصول إليها، إذ يفضل ساكنيها العيش بطريقة فوضوية لإخفاء جرائمهم.

المطلب الثاني:

آليات حماية الأملاك الوطنية العقارية من تعدي الخواص.

تتميز الملكية العقارية الوطنية عن الملكية العقارية الخاصة، ما جعل وسائل حماية هذه الأخيرة غير كافية لذا وجب توفير حماية خاصة بأساليب خاصة، مغايرة لتلك المقررة لحماية الملكية الخاصة يتم التطرق في الفرع الأول لآليات الحماية الإدارية ويخصص الفرع الثاني لآليات الحماية الجزائية.

الفرع الأول:

آليات الحماية الإدارية

إن إضفاء صفة العمومية على المال العام يقتضي إخضاعه لمجموعة من القواعد العامة التي تهدف إلى حمايته من التعديات من قبل الأفراد وتلتزم الإدارة بإتباع مجموعة من الإجراءات والتدابير لمواجهة المخاطر الناتجة عن تصرفات الأفراد، خاصة في الحالات التي يتم فيها الاستيلاء على عقارات تابعة للأملاك الوطنية أو لجزء منها بدون أي سند قانوني، ويدعي ملكيتها عن طريق الحيازة، إذ نجد حالات عديدة على أرض الواقع كأن يستولي شخص على جزء من رصيف أو أرض شاغرة يقيم عليها بنايات وهو ما يستدعي ضبط الاستعمال الجماهيري للمال العام، وبالرجوع إلى قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية نميز بين نوعين من القواعد منها الوقائية ومنها التدابير الردعية[1].

أولا- الإجراءات الوقائية للحماية:

تعمد الدولة إلى اقتناء أملاك عقارية بطرق عادية عن طريق تصرفات قانونية كالشراء والمبادلة، كما يمكن أن تكتسب هذا المال بطرق استثنائية كنزع الملكية للمنفعة العامة حالة الشغور وحتى يتم المحافظة على الأملاك الوطنية المكتسبة أقر المشرع هذه الإجراءات الإدارية الوقائية ونلاحظ أن منها ما تكتسي طابع تقني بحت، ومنها ما تكتسي طابع قانوني ولكن دون الخوض في الطبيعة التقنية أو القانونية لهذه العمليات فيتم التطرق لها بصفة عامة.

[1]- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2003، ص 35.

1-التحديد:

حتى يتم حماية حق الملكية العقارية للأملاك الوطنية أوجب المشرع تحديد هذه الأملاك بصفة دقيقة وواضحة ويختلف هذا الإجراء باختلاف طبيعة العقار موضوع الإجراء.

أ- بالنسبة للأملاك الطبيعية:

نصت المادة 29 " **تعيين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، وتبين هذه العملية بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض وبالنسبة لضفاف الأنهار... ولهذه العملية طابع تصريحي**"[1] الأملاك الطبيعية تمتلكها الإدارة بحكم الواقع ويتم إدماجها في الأملاك الوطنية بصورة آلية، وبالرغم من هذا لابد للإدارة أن تتدخل بموجب قرار إداري تصريحي من أجل تعيين حدود وطبيعة ومساحة العقار محل التملك فهذا الإجراء هو مجرد تقرير لحالة مفروضة، فالقرار ذو طبيعة كاشفة لحق الملكية وأن كان هذا الأخير موجود قبل إصدار هذا القرار، وإجراء تعيين الحدود يتم بموجب تحقيق لضمان حماية حقوق الملاك المجاورين.

ب- بالنسبة للأملاك الوطنية الاصطناعية:

إذا كانت الظواهر الطبيعية هي التي تضع حدود الأملاك العمومية الطبيعية دون أن تترك للإدارة السلطة في تعديل هذه الحدود فالأمر يختلف بالنسبة للأملاك الوطنية الاصطناعية التي تستلزم لتحديدها تدخلا من الإدارة بموجب قرار إداري[2] وحماية لهذا الصنف من الأملاك العقاريـة أقـر المشـرع في نـص المادة 28 من قانون 90-30 بنصـها

" **يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات**" أما المادة 30 فنصت"**هدف الاصطفاف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة**

[1]- المادة 29 من قانون رقم 90-30، مرجع سابق.

[2]-- محيو أحمد، المرجع السابق، ص45.

بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة" فهذا الإجراء يوضح المدى الذي يمتد إليه العقار موضوع التصفيف، ويبين حدود الطريق وسلطات الدولة على أملاكها دون أن تقوم بالاعتداء على ملكية الغير، وفي حالة توسيع الطريق تدمج الأملاك المجاورة عن طريق نزع الملكية، وبالمقابل يمنع على هذا الغير المجاور من الإعتداء على الملكية التي تم تصفيفها بالاستعمال أو الاستغلال وفي حالة إلغاء التصفيف يمكن للملاك المجاورين استعمال حقهم في استرداد المساحات التي كانت محل التصفيف والسلطة مصدرة القرار هي حسب الاختصاص فالوالي في الطرق الولائية، والوزير في الطرق الوطنية.

2-التصنيف:

تعرف المادة 31 أن" **التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضفي على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية، وينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة**"[1].

من استقراء هذه المادة يتضح أن التصنيف هو إجراء قانوني إداري يجسد عملية إدراج العقار واكتساب صفة العمومية، كما يعد إجراء لحماية الملكية المصنفة لما يحدثه من أثار قانونية تجعل هذا العقار يحضى بحماية كبيرة ومميزة، فهو ليس مجرد عملية إحصاء فهو يتعلق بالعقارات ذات الأهمية الخاصة التي تستلزم الحماية والتصنيف ويقع على العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة ضمن مجال العقار المصنف وتمنح العقار المصنف ارتفاقات جديدة لم تكن تخدمه من قبل تتحملها العقارات المجاورة، ومعنى هذا أن إجراءات التصنيف

[1]- قانون رقم 90-30، المرجع السابق.

زادت من سلطات حق الملكية على العقار المصنف بإحداث ارتفاقات جديدة تمنح له وتقرر لفائدته وتمكنه من الانتفاع الأحسن بالعقار[1].

3-الجرد:

تعد عملية الجرد التي تقوم بها الهيئات المسيرة للأملاك الوطنية إجراء إداري لحماية حق الملكية العقارية وهذا ما جاءت به نص المادة 8 من قانون 90-30 "**يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهياكلها والجماعات الإقليمية.**

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفق للأهداف المسطرة لها"[2].

عمل المشرع على تنظيم هذه العملية لضمان معرفة دقيقة للأملاك الوطنية وتحديد حركيتها أثناء الاستعمال أو الانتقال، فتتولى هذه المصالح بإجراء جرد عام للأملاك التي تسيرها بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة لتعكس بذلك الوضعية الحقيقية للأملاك العقارية للدولة.

4-الرقابة:

نظم قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 موضوع الرقابة ضمن أحكام المادة 24 والتي تنص على:" **تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية مع رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص**

[1]- وعلي جمال، مرجع سابق، ص 66.

[2]- المادة 08 من قانون رقم 90-30، مرجع سابق.

كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها أياها التشريع"[1]. كما جاء في المذكرة رقم 05 المؤرخة في 21 سبتمبر 1998 للسيد رئيس الحكومة بخصوص تبديد الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية على أساس أنه توجد استفادات من عقارات مبنية تتم من باب المجاملة والمحاباة على مستوى عدد معين من الجماعات المحلية وهي قرارات تخالف بشكل صارخ أحكام القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية والقانون 81-01 مؤرخ في 07 فيفري 1981 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، والذي كان هدفه هو تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق، وبعد سريان هذا القانون برهة من الزمن قام المشرع بموجب القانون 06-2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 بإلغاء القانون رقم 81-01 المعدل والمتمم وجميع النصوص المتخذة لتطبيقه تنفيذا للإرادة السياسية التي ارتأت أن هذا القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة[2].

وكذا التعليمة رقم 17 المؤرخة في 19 أفريل 1996 والمتعلقة بالمحافظة على الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية، وفيها دعا رئيس الحكومة إلى إلغاء كل العقود المتخذة بما يخالف النصوص القانونية المذكورة سابقا مع ممارسة حق رقابة صارمة على مداولات لجان التنازل عن أملاك الدولة، وبصفة عامة كل الأعمال الخاضعة للإجراءات الخاصة بأملاك الدولة وهذا لتوفير حماية أكبر للأملاك العقارية الوطنية.

وجاء كذلك في المذكرة رقم 04318 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 27 أكتوبر 1998 أنه مادام القانون رقم 90-30 قد أعطى كل الصلاحيات الأساسية لإدارة أملاك الدولة في ممارسة الرقابة الدائمة فيما يخص شروط استعمال الأملاك العامة

[1]- القانون رقم 90-30، المرجع السابق.

[2]- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، مرجع سابق، ص214.

والخاصة وعلى هذا الأساس فإنه يستلزم العمل بكل الوسائل القانونية لوضع حد في كل وقت لأي عمل مخالف للتشريع والتنظيم الساريين المفعول ، فالنسبة لحماية الأملاك الوطنية فقد تم التأكيد على ضرورة جمع كافة الوسائل لتأسيس الجدول العام للأملاك الوطنية والأمر يقتضي مسبقا القيام بعمليات مستمرة تهدف إلى تحديد جميع الأملاك العمومية المخصصة وغير المخصصة والقيام بإحصائها وتسجيلها، ويتعين على مديري أملاك الدولة وممثليهم أن يمارسوا كل صلاحياتهم وباحترام صارم للقوانين السارية المفعول ضمن مختلف اللجان التي يشاركون فيها مع الحرص على تفعيل الإجراءات الإدارية اللازمة للرقابة الصارمة.

ثانيا-الإجراءات الإدارية الردعية:

تختلف الأشكال والوسائل والقواعد التي تتدخل بها الجهات الإدارية لوضع حد للتعديات التي تطال الأملاك الوطنية المكلفة بتسييرها، لذلك سنتطرق إلى أهمها:

1- الاعتراض:

منح القانون للهيئات الإدارية المكلفة بتسيير وحماية الأملاك الوطنية من الاعتراض على إثبات حق الملكية العقارية لفائدة أفراد حازوا على عقارات بدون سند، وحددت أهم إجراءات الاعتراض في المرسوم رقم 352/83 مؤرخ في 1983/05/21[1].

فقد ألزم هذا المرسوم الموثق قبل إعداد لعقد الشهرة، أن يخطر كل من مديرية أملاك الدولة، ورئيس المجلس الشعبي البلدي لتحديد وضعية العقار محل طلب عقد الشهرة فإذا

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 83-352، المؤرخ في 1983/05/21، الغي بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر عدد 15، صادر بتاريخ 28 فيفري 2007.

وافقا دون أن يعترضا، يتم تحرير العقد، أما إذا ثبت أن العقار تابع للأملاك الوطنية يقومان بتبليغ قراريهما بالاعتراض، والذي يرتب عليهما امتناع الموثق في إعداد عقد الشهرة[1].

وعليهما أن يبديا رأيهما ضمن الآجال القانونية والمحددة بأربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيهما الالتماس وهذا ما نصت عليه المادة 6 من المرسوم رقم 83-352.

كما ورد الاعتراض كذلك في المرسوم التنفيذي 254/91 المحدد لكيفيات إعدادا شهادة الحيازة وتسليمها في المادتين 09 و11 حيث نصتا على ضرورة إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد شهادة الحيازة لفائدة طالبها[2]، والحكمة التي توخاها المشرع في وجوب إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي ومديرية أملاك الدولة حين إعداد عقد الشهرة المثبت لحق الملكية العقارية، وإعداد شهادة الحيازة هو حماية الملكية العقارية المتعلقة بالأملاك الوطنية بما فيها الأملاك الوقفية باعتبار أن ملاك هاتين الهيئتين تدخل ضمن الأملاك الوطنية طبقا للمادة 23 من القانون 90-25[3] إضافة إلى تفادي سلبيات النصوص السابقة فقد صدر القانون 07-02 الذي يجيز للأشخاص الحائزين على عقارات طلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية والحصول على سندات الملكية والذي نص على عدم تطبيق أحكامه على الأملاك العقارية الوطنية[4] حماية لها، كما أنه أجاز للسلطات المعنية

[1]- حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015/2014، ص ص 274، 275.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 27 يوليو سنة 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ر عدد 36، صادر في31يوليو 1991.

[3]- قانون رقم 90-25، مرجع سابق.

[4]- المادة 4 من قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.

الاعتراض على نتائج التحقيق الأولية التي قام بها المحققون العقاريون تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا[1].

ومنه يمكن القول أن إلزام الجهات بإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مسؤولو أملاك الدولة على المستوى الولائي للاعتراض سواء على عقد الشهرة الذي عوض بالتحقيق العقاري للحصول على سند الملكية أو على شهادة الحيازة، وذلك لإبداء رأيهما بشأن وضعية العقار المعني بهذه العمليات، وبذلك تكون السلطات المعنية قد أعفيت من البحث عن التعديات التي تطال الأملاك الوطنية، وذلك بإلزام الأشخاص المعنيين بالإفصاح عن نيتهم في التملك، والذي يسمح لهذه السلطات بالاطلاع على جميع الطلبات، ومراقبة مدى مساسها بالأملاك الوطنية والاعتراض على ذلك في حالة التعدي عليها.

بالإضافة إلى أن عدم الاعتراض في المهلة المحددة قد يعتبر قبولا وبالتالي يتم تسليم عقد الشهرة أو شهادة الحيازة وهو ما يشكل خطرا، إذا كان محل إبداء الرأي يخص أملاك الدولة[2] غير أن القضاء الجزائري تصدي لذلك من خلال قراراته، حيث جاء في قراره رقم 190541[3] ما يلي:"إن عدم الاعتراض على إجراءات الشهرة أمام الموثق لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع والمطالبة بإبطال عقد الشهرة، كما أن تقدير قيمة ووزن الأدلة من المسائل الموضوعية التي يعود تقديرها إلى قضاة الموضوع"

وبسماح القضاء للسلطات المعنية بالاعتراض أمامه، حتى بعد انتهاء المدة المقررة لذلك يكون قد قلص من حالات الاعتداء على الأملاك الوطنية وفقا لقاعدة عدم جواز الاكتساب بالتقادم. وهو الهدف الذي يسعى المشرع إلى بلوغه من خلال إلغاء النص

[1]– المادة 09 من قانون رقم 07–02، المرجع السابق.

[2]– حنان ميساوي، مرجع سابق، ص ص 275، 276.

[3]– قرار رقم 190541 صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 29 مارس سنة 2000، المجلة القضائية، عدد1، سنة 2000، ص151.

المتعلق بإعداد عقد الشهرة، وتعويضه بإجراء آخر وهو التحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية.

2- الطرد وإزالة الأشغال غير المشروعة:

إذا كان شغل الأملاك الوطنية يتم بناء على إرادة السلطة المكلفة بتسييرها، والتي قد تصب في شكل ترخيص أو عقد امتياز، فإن إلغاء الترخيص أو إنهاء عقد الامتياز، ينهي حق المستفيدين من الشغل والذي يوجب عليهم إخلاء الأملاك المشغولة وفي حالة العكس، يعتبر هذا الشغل غير مشروع واعتداء على الأملاك الوطنية، يستوجب تدخل الإدارة لحمايتها عن طريق إصدار قرارات الطرد المشمولة بالتنفيذ المباشر[1].

غير أنه بالرجوع إلى النصوص التشريعية، نجدها تخلو من أي نص صريح يعطي للإدارة صلاحية إصدار قرارات طرد الشاغلين بصفة غير قانونية لأملاكها كما نجد أن المديرية العامة للأملاك الوطنية قد استبعدت في إحدى المذكرات الصادرة عنها[2]، اللجوء إلى إجراءات الطرد بناء على قرار إداري بل نصت في فقرتها الثالثة على أنه: "إذا استمر الموظف في شغل المسكن يتعين أن ترفع ضده دعوى الطرد".

تجدر الإشارة إلى أن الأستاذ "اعمر يحياوي"، يرى أن الحل الذي جاءت به هذه المذكرة وهو الطرد القضائي، غير سليم وذلك بسبب طول الإجراءات في دعوى الطرد، مما ينعكس سلبا على المهام المخولة للموظفين اللاحقين، كذلك اعتبر أن عدم مغادرة السكن خطأ جسيما، يعتبر غير مجد بسبب انتهاء العلاقة الوظيفة التي تجمع الموظف الشاغل للمسكن بصفة غير قانونية بالإدارة[3]. في حين يرى البعض أن اللجوء إلى دعوى الطرد يعد الحل السليم لتفادي النتائج السلبية التي قد تنجر عن قرار الطرد الإداري هذا من جهة، ومن

---

[1]- حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 322.

[2]- مذكرة رقم 5675 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 27 نوفمبر 1996.

[3]- حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 323.

جهة أخرى لتفادي تعسف الإدارة وتجاوزها لسلطتها في ذلك، خاصة إذا قلنا أن الاختصاص بدعوى الطرد يعود للقاضي الاستعجالي، لتفادي تعطيل أداء مهام الموظف اللاحق، الذي يحتاج إلى الإقامة بقرب مكان العمل لأدائه على أكمل وجه[1].

وقد كرس القضاء الجزائري هذا الاتجاه من خلال عدة قرارات قضائية من أمثلتها نجد أن مجلس الدولة يقر اختصاص القاضي الاستعجالي في الطرد بتأييده للقرار المطعون فيه، حيث قضى بما يلي: "من المقرر قانونا أن شغل مسكن بسبب الوظيفة مرتبط بانتهاء علاقة العمل، والحال في هذه القضية أن المستأنف قد أحيل على التقاعد، وبالتالي فهو شاغل للسكن محل النزاع بدون حق ولا سند، والقاضي الاستعجالي في هذه الحالة مختص في الفصل"[2].

كما يختص القضاء في طرد كل شاغل لملك من الأملاك الوطنية بدون سند، ولو كان هذا الشغل بسبب الضرورة الملحة أو لصالح الخدمة، وذلك طبق لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10[3] التي تنص على ما يلي" **يتعرض شاغلوا المساكن، الذين لا يثبتون حيازتهم لسند امتياز اتخذ لفائدتهم، لإجراء الطرد، بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيتين**".

وفي هذا الصدد نجد أن مجلس الدولة قضى بما يلي:" إن شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، لا يكون إلا بمقتضى سند امتياز، ومادام أن المستأنف لم يثبت شغله للمسكن بأي سند شغل، فإن إجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر

[1]- حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 323.

[2]- قرار رقم 1919، صادر عن مجلس الدولة، بتاريخ 15 جويلية سنة 2002، نشرة القضاة، عدد 58، سنة 2006، ص 288.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 89-10، مؤرخ في 7 فيفري سنة 1989، يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر عدد 06، صادر في 08 فيفري سنة 1989.

إجراء مبررا إذ جاء مطابقا للأحكام التشريعية والتنظيمية[1]، وتجدر الإشارة إلى أن هناك قرار صادر عن الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا[2]. يعتبر أن القاضي الاستعجالي العادي هو المختص بالنظر في طلبات طرد شاغلي المساكن الوظيفية دون سند، وليس القاضي الاستعجالي الإداري، وذلك طبقا لنص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية الملغى، التي تعطي الاختصاص للمحكمة في المنازعات المتعلقة بالمحلات المعدة للسكن، كونها لم تحدد نوعية سند الإيجار، ولذلك اعتبرت أن عقود تخصيص السكنات الوظيفية الصادرة عن إدارة أملاك الدولة تدخل ضمن مفهوم المادة السابقة، لذا يعتبر قاضي الأمور المستعجلة التابع للمحكمة هو المختص بإصدار قرار الطرد[3].

غير أن أغلبية القرارات تعهد الاختصاص للقاضي الاستعجالي نذكر منها على سبيل المثال القرار رقم 99371[4]، والصادر في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى والذي يقضي بما يلي:" حيث فعلا أن المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية تسند الاختصاص فيما يتعلق بالإيجارات السكنية إلى المحاكم العادية، لكن الحالة التي نحن بصددها لا تدخل في هذا الإطار لأن العلاقة التي تربط المستأنف بالإدارة ليست تلك التي بين المؤجر والمستأجر،

---

[1]– قرار رقم 13968، صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 15 جوان سنة 2004، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، سنة 2004 ص 138.

[2]– قرار رقم 2286، صادر عن الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا، بتاريخ 14 مارس 2000، المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2001، ص159.

[3]– قضت الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا أيضا في قرارها بما يلي: من المقرر قانونا أنه خلافا لأحكام المادة 7 تكون من اختصاص المحاكم المنازعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية، والأماكن المعدة للسكن لمزاولة مهنية والإيجارات التجارية وكذلك في المواد التجارية أو الاجتماعية ومن المستقر عليه في المحكمة العليا قضاء أن الاستثناءات الواردة في المادة 7 مكرر تعني جميع العلاقات الإيجارية بما فيها تلك التي تنشأ بموجب قرار التخصيص. لما ثبت في قضية الحال أن قضاة المجلس لما تمسكوا باختصاصهم الاستعجالي على أساس انعدام سند الإيجار لدى الطاعن فإنهم يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا سليما مما يستوجب معه الرفض"

[4]– قرار رقم 99371، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، بتاريخ 12 جوان سنة 1994، نشره القضاة، عدد 49، سنة 1996، ص157.

وإنما علاقة نشأت مع العلاقة الوظيفية وتنتهي حتما معها، لأن طبيعة السكن تفرض ذلك لأنه موجود داخل القباضة ومن يستخلف المستأنف لابد وأن يشغله، لذا الوجه غير سديد، مع الذكر أن القضية لها فعلا صبغة استعجالية وأن القضاء الاستعجالي مخول للفصل فيها".

كما يحدث أن تقام بناءات على ملكية الدولة وهي ما يعرف بالبنايات الفوضوية أو في حالة عدم احترام مخطط البناء بأن يعتدي على جزء من الملكية العامة من المجاورين أو إقامة بنايات غير مسموح بها من شأنها أن تضر بالملكية العمومية حيث منع المشرع إقامة بنايات بجانب موقع أثري دون احترام مسافة التراجع التي تشكل منطقة غير قابلة للتشييد، هذه الأخيرة فرضت من أجل الاستعمال والاستغلال الأحسن لما خصصت له هذه المواقع.[1]

فهنا يمكن للإدارة كذلك في حالة الضرورة دون اللجوء إلى القضاء اتخاذ قرار بإزالة الشغل غير المشروع وتنفيذه، لأن التنفيذ المباشر بالهدم لا يجوز إلا في الحالات التي ينص عليها القانون أو في حالة التعدي على جزء من الأملاك الوطنية العمومية لأن الإدارة تملك صلاحيات الضبطية الإدارية في مجال المحافظة عليها وحمايتها، أما ماعدا هذه الحالات فهي غير ملزمة باستصدار حكم أو قرار قضائي. وعليه فإن قواعد التهيئة والتعمير ليس لها دور فقط في المحافظ على النسيج العمراني ومراقبته من طرف الإدارة، وإنما هي توفر حماية أكثر لحق الملكية العقارية بصفة عامة وللأملاك العقارية الوطنية بصفة خاصة لأنه وفي إطار الرقابة سيتم الكشف عن التعديات الواقعة على العقارات التابعة للدولة.

[1]– المادة 02 من القانون رقم 04–05، مؤرخ في 14أوت سنة 2004، ج.ر عدد 51، صادر في، 15 أوت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم قانون 90–29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 52 صادر في، 02 ديسمبر 1990.

الفرع الثاني:

آليات الحماية الجزائية

يخول القانون لصاحب حق الملكية اللجوء إلى القضاء المدني للمطالبة برد التعدي أو الحصول على تعويض في حال ثبوت الضرر، غير أن أهمية هذا الحق الذي يحميه الدستور وأهمية الأملاك العقارية وارتباطها بالمصلحة العامة، دفعت بالمشرع الجزائي إلى التدخل لتجريم بعض الأفعال التي تمس بهذه الأملاك سواء كانت واردة في قانون العقوبات أو القوانين الخاصة، وذلك حفاظا على النظام العام وصونا للملكية العقارية من الاعتداءات، أيا كانت الجهة المعتدية وتختلف قواعد الحماية الجزائية باختلاف طبيعة الملكية المعتدى عليها، ويعد النص الوارد في المادة 386 من قانون العقوبات من أبرز صور الحماية الجزائية للملكية العقارية وسنتطرق لهذه الجرائم المكرسة في قانون العقوبات إلى جانب النصوص الواردة في القوانين الخاصة.

أولا- الحماية الجزائرية وفقا للقانون العام:

صدر القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية متضمنا تدابير تمنع استغلال هذه الأملاك دون إذن مسبق[1] محددا بذلك الشروط والقيود الواجب احترامها من قبل كل من يتعامل مع أملاك الدولة، كما نصت المادة 136 منه على أن:" **يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات**".

نص قانون العقوبات على صور عديدة لجرائم التعدي على الأملاك الوطنية نذكر منها:
- إتلاف أو هدم أو تشويه أو تخريب نصب أو تماثيل أو لوحات أو أشياء أخرى مخصصة للمنفعة العمومية يعاقب بالحبس من شهرين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج وهذا ما نصت عليه المادة 160 مكرر 4 من ق ع.

[1]- قانون رقم 90-30 ، مرجع سابق.

– نصت المادة 160 مكرر 5 من ق ع على عقوبة الحبس من سنة إلى 10 سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000دج كل من قام بتدنيس، أو تخريب أو تشويه أو إتلاف نصب و ألواح تذكارية ومغارات وملاجئ استعملت أثناء الثورة التحريرية...

– نصت كذلك المادة 400 من القانون نفسه على عقوبة السجن المؤقت من 20 سنة إلى 30 سنة كل من يخرب عمدا مبان أو مساكن أو غرف أو خيما أو أكشاك أو بواخر ... كليا أو جزئيا أو يشرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مادة متفجرة أخرى[1].

- يعاقب بالحبس من 10 سنوات إلى 20 سنة كل من وضع النار عمدا في مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة ...وهو ما نصت عليه المادة 396 ق.ع.
- كذلك نصت المادة 455 على الجرائم المتعلقة بالطرق العمومية بالغرامة والحبس على كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية أو إغتصب جزءا منها وذلك بأي وسيلة كانت.

تنص المادة 386 ق.ع.ج على: " **يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس...**"[2].

وعليه فكل اعتداء على الأملاك الوطنية يخضع للمادة 386 من قانون العقوبات إذ تعتبر القاعدة العامة التي تحكم التعدي على الأملاك الوطنية عامة كانت أو خاصة.

1-عناصر التعدي على الملكية العقارية:

لا تقوم هذه الجريمة إلا بتوافر أركانها وما نستشفه من نص المادة أعلاه أن فعل الاستيلاء على الملكية العقارية لا يرتب مسؤولية جزائية إلا في حالة انتزاع العقار المملوك للغير مع اقتران هذا الفعل بصفتي الخلسة والتدليس.

[1]– أمر رقم 66-156، مرجع سابق.

[2]– المادة 386، الأمر رقم 66-156، مرجع سابق.

أ- **انتزاع عقار مملوك للغير**: والذي بدوره يتكون من:

- فعل انتزاع عقار والمقصود به هو قيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو النزع والانتزاع وأخذ العقار بعنف وبدون رضا المالك. وقد يختلط الأمر بين الانتزاع المجرم بنص 386 ق ع ونزع الملكية للمنفعة العامة الذي تقوم به الإدارة غير أن نزع الملكية للمنفعة العامة لها هدف وهو المصلحة العامة ولها ضوابط تتمثل في إجراءاتها الصارمة المنصوص عليها قانونا والتي يشكل تخلف أحدها سببا من أسباب إلغاء قرار نزع الملكية لاسيما وهي كما يصفها الفقه مساس خطير بالملكية الخاصة.

- أن يكون العقار محل الانتزاع مملوك للغير بموجب سند رسمي مشهر، أو في حيازته حيازة صحيحة ومشروعة[1] وهذا وقت القيام بالفعل المجرم.

هذا الشرط أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 05-11-1991 "إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن العقار مملوكا للغير، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعين في قضية الحال، بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون[2].

وفي قرار أخر لها اعتبرت "أن مرتكب جنحة التعدي على الملكية العقارية للغير هو من صدر عليه حكم نهائي بإخلاء عقار مملوك للغير وامتنع عن مغادرته بإرادته رغم تنفيذ الحكم عليه من طرف المنفذ الشرعي[3].

[1]- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، سنة 2010، ص ص، 14، 15.

[2]- قرار رقم 75919 مؤرخ في 1991/11/05، المجلة القضائية، العدد الأول، ص214.

[3]- بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 2000، ص146.

ب-اقتران الانتزاع بصفتي الخلسة والتدليس:

رغم أهمية صفتي الخلسة والتدليس اللتان تشكلان العنصران الجوهريان في تكوين جنحة التعدي على الملكية العقارية، إلا أن المشرع لم يأت بتعريف لهما[1]، فترك المجال مفتوحا للاجتهاد القضائي لإعطاء تعاريف مناسبة، ومن خلال ما جاء في القرارات الصادرة عن المحكمة العليا يمكن تعريفهما كما يلي:

الخلسة: هي قيام الجاني بفعل انتزاع الملكية العقارية خفية وبعيدا عن أنظار المالك، ودون علمه بمعنى أنه يقوم بسلب الحيازة عن طريق الاستيلاء على الملكية العقارية بطريقة مفاجئة غير متوقعة ودون علم وموافقة صاحب الحق.

التدليس: إعادة شغل العقار من جديد غصبا ودون رضا المالك بعد أن تم إخلائه[2] وبهذا المعنى فإنه يختلف عما هو معروف في القانون المدني وقد اشترط القضاء الجزائري من أجل إصباغ صفتي الخلسة والتدليس على فعل الاستيلاء على الملكية.

ب1- صدور حكم نهائي يقتضي بالإخلاء: يجب أن يكون هذا الحكم نهائي قابلا للتنفيذ يقتضي بطرد المستولي من العقار.

ب2- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ[3]: وتتمثل في أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل وهو المحضر القضائي وأن يكون صحيحا وأن يباشر التنفيذ بوسائل الودية أولا فإن لم يستجب المحكوم ضده يلجأ إلى التنفيذ الجبري[4]، فإن لم ينفذ الحكم بالطرد وبقي المتهم حائزا للعقار لا تقوم جنحة التعدي على الأملاك العقارية.

---

[1]- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص23

[2]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، سنة 2009، ص88.

[3]- المرجع نفسه، ص89.

[4]- المرجع نفسه، ص90.

ب3- عودة المحكوم عليه المنفذ ضده للاستيلاء على العقار: لا تنشأ جريمة التعدي على الملكية العقارية إذا تم انتزاع عقار مملوك للغير دون توافر عنصري الخلسة والتدليس وفق منظور المحكمة العليا، بحيث اشترطت الرجوع لاحتلال العقار من جديد بعد ما صدر حكم بإخلائها وكذا استيفاء إجراءات التبليغ والتنفيذ، وبعد ذلك يعود المنفذ عليه من جديد لشغل الأماكن[1].

2-العقوبة:

إذا توافرت أركان جنحة التعدي على الأملاك العقارية قامت المسؤولية الجزائية للمعتدي ووجب العقاب. وهذا لتوفير الحماية للملكية العقارية سواء الخاصة أو العامة وبالرجوع لنص المادة 386[2] من قانون العقوبات نجد أن المشرع نص على عقوبتي الحبس والغرامة.

2-1- الحبس: هي سلب الحرية لمدة معينة ونميز بين حالتين.

أ- الجنحة البسيطة:

وهي الصورة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء على ملكية أو حيازة عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس وهي الحبس من سنة إلى خمس سنوات.

ب-الجنحة المشددة:

وهي في حالة إذا اقترن فعل الإعتداء بظرف من الظروف المشددة كان يقوم بفعل الانتزاع حاملا لسلاح سواء استعمله أو لم يستعمله وسواء كان مخبأ أو ظاهر، فإن عقوبة الحبس تضاعف إلى سنتين كحد أدنى وعشر سنوات كحد أقصى دون أن يغير من وصفها

[1]- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص31.

[2]- المادة 386 من الأمر رقم 66-156، مرجع سابق.

الجزائي، كما أن إقتران هذا الفعل بأكثر من ظرف مشدد كما لو إقترن الاستيلاء بظرف الليل، حمل أسلحة، تعدد الجناة، استعمالهم الكسر، التسلق ... إلخ هذا لا يرفع من العقوبة.

2-2-الغرامة:

إن عقوبة الغرامة هي عقوبة أصلية في الجنح ويقصد بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع مبلغ من المال إلى خزينة الدولة فقد ميز المشرع بين الجنحة البسيطة والجنحة المشددة قبل التعديل الأخير لكنه أبقى على نفس الغرامة في التعديل الحالي للغرامات في مادة الجنح.

أ- الجنحة البسيطة:

الغرامة المقررة في الجنحة البسيطة تتراوح بين 20000 دج كحد أدني إلى 100000 دج كحد أقصى إلا أن القاضي يمكنه النزول إلى ما دون الحد الأدنى عند إعماله لظروف التخفيف التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي.

ب-الجنحة المشددة:

إذا اقترنت هذه الجنحة بإحدى الظروف المشددة المنصوص عليها في المادة السالفة الذكر فإن عقوبة الغرامة تتراوح بين 20000 كحد أدنى و100000 دج كحد أقصى حسب أخر تعديل أي أن المشرع أبقى على نفس الغرامة في حالة الجنحة البسيطة[1].

ثانيا- الحماية الجزائية في بعض القوانين الخاصة:

سنتطرق للحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية من خلال بعض القوانين الخاصة منها قانون التهيئة والتعمير، قانون المناجم وقانون الغابات.

[1]- المادة 386 من الأمر رقم 66-156، المرجع السابق.

1-في قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل بالقانون رقم 04-05.

1-أ البناء بدون رخصة:

يشترط في كل عمليات البناء الحصول على رخصة مسبقة وفي غيابها فإن المشرع لا يعترف بأي حق مكتسب أو الحق في التسوية أو التصحيح، وتعد جريمة البناء بدون رخصة من أهم الجرائم الواقعة على العقار، ولا يجوز الاحتجاج بسكوت الإدارة عن البث في الطلب أو الانتهاء من البناء أو التقدم فيه وتتم المتابعة الجزائية وفقا لأحكام المادة 77 منه وقد ميز المشرع من حيث العقوبة بين ما إذا تعلق الأمر بتشييد بناية على أرض تابعة للأملاك العمومية فتكون العقوبة أشد نوع ما إذا ما وقعت المخالفة على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو الملكية الخاصة[1]. وهذا ما تضمنته المادة 08 من قانون رقم 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها إذ نصت على" **يمنع تشييد أي بنايات أو منشأت على أراضي الدولة دون الحصول على الرخص التي تصدرها السلطات الإدارية المختصة وفقا للأحكام المحددة في التشريع والتنظيم الساري المفعول.**

تهدم كل بناية أو منشأة يتم تشييدها دون الحصول على هذه الرخص، ما لم يوجد نص تشريعي يقضي بخلاف ذلك."

أما العقوبات المقررة فنصت عليها المواد من17 إلى30 من قانون23-18 أعلاه حيث نصت المادة 17 منه على" **يعاقب بالحبس من 5 سنوات إلى 10 سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج، كل من يستحود دون وجه حق على أراضي الدولة ويستغلها لأغراضه الشخصية أو لفائدة الغير.**

[1]- قانون رقم 04-05، مرجع سابق.

ويعاقب بالحبس من 7 سنوات إلى 12 سنة وبغرامة من700.000دج إلى 1.200.000 دج، كل من يشيد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة التي استحوذ عليها دون وجه حق"[1].

1- ب عدم مطابقة البناء للرخصة:

ميز القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير90-29 بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة وحالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء ففي المادة 76 مكرر5 نصت على أن شرطة التعمير هي المخولة قانونا لمعاينة المخالفة، تحرر محضر لإثبات مخالفة عدم المطابقة ويرسل إلى الجهة القضائية المختصة كما يرسل نسخة إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى 72 ساعة والجهة المقصودة هنا هي الجهة الجزائية طبقا للفقرة 3 من المادة 76 مكرر 5، ما يلاحظ على المشرع أنه منح من جديد الاختصاص للجهة القضائية الجزائية تحركها النيابة أو الإدعاء المدني من طرف أي جهة قضائية، ونصت المادة على أنه في حالة عدم الامتثال للحكم في الآجال المحددة يقوم رئيس البلدية أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف طبقا للمادة 76 مكرر 5[2].

وأضاف قانون 23-18 في المادة 09 منه "**يتم هدم البنايات والمنشآت المشيدة بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة بقرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال أجل لا يتعدى ثمانية(8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر معاينة الجريمة، وعند الإقتضاء، بقرار من الوالي المختص، خلال أجل لا يتعدى عشرة(10) أيام، ابتداء**

[1]- المادة 08 من قانون 23-18، مرجع سابق.

[2]- المادة 76 مكرر5 من قانون رقم 04-05، مرجع سابق.

من تاريخ انقضاء الأجل الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا لم يقم هذا الأخير بذلك"[1].

كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، إذ نصت المادة 05 منه على" **تنشأ بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي، حسب الحالة، لجنة مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية"**[2].

2- في قانون المناجم 14-05:

تعتبر أملاكا عمومية كل من المواد المعدنية أو المتحجرة المكتشفة أو غير المكتشفة المتواجدة في المجال السطحي والباطني أو في المجال الجوي أو التابع لسيادة الدولة الجزائرية أو للقضاء الجزائري كما حددها التشريع المعمول به.

فالإستغلالات المتعلقة بالمناجم ومنشآته ولواحقه من آبار وأروقة في المكان وغير المكان تعتبر أملاكا عقارية، ولضمان عدم الاعتداء عليها وضع المشرع القانون 10/01 المتضمن قانون المناجم الملغى الذي عدد الاعتداءات الواردة على هذه الأملاك ولعل أبرزها:

جنحة شغل أراضي الحماية دون ترخيص للقيام بنشاط الاستغلال المنجمي دون سند أو رخصة، جريمة ممارسة نشاط منجمي في مكان محمي[3].

---

[1]- المادة 09 من قانون 23-18، مرجع سابق.

[2]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مؤرخ في 2 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج.ر عدد 09، صادر بتاريخ 3 فبراير 2022.

[3]- زريق أسماء، جرائم الاعتداء على الملكية العقارية ، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، السنة الجامعية 2020/2019 ص، 58.

2- أ جنحة شغل أراضي الحماية دون ترخيص: نصت المادة 145 من القانون14-05 المؤرخ في 14 فيفري 2014 المتضمن قانون المناجم على أنه " يعاقب كل من يشغل بأية وسيلة كانت أرضا محمية بموجب مرسوم دون الرأي المسبق للسلطة الإدارية المعنية بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من 100000 دج إلى 500000 دج[1]، وعليه فإن المشرع الجزائري اعتبر شغل أرض موضوعة تحت الحماية دون ترخيص جنحة يعاقب عليها القانون والمقصود بأراضي الحماية هي المناجم أما الرأي المسبق المشار إليه في المادة فهي الرخصة التي تسلمها الهيئة المختصة وهي الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية، هذه الجنحة معاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 100000 دج إلى 500000 دج ونلاحظ أن المشرع قد شدد في العقوبة وهذا بغرض حماية المال العام.

2- ب القيام بنشاط الاستغلال المنجمي دون سند أو رخصة: نصت عليه المادة 152 من نفس القانون "يعاقب كل من قام بممارسة نشاط استغلال منجمي دون ترخيص منجمي، من سنة إلى ثلاث سنوات بغرامة مالية من 1000000 دج إلى 3000000دج"[2]

قرر هذا الحظر لأنه يتعلق بثروة من الثروات الوطنية من جهة، ولأنه يمس بأمن وسلامة الأشخاص والبيئة خاصة إذا لم تأخذ كل الاحتياطات اللازمة من جهة أخرى، لهذا اقر المشرع ضرورة الحصول على رخصة للاستغلال تسلم من طرف الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية بعد استشارة الوالي المختص إقليميا، وإلا تعرض المخالف للعقوبة المنصوص عليها في المادة أعلاه، تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري كان ينظم هذا النشاط بموجب القانون 01-10 الملغى.

[1]- القانون رقم 14-05، مؤرخ في، 24 فيفري 2014 يتضمن قانون المناجم، ج.ر عدد 18، صادر بتاريخ 30 مارس2014.

[2]- المادة 152 من قانون رقم 14-05، مرجع سابق.

2- ج جريمة ممارسة نشاط منجمي في مكاني محمي: وهو ما جاءت به نص المادة 153 من نفس القانون والتي اعتبرت كل من يمارس نشاطا منجميا في مكان محمي بنصوص قانونية أو باتفاقات دولية يعاقب بالحبس من سنتين إلى أربع سنوات وبغرامة مالية ما بين 1000000دج إلى 3000000 دج.

3- في قانون الغابات رقم 23-21.

3-أ جنحة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها دون رخصة: وهذا ما نصت عليه المادة 77 من قانون 84-12[1] مؤرخ في 23 جويلية 1984 المتضمن النظام العام للغابات والذي ألغي بموجب المادة 164 من القانون رقم 23-21[2] يتعلق بالغابات والثروات الغابية. إذ نصت المادة 100 منه على" **يمنع إقامة أي منشأة أو بناية أو أي وحدة يمكن أن يكون نشاطها مصدرا للحرائق في الداخل وعلى بعد أقل من كيلومتر واحد(1) من الملك الغابي بدون رخصة من الإدارة المكلفة بالغابات**"[3].

أما العقوبات المتعلقة بالبنايات والشغل غير الشرعي داخل الملك العمومي الغابي تم النص عليها ضمن المادتين 145 و146 من قانون 23-21 المذكور أعلاه، إذ نصت المادة 145 على" **يعاقب بالحبس من7 إلى12 سنة وبغرامة من 700.000دج إلى 1.200.000دج، كل من قام بتشييد بناية داخل الأملاك العمومية الغابية، من غير البنايات المنصوص عليها في هذا القانون، وزيادة على ذلك تقضي الجهة القضائية المختصة بإزالة المنشآت على نفقة المحكوم عليه**".

---

[1]- قانون رقم 84-12 مؤرخ في، 23 جويلية 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج.ر عدد 26، صادر في 26 جويلية 1984.

[2]- قانون رقم 23-21 مؤرخ في، 23 ديسمبر 2023، يتعلق بالغابات والثروات الغابية، ج.ر عدد 83، صادر في 24 ديسمبر 2023.

[3]- المادة 100 من قانون رقم 23-21، المرجع السابق.

3- ب مخالفة الحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية دون رخصة: نصت المادة 143 من قانون 23-21 على أنه" **يعاقب بالحبس من 06 أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000دج إلى 500.000دج، كل من قام بتعرية الأراضي وأعمال الحرث في الملك العمومي الغابي والمنابت الحلفاوية والأراضي ذات الطابع الحلفاوي بدون رخصة مسبقة من الإدارة المكلفة بالغابات، مع إعادة الأماكن إلى حالتها على نفقته**"[1].

[1]- المادة 100 من قانون رقم 23-21، المرجع السابق.

المبحث الثاني:

تعدي الخواص على الملكية العقارية الخاصة

تعتبر الملكية العقارية الخاصة شرطا أساسيا لتقرير الحماية ومنه سنحاول التعرض لبعض الدعاوى الناشئة عن تعدي الخواص على الملكية العقارية الخاصة في المطلب الأول في حين نتطرق في المطلب الثاني إلى آليات الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

المطلب الأول:

الدعاوى المدنية الناشئة عن تعدي الخواص على الملكية العقارية الخاصة

خول القانون المالك الذي ينازعه الغير في ملكيته حق ممارسة الدعوة القضائية المدنية أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة بحماية الملكية العقارية الخاصة من تعدي الخواص عليها من خلال الفصل في الدعاوى التي يرفعها الأطراف المتضررة، حيث يمكن لصاحب الحق رفع دعوى منع التعرض والتي سنتناولها في الفرع الأول أو دعوى وقف الأعمال الجديدة التي سنتطرق إليها في الفرع الثاني أو دعوى استرداد الحيازة التي سنتعرض لها في الفرع الثالث.

الفرع الأول:

دعوى منع التعرض

يتم التطرق في هذا الفرع أولا إلى تعريفها ثم ثانيا نتعرض إلى شروط رفع دعوى منع التعرض.

أولا – تعريف دعوى منع التعرض:

هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير يطلب منع التعرض له في حيازته للعقار وهي كما يطلق عليها البعض دعوى الحيازة المثلى وذلك أنها تحمي الحيازة في ذاتها وهي

دعوى موضوعية بحتة بطبيعتها وتستمد دعوى منع التعرض أساسها القانوني من المادة 820 ق م التي تنص على: "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض"[1]، والتعرض الذي يبيح رفع هذه الدعوى هو كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بالعقار ويتضمن إنكار لهذه الحيازة، كذلك لا يشترط في التعرض أن يلحق ضررا بالحائز، كما لا يشترط أيضا أن تقع أعمال التعرض في العقار الذي يحوزه المدعي فقد تقع أعمال التعرض في عقار المعتدي أو الغير ولكنها أحدثت ضررا بالحائز[2].

ثانيا- شروط دعوى منع التعرض :

وشروط هذه الدعوى هي نفسها شروط دعاوى الحيازة وهي:

1- الشرط الأول: حيازة العقار:

يشترط في دعوى منع التعرض أن يكون المدعي حائزا للعقار، وأن تكون حيازة قانونية هادئة وظاهرة مستجمعة لعناصرها المادية والمعنوية مستوفية للشروط القانونية التي يؤدي استمرارها إلى اكتساب الحق بالتقادم.

2- الشرط الثاني: استمرار الحيازة مدة سنة كاملة:

أي يجب أن تكون حيازة المدعي قد استمرت مدة سنة كاملة بدون انقطاع قبل حصول التعرض والحكمة من هذا الشرط أن الحيازة الجديرة بالحماية هي التي استمرت مدة ما يمكن أن يقال عنها تكون حالة مستمرة لا يصح الاعتداء عليها.

---

[1]- الأمر رقم 75-58 ، مرجع سابق.

[2]- بن علي بوعلام، زجناوي عبد المالك، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد درارية، أدرار، السنة الجامعية 2018/2017، ص 41.

3- الشرط الثالث: أن يحدث تعرض في الحيازة:

يشترط في قبول دعوى منع التعرض أن يحدث تعرض للحائز في الحيازة والتعرض هو كل عمل مادي وكل تصرف قانوني يتضمن بطريقة مباشرة أو غير مباشرة إدعاء يتعارض مع الحق الحائز في حيازته والتعرض للحيازة الذي يصلح أساسا لرفع دعوى التعرض يتحقق بكل عمل مادي أو قانوني يمنع الاستغلال الأمثل للحائز ويتضمن إنكار لهذه الحيازة في ركنها المعنوي[1].

4- الشرط الرابع: رفع الدعوى خلال سنة:

نصت المادة 820 على أن من حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة ثم حدث له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض، أي أنه يكفي أن يثبت المدعي أنه حاز العقار مدة سنة كاملة بدون انقطاع وقت وقوع التعرض جاز له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع التعرض[2].

الفرع الثاني:

دعوى وقف الأعمال الجديدة

نتطرق في دراسة هذه الدعوى إلى تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة (أولا) ثم الطبيعة القانونية لدعوى وقف الأعمال الجديدة (ثانيا) ثم بعد ذلك إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة (ثالثا).

[1]- سليمة كيوص، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2016/2015، ص 78.

[2]- الأمر رقم 75-58 ، المرجع السابق.

أولا- تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة:

نصت المادة 821 من القانون المدني في فقرتها الأولى"يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم يقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن بحدث ضرار"

من خلال المادة أعلاه يمكن استخلاص تعريف لدعوى وقف الأعمال الجديدة والتي هي تلك الدعوى التي يرفعها الحائز على العقار أو الحائز لحق عيني ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا للحيازة ومطالبا منعه من إتمام هذا العمل أو هي دعوى يتمسك فيها المدعي بحيازته القانونية التي تهددها أعمال جديدة يقوم بها المدعى عليه من شانها لو اكتملت أن تمس بحيازته، طالبا الحكم بوقف هذه الأعمال[1].

ثانيا- الطبيعة القانونية لدعوى وقف الأعمال الجديدة:

هنا نتساءل هل دعوى وقف الأعمال الجديدة دعوى موضوعية أم دعوى استعجالية؟ يرى البعض من الفقهاء أنها دعوى وقتية على أساس أن عنصر الاستعجال متوافر فيها دائما حيث يخشى من فوات الوقت لدرء أعمال لو تمت لشكلت تعرضا كالبناء الذي من شأنه حجب النور على ملكية جاره تعسفا في استعمال الحق بدعوى البناء على أرضه، أما الاتجاه الآخر فيرى أنها موضوعية كغيرها من دعاوى الحيازة من كون أنه يمكن للحائز التريث في رفعها مما ينفي عنها عنصر الاستعجال الذي يعتبر الركن الأساسي في الدعاوى الوقتية[2].

[1]- المادة 821 من الأمر 75-58 ، المرجع السابق.

[2]- بدال أحمد، التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، السنة الجامعية 2018/2017، ص 13.

الأصل أنها دعوى موضوعية لأن المطلوب هو حماية المراكز القانونية للحائز وليس مجرد حماية وقتية للحق غير أن هذا لا يمنع من رفعها أمام القضاء المستعجل حيث استقر الفقه والقضاء على أنه يجوز رفعها أمام القضاء المستعجل بتوافر شرطين أساسين هما:

عنصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق فإذا تبين للقاضي الإستعجالي انعدام هذين الشرطين كأن يتبين أن الاستعجال الذي يخشى معه فوات الوقت غير متوافر، أو أن الفصل في الدعوى يقتضي بحثا موضوعيا حول توافر عناصر الحيازة القانونية قد يمس بأصل الحق المتنازع عليه تعين عليه القضاء بعدم اختصاصه بالنظر في هذه الدعوى[1].

ثالثا- إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة:

دعوى وقف الأعمال الجديدة كغيرها من دعاوى الملكية واردة على عقار، بالتالي فإن المحكمة المختصة في النظر هي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المطلوب وقف الأعمال الجديدة التي تهدده، أما الاختصاص النوعي فينعقد للقاضي الإستعجالي كون هذه الدعوى من الدعاوي التي تحمل الطابع الإستعجالي كما سبق وأشرنا إليه في الدراسة أعلاه بتوافر شروط وإذ لا يجوز التعرض فيها للموضوع أي دون التعرض لأدلة الإثبات بل يكون القضاء من ظاهر المستندات ويخشى فيها فوات الأوان[2].

ويشترط أن يتوفر في الحائز نفس الشروط التي يتعين توافرها في دعوى منع التعرض فيجب أن يكون حائز للعقار وأن تكون حيازة أصلية لا عرضية، وأن تكون خالية من العيوب أي حيازة مستمرة وعلنية وهادئة وغير غامضة، ويعتبر الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة حكم وقتي مشمول بالنفاذ المعجل وبقوة القانون، وهو حكم قابل للاستئناف في الميعاد المحدد قانونا، لا حجية له بالنسبة لدعوى الحق لأنه يوصل في حالة مستعجلة فقط، ولا يتدخل في مسألة الملكية، فضلا على أن دعوى الاستعجال هي حماية

[1]- بدال أحمد، المرجع السابق، ص 13.

[2]- بن علي بوعلام، زجناوي عبد المالك، مرجع سابق، ص ص، 44، 45.

وقائية خشية تطور لأوضاع يصعب معها حل النزاع وعلى القاضي أن يتحقق من توافر حالات الاستعجال بصرف النظر عن ملكية المدعي بسند أو بدونه والتي يختص فيها قاضي الموضوع[1].

كما أن القاضي يحكم في هذه الدعوى بأحد الأمرين:

1- إذا رأى القاضي أن المدعي على حق في دعواه وقدر أن هناك أسباب معقولة يخشى معها أن يكون هناك تعرض فعلي لحيازة المدعي لو تمت هذه الأعمال فعندئذ يحكم بوقف الأعمال وعدم الاستمرار في الأعمال الجديدة التي بدأها إلى أن ترفع دعوى الحق ويفصل فيها.

2- إذا رأى القاضي أن المدعي ليس على حق في دعواه لعدم توافر شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة قضى برفض الدعوى وتبعا يستمر المدعى عليه في الأعمال الجديدة التي بدأها إلى أن ترفع دعوى الحق[2].

الفرع الثالث:

دعوى استرداد الحيازة

نتناول بالدراسة في هذا الفرع تعريف دعوى استرداد الحيازة (أولا) والطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيازة (ثانيا) ثم نتعرض إلى شروط قبول دعوى استرداد الحيازة (ثالثا).

[1]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 122.

[2]- بن علي بوعلام، زجناوي عبد المالك، المرجع السابق، ص45.

أولا- تعريف دعوى استرداد الحيازة:

نصت المادة 817 ق.م على ما يلي"ويجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدها، ردها إليه فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك.

ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره[1].

وهي الدعوة التي رفعها كل حائز لعقار أو حق عيني عقاري والذي فقد حيازته طالبا فيها استرجاع الحيازة من الغير الذي قام بانتزاعها وسلبها منه بالقوة أو الغصب[2]، شرط أن يكون للحائز وقت حصول التعدي، الحيازة المادية والهادئة والعلنية" [3].

يخول له القانون استردادها مادامت هذه الحيازة انتزعت منه بالقوة أو كان فقدها خفية.

ثانيا- الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيازة:

ثار جدل فقهي حول الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيازة، حيث اختلف الفقهاء حول ما إذا كانت تعد من الدعاوى العينية أم من الدعاوى الشخصية؟، في الفقه المصري فهي عبارة عن دعوى مختلطة تتراوح بين أن تكون دعوى وضعت كجزاء لعمل غير مشروع وهو انتزاع فهي دعوى من دعاوي المسؤولية[4].

فهي تتشارك في دعاوى المسؤولية في:

1- يجوز رفعها من قبل الحائز العرضي، الذي لا يحوز لحساب نفسه، وكذا من طرف الحائز حيازة من أعمال الترخيص الإداري، الانتفاع.

---

[1]- المادة 817 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

[2]-عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف الإسكندرية، سنة 1992، ص338.

[3]-عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 4، منشورات بغداد، الجزائر،2013، ص 119.

[4]- المرجع نفسه، ص119.

2- يجوز رفعها من الحائز ولو لم تدم حيازته مدة سنة، إن انتزاع الحيازة بالقوة في هذه الحالة يعتبر عملا غير مشروعا لذلك تكون دعوى استرداد الحيازة جزاء على القوة التي استخدمت في نزع الحيازة[1].

ثالثا- شروط قبول دعوى استرداد الحيازة:

نص المشرع على الشروط الواجب توفرها لقبول دعوى استرداد الحيازة في المادة 817 و819 من ق.م وكذا أحكام المادتين 524 و525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي يمكن حصرها فيما يلي:

1-أن يكون المدعي حائزا للعقار:

على المدعي أن يكون حائز للعقار حيازة مادية صحيحة وحالية متصلة به اتصالا فعليا تجعله تحت تصرفه المباشر، وعليه يكفي توافر الحيازة المادية بشروطها القانونية لرفع هذه الدعوى لأن العبرة هنا بالحيازة الفعلية وليس بمجرد تصرف قانوني قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة[2].

2- وقوع اعتداء على الحيازة يؤدي إلى سلبها:

تجيز المادة 817 من القانون المدني للحائز الذي فقد حيازته أن يطلب ردها إليه ومعنى فقد الحيازة في هذه المادة هو سلبها وانتزاعها منه وحرمانه من الانتفاع الكامل بها عن طريق القوة والغصب، والمراد بالقوة المستعملة لسلب الحيازة كل فعل يؤدي إلى منع الحيازة الواقعية، فلا فرق بين القوة المادية والمعنوية[3].

---

[1]- بدال أحمد، مرجع سابق، ص9.

[2] - المرجع نفسه، ص9.

[3]- الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

وبالتالي يتشرط في العمل الذي يقوم به المغتصب أو المدعي عليه والذي يسمح برفع دعوى استرداد الحيازة الشروط التالية:

-أن يكون العمل عدوانيا: أي اعتداء على المركز الواقعي للحائز.

-أن يقع الاعتداء على العقار الذي هو في حيازة الحائز.

-أن يؤدي هذا العمل إلى فقدان الحيازة كلها أو بعضها من الحائز بحيث لا يستطيع الحائز استعادة حيازته دون أن يقف هذا العمل أمامه عقبة تحول دون ذلك[1].

3- أن تستمر الحيازة لمدة لا تقل عن السنة:

لابد أن تستمر الحيازة سنة كاملة بدون انقطاع ليتمكن الحائز مباشرة دعواه وهذا قبل سلبها منه طبقا لنص المادة 524 من ق.إ.م.إ [2].

كما أن المشرع استثنى حالتين من القاعدة العامة حتى ولو لم يكن قد مضى على حيازته سنة كاملة وهي:

الحالة الأولى: لم يشترط المشرع مدة سنة كاملة لرفع الدعوى بل اشترط اقتران الفعل بالسلب والغصب طبقا لنص المادة 818 ق.م.ج، وعليه فإن استعمال القوة والعنف سبب كاف لحماية الحيازة حتى ولو بدأت في اليوم السابق لحدوث السلب أو الغصب.

الحالة الثانية: لا يشترط مرور سنة كاملة على الحيازة ليستردها الحائز إذا كانت حيازة المدعي أحق بالتفضيل والحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني،

[1]-بدال أحمد، المرجع السابق، ص .09

[2]- القانون رقم 08-09 ، مرجع سابق.

فإذا لم يكن لدى أيّ من الحائزين سند أو تعادلت سنداتهما كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ وهذا طبقا لنص المادة 818 من ق.م.ج[1].

ويقع عبئ الإثبات على عاتق المدعي، فإن تمكن من أن يثبت أن حيازة المدعى عليه ليست حيازة أحق بالتفضيل قضي برد الحيازة إليه، أما إذا لم يستطع ذلك ظلت الحيازة بيد المدعى عليه ولا يقضي برد الحيازة للمدعي، فإن أراد استردادها فليس أمامه إلا دعوى الملكية[2].

وتكون الحيازة أحق بالتفضيل بالنسبة للمدعي:

1-إذا كانت قائمة على سند قانوني بمقتضى حكم صادر لمصلحة أو بمقتضى عقد لا يعتبر المتعدي طرفا فيه.

2- إذا تعادلت السندات التي يتخذها كل من الحائز والمعتدي لحيازته أو لم يكن بيد أحد منهما سند فتكون الحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة الأسبق في التاريخ.

4- أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ سلب الحيازة:

بالرجوع لنص المادة 818 ق م والتي توجب رفع دعوى الاسترداد من طرف الحائز خلال سنة من تاريخ سلب الحيازة إذا كان هذا السّلب قد وقع بالقوة أو الغصب علانية، أما إذا وقعت خلسة أو خفية دون أن يعلم الحائز وقت وقوع الانتزاع فإن مدة السنة التي يجب على الحائز رفع دعواه خلالها تسري من وقت اكتشاف الحائز لانتزاع الحيازة والذي تم خفية[3].

---

[1]- أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

[2]- بدال أحمد، المرجع السابق، ص10.

[3]- المادة 818 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

ومدة السنة هنا هي مدة سقوط لا مدة تقادم، فإن لم ترفع دعوى استرداد الحيازة خلالها لم يجز رفعها بعد ذلك، وتتم مباشرة دعوى الحيازة أمام القاضي الاستعجالي بتوافر شرطين هما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

فالمشرع الجزائري لم يعرف شرط الاستعجال ولم يضع تعريف له، يمكن القول أن الاستعجال هو خشية فوات الوقت الذي يستلزم للتقاضي أمام القضاء الموضوعي، أما عدم المساس بأصل الحق فإن أصل الحق هو السبب القانوني الذي به تتحقق حقوق والتزامات كل من الطرفين كما يمنع على القاضي المستعجل المساس به والمقصود به هو حق الملكية[1].

المطلب الثاني:

آليات الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة.

إن جريمة التعدي على الملكية العقارية هي الجريمة الوحيدة التي يشترط لقيامها سلب الملكية من صاحبها وتوفر لدى الجاني نية التملك وإذا كانت المادة 386 من قانون العقوبات هي النص العام الذي جاء صراحة لكفالة الحماية الجزائية للملكية العقارية فإنه من الضروري التعرض لها بالتحليل والتوضيح لإبراز العناصر المكونة لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة في الفرع الأول في حين نتطرق إلى ظروف التشديد والعقاب في الفرع الثاني.

[1]– بدال أحمد، المرجع السابق، ص 12.

الفرع الأول:

العناصر المكونة لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة وعناصرها الخاصة ونعني بالأركان العامة تلك الشروط اللازمة لقيام الجريمة بوجه عام، وهي الشروط التي تنطبق على كل الجرائم مهما كان نوعها وهي الركن المادي والركن المعنوي والركن الشرعي، طبقا لما جاءت به المادة الأولى من قانون العقوبات والتي نصت على أن: " لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون"[1].

بالإضافة إلى هذه الأركان العامة اشترط القانون في المادة 386 ق.ع عنصرين آخرين، تختص بهما: جريمة الاعتداء على الملكية العقارية وهما انتزاع عقار مملوك للغير واقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس[2]، هذه الألفاظ التي جاءت عمومية عادة ما تتناسب وطبيعة المنقول مثل "خلسة"، "انتزاع عقار..."، في حين أن العقار بطبيعته غير قابل للاختلاس، بل يكون محل خصومة ذات طابع مدني ترمي أساسا إلى استرجاع الحيازة.

ومنه كان لزاما على المشرع ضبط المصطلحات وتوسيع رقعة الجرائم المرتكبة ضد الأموال وخاصة العقارات منها كالأراضي الزراعية والمباني، وذلك قصد الحد من التعديات المتكررة على الأملاك العقارية الخاصة حيث أن المادة أعلاه لا تعكس تماما إقرار حماية الحيازة، وإنما أقرت حماية خاصة بالملكية فقط[3].

[1]– المادة 01 من الأمر 66–156، مرجع سابق.

[2]– الفاضل خمار، مرجع سابق، ص، 14.

[3]– بدال أحمد، المرجع السابق، ص، 16.

فالركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة هو الفعل أو الحركة التي تصدر عن الجاني والتي يتعرض من خلالها إلى ارتكاب الجريمة وفق تصرف إيجابي يمكن توضيحه في جريمة التعدي على الملكية العقارية بناء على عنصرين هما[1]:

أولا- انتزاع عقار مملوك للغير:

جاءت المادة 386 بنصها على أنه كل من انتزع عقار مملوكا للغير وهو ما يوحي إلى التعدي على أملاك الغير سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا وفي حيازة هذا الأخير وقت حصول الاعتداء أيا كان سنده في الحيازة.

1-انتزاع عقار:

يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو الأخذ بدون رضا المالك[2]، لكن يخرج من هذا المفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة الذي تقوم به الإدارة التي هدفها هو المصلحة العامة[3].

أ- فعل الانتزاع:

يستفاد من لفظ الانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو النزع أو الانتزاع وهو الأخذ بعنف وبدون رضا المالك. ولم يفرق المشرع الجزائري بين الفاعل الأصلي وشريكه فنص صراحة في المادة 44 من ق.ع.ج على أنه :" يعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة

[1]- عثماني مريم، جريمة التعدي على الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 08، الجزء02، جوان 2017، ص 1128.

[2]-المادة 386 من الأمر 66-156، المرجع السابق.

[3]- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص15.

المقررة للجناية أو الجنحة ولا يعاقب في المخالفة على الإطلاق[1] ، أما في فيما يتعلق بصفة مرتكب فعل الانتزاع فقد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا.

فالشخص الطبيعي تتم إجراءات المتابعة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية أما الشخص المعنوي فنميز بين ما إذا كان الشخص معنوي عام كالدولة، الولاية والبلدية، وهو ما تم التطرق إليه سابقا في الدارسة، هؤلاء الأشخاص حددتهم المادة 2 من ق 90-30، المتعلق بالأملاك إذ يمكن اللجوء إلى القضاء لإلغاء قراراتها الماسّة بالملكية العقارية الخاصة في حالتي التعدي والاستيلاء.

أما الأشخاص المعنوية الخاصة، كالشركات والجمعيات فيعترف لها المشرع الجزائري بالمسؤولية الجزائية، إذ يمكن مسائلتها ومعاقبتها بما يتناسب مع طبيعتها كعقوبة الغرامة، والحل والمصادرة.

وقد أخذ المشرع الجزائري بفكرة المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية مسايرا بذلك ما توصل إليه الفقه الجنائي الحديث على الرغم من النقد الشديد لفكرة الشخص المعنوي وعدم قبولها لدى الكثير من الفقه وحتى التشريعات ومثالهم في ذلك: " أن الأشخاص المعنوية ليس لها أجسام تحبس ولا أعناق تشنق"[2].

ب-أن يكون عقارا:

يجب أن يكون محل الانتزاع أو التعدي واقعا على عقار ويستوي أن يكون العقار أرض أو بناء أو عقارات بالتخصيص ومنه يخرج من موضوع دراستنا المنقولات بكل أنواعها، ولمعرفة العقار محل الجريمة يجب الرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري الذي

[1]- المادة 44 من الأمر رقم 66-156، المرجع السابق.

[2]- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص16.

عرفته المادة 683 منه، بأنه:" كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"[1].

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص، وينصرف هذا التعريف إلى الأراضي والمباني والأشجار والطرق والمناجم، كما ينصرف إلى المنقولات بطبيعتها التي خصصت رصدا لخدمة عقار كالجرار بالنسبة للأرض والأبواب والنوافذ بالنسبة للمنزل، وبالتالي فكل اعتداء عليها يشكل اعتداء على العقار لما له من أهمية بالغة اقتصادية واجتماعية، خاصة في النظم الحالية التي أولت تشريعاتها حماية للملكية العقارية واعتبرت أن كل اعتداء والمساس بها هو مساس بالنظام العام.

غير أن المشرع الجزائري في المادة 350 ق ع ج في فقرتها الأخيرة كل من الماء والغاز والكهرباء من المنقولات التي يرد عليها فعل الاختلاس بمعنى السرقة التي تنص على أنه:" تطبيق العقوبات ذاتها على مختلسي المياه والغاز والكهرباء"[2].

يتضح أن العقار بالتخصيص بمفهوم التقنين المدني لا يجتمع لأحكام حماية العقار المنصوص عليها في المادة 386 من ق ع ج، بل يخضع لأحكام المادة 350 من القانون نفسه وهذا تفسير منطقي، ذلك أن الأشجار مادامت متصلة بالأرض فهي عقار، أما إذا انفصلت عنها وقطعت فتصير منقولا، وبما أن المشرع قد كفل الحماية للعقار كما كفلها للمنقول فلا يثور الإشكال حول حماية العقار بالتخصيص[3].

[1]– المادة 683 من الأمر 75–58، مرجع سابق.

[2]– المادة 350 من الأمر رقم 66–156، المرجع السابق.

[3]– الفاضل خمار، المرجع السابق، ص ص، 18، 19.

وإذا كنا لا نتخيل سرقة عقار فإنه بالإمكان سرقة عقار بالتخصيص فالجرار وباب المنزل وغيرهما من المنقولات يمكن سرقتهما، ويثور الإشكال حول العقارات المتروكة أو المهملة، وفي هذه الحالة نميز بين حالتين.

الحالة الأولى: إذا تنازل صاحب العقار المتروك عن ملكيته وجاء حائز آخر واحتل العقار بنية تملكه، فإن فعل الانتزاع لم يحدث عنصري الخلسة والتدليس عليه، ومنه لا تقوم جريمة الاعتداء على الملكية العقارية، بل يمكن للحائز الجديد أن يكتسب العقار المحوز بالتقادم طبقا لقواعد القانون المدني باستثناء الأملاك الوطنية العمومية فلا تخضع للتصرف ولا للتقادم المكسب أو الحجز[1].

الحالة الثانية: إذا ترك المالك أو الحائز للعقار دون أن يتنازل عن ملكيته، فهي في هذه الحالة الحيازة أو الملكية لازالت عند صاحبها كما في حالة المستأجر، وعليه فكل من يقوم بانتزاع الحيازة يكون قد ارتكب جريمة التعدي على الملكية العقارية ما دامت نيته قد اتجهت إلى التملك بعد أن كانت حيازة عرضية مثلا، وهذا بعد توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 386 ق ع ج.

2- أن يكون العقار مملوكا للغير: نشير بداية إلى تعريف ملكية الغير:

2-أ تعريف ملكية الغير:

يلزم أن يكون العقار محل النزاع مملوكا للغير أو في حيازته وقت القيام بالفعل المجرم ويستفاد من نص المادة 386 من ق ع ج أن المقصود بالغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر، أو يكون العقار في حيازة الغير حيازة مشروعة، إذ لا تتحقق جنحة الاعتداء على الملكية العقارية إلا بانتزاع عقار مملوك للغير، وبالرجوع إلى المادة 386 من ق ع ج نجد أن النص العربي جاء بعبارة " انتزاع الملكية"، في حين النص

[1]- المادة 23 من القانون رقم 90-25، مرجع سابق.

الفرنسي جاء بعبارة"déposséder"، والذي يعني الحيازة وقد أدى هذا الاختلاف إلى تضارب فكرة الحماية[1].

2-ب موقف الاجتهاد القضائي:

نجد أن الاجتهاد القضائي لم يستقر على مفهوم واحد في تقسيم ملك الغير لذا نجد اتجاهين:

أ- الاتجاه الأول:

حيث جاء في قرار للمحكمة العليا الذي اعتبر فيه أن الغير المراد حمايته هو من يحوز سند رسمي مشهر مما يعني أن المادة 386 من ق.ع تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير، ومن ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون[2].

ب- الاتجاه الثاني:

حجة هذا الاتجاه أن المشرع لا يقصد بعبارة " المملوك للغير" الملكية الحقيقية للعقار وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية لتشمل الحيازة القانونية[3].

ويعتبر هذا الاتجاه هو الراجح لأنه يتلاءم مع ما جاء به القانون المدني الذي كفل حماية الحيازة حتى يحافظ على النظام العام بحجة أن الحائز يبدوا وكأنه المالك الظاهر أمام الناس.

---

[1]- المادة 350 من الأمر 155/66، مرجع سابق.

[2]- قرار رقم 75919، مرجع سابق.

[3]- بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000، ص، 146.

ثانيا- اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس:

1- مفهوم الخلسة والتدليس:

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف الخلسة والتدليس وبالرغم من أهميتها في فهم العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية، ولم يعتمد المشرع طريقة تحديد المعاني والألفاظ فقط، تمت الإشارة إليها في المادتين 353-354 ق.ع المتعلقتين بالسرقة على أنها اختلاس شيء مملوك للغير تنتقل من دائرة الجنح إلى دائرة الجنايات متى اقترن الفعل المجرم بإحدى الظروف المشددة كالتسلق أو الكسر.

أ- التعدي على العقار بالخلسة:

المقصود بالخلسة المنصوص عليها في المادة 350 ق ع هو الاستيلاء أو نزع الحيازة من مالك الشيء دون رضاه[1]، وتختلف الخلسة عن الاختلاس فالخلسة هي طريقة احتيالية تؤدي إلى الانتزاع بينما الاختلاس هو مباشرة الفعل المجرم وأخذ أموال الغير وانتزاع عقار مملوك للغير خلسة وفقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات هو سلب الملكية الصحيحة التي تستند إلى سبب صحيح رسمي مسجل ومشهر أو الحيازة المشروعة[2].

ب- التعدي على العقار بالتدليس:

التدليس وفق قواعد القانون المدني هو التعبير عن عيب الإرادة أو الرضا من خلال استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد وأن تكون هذه الحيل من الجسامة بحيث لولاها ما أبرم المدلس عليه العقد، أما الحيل فهي وسائل ومظاهر خداعة تدفع المدلس عليه إلى التقاعد سواء بالكذب أو كتمان الحقيقة، وقد نصت المادة 86

[1]- المادة 350 من الأمر رقم66-156، المرجع السابق.

[2]- الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 21.

ق.م.ج والتي جاء فيها:" يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد[1].

أما القانون الجنائي فلا يدخل في معاملات الأشخاص إلا عند الضرورة وذلك لما رأى أن أفعال الجاني على درجة من الضرورة المتمثلة في أحد الطرق التدليسية التي جاءت في المادة 372 من ق.ع على سبيل الحصر وهي:

-استعمال طرق احتيالية.

-أن تتخذ هذه الأكاذيب نطاق معين يؤدي إلى التصرف في مال أو منقول ليس ملكا للجاني وليس له الحق في التصرف فيه.

-باتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة.

2-موقف الاجتهاد القضائي من تعريف الخلسة والتدليس:

إن غياب تعريف لمصطلحي الخلسة والتدليس من الناحية الجزائية جعل المحكمة العليا تلجأ إلى الاجتهاد في المسألة فجاء في حيثيات أحد قراراتها ما يلي: حيث أنه كان يتعين على مجلس قضاء المدية وقبل تطبيق المادة 386 من ق.ع بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة وبطريق التدليس وهذا خاصة وأن المادة 386 من ق.ع تهدف أساسا إلى معاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوك للغير أو يرفضون إخلائه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغا تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ وموضوع موضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمكنة.

[1]- المادة 86 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

وفي قرار أخر عرّفت المحكمة العليا التدليس بأنه: حيث أن التدليس العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من ق.ع يعني إعادة شغل ملكية الغير، بعد إخلائها وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف[1].

ويتضح من خلال قرارات المحكمة العليا المشار إليها أعلاه أن مفهوم عنصر التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية وفق المادة 386 من قانون العقوبات يقتضي توافر عناصر هي:

- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار.
- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ.
- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده.

أ- صدور حكم قضائي نهائي يقضي بالطرد من العقار:

يجب أن يصدر حكم من القاضي العقاري يقضي بطرد المعتدي من العقار محل المطالبة القضائية وسيرورته نهائيا، أي قابل للتنفيذ الجبري وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 75 الصادر بتاريخ 1983/02/15.

حيث أن المادة 386 من قانون العقوبات التي أشار إليها القرار وطبقها على الطاعن تعاقب كل من حكم عليه بحكم نهائي بإخلاء عقار ملك للغير وامتنع عن مغادرته بإرادته رغم صدور أحكام نهائية وتنفيذها عليه من طرف المنفذ الشرعي[2].

[1]- الفاضل خمار، مرجع سابق، ص، 27.

[2]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، مرجع سابق، ص، 90.

ب-إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ:

لا يكفي استصدار حكم من القاضي العقاري يقضي بطرد المعتدي من العقار محل المطالبة القضائية وسيرورته نهائيا، بل يجب القيام بتبليغ وتنفيذ هذا الحكم ويقتضي ذلك توافر ما يلي:

-أن يباشر التبليغ عون مؤهل.

-أن يتم التبليغ بصورة صحيحة.

- أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولا فإن لم يستجب المحكوم ضده رغم صحة الإجراءات المتبعة، وباءت كل المحاولات الودية بالفشل يلجأ إلى التنفيذ الجبري بواسطة استعمال القوة العمومية من أجل تمكين المحكوم لصالحه من الملكية المتنازع عليها[1].

ج- عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها:

لا تنشأ جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وكما هو الحال بالنسبة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الوطنية الذي أشرنا إليه في الدراسة أعلاه فأنه إذا تم انتزاع عقار مملوك للغير دون توافر الخلسة أو التدليس وفق منظور المحكمة العليا، بحيث يستبعد من مجال التجريم الدخول للعقار المملوك للغير لأول مرة، إذ أن المحكمة العليا اشترطت الرجوع لاحتلال قطعة الأرض أو العقار من جديد بعد ما صدر حكم بإخلائها وكذا تبليغ هذا الحكم وتنفيذه وبعد ذلك يعود المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد.

وما يستنتج من خلال ما سبق أن المحكمة العليا وإن حاولت تفسير مفهومي الخلسة والتدليس إلا أنها لم تستقر بشكل واضح على مفهوم واحد لكل منهما، فهي تارة تفسر الخلسة بما تفسر به التدليس، وتارة تفرق بينهما وتعطي لكل منهما معنى خاص، كما أن تغييرها للتدليس ليس مبالغ فيه ذلك أن التفسير لا يمنح الحماية اللازمة التي جاءت من أجلها المادة

[1]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص، 90.

386 ق.ع، فمن احتل عقارا بدون وجه حق لأول مرة لا يعد مرتكبا لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة، وهو ونفس الحال لما سبق تناوله في الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية وكأنها بذلك تحمي المعتدي على الملكية العقارية.

هذا التفسير له ما يبرره من الناحية الواقعية، ذلك أن حماية الملكية العقارية يصطدم بواقع مكرس لعدة وضعيات كالحيازة بدون سند، الأمر الذي جعل المحكمة العليا تصرف الأطراف إلى تثبيت الحق في الملكية أو الحيازة بحكم قضائي فجعلت أمر الفصل في الملكية قيدا على نشوء الجريمة، وهو اتجاه التزمت به المحكمة العليا لعدة أسباب، أهمها الاستجابة لواقع خاص وثانيا دفع الملاك والحائزين للحصول على سندات ملكيتهم ومن ثم التقاضي أمام المحاكم المدنية، كون القاضي المدني هو الشخص المؤهل قانونا بمراقبة هذه السندات ومدى حجيتها في الإثبات[1].

الفرع الثاني:

ظروف التشديد والعقاب

بعد أن تحدث المشرع الجزائري في المادة 386 من ق.ع.ج عن أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية في الفقرة الأولى، تناول في الفقرة الثانية ظروف التشديد والعقوبة وذلك دون أن يغير من الوصف الجزائي لها.

أولا- ظروف التشديد:

تناولت المادة 386 ق.ع عناصر يؤدي توافر إحداها إلى جانب فعل الانتزاع المقترن بالخلسة والتدليس إلى مضاعفة العقوبة وهي:

[1]- الفاضل خمار، مرجع سابق، ص ص، 31، 32.

1- ظرف الليل: لم يتطرق القانون إلى تعريف الليل ولا تحديد زمانه تاركا المهمة للفقه الذي اختلف حول مقصده، فهناك من يرى أنه عبارة عن فترة الظلام تتعذر فيها الرؤية مما يجعل الفرد بحاجة إلى الاستعانة بالضوء الاصطناعي، وهناك من يعتمد قانون الإجراءات الجزائية في المادة 47 منه التي تحدد فترة مباشرة إجراء التفتيش بين الخامسة صباحا إلى الثامنة ليلا، غير أن المعروف لدى كافة الناس أن فترة الليل هي الفترة التي تأوى فيها الناس الراحة مما يساعد الجاني على تنفيذ العملية الإجرامية[1].

2-التهديد: وهو إكراه معنوي يتحقق بإنذار الشخص أن خطرا جسيما سوف يلحق به أو بشخص عزيز عليه، ونظرا لما تترتب عليه من آثار فقد جرمه المشرع الجزائري في المواد 284 إلى 287 ق.ع، وله وجهان كتابي يكون بواسطة محرر كتابي يتضمن رسميا رمزا، شعارا في دلالته، لا اختلاف فيه أنه تهديد، مع وجوب أن يكون جديا وليس مزاحا، غير أن التهديد اللفظي فهو أقل وطأة من الكتابي، إذ غالبا ما يصدر من شخص في لحظة غضب أو نقاش حاد[2].

3-العنف: يقصد بها أعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم في جسم الإنسان بغض النظر عن درجة خطورته ودرجة عجز الضحية.

4-التسلق: هو دخول الأماكن المسورة من دون الأبواب المعدة للدخول منها، حيث يكون تسلقا استعمال السلم، القفز على الجدران، الدخول من النافذة، كما يتحقق التسلق إذا دخل الجاني من الباب وخرج من السور تنص عليه المادة 357 ق.ع[3].

5-الكسر:هو الطريق غير المألوف للدخول مع استعمال العنف على أن يكون قبل التعدي على ملكية الغير أو أثناء ذلك وقد تناولته المادة 356 ق.ع على أنه: " يوصف

---

[1]- بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2007، ص131.

[2]- المرجع نفسه، ص 130.

[3]- المادة 357 من الأمر رقم 55-156، مرجع سابق.

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 وفي أثاث أو وعاء مغلق"[1].

6-التعدد: هو اثنان فأكثر من الجناة الذين عزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرد معا، ويعتبر ظرف التعدد متوافرا حتى ولو وقعت الجريمة عن حد الشروع، وظرف التعدد تستخلصه المحكمة طبقا لما يطرح عليها من وقائع، فيجب أن يكون هناك تفاهم مسبق على ارتكاب الجريمة فإذا انتفى ذلك التفاهم وصادف أن وجد الجناة معا في مكان الجريمة فلا يتوافر ظرف المتعدد[2].

7-حمل السلاح: ويقصد به الأسلحة والأدوات المستخدمة للتعدي والتي من شأنها أن تلحق ضرار بالجسم وهي على نوعين: ما لا يعد سلاحا بطبيعة كالعصا العادية من الخشب، السكين الصغير والمقص وغيرها، ويجوز حملها وحيازتها بدون رخصة، وما يعد سلاحا بطبيعته سواء كان ناريا كالمسدس والبندقية أو سلاحا أبيضا قاطعا كالسيف والخنجر وهذا النوع من الأسلحة لا يمكن حمله أو حيازته إلا برخصة من السلطة الإدارية المختصة ويعد حمل السلاح ظرفا مشددا سواء كان الجاني الذي يحمل السلاح قد أظهره أو كان السلاح مخبأ، ولم يشترط القانون لاعتبار السلاح ظرفا مشددا أن يكون سلاحا بطبيعته بل اشترط أن تكون الأداة المستعملة تشبه السلاح الحقيقي، ومن شأنها إلقاء الرعب في نفس المجني عليه[3].

[1]-الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 36.

[2]- المرجع نفسه، ص36.

[3]- المرجع نفسه، ص 37.

ثانيا- العقوبة:

تم التطرق إلى هذه العقوبة في الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية نحاول إيجازها كالتالي:

العقوبة هي الجزاء القانوني الذي يوقعه القانون على من ثبتت في حقه الجريمة ونظرا لخطورتها على الأفراد وحرياتهم، فقد أحاطها المشرع بضمانات مثل مبدأ شرعية العقوبة، مبدأ شخصية العقوبة والمساواة وغيرها، فجريمة الاعتداء على الملكية العقارية هي جنحة يعاقب عليها القانون بالحبس والغرامة طبقا للمادة 386 من ق.ع.

1-العقوبة في حالة الجنحة البسيطة:

فإذا كانت من الجنح البسيطة تكون العقوبة المقررة بشأنها هو الحبس والغرامة ويعرف الحبس على أنه تقييد للحرية وسلب لها لمدة معينة، وهي عقوبة رادعة تمس الحريات الفردية لذلك يشترط توقيعها من السلطة المختصة، وهي العقوبة المقررة في مادة الجنح، المخالفات وباعتبار جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة جنحة، فعقوبتها تتمثل في الحبس من سنة إلى خمسة سنوات، وغرامة تتراوح ما بين 20000 دج إلى 100000دج، مما يجعل هذا النص يتوافق مع نص المادة الخامسة من القانون نفسه، الذي ينص على اعتبار الجريمة جنحة إذا كانت عقوبتها بين شهرين إلى خمس سنوات[1].

2-العقوبة في حالة الجنحة المشددة:

إذا ارتكبت الجريمة في ظل ظروف التشديد فتكون العقوبة أكثر شدة وقسوة، إذ تكون الحبس من سنتين إلى 10 سنوات، وبنفس الغرامة المقررة للجنح البسيطة أي من 20000 دج إلى 100000 دج وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري قد جمع عقوبة الحبس والغرامة

[1]- المادة 05 من الأمر رقم، 66-156، مرجع سابق.

في الجنح البسيطة أو في ظل ظروف التشديد، وترك السلطة التقديرية للقاضي الجزائي في الحكم بإحداهما أو كلاهما[1].

[1]– الفاضل خمار، مرجع سابق، ص، 46.

الخاتمة

الخاتمة:

كرس الإعلان العالمي لحقوق الإنسان حق التملك في المادة 17 منه، كما كرس التعديل الدستوري لسنة 2020 حـــق الملكية، إذ نصت المـادة 60 منـه على أن " **الملكية الخاصة مضمونة** "

أقر المشرع قواعد لحماية الملكية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة وهذا ما تضمنه القانون المدني باعتباره الشريعة العامة ثم مختلف القوانين الخاصة،

يأتي في مقدمة هذه القوانين قانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وقانون رقم 23-18 يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، وكذا قانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، هذا الأخير بعدما منح الإدارة السلطة الواسعة لنزع الملكية للمنفعة العامة بصفة عامة وباعتبارها طرق استثنائية وجبرية لكسب الملكية وهذا ضمانا لاستمرارية المرفق العام وعدم عرقلته،

غير أنه برغم هذه الصلاحيات الواسعة فإنه لا يجوز أن تستعملها إلا بهدف تحقيق المنفعة العمومية أو في إطار قاعدة تخصيص الأهداف، وفي المقابل مع هذه الصلاحيات التي منحت للإدارة فقد كرس نصوص عديدة لحماية الملكية العقارية الخاصة ومنع تعسف الإدارة إضرارا بالملاك، حيث مكنهم من رفع دعاوى في سبيل استرجاع أملاكهم أو إلغاء القرارات عن الأعمال المادية والإدارية غير المشروعة، وحتى تعويضهم في بعض الحالات وفق أحكام وإجراءات معينة كل ذلك مع احترام مبدأ مساواة المواطنين أمام المرفق العام في تحمل أعبائه والاستفادة منه.

يلعب القاضي الإداري دورا هاما في المنازعة الإدارية لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والحقوق الخاصة بالأفراد وتدخل الإدارة لتحقيق المنفعة العامة وهو ما يؤدي إلى

إخضاعها لسيادة القانون والحد من التصرفات غير المشروعة والتعديات المختلفة التي تلحق أضرار جسيمة بالملكية العقارية للخواص.

حضيت الأملاك العقارية الوطنية بحماية خاصة من التعديات الواقعة عليها من طرف الخواص ، حيث أقر لها المشرع عدة قوانين كقانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، والذي أكد على المبادئ القانونية التي تحكم الأملاك الوطنية كما سن آليات وقائية تمنع التعدي وأخرى ردعية في حالة وقوع تعدي على هذه الأملاك.

يهدف قانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها إلى منع تشييد البنايات غير الشرعية المقامة على أراضي الدولة ونص على مبادئ و آليات حماية لأراضي الدولة، ونص على عقوبات صارمة في حالة وقوع التعدي عليها.

كما أقر قانون العقوبات عدة نصوص قانونية حماية للأملاك الوطنية العقارية من أي تعد أو تخريب يطالها.

أما فيما يخص التعديات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة للخواص فيما بينهم فتعد المادة 386 من ق.ع.ج هي النص العام الذي جاء صراحة لكفالة الحماية الجزائية للملكية العقارية سواء الملكية الوطنية أو الخاصة.

إن دراسة موضوع التعدي على الملكية العقارية سمح بالتوصل إلى بعض النتائج وتسجيل بعض النقائص وهو ما تطلب تقديم بعض الاقتراحات.

تتمثل أهم النتائج التي تم التوصل إليها من خلال دراسة الموضوع فيما يلي:

- يعتبر نزع الملكية للمنفعة العمومية غير المشروع، الاستيلاء والشغل غير المشروعين أهم أوجه تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة.

- اعتمد المشرع في إطار القانون على ثلاث آليات لحماية الملكية العقارية تتمثل في الحماية المدنية والحماية الإدارية والحماية الجزائية.

– الحماية المدنية نص عليها الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

– أما فيما يخص الحماية الإدارية فإن المشرع قد أولى اهتماما كبيرا في السنوات الأخيرة للمجال العمراني وذلك بإصداره لمجموعة مهمة من النصوص القانونية منها قانون 23–18 المتعلق بحماية أراض الدولة وقانون التهيئة والتعمير إلى جانب العديد من القوانين الخاصة.

– أما الحماية الجزائية للملكية العقارية فكرستها المادة 386 من ق ع كمبدأ عام في تجريم التعدي على الملكية العقارية بالإضافة إلى بعض المواد الأخرى من نفس القانون وبقوانين خاصة .

وبناء على النتائج المتواصل إليها أعلاه تم اقتراح ما يلي:

– تفعيل أكثر للقيام بالرقابة الدورية للعقارات غير المشغولة.

– الحفاظ على الأملاك الوطنية العقارية بكل الطرق الممكنة التي تكفل الحماية.

– ضرورة إعادة ضبط الصياغة التشريعية ضبطا دقيقا في نص المادة 386 في نسختيها العربية والفرنسية وتوحيد الاجتهاد القضائي بخصوص حماية الملكية العقارية ليشمل ليس فقط الملكية العقارية وإنما الحيازة العقارية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

- باللغة العربية:

أولا- الكتب:

1. أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000.
2. أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2003.
3. أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، د.س.ن.
4. حسين طاهري، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، دار الخلدونية، 2007.
5. حسين عبد العال محمد، الرقابة الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004. .
6. حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2004.
7. خالد عدلي أمير، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف الإسكندرية، ط 1992.
8. سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
9. عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دراسة تشريعية فقهية وقضائية، دار الهدى، الجزائر، 2010.
10. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية الإدارية، ط 4، منشورات بغداد، الجزائر،2013.

11. عبد الغني بسيوني عبد الله، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان سنة 2007.
12. العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1999.
13. علي خطار شنطاوي، موسوعة القضاء الإداري، الجزء الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2004.
14. عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 2002.
15. ـــــــــــــ، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2004.
16. عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2002.
17. ـــــــــــــ ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، سنة 2009.
18. ـــــــــــــ ، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، 2006.
19. عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2004.
20. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2010.
21. لحسن بن الشيخ آث ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار الريحانة للكتاب، الجزء الأول، سنة 2004.
22. محي الدين القسي، مبادئ القانون الإداري العام، طبعة 1999، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، طبعة 1985.

ثانيا- الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- الرسائل الجامعية:

1. حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015/2014.

ب- المذكرات الجامعية:

1. أحمد بدال، التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، السنة الجامعية 2018/2017.
2. أسماء زريق، جرائم الاعتداء على الملكية العقارية ، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، السنة الجامعية 2020/2019.
3. إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2007.
4. بوعلام بن علي، عبد المالك زجناوي، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة أحمد درارية، أدرار، 2018/2017.
5. سليمة كيوص، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2016/2015.

ثالثا- المقالات العلمية:

1 . موسى بوالصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، لسنة 2002.

2. مريم عثماني، جريمة التعدي على الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 08، الجزء02، جوان 2017.

3. علال قاشي، حق طلب نزع الجزء الباقي، وحق طلب الاسترجاع ضمانة للمنزوع ملكيتهم للمنفعة العامة، مجلة الدراسات القانونية، العدد02، 2019.

4. جمال وعلي، نزع الملكية للمنفعة العمومية بين التشريع واجتهاد القضاء الإداري الجزائري، دراسة قانونية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، العدد 02، سنة 2005.

رابعا- النصوص القانونية:

أ –الدساتير:

1. مرسوم رئاسي رقم 89-18، مؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في إستفتاء 23 فيفري 1989، ج.ر عدد 09، مؤرخ في 01 مارس 1989.

2. مرسوم رئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، ج.ر عدد 82، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020.

ب – النصوص الدولية:

1 . الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، أعتمد ونشر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 217 (د-3) مؤرخ في 10 ديسمبر 1948، صادقت عليه الجزائر بموجب المادة 11 من دستور 1963.

ج- النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 66-102 مؤرخ في 06 ماي 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج.ر عدد 36، سنة 1966.

2. أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر عدد 49، صادر في 11 جوان 1966 معدل ومتمم.

3. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر1975 ، المتضمن القانون المدني ، ج.ر ،عدد78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

4. أمر رقم 75-74،المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ،عدد 52، المؤرخة في 18-11-1975.

5 . قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 جويلية 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج.ر عدد 26، صادر في 26 جويلية 1984 (ملغى).

6 . قانون رقم 85-07 مؤرخ في 6أوت 1985، يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها وبالتوزيع العمومي للغاز، ج.ر عدد 33، صادر في07أوت 1985 (ملغى).

7 . قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر1990، معدل ومتمم.

8 . قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

9 . قانون رقم 91-10، مؤرخ في 27 أفريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج.ر عدد 21، صادر في 27 أفريل 1991 المعدل والمتمم.

10. قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر عدد 21، صادر في 08 ماي 1991.

11. قانون رقم 02-01 مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات ، ج.ر عدد 08، صادر في 06 فبراير 2002.

12. قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14أوت سنة 2004 يعدل ويتمم القانون رقم قانون 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990.

13. قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.

14. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21 مؤرخ في 23 أفريل 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر عدد 48، مؤرخ في 17 جويلية 2022.

15. قانون رقم 14-05 مؤرخ في 24-02-2014 يتضمن قانون المناجم ،ج ر عدد18، صادر بتاريخ 30-03-2014.

16. قانون رقم 23-18 مؤرخ في 28 نوفمبر2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها ، ج.ر عدد 76، صادر في 30 نوفمبر 2023.

17. قانون رقم 23-21 مؤرخ في 23 ديسمبر 2023، يتعلق بالغابات والثروات الغابية، ج.ر عدد 83، صادر في 24 ديسمبر 2023.

ج- النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983 الغي بموجب القانون رقم 02/07 مؤرخ في 27 فيفري2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر عدد 15، صادر بتاريخ 28 فيفري 2007.

2 . مرسوم تنفيذي رقم 89-10 مؤرخ في 7 فيفري سنة 1989، يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن،ج.ر عدد 06 صادر في 08 فيفري سنة 1989.

3 . مرسوم تنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 27 يوليو سنة 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها،ج.ر عدد 36، صادر في31يوليو 1991.

4. مرسوم تنفيذي رقم 93-186، مؤرخ 27 جويلية 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11، ج ر عدد 51، صادر في 01 أوت 1993.

5. مرسوم تنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 جويلية 2005، ج ر عدد 48، صادر في 10 جويلية 2005، يتمم المرسوم التنفيذي رقم 93-186مؤرخ في 27 جويلية 1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

6. مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مؤرخ في 2 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج.ر عدد 09، صادر بتاريخ 3 فبراير 2022.

د- القرارات القضائية:

1. قرار رقم 75919 مؤرخ في 1991/11/05، المجلة القضائية، العدد الأول.
2. قرار رقم 99371، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، بتاريخ 12 جوان سنة 1994، نشره القضاة، عدد 49، سنة 1996.
3. قرار رقم 190541 صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 29 مارس سنة 2000، المجلة القضائية، عدد1 ، سنة 2000.
4. قرار رقم 2286، صادر عن الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا، بتاريخ 14 مارس 2000، المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2001.
5. قرار رقم 13968، صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 15 جوان سنة 2004، مجلة مجلس الدولة، عدد 5 ، سنة 2004.
6. قرار رقم 1919 صادر عن مجلس الدولة، بتاريخ 15 جويلية سنة 2002، نشرة القضاة، عدد 58، سنة 2006.
7. قرار رقم 066458 صادر عن مجلس الدولة، بتاريخ 19-07-2012.

هـ- المذكرات:

1 . مذكرة رقم 5675 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 27 نوفمبر 1996.

- باللغة الفرنسية:

1. Charle Dlebbegle, contentieux administratif précis, Doll 02, 1975 .

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
الشكر والعرفان	
الإهداء	
المختصرات	
مقدمة	02
الفصل الأول: **تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة**	
المبحث الأول: مظاهر و أوجه التعدي على الملكية العقارية الخاصة	09
المطلب الأول: مظاهر تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة	09
الفرع الأول: العمل الإداري غير المشروع	09
أولا – عدم الاختصاص	10
ثانيا – عدم احترام القرار الإداري	12
ثالثا– مخالفة القانون	13
رابعا– الانحراف في استعمال السلطة	15
الفرع الثاني: العمل المادي غير المشروع	16
أولا – الاعتداء المادي لانعدام الأساس القانوني	17
ثانيا – الاعتداء المادي لانعدام الإجراءات	17

ثالثا– الاعتداء المادي لعدم إتمام الإجراءات	17
المطلب الثاني: بعض أوجه تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة	18
الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العمومية غير المشروع	19
أولا– ملائمة المنفعة العامة	21
ثانيا– اللامشروعية الناجمة عن عدم احترام إجراءات نزع الملكية والتعويض	24
الفرع الثاني: الاستيلاء غير المشروع	26
الفرع الثالث: الشغل غير المشروع	29
المبحث الثاني: أنواع الدعاوى الناشئة عن تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة	31
المطلب الأول: دعوى استرجاع الملكية	31
الفرع الأول: مفهوم دعوى استرجاع الملكية	32
الفرع الثاني: شروط دعوى استرجاع الملكية	34
المطلب الثاني: دعوى الإلغاء ودعوى التعويض	35
الفرع الأول: دعوى الإلغاء	36
أولا– القيود الواردة على القاضي في تحديد المنفعة العامة	37
ثانيا– آجال رفع دعوى الإلغاء	40
الفرع الثاني: دعوى التعويض	42

أولا – التعدي المادي على الأملاك العقارية التابعة للفرد	43
ثانيا– التعدي من قبل الإدارة	44
ثالثا – قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة	44
الفصل الثاني: **تعدي الخواص على الملكية العقارية**	
المبحث الأول: تعدي الخواص على الملكية العقارية الوطنية	48
المطلب الأول: أسباب التعدي على الملكية الوطنية	48
الفرع الأول: الأسباب الإدارية	48
الفرع الثاني: الأسباب الأمنية	50
الفرع الثالث: الأسباب الاجتماعية	51
المطلب الثاني: آليات حماية الأملاك العقارية الوطنية من تعدي الخواص.	52
الفرع الأول: آليات الحماية الإدارية	53
أولا– الإجراءات الوقائية للحماية	53
ثانيا–الإجراءات الإدارية العلاجية	58
الفرع الثاني: آليات الحماية الجزائية	65
أولا– الحماية الجزائرية وفقا للقانون العام	65
ثانيا– الحماية الجزائية في بعض القوانين الخاصة	70
المبحث الثاني: تعدي الخواص على الملكية العقارية الخاصة	77
المطلب الأول: الدعاوى المدنية الناشئة عن تعدي الخواص على الملكية	77

العقارية الخاصة	
الفرع الأول: دعوى منع التعرض	77
أولا – تعريف دعوى منع التعرض	77
ثانيا– شروط دعوى منع التعرض	78
الفرع الثاني: دعوى وقف الأعمال الجديدة	79
أولا– تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة	80
ثانيا– الطبيعة القانونية لدعوى وقف الأعمال الجديدة	80
ثالثا– إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة	81
الفرع الثالث: دعوى استرداد الحيازة	82
أولا– تعريف دعوى استرداد الحيازة	83
ثانيا– الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيازة	83
ثالثا– شروط قبول دعوى استرداد الحيازة	84
المطلب الثاني: آليات الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة	87
الفرع الأول: العناصر المكونة لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة	88
أولا– انتزاع عقار مملوك للغير	89
ثانيا– اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس	94
الفرع الثاني: ظروف التشديد والعقاب	98
أولا– ظروف التشديد	98
ثانيا– العقوبة	101

الخاتمة	**104**
قائمة المراجع	**108**
فهرس الموضوعات	**117**
الملخص	

الملخص:

تعتبر الملكية العقارية الوطنية والخاصة الوسيلة المادية الأساسية التي تعتمدها الدولة والجماعات المحلية لممارسة نشاطها وإنجاز مشاريعها بهدف تحقيق المنفعة العامة، لهذا كان من الضروري إخضاعها لنظام حماية استثنائي.

تنصب حماية الأملاك الوطنية على الجانب الوقائي وكما ينصب أيضا على الجانب العلاجي، هذا الأخير الذي تتقاسمه الإدارة والقضاء بنوعيه الإداري والعادي، بغية ردع كل متعد على هذه الأملاك حتى لو تعلق الأمر بالإدارة نفسها.

ومن جهة أخرى فقد وضع آليات قانونية تسمح بحماية الملكية العقارية جزائيا هذا من خلال تجريم كافة أنواع التعدي عليها، إما في قانون العقوبات وإما في القوانين الخاصة.

Summary:

The national and private real estate awnerchip is constitutes a fundamental material means of which the state and the local collectivities use in order to achieve their projects, and as a result to guarantee the public interest . for that reason, it is submitted to an exceptional protective regime.

In fact, this regime takes two forms, the first one is the prevetion, besides, it takes The repressive shape. and in this point, we find that the role of the administraion, but especially the justice one seem so capital to repress all sort of violation of the domain, even violations committed by the administration.

On the other hand, it has established legal mechanisms that allow for the criminal protection of real estate property by criminalizing all types of infringement, either in the penal code or in special laws.