



جامعة عين تموشنت - بلحاج بوشعيب -
كلية الحقوق
قسم الحقوق



وسائل حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملّة لنيل شهادة الماستر في الحقوق - تخصص قانون خاص -

تحت إشراف الأستاذ:

جغدم بن ذهيبة

من اعداد الطالبتين :

- عابد وسام
- عسري نريمان

لجنة المناقشة:

جامعة بلحاج بوشعيب	استاذ محاضر_ب_	بوعبسة محمد	الرئيس
جامعة بلحاج بوشعيب	استاذ محاضر_ب_	بن ذهيبة جغدم	المشرف
جامعة بلحاج بوشعيب	استاذ محاضر_ب_	فوحال رياض	الممتحن

السنة الجامعية: 2025_2026

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يُقَالُ:

إِنَّ كُلَّ مَا نَعْرِفُهُ هُوَ قَطْرَةٌ
وَمَا نَجْهَلُهُ هُوَ مُحِيطٌ

«إِسْحَاقُ نِيُوثُنْ»

سُبْحَانَكَ يَا رَبِّ الْعَالَمِينَ

www.arbfonts.com

الحمد لله الذي علم بالقلم علم
الإنسان ما لم يعلم الحمد لله المنان
الملك القدوس السلام مدبر الليالي
والأيام مصرف الشهور والأعوام قدر
الأمور فأجراها على أحسن نظام ما
شاء كان وما لم يشأ لم يكن، الحمد
لله على ما أنعم به على فضله الخير
الكثير والعلم الوفير واعانني على
إنجاز هذا العمل الذي أحتسبته
عبادة من العبادات جعلها الله خالصة
لوجهه الكريم.

وبعد الحمد لله تعالى وشكره على
إنهائي لهذه الرسالة، أتقدم بخالص
الشكر وعظيم الإيمان للأستاذ الفاضل

"بن ذهبة جعدم"

على ما قدمه لي من علم نافع وعطاء
متميز وإرشاد مستمر.

هأخذا نصدي، كما عبادات الشكر

إهداء

إلى من قال فيهما الله عز وجل
{واخفض لهما جناح الذل من
الرحمة وقل رب ارحمهما كما
ربياني صغيرا}

أمي وأبي الكريمين حفظهما
الله وأطال في عمرهم

والى من تقاسمن معي حلم
التخرج خطوة بخطوة كانوا لي
السند والأمل أخواتي
العزيزات

أوجه تحية خاصة وشكر جزيل
لكل من ساهم في ثمرة جهدي
وأعانني الي رفيقات الدرب
صديقاتي وفاء واية
وأستاذة كلية الحقوق وعلى
رأسهم أستاذة مقدس أمينة
واستاذ بساس محمد

إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد
المتواضع إلى من غرسوا في
نفسي حب العلم والمثابرة
إلى والدي الكريمين رمز
العطاء والسند اللذين
لولاهما لما بلغت هذه
الغاية.

إلى رفيقة الدرب و أختي
الوحيدة بسمه وكل عائلتي
ومن شاركوني لحظات التعب
والنجاح.

إلى كل من مد لي يد العون
من أساتذتي الكلية الأفاضل

أهم المختصرات

- ج.ر.ج.ج: جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
ص.د.ع: من الصفحة رقم.. الي الصفحة رقم.
ص: رقم الصفحة.
ط: الطبعة.
ع: عدد.
غ.ع: غرفة العقارية.
ق.إ.ج.ج: قانون إجراءات الجزائية.
ق.إ.م.إ.ج: قانون إجراءات المدنية والإدارية الجزائري.
ق.ع.ج: قانون العقوبات الجزائري.
ق.م.ج: قانون المدني الجزائري.

المقدمة

يحتل العقار مكانة جوهرية في التشريع الجزائري على وجه الخصوص نظرا للأهمية الاقتصادية الذي يلعبه في دفع عجلة الاقتصاد الوطني وما يتمتع به من قيمة مالية واجتماعية. ويعرف العقار بكونه كل شيء مستقر وحيزه ثابت بحيث لا يمن نقله دون تعرضه للتلف كما يعد مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية المنصوص عليه في المادة 683 من القانون المدني الجزائري والتي تصنف كأهم الحقوق الأساسية المعترف بها دستوريا.

ولطالما أولت التشريعات اهتماما بالغا بتنظيم العقار وحمايته من الاعتداءات منذ القدم نظرا لارتباطه الوثيق بالنظام السياسي القائم مما يفرض ضرورة موائمة قواعد حيازة وتملك الأراضي مع التطورات المجتمعية من خلال سن قوانين عقارية متخصصة. فالملكية العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها تمثل إحدى أهم الثروات التي يقوم عليها البنيان الاقتصادي كونها من أبرز الحقوق التي تؤول للدولة أو الأفراد حيث تمنح صاحبها صلاحيات واسعة على الشيء المملوك وهي الأداة القانونية والتقنية الكفيلة بصياغة نظام الأموال وتحديد السلطات التي يمارسها المالك.

وحق الملكية لا يقتصر فقط على الأشخاص الطبيعيين بل يمتد ليشمل الأشخاص الاعتبارية العامة التي يحددها الدستور حيث تحرص الدولة على حماية ملكيتها باعتبارها الدعامة الأساسية للاقتصاد القومي والتي من خلالها تستطيع رسم سياستها المستقبلية الرامية لتحقيق التنمية الشاملة.

ونظرا للأهمية الاستراتيجية التي تكتسبها الملكة العقارية كرافد من روافد الثروة ومحفز قوي لجذب الاستثمارات الأجنبية والمحلية والنهوض بالواقع الاقتصادي فقد تجلّى ذلك في جملة من المواثيق والإعلانات الدولية التي بوأّت الملكية مكانة رفيعة باعتبارها حقا من حقوق الإنسان الأساسية. وهو ما أكدّه الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948 في مادته 17 التي نصت على أن: "لكل فرد حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره ولا يجوز تجريده أحد من ملكه تعسفا" وكذلك ما نصت عليه المادة 14 من الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب.

حيث كفلت هذه المواثيق حق الملكية ومنعت المساس به إلا في حالات الضرورة القصوى أو للمصلحة العامة ووفقا للأطر القانونية والتشريعية المنظمة لهذا الشأن.

والجزائر على غرار باقي الدول لم تكن بعيدة عن هذه التوجهات الدولية إذ واكبت تشريعاتها التحولات الاقتصادية والسياسية التي فرضتها سوق العقار العالمية وقد تكرر ذلك في مختلف الدساتير والمنظومات القانونية التي أولت حماية خاصة لحق الملكية العقارية سواء العامة منها أو الخاصة وصولا إلى دستور 2016 في مادتيه 02 و64 ثم دستور 2020 في مادته 60 بالإضافة إلى القانون المدني المادة 674 وقانون التوجيه في مادته 27 ومجموعة من مراسيم التنفيذية.

الترسانة القانونية التي وضعها المشرع الجزائري في مراحل سابقة لاستغلال الوعاء العقاري ضمن مسار التنمية والحفاظ على الثروة العقارية الوطنية.

لأجل ذلك حرص المشرع الجزائري على تقييد ممارسة حق الملكية العقارية بضرورة الامتثال للقوانين والأنظمة المعمول بها فحق الاستغلال والاستعمال ليس مطلق بل هو مقيد بالصالح العام وبالوظيفة الاجتماعية المقررة له لاسيما بعد التحول نحو اقتصاد السوق تم تكريس الملكية الفردية الخاصة إلى جانب الملكية العامة وقد سنت القواعد القانونية لحمايتها بعد توجه الدولة نحو فك الاحتكار عن النشاط الاقتصادي وتشجيع المبادرة الخاصة.

الملكية العقارية هي الركيزة الأساسية لتحقيق الاستقرار والنمو الاقتصادي مما أوجب على السلطات العناية الفائقة لصياغة سياسات تشريعية عقارية متوازنة تضمن الحفاظ على العقار كأداة للتنمية المستدامة.

وبناء على ما تقدم وإذ كان المشرع الجزائري قد أحاط الملكية العقارية بكل هذه الرعاية الدستورية والقانونية فإن تجسيد هذه الحماية على أرض الواقع يقضي وجود آليات إجرائية وموضوعية فعالة.

وكذا تشعب المنازعات العقارية وتعدد المخاطر التي تهدد حق الملكية فإن المشرع لم يكتفي بنوع واحد من الحماية بل أقر منظومة قانونية متكاملة تتوزع أدوارها بين قواعد القانون الخاص والقانون العام وتتجسد هذه المنظومة في ثلاثة مستويات سيادية ألا وهي "الحماية المدنية حيث تعد كأهم صور الحماية القانونية كونها لا تكتفي فقط بالاعتراف بالحق بل تمنح المالك الوسائل القضائية الكفيلة بدفع أي تعرض مادي أو قانوني يمس عقاره وتتفرع هذه الحماية إلى مستويين متكاملين أحدهما وقائي والآخر علاجي.

وتهدف هذه الحماية أساسا إلى تثبيت الحقوق العينية وإعادة الحال إلى ما كان عليه عبر دعاوى الملكية والحيازة نجد أن المشرع الجزائري لم يكتف بهذا القدر من التامين العقاري. فبالرغم من أهمية التعويضات والفسخ والإبطال في القانون المدني إلا أنها قد تظل قاصرة أمام اعتداءات مادية جسيمة تنسم بسوء النية أو القوة مما استوجب استحضار الحماية الجزائية كقوة ردعية مكتملة تهدف إلى حماية النظام العام العقاري وليس فقط المصالح الخاصة.

ويظهر هذا الترابط جليا في كون الفعل الواحد قد يشكل أساسا لحمايتين ففي الوقت الذي يسعى فيه المتضرر مدنيا لاسترداد عقاره المغصوب يتحرك الجهاز القضائي جزائيا لمعاقبة المتعدي على الملكية العقارية هذه الحماية تعكس رغبة المشرع في إحاطة الملكية العقارية بحصانة مزدوجة تبدأ بتنظيم السندات و الحيازة مدنيا و تنتهي بتجريم المساس بها جزائيا خاصة في ظل تزايد ظاهرة التعدي على العقارات بطرق احتيالية على صعيد آخر يبرز التكامل بين الحمايتين في الجانب الإجرائي ففي الوقت الذي تمنح فيه القواعد المدنية للحائز الحق في رفع دعوى استرداد الحيازة خلال آجال محددة يفتح القانون الجزائري باب الملاحقة الجنائية ضد المعتدي دون تقييد المتضرر بتلك المواعيد القصيرة في حالات الغصب المقترن بالعنف، مما يمنح لصاحب العقار وقتا قانونيا أطول لاستعادة عقاره حيث يعمل الحكم الجزائي بالإدانة كدليل قاطع أمام القضاء المدني لإثبات واقعة التعدي مما يسهل عملية الحصول على التعويضات المدنية الجابرة للضرر.

ولا يتوقف نظام الحماية القانونية للملكية العقارية عند حدود القضاء العادي بل يمتد ليشمل الحماية الإدارية التي تمثلها سلطة الإدارة في الضبط والرقابة. فإذا كانت الحماية المدنية تسعى لجبر الضرر والجزائية تهدف للردع فإن الحماية الإدارية تنسم بطابعها الوقائي الذي يسبق وقوع النزاع حيث تتولى هيئات الدولة مهمة تنظيم حيازة واستغلال العقارات عبر آليات الترخيص والتقييد والشهر.

وهذا الدور الإداري هو الذي يمنح للحماية المدنية والجزائية المستند القانوني الذي تنطلق منه لذا لا يمكن تصور حماية قضائية فاعلة دون سجلات عقارية ومخططات مسحية دقيقة ومنظمة إداريا.

أهمية الدراسة:

وتتجلى القيمة الجوهرية لدراسة موضوع حماية الملكية العقارية في فك التشابك التشريعي محاولة إيجاد ترابط بين سبل الحماية المقررة وسد الثغرات القانونية حيث يساهم في تجميع النصوص القانونية الحالية خاصة تلك المتعلقة بإجراءات الشهر العقاري وإثبات الملكية كيفية حمايتها من الاعتداءات والتجاوزات مما يضمن استدامتها للأجيال القادمة والحد من النزاعات.

إشكالية الدراسة:

وبناء على ما قدم يمكن طرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل الوسائل والاستراتيجية التشريعية لحماية الملكية العقارية في الجزائر؟

أسئلة الفرعية:

ماهية العقار؟

ماهية الحماية المدنية؟

أهداف الدراسة:

اذ تتركز أهداف البحث حول محاور أساسية تسعى لتقديم إضافة علمية وعملية عن طريق تحديد آليات الحماية البحث في الجذور القانونية لوسائل الحماية سواء كانت حماية مدنية أو حماية جزائية أو إدارية وتحقيق الأمن العقاري عن طريق المساهمة في وضع قاعدة قانونية واضحة تساعد في استقرار المعاملات العقارية وحماية الثروة العقارية.

الدراسات السابقة:

- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهومة _ الجزائر، 2006
- عز الدين بوبعيد، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة، أطروحة شهادة الدكتوراه تخصص قانون العقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، 2022
- راضية بن زكية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، 2009

. صعوبات الدراسة:

ولم يخل إعداد هذه الدراسة من جملة من الصعوبات الموضوعية والمنهجية التي واجهناها أثناء إعداد البحث تشعب المنظومة القانونية نظرا لتعدد النصوص القانونية التي تنظم الحماية العقارية في الجزائر وتوزعها بين القواعد المدنية، جزائية، إدارية مما تتطلب جهدا مضاعفا في حصرها.

منهج الدراسة:

ولإجابة عن الإشكالية استخدمنا المنهج الوصفي والتحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية والاحكام القضائية.

وللإجابة علة التساؤل المطروح اعتمدنا على خطة ثنائية الفصول

- الفصل الأول: الضمانات القضائية لحماية الملكية العقارية.
- الفصل الثاني: الضمانات الادارية لحماية الملكية العقارية.

الفصل الأول
الضمانات القضائية لحماية الملكية
العقارية

تقتضي دراسة آليات حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري البدء بالبحث في القواعد العامة و الوسائل الكفيلة بحماية هذا الحق امام الجهات القضاء العادي و في هذا إطار كرس الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل و المتمم بموجب التعديل الدستوري لسنة 2020¹ في المادة 60 منه أن المبدأ العام الذي يضمن حماية الملكية العقارية الخاصة وهو ما تم تفصيله بموجب أحكام القانون رقم 90_25 المتضمن قانون التوجيه العقاري وفي هذا السياق تم تحديد مفهوم الملكية العقارية الخاصة على أنها الحق في التمتع و التصرف في العقارات و الحقوق العينية وفقا لطبيعتها أو الغرض المخصص لها. ومع ذلك فإن الحماية القانونية للملكية من المنظور المدني تظل مشروطة بضرورة الشهر العقاري سواء كان السند رسميا أو مشهر لدى المحافظة العقارية².

حيث تمثل الحماية المدنية للملكية العقارية مجموع الأدوات و الوسائل القانونية التي تكون كمبدأ عام لفائدة الملاك و أصحاب الحقوق العينية العقارية وكذا الحائزين بصفة قانونية حيث تهدف هذه الحماية الى صيانة هذه الأملاك و الحقوق و تحصينها ضد أي تصرف غير مشروع لذلك بحيث حرص المشرع على اراء منظومة تشريعية متكاملة تضم نصوصا متنوعة منها ما هو موضوعي و منها ما هو شكلي موزعة بين القانون المدني قانون العقوبات قانون الإجراءات الجزائية بالإضافة إلى نصوص قانونية خاصة بمجملها بحيث تمكن الطرف المتضرر من اللجوء إلى القضاء العادي للمطالبة بحقوقه و وضع حد لأي تجاوزات فمن الزاوية المدنية أقر المشرع آليات متعددة لصون الملكية العقارية أبرزها الدعاوى المدنية أما على الصعيد الجزائي فقد افرد المشرع الجزائري عدة مواد من مطلقها الأساسي تجريم الاعتداء على الملكية العقارية³ لذلك تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول بالدراسة المبحث الأول اليات الحماية المدنية للملكية العقارية أما المبحث الثاني اليات الحماية الجزائية للملكية العقارية.

المبحث الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية وآلياتها

تبدأ الحماية المدنية من مجموعة السندات التوثيقية التي تثبت وجود هذا الحق إذا لا وجود للحق إذا لم يوجد الدليل أمام القضاء و عليه سيتم تقسيم هذا المبحث إلى سندات إثبات الملكية الخاصة الدعاوى المدنية وتم تقسيم هذا المبحث الي مطلبين مطلب الاول تناول دعاوى الملكية اما المطلب الثاني عالج دعاوى الحيابة سندات إثبات الملكية العقارية:

تكتسي سندات الإثبات أهمية جوهرية في استقرار المعاملات العقارية سواء بين الأطراف المتعاقدة أو في مواجهة الغير ومن هذا المنطلق أقر المشرع الجزائري منظومة قانونية صارمة تنظم إثبات الملكية حيث فرض إفراغ التصرفات العقارية في قوالب شكلية محددة، ويستوجب ذلك تحرير عقود رسمية كأصل عام مع إمكانية اللجوء إلى العقود العرفية في حالات استثنائية عند غياب السند الرسمي كما تشمل وسائل الإثبات أيضا الأحكام القضائية و القرارات الإدارية المثبتة للملكية. العقود الرسمية والعرفية: تقسم الكتابة لإثبات التصرفات القانونية لنوعين:

¹ -دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20_442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتضمن إصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء دستوري اول نوفمبر سنة 2020، ج ر، ع 82، بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

² -عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة_الجزائر، 2006، ص 75.

³ -بوعلام بن علي وزنجاوي عبد المالك، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية_ أدرار، 2018، ص_ ص 08_09.

1. **العقود الرسمية:** يعرف العقد الرسمي بأنه ذلك المحرر الذي يثبتته موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بأداء خدمة عامة وذلك ضمن حدود صلاحياته واختصاصه مع مراعاة الأوضاع القانونية المقررة. وهذا ما أكدته المادة 1324¹ وتصنف هذه العقود إلى عقود توثيقية وأخرى إدارية.

أ.العقود التوثيقية: العقد التوثيقي هو ذلك المحرر الذي يتولى الموثق صياغته وإضفاء الصبغة الرسمية عليه وذلك من خلال تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية.

— أنواع العقود التوثيقية المثبتة للملكية العقارية:

أ.1- **عقد بيع العقار:** يعرف الفقيه السنهوري عقد البيع بأنه: "عقد تبادلي ملزم للطرفين يتعهد بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو حق مالي آخر إلى المشتري في مقابل ثمن نقدي يلتزم المشتري بدفعه" وقد أشار المشرع الجزائري إلى عقد البيع في المادة 351 ق.م².

أ.2- **عقد البيع بالإيجار:** هو عقد يلتزم فيه البائع بتأجير العقار للمشتري لفترة زمنية محددة مقابل التزام الأخير بدفع أقساط دورية تحسب على أنها أجزاء من ثمن العقار وفي حال التزام المستأجر بسداد كافة الدفعات الإيجارية في مواعيدها المتفق عليها تنتقل إليه الملكية تلقائيا عند نهاية مدة العقد دون³ مبالغ إضافية أما في حالة الإخلال بسداد الأقساط فإن العقد يفسخ ويلزم المستأجر بإخلاء العين وإعادتها لصاحبها.

أ.3- **عقد البيع على التصاميم:** بالرغم من خلو القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المنظم للنشاط العقاري من تعريف جامع لهذا

العقد إلا أن المادة 428⁴ منه حددت ملامحه الجوهرية حيث اعتبرته: "عقدا ينصب على بناية أو جزء منها في طور الإنجاز يلتزم من خلاله المرقى العقاري بنقل حقوق ملكية الأرض والبناء لفائدة المكتتب تدريجيا وبالموازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكتتب بدفع الثمن وفقا لجدول زمني يرتبط بمراحل الإنجاز".

أ.4- **عقد هبة عقار:** عرفت المادة 202 ق.أ. ج⁵ الهبة بأنها: "تمليك بلا عوض" فهي تصرف قانوني يتم بين الأحياء يتنازل بموجبه الواهب عن المال للموهوب له بدافع التبرع المحض.

ب. **العقود الإدارية:** هي عبارة عن الاتفاق الذي يبرمه شخص من أشخاص القانون العام الإدارة بقصد تسيير مرفق عام مع تضمن العقد شروط استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص. وهو السند الذي يثبت انتقال أو تقرير حقوق عقارية بين الإدارة والمستفيد ويحرر من قبل الجهات المختصة (بلدية الولاية أملاك الدولة) ويخضع للشهر العقاري.

أنواع العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية:

ب.1- **عقد امتياز:** هو وسيلة تمنح الدولة بموجبها لشخص طبيعي أو معنوي حق إدارة واستغلال عقار تابع لأملكها الخاصة خاصة الأراضي الفلاحية لمدة تتراوح بين 20 إلى 40 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاوة سنوية مع التزام المستثمر بتنفيذ المشروع المتفق عليه.

ب.2- **عقد الاستصلاح:** يقصد به منح الأراضي التابعة للدولة غالبا في المناطق الصحراوية للأفراد قصد جعلها صالحة للزراعة. تمنح الملكية هنا مقابل الدينار الرمزي وبشرط فاسخ وهو عدم إنجاز مشروع الاستصلاح في المدة المحددة⁶.

¹ _ المادة 324 من الأمر 58_75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر، ع78، مؤرخة في 1975/09/30، معدل و متمم بموجب القانون رقم 05_07، المؤرخ في 13/05/2007.

² _ المادة 351 من الأمر 58_75، المتضمن القانون المدني، المرجع نفسه.

³ _ شهيرة بلحزام، السندات المثبتة للملكية العقارية والمنازعات الناشئة عنها وفق القانون الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص14.

⁴ _ المادة 28 من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، ع14، المؤرخة في 06/03/2011، ص04.

⁵ _ المادة 202 من القانون رقم 11/84، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، معدل و متمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، ج ر، ع15.

⁶ _ شهيرة بلحزام، مرجع سابق، ص24.

ب.3- عقد بيع عقار في إطار تسوية البناءات الغير شرعية: يهدف هذا العقد لتطهير الوضعية القانونية العقارية الناتجة عن عقود عرفية أو توسعات غير مرخص بها حيث يسمح المشرع بنقل الملكية لشاغلي الأراضي العمومية أو الخاصة التابعة للدولة بعد التأكد من مطابقتها للمعايير ويحرر القرار من طرف مدير أملاك الدولة ويشهر في المحافظة العقارية.

ب.4- عقود التنازل عن أملاك الدولة: تعرف بانها تلك الاتفاقات المبرمة تحت لواء القانون رقم 01/81 المتعلق بنقل ملكية العقارات ذات الطابع السكني المهني التجاري أو الحرفي التي تؤول ملكيتها للدولة أو الجماعات المحلية أو مكاتب الترقية والتسيير العقاري¹ يتم تحرير هذه العقود وتقييدها لدى مديرية أملاك الدولة والشؤون العقارية بالولاية وبموجبها تتحول الملكية العقارية من الدولة إلى المستفيد.

ب.5- عقود البيع المحررة طبقا لقانون الأملاك الوطنية: استنادا إلى القانون رقم 90_30 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون 14_08 فإن الأصل في بيع الأملاك الوطنية الخاصة هو المزاو العلني حيث يتخذ الوالي المختص إقليميا قرارا بالبيع بناء على مقترح من مدير مصالح الأملاك الوطنية وينشر القرار في الصحف الوطنية مع تحديد دفتر الشروط والسعر الافتتاحي المستند إلى القيمة التجارية الحقيقية.

2. العقود العرفية: بالاستناد إلى المادة 423 مكرر 02 من ق. م² فإن العقد العرفي هو ذلك السند الذي يفتقر لصفة الرسمية لعدم صدوره عن موظف عام مختص كالموثق ولكنه يستمد قوته من توقيع الأطراف عليه، فهو العقد الذي يحرره الأشخاص بأنفسهم أو بواسطة الغير دون تدخل السلطة العامة غير أنه يجب أن يتوافر في هذا النوع من العقود شروط ألا وهي الكتابة والتوقيع.

أنواع العقود العرفية المثبتة للملكية العقارية:
العقود العرفية المشهورة: هو تسجيل العقود العرفية لدى محافظة الرهن العقاري ومنحها الحجية في مواجهة الغير بشرط ايداعها لدى الموثق خلال 03 تاريخ التوقيع³.
العقود المحررة قبل 15/12/1970 تعتبر هذه العقود صحيحة وناقلة للملكية إذا كانت ثابتة التاريخ قبل الصدور قانون التوثيق بشريطة الحصول على الرخصة الإدارية أما ما حرر بعد هذا التاريخ فيعد باطلا بطلانا مطلق لعدم استيفاء الرسمية.

3. الأحكام القضائية والقرارات الإدارية:

أ. الأحكام والقرارات القضائية: هي القرارات الصادرة عن الجهات القضائية المختصة محاكم أو مجلس أو المحكمة العليا وتتمتع بحجية الشيء المقضي فيه مما يجعلها غير قابلة للنقاش بمجرد استنقاذ طرق الطعن.

أنواع الأحكام المثبتة للملكية العقارية:

حكم القسمة: ينهي حالة الشيوخ بين الشركاء ويمنح كل طرف حصة مفرزة ويعد سندا للملكية يجب شهره بالمحافظة العقارية.

حكم رسو المزاد: استنادا للمادة 762 من قانون إجراءات المدنية والإدارية⁴ يعتبر محضر رسو المزاد سندا للملكية ويجب شهره خلال شهرين من تاريخ صدوره.

حكم تثبيت الوعد بالبيع: إذا نكل الواعد عن التزامه يقوم الحكم القضائي مقام العقد النهائي مادة 72 ق. م⁵.

حكم تثبيت حق الشفعة: يصدر لإثبات ملكية الشفيع للعقار مع مراعاة قواعد الشهر العقاري.

حكم الشغور: تؤول بموجبها العقارات التي لا مالك لها أو المتوفي عنها أصحابها دون وارث إلى أملاك الدولة.

¹ قانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/21، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفية التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية العقارية و التسيير العقاري والمؤسسات، ج ر، ع 06 (ملغى).

² المادة 423 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³ شهيرة بلحزام، المرجع السابق، ص 29.

⁴ المادة 762 من قانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية المعدل و المتمم، ج ر ج ج، ع 21.

⁵ المادة 72 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

ب. القرارات الإدارية: تتمثل في القرارات التي تتخذها السلطة الإدارية وتؤدي لنشوء ملكية أو نقلها وأبرزها:

قرار نزع الملكية للمنفعة العامة: إجراء استثنائي يتم بموجبه سحب الملكية من الخواص مقابل تعويض عادل ويعد القرار النهائي المشهر سندا لانتقال الملكية للدولة¹.
قرارات الدمج في الاحتياطات العقارية الأمر 26/74: التي كانت تهدف لتكوين رصيد عقاري للبلديات قبل أن يتم إلغاء هذا النظام بموجب قانون التوجيه العقاري 90_25.
قرارات استرجاع الأراضي في إطار الثورة الزراعية: استنادا للأمر 73_371 حيث يتم تأمين بعض الأراضي لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية وتوزيعها على الفلاحين بعقود استغلال أو ملكية مقيدة⁴.
من خلال تحويل لهؤلاء الحق في تحريك الدعاوى حيث تتجسد هذه الآليات القضائية في نوعين رئيسيين من الدعاوى:

- دعاوى الملكية والتي تهدف بدورها لحماية أصل الحق.
- دعاوى الحيازة والتي ترمي لحماية واضع اليد الظاهر.

ترفع هذه الدعاوى وفقا للضوابط والشروط الإجرائية التي حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 حيث يترتب على مخالفتها رفض الدعوى.

ولضمان قبول هذه الدعاوى موضوعا وعدم ردها شكلا لانعدام الصفة يشترط بالنسبة للمالك ضرورة الاستناد الى سندات قانونية تثبت ملكيتهم اما بالنسبة للحائزين فمن الضروري إثبات واقعة الحيازة الصحيحة وتكون مستوفية لشروطها القانونية للاستفادة من الحماية المدنية المقررة⁵.

المطلب الأول: دعاوى الملكية

منح المشرع الجزائري للمالك الذي يواجه نزاعا مع الغير حول ملكيته العقارية الحق في اللجوء إلى القضاء عبر دعاوى حماية الملكية حيث ترفع هذه الدعاوى امام المحاكم المدنية المختصة بطبيعة النزاع⁶ وتم تقسيم هذا المطلب الى ثلاثة فروع الفرع الاول مفهوم دعوى الإستحقاق و الفرع الثاني اطراف دعوى الإستحقاق اما الفرع الثالث حدد الضوابط الإجرائي والآثار القانونية عن دعوى الإستحقاق.

الفرع الأول: مفهوم دعوى الإستحقاق

أولا: تعريف دعوى الإستحقاق

يقصد بدعوى الإستحقاق في المفهوم القانوني العام كل إجراء قضائي يهدف الى المطالبة بملكية شيء ما سواء كان عقارا أو منقولا فهي الأداة التي يخولها القانون للمالك لاسترداد ملكه في حال انتقلت حيازته إلى الغير دون وجه حق سواء كان ذلك عن طريق القوة أو خفية وعليه يمكن تعريف دعوى إستحقاق العقار بأنها تلك الخصومة القضائية التي تهدف الى الفصل في نزاعات ملكية العقارات الخاصة.

وقد حدد المشرع الجزائري مضمون الملكية العقارية الخاصة مبرزا أبعادها الاجتماعية والوظيفية حيث نصت المادة 27 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنها: "حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية العقارية وذلك بما يتفق مع طبيعة الأملاك أو الغرض المخصص لها وبناءا عليه، فإن دعوى الإستحقاق هي الوسيلة التي يلجأ إليها المالك ليثبت حقه في الملكية إذ منازعه فيها شخص آخر⁷، كما توصف بأنها الأداة القضائية التي يستخدمها المالك للمطالبة بالحماية القانونية لحقه في مواجهة واضع اليد شريطة إثباته ملكية العقار محل المطالبة وفقا لقواعد الإثبات. حيث أن الهدف الأساسي لهذه الدعوى هو استرداد

¹ شهيرة بلحزام ، مرجع سابق، ص38.

² الأمر 26/74، المؤرخ في 02/20/1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، ع19.

³ الأمر 73/71، المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر، ع97.

⁴ بلحزام شهيرة، مرجع سابق، ص40.

⁵ محمد لعشاش،لواسع في الحماية الإجرائية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري،دار الخلدونية للطباعة والنشر

والتوزيع،الجزائر،2023،ص09.

⁶ محمد لعشاش،المرجع نفسه،ص10.

⁷ عبد المجيد بن موسى ،اثر الحكم في دعوى إستحقاق العقار في القانون الجزائري ،مجلة القانون

والمجتمع،المجلد09،العدد02،كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية والعلوم الإسلامية،جامعة أحمد دراية _ ادرار،2021،ص202.

حيازة الشيء ممن يحوزه دون وجه حق وتتميز هذه الدعوى بكونها دعوى عينية أي أنها تنصب على حق الملكية ذاته دون غيره من الحقوق العينية الأخرى وهذا ما استقر عليه القضاء في العديد من القرارات¹، أما من حيث طبيعتها القانونية فتعد هذه الدعوى من قبيل الدعاوى العينية وهو ما يميزها عن الدعاوى الشخصية التي يكون محلها المطالبة برد الشيء أو تسليمه استناداً إلى رابطة قانونية شخصية ويلاحظ في التطبيق القضائي أن بعض الجهات القضائية تقع في خطأ قانوني حين تُلزم المدعي في مثل هذه الدعاوى بإثبات حق الملكية رغم أن النزاع لا يتعلق بأصل الحق العيني وإنما بتنفيذ التزام ناشئ عن عقد فالمؤجر الذي يطالب المستأجر برد العين المؤجرة والمعير الذي يطالب المستعير بإعادة الشيء المعار والمودع الذي يرفع دعوى ضد المودع لديه لاسترداد الوديعة وكذلك المشتري الذي يطالب البائع بتسليم المبيع لا يباشرون دعوى استحقاق ترمي إلى تقرير الملكية وإنما يرفعون دعوى شخصية مؤسسة على التزامات تعاقدية ناشئة عن عقود الإيجار أو العارية أو الوديعة أو البيع ينصرف عبء الإثبات إلى إثبات وجود العقد المنشئ للالتزام بالرد أو التسليم دون اشتراط إثبات حق الملكية على الشيء محل النزاع² حيث أكدت المحكمة العليا على ذلك في القرار الذي جاء فيه "قضاة المجلس كيفوا النزاع على أن ينصب على دعوى استحقاق وأن كون أرض النزاع ممسوحة من عدمه لا يغني عن وجوب الفصل في دعوى الحيازة وأنه طبقاً للمادة 525 ق.إ.م.إ.ج. فتكفي الطاعن الحيازة المادية لرفع دعوى استردادها سواء كانت الأرض ممسوحة وملك الدولة أم لا والطاعن لم يطلب بالملكية تجاه المطعون ضده خلافاً لما ورد في القرار محل الطعن أما المادة 793 من القانون المدني فلا صلة لها بالحيازة مما يجعل القرار محل الطعن معيب بانعدام الأساس القانوني"³.

ثانياً: تمييز دعوى الاستحقاق عن غيرها من الدعاوى

1/ دعوى الاستحقاق والدعوى الشخصية: تختلف دعوى الاستحقاق جوهرياً عن الدعاوى الشخصية في تنفيذ الالتزامات العقدية ففي الدعاوى الشخصية يلتزم المدعي بإثبات العقد أي مصدر الالتزام دون الحاجة لإثبات أصل الملكية إما في دعوى الاستحقاق فالمدعي يطالب بالشيء باعتباره مالكا له وتوجه ضد أي واطع يد.

2/ دعوى الاستحقاق ودعوى الاسترداد: تنشأ دعوى الاسترداد عن العقود كعقد الوديعة أو الإيجار حيث يطالب المالك برد الشيء بناءً على التزام شخصي ناتج عن العقد بينما دعوى الاستحقاق هي مظهر من مظاهر الجماعية في حق الملكية يمنع الغير من الاعتداء عليه⁴.

الفرع الثاني أطراف دعوى الاستحقاق

تعتبر دعوى الاستحقاق من الدعاوى العينية التي تتعد بين طرفين أساسيين:

أولاً: المدعي

وفقاً للأصول القانونية العامة فإن المدعي في خصومة استحقاق العقار هو المالك الأصلي الذي يطالب باسترداد ملكيته من يد حائز أجنبي عن العقار وهذا هو السياق المنطقي إذ لا يتصور أن يطالب المالك بإثبات ملكيته لعين تقع تحت يده وفي حيازته الفعلية وإنما يلجأ للقضاء حينما تخرج هذه العين من سيطرته وتنتقل لحيازة شخص آخر وعليه ليس لغير المالك الحق في أن يكون مدعياً في منازعة متعلقة بحق الملكية وهذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 399822 المؤرخ في 2007/05/09⁵ وبالتالي فإن المدعي هو ذلك الطرف الذي يطالب بإثبات ملكية العقار واسترجاعه مع وجوب استناده إلى عقد يثبت ملكية الرقبة ولا يكفي مجرد حصوله أو امتلاكه حق الانتفاع⁶.

¹ محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 10.

² عبد المجيد بن موسى، المرجع السابق، ص 199_229.

³ قرار المحكمة العليا، ملف رقم 1147417 قرار بتاريخ 11-10-2018، غ ع، متوفر على الرابط:

<https://coursupreme.dz/decision/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1%D8%B1%D9%82%D9%85-1147417%D8%A7%D9%84%D8%B5%D8%A7%D8%AF%D8%B1-%D8%A8%D8%AA%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%AE-11-10-2018>، تاريخ الاطلاع:

2026/05/17، ساعة الاطلاع: 19:22.

⁴ محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 11.

⁵ عبد المجيد بن موسى، المرجع السابق، ص 203_204.

⁶ محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 16.

ثانيا: المدعى عليه.

هو ذلك الطرف الخصم في هذه الدعوى هو الحائز الذي يضع يده على العقار وينازع المالك في أحقيته وقد يلجأ هذا الحائز أحيانا إلى التخلي عن الحيازة بسوء نية فور علمه بالدعوى أقرب تبليغه بها وذلك بهدف أرباك المدعي وإسقاط صفته كمدعى عليه. فإذا اثبت المدعي انه كان يحوز العقار وانه تخلى عن الحيازة بعد الإعلان او قبله وهو سيئ النية، حكم القاضي على المدعى عليه بالتزامه ان يستعيد العقار على نفقته ليرده للمدعي. وإذا تعذر ذلك لسبب قوي يجب عليه دفع قيمة العقار إضافة الى التعويض عن الضرر إذا كان له داعي وقد يكون المدعى عليه هو الحائز الجديد الذي كشفه الحائز، كما قد يكون حائزا حيازة عرضية كالمستأجر والمستعير مثلا، وفي هذه الحالة يجوز له وللمدعي ان يدخل الحائز وهو الحائز او المعير خصما ثالثا في الدعوى¹، وبالتالي يشمل المدعى عليه في دعوى الاستحقاق في الحائز الفعلي والذي آلت اليه الحيازة عبر احدى الصور التالية:

1/الإهمال: تكون هذه الحالة نتيجة تخلي المالك رضائيا عن عقاره فيظهر للغير بمظهر المالك وهنا يكون للمالك الحقيقي اللجوء الى القضاء من اجل استعادة حقه.

2/وضع اليد من قبل الغير: وتكون من خلال فرض شخص سيطرته المادية على ملك غيره دون أي سند قانوني يبرر ذلك ويختلف هذا عن الحيازة القانونية التي تنشأ بنية التملك فإذا مكن المالك شخصا آخر من عقاره بموجب عقد رسمي كالإيجار مثلا ثم رفض هذا الأخير رده، فلا يرفع الملك ضده دعوى الاستحقاق بل دعوى شخصية تستند الى اثبات العقد المبرم بينهما.

3/حيازة الغير: يقوم المالك بمقاضاة الحائز لاسترداد ملكه بما أشرنا له سابقا²

الفرع الثالث: الضوابط الإجرائية والاثار القانونية المترتبة عن دعوى الاستحقاق

أولا: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق

تتمحور إجراءات دعوى الاستحقاق فيما يلي:

1/الشروط الشكلية لدعوى الاستحقاق:

تخضع هذه الدعوى للمبادئ الإجرائية العامة المعمول بها امام القضاء المدني والتي ينظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعض القواعد الخاصة. ويتوجب لبروزها قانونا توافر شروط المادة 13 ق.إ.م.ج. والمتمثلة في الصفة والمصلحة والأهلية. بالنسبة لقواعد الاختصاص:

أ/الاختصاص النوعي: يختص القسم العقاري في النظر في الدعاوى وذلك طبقا لنص المادة 511 وما يليها من ق.إ.م.ج. الذي حدد فيها المشرع الجزائري المنازعات المتعلقة بالأمالك العقارية ومن ضمنها دعوى استحقاق الملكية.

ب/الاختصاص الإقليمي: تؤول صلاحية النظر في الدعوى للمحكمة التي يقع العقار المتنازع عليه ضمن دائرة اختصاصها، وهذا استنادا للمادتين 40 و 518 من نفس القانون.

اما بالنسبة لميعاد رفع الدعوى:

ترفع دعوى الاستحقاق في أي وقت رأى من يدعي ملكية العقار رفعها فيه وبالتالي يمكن لصاحب الحق المطالبة بملكية عقاره في أي وقت كون أن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال عكس الحقوق العينية الأخرى والحقوق الشخصية التي تتقادم زمنا.

لكن بالرغم من عدم سقوط دعوى الاستحقاق بالتقادم إلا إنها قد تصطدم باكتساب الغير للملكية عن طريق التقادم المكسب باعتباره سببا من أسباب اكتساب الملكية سواء كان تقادم طويل المدة 15 سنة او قصير المدة 10 سنوات مع وجوب توافر الشروط المنصوص عليها قانونا من خلال المادتين 827 و 828 من القانون المدني وفي حال توافر هذه الشروط مع حسن النية ووجود السند الصحيح فان الملكية تنتقل الى الحائز ويفقد المالك الأصلي حقه لا بسبب الإهمال بل بسبب كسب قانوني جديد للغير³.

2/البيانات الجوهرية لعريضة الدعوى:

¹ _ عبد المجيد بن موسى، المرجع السابق، ص 204.

² _ بدر الدين لشهب وآخرون، دعوى الاستحقاق، ملتقى حول حماية الملكية العقارية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، مستغانم، 2021، ص 05.

³ _ بدر الدين لشهب وآخرون، المرجع نفسه، ص 07.

يتم تحريك دعوى الاستحقاق من خلال إيداع عريضة مكتوبة مستوفية للتوقيع والتاريخ لدى امانة ضبط المحكمة المختصة يقدمها المدعي شخصياً أو عبر وكيله أو محاميه مع مراعاة تقديم عدد من النسخ يتطابق مع عدد أطراف الخصومة، ويجب أن تشمل العريضة تحت طائلة عدم قبولها شكلاً على البيانات التالية:

— الجهة القضائية وذلك من خلال تحديد المحكمة التي ترفع أمامها الدعوى
— هوية الأطراف ذكر الاسم الكامل

— موطن المدعى عليه وفي حالة عدم معرفة الموطن يحدد موطن آخر معروف له

— موضوع الدعوى: سرد موجز للوقائع مع تحديد الطلبات والسندات القانونية التي تركز عليها الدعوى مع الإشارة إلى الوثائق والمستندات الداعمة والمؤيدة للدعوى.

كما يجب شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بموجب القانون رقم 18/18 قانون المالية لسنة 2019 والمادة 16 مكرر من الامر 174/75.

ثانياً: الآثار القانونية دعوى الاستحقاق

يتولى القضاء في إطار دعوى الاستحقاق الملكية فحص وتمحيص سائر المستندات والوثائق التي يتذرع بها أطراف النزاع وذلك بغرض التأكد من قيام الملكية بموجب سند رسمي مشهر قانوناً بالمحافظة العقارية واستقر قرار المحكمة إلى صحة وقوة الأدلة التي قدمها المدعي فإنها تقضي له بثبوت ملكيته على العقار محل النزاع ويتلزم مع هذا القضاء أمران أساسيان:

أولهما: إلزام الحائز الحالي برد العقار المغتصب وتسليمه لصاحبه الشرعي.

ثانيهما: إلزام الحائز بتعويض المدعي عن كافة الأضرار ووجوه الخسارة التي كان ممكناً تفاديها لو ظل العقار تحت يد ماله الحقيقي.

وفي المقابل إذا كان المدعى عليه قد تلقى العقار عن طريق الشراء من الغير وقام بسداد ثمنه فلا يسوغ له نظاماً مطالبة المدعي باسترداد هذا الثمن نظراً لانتفاء أي صلة عقدية للمدعي بعقد البيع المذكور إذ يعد أجنبياً عنه.

وعلى وجه العموم يفرز الحكم القضائي البات الصادر بالاستحقاق جملة من المراكز القانونية المتبادلة بين المالك المستحق والحائز سواء فيما يتعلق بمطالبات المالك اتجاه الحائز أو العكس. وتتمحور هذه الآثار إجمالاً حول:

النفقات والمصروفات التي تكبدها الحائز في العين (أو المنشآت والمستحدثات التي أقامها على أرض العقار) وما أصاب العقار من دمار والغلات التي جناها فعلياً أو تلك التي فرط في تحصيلها بسبب تقصيره أو تلف العقار وهلاكه نتيجة أي سبب من الأسباب.

وتفصيل هذه الأحكام يظهر على النحو التالي:

1/ الآثار المتعلقة بالمصروفات اللازمة:

تعرف هذه النفقات أيضاً بالمصروفات الضرورية وقد تضمنت المادة 839 ق.م في فقرتها الأولى صراحة بما يلي: "يتعين على المالك الذي استردت إليه الملكية أن يؤدي إلى الحائز كافة ما تكبده من مصروفات ضرورية"².

وبناء على ذلك يثبت للمحكوم عليه في دعوى الاستحقاق الحق في مطالبة المالك برد جميع المبالغ التي أجبر على إنفاقها في سبيل حماية العقار وحمايته نظراً لأن المالك الحقيقي كان سيتحمل ذات النفقات حتماً لو كان العقار تحت يده وإدارته.

2/ الآثار المتعلقة بالمصروفات النافعة:

ويُقصد بالمصروفات النافعة تلك النفقات التي تؤدي إلى زيادة القيمة السوقية للعقار وتضاعف من منفعه وإذا ما استرددها الحائز المحكوم عليه طواعية بمحض إرادته دون وجود ضرورة ملجئه اتجاه ذلك كأن يشيد مباني أو يغرس بمواد مملوكة له فوق أرض محل النزاع.

¹ محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 22.

² المادة 839 من القانون المدني الجزائري.

فإن المشرع الجزائري قد أحال حكمها بموجب الفقرة الثانية من المادة 839 سالفه الذكر إلى القواعد العامة المنصوص عليها في المادتين 784 و 785 ق.م.ج. واللذان تتميزان بأن أحكامهما متأثرة بنية الحائز إذ كان حسن النية أم سيئ النية وذلك في تفصيله:

- حالة سوء النية: ويقصد بسوء النية هنا أن يكون الحائز على علم يقيني وقت إقامة تلك المنشآت أن الأرض مملوكة لغيره وأنه لا يملك أي مسوغ أو سند قانوني لإنشائها أو على الأقل أن يكون قد وقع في خطأ جسيم ركيزته ثبوت حقه¹.
والجدير بالذكر أن الأصل المفترض قانوناً هو حسن نية الحائز وقت إحداث تلك المنشآت فإذا ما ادعى المدعي (المالك) عكس ذلك تكون الحيازة سيئة النية انتقل إليه عبء إثبات هذا الادعاء كأن يقيم الدليل على أن المحكوم عليه قد استولى على الأرض غصباً أو أنه كان يحوزها ابتداءً بناءً على اعتبارات تبين عدم صحتها لاحقاً كأن يظن دمه وإراثاً للعين أو التالية بموجب وصية ثم لم يكتشف بعد ذلك عدم ثبوت إرثه أو يثبت بطلان الوصية أو تعديلها.

وفي هذا الصدد أقر المشرع الجزائري مضمون المادة 784 بنصها على أنه: "إذا أقام شخص منشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها كان لصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إما إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ مساوٍ لما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود منشآت بها"².

كذلك يحق لمن شيد تلك الأبنية أن يطالب بقلعها وفصلها بشرط ألا يتسبب هذا النزاع في إلحاق أي أذى بالعقار ما لم يختار مالك الرقبة استبقاءها وفقاً للأحكام المقررة في الفقرة السابقة.

- حالة حسن النية: نظمت المادة 785 من ق.م.ج. الأحكام الخاصة بهذه الفرضية حيث نصت على أنه: "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يختار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً مساوياً لما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت وهذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزاعها".
على الرغم من ذلك إذا بلغت كلفة هذه المنشآت حداً كبيراً من الجسامة بحيث يرهق صاحب الأرض عبء سدادها فقد أجاز له القانون المطالبة بتمليك الأرض لمن أقام تلك الأبنية لقاء تعاضي تعويض عادل وجبر مكافئ.

ويتكشف من فحوى هذا النص أنه متى كان واضع اليد يعتقد جازماً وقت التشييد بملكه للعقار وصحة ممارسته لكافة الحقوق فإنه لا يحكم للمحكوم له بالمطالبة بهدم المنشآت وإزالتها بل ينحصر خياره ما لم يطلب الباني قلع مستحدثاته دون إضرار بالأرض في أداء التعويض والمفاضلة بين دفع كلفة المواد الأولية مع أجور العمال أو سداد مبلغ يماثل النمو (القانوني) الذي طرأ على قيمة العقار³.

3/ المصروفات الكمالية:

فيما يخص هذا النوع من النفقات حسم المشرع الجزائري حكمها في نص المادة 839 بنصه على أنه: * "إذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز له أن ينزع ما أحدثه من تجديدات وزخارف بشرط إرجاع العقار إلى وضعه السابق ما لم يفضل المالك الاحتفاظ بها لقاء سداد قيمتها المستحقة للهدم"⁴، وتأسيساً على ذلك يحرم المحكوم عليه في دعوى الاستحقاق من مقاضاة المالك بغرض استرداد النفقات الترفيفية التي وضعها في العين ولم ينتج عنها نفع ملموس للعقار بل إن له رخصة رفع وقلع المستحدثات الكمالية شريطة إعادة العين إلى حالتها الأولى قبل الإنفاق وفي المقابل يملك المستحق خياراً في استبقاء هذه المنشآت شريطة أداء قيمتها المستحقة للهدم.

4/ الآثار المتعلقة بالحالة المادية للعقار والانقاع به:

¹ عبد الحميد عثمان محمد، شرح القانون المدني البحريني، كلية الحقوق، جامعة البحرين، 2000، ص 292.

² المادة 784 قانون المدني الجزائري.

³ قرار المحكمة العليا 48167 المؤرخ في 1988/10/26، غ، ع، ج، ر، ع 03، الجزائر، 1990، ص 23.

⁴ المادة 839 قانون المدني الجزائري .

يسعى الفقه والقضاء عند تحديد مدى مسؤولية واضع اليد عن تعيب العقار أو هلاكه الكلي أو الجزئي لتبني ذات المعيار المعتمد في باب المصروفات والنافعة والذي يركز على بيان ما إذا كان الحائز حسن النية أم سيئ النية وبين ذلك كالاتي:

- حالة حسن النية: وبخصوص الحائز المحكوم عليه الذي يتصف بحسن النية فقد قررت المادة (842) من القانون المدني حكماً مفاده "إذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالعقار وفقاً للحق الممارس من حقه فلا يكون مسؤولاً اتجاه من هو ملزم برد العقار إليه عن أي تعويض بسبب هذا الانتفاع ولا يكون مسؤولاً عما يصيب العقار من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف"¹

ويستخلص من فحوى هذا النص أنه متى استقر في واقع اليد لأسباب سائغة أن العقار مملوك له فإن له كامل الصلاحية في استغلاله واستعماله كأنه المالك الحقيقي فإذا انخفضت القيمة السوقية للعقار جراء هذا الاستعمال العادي والمنظم فلا يسوغ مساءلته عن هذا النقص ولا يلزم بأداء أي مبالغ لتعويض المستحق وتطبيقاً لذات المبدأ

يُعفى الحائز من التبعة المالية الناشئة عن تلف العين أو هلاكها باستثناء الحدود التي يثبت فيها تحقيقه لمصلحة أو منفعة مادية مباشرة جراء هذا الهلاك أو التلف.

- حالة سوء النية: تناولت المادة 843 من ق.م بعض الأحكام المنظمة لتبعة الحائز سيئ النية فإنه يكون مسؤولاً عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئاً عن حادث فجائي إلا إذا أثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو كان باقياً في يد من يستحقه وعليه إذا كان المحكوم عليه سيئ النية فإنه يكون مسؤولاً قبل المالك عن استعمال العقار واستغلاله².

فإذا انقضت مدة الاستعمال والاستغلال وجب عليه تعويض المالك ويكون المحكوم عليه سيئ النية مسؤولاً أيضاً عن هلاك العقار أو تلفه تبعاً لجهله وليس أجنبي وكل ذلك مالم يثبت أن العقار كان يهلك أو يتلف ولو كان باقياً في يد المالك. وتؤول مسؤوليته فيما إذا أهلك العقار نتيجة ترجع إلى خطئه وأما مسؤوليته عن الشيء السيئ في حيازته العقار فيلتزم برد قيمة العقار وقت الهلاك أو التعويض عن نقص قيمته بسبب الهلاك³.

5/ الأثر المتعلق بثمار العقار:

يعرف الفقه القانوني بأنها كل ما يتولد عن الشيء بصفة دورية متجددة دون أن يؤدي ذلك إلى الانتقاص من أصله.

- ثمار طبيعية: وهي التي تنبت بفعل الطبيعة تلقائياً دون تدخل بشر
 - ثمار صناعية (مستحدثة): وهي التي تأتي ثمرة للجهد البشري والعمل كالمنتجات الزراعية والمحاصيل والفواكه.
 - ثمار مدنية: وهي العوائد الدورية الناتجة عن استغلال الشيء بربح مالي كبذلات إيجار الأراضي والمساكن
- حالة حسن النية:

أما في حال ثبوت حسن نية المحكوم عليه فقد قررت المادة 837 ق.م حكماً مغايراً يقضي بأن: "يكسب الحائز ما يقبضه من الثمار مادام حسن النية" وتقاس الثمار الطبيعية أو الصناعية في هذا الصدد بكونها مقبوضة من يوم فصلها عن الأصل في حين تعتبر الثمار المدنية مقبوضة يوماً فيوماً ويقصد بحسن النية في سياق تملك الثمار جهل المحكوم عليه بالعيوب التي تشوب السند القانوني الذي انتقلت بموجبه حيازة العقار إليه أي كانت طبيعة هذه العيوب فقد يكون قد تعامل مع شخص غير مالك للعقار وهو يظنه المالك الحقيقي فإذا ثبت هذا الجهل اعتبر حائزاً حسن النية ما لم يتبين وجود عيوب أخرى في السند فإذا كانت هناك عيوب أخرى تشوب تصرفه

¹ المادة 842 قانون المدني الجزائري.

² المادة 843 قانون المدني الجزائري.

³ عبد المجيد بن موسى، المرجع السابق، ص 221_ 222.

وجب أيضاً أن يكون جاهلاً بها حتى تترتب آثار حسن النية وبتعبير آخر إذا كان قد تعامل مع غير المالك وكان سنده القانوني معيباً في ذات الوقت يشترط لاعتباره حسن النية أن يكون جاهلاً بالظرفين معاً (جهله بملكية الغير وجهله بعيب السند)¹.

حيازته إلى حيازة سيئة النية وفي مقابل ذلك أتاح له المشرع الحق في استرداد ما تكبده من مصروفات ونفقات في سبيل إنتاج هذه الثمار

ومن خلال استقراء المادة القانونية المذكورة أعلاه يتضح أن المحكوم عليه في دعوى الاستحقاق يتوجب عليه رد الثمار التي قبضها فعلياً أو التي فرط في جنيتها إذا ثبت سوء نيته أمام القضاء. ويتحقق الرد إما عيناً إذا كانت تلك الثمار لا تزال قائمة وموجودة تحت يده أو بدفع قيمتها المالية المقدرة وقت جنيتها في حال استهلاكها. علاوة على ذلك يمتد الالتزام ليشمل تعويض المالك عن الثمار التي قصر الحائز في استغلالها والمقصود بها الثمار التي كان بإمكان المالك الشرعي تحصيلها لو كان العقار في حيازته الفعلية ويترك تقدير هذه القيمة للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع المستندة إلى واقع الحال².

وفي المقابل وبموجب قواعد العدالة يلتزم المالك بأن يرد للمحكوم عليه كافة النفقات والمصروفات الضرورية التي أنفقها في سبيل توليد وإنتاج هذه الثمار ويشمل ذلك تكاليف العمالة وقيمة البذور ونفقات الأعمال الحقلية التي باشرها الحائز كما يدخل ضمن هذا الالتزام نفقات الصيانة والتكاليف الدورية التي تثقل كاهل الثمار كالضرائب والرسوم وغيرها ونتيجة لذلك لا يؤول للمالك إلا القيمة الصافية للثمار بعد خصم كافة النفقات والتكاليف تلافياً للإثراء بلا سبب على حساب المحكوم عليه³.

المطلب الثاني: دعاوى الحيازة

تعرف دعاوى الحيازة بأنها الوسيلة القانونية التي يلجأ إليها الحائز للتمسك بوضع يده على عقار معين مطالباً القضاء بتوفير حماية اللازمة من أي اعتداء واقع أو محتمل الوقوع مستقبلاً⁴ إذ تعتبر من دعاوى التي تحمي العقار دون المنقول ان العقارات يمكن الحيازة عن الملكية قد تكون الملكية لشخص وحيازة لأخر أما في المنقولات تطبق قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية وتقوم هذه الدعوى بحماية الحقوق العينية الأصلية حيث تحمي الحائز إذا توفرت فيه أركان وشروط الحيازة الصحيحة دون الحاجة لإثبات الملكية⁵ وتم تقسيم هذا المطلب الي ثلاثة فروع الفرع الأول دعوى منع التعرض والفرع الثاني دعوى وقف الأعمال الجديدة والفرع الثالث دعوى الإسترداد.

الفرع الأول: دعوى منع التعرض

تعتبر دعوى منع التعرض إحدى الدعاوى العينية التي تحمي حق الملكية وهي عكس لدعوى منع التعرض للحيازة ويهدف المالك من خلالها إلى رد أي اعتداء يقع على ملكيته سواء اتخذ هذا الاعتداء شكل التعرض المادي أو التعرض القانوني إذا يعتبر وسيلة قانونية فعالة لحماية الملكية العقارية ورد أي اعتداء عليها⁶.

أطراف دعوى منع التعرض:

(أ) **المدعى:** هو المالك العقار الذي تعرضت ملكيته للتعدي الذي عليه إثبات ملكيته للعقار وكذلك إثبات التعرض سواء هذا التعرض عملاً مادياً أم قانونية حيث انه لا يمكن لأصحاب الحقوق العينية كصاحب حق الانتفاع أو صاحب حق الارتفاق رفع هذه الدعوى لانعدام الصفة طبقاً لنص مادة 13 ق.إ.م.إ. أن هذه الدعوى ترفع من طرف المالك العقار فقط.

(ب) **المدعى عليه:** هو الشخص الذي تعرض لملك العقار سواء كان قام بتعرض مادي أم قانوني بطريقة مباشرة أو غير مباشرة حيث أن القانون لا يشترط إذا كان حسن النية أو سيئ نية فبمجرد تعرضه للمالك في ملكيته الخاصة يأخذ صفة المدعى عليه، كما يمكن إن يكون التعرض جراء

¹ المادة 837 قانون المدني الجزائري .

² عبد المجيد بن موسى ،المرجع السابق، ص223.

³ المادة 838 قانون المدني الجزائري.

⁴ فريدة محمدي زواوي، الحيازة و التقادم المكسب، ط1 ،ديوان المطبوعات الجامعية _الجزائر، 2009، ص59.

⁵ المهدي صدوقي وآخرون، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني و السياسي ،ع الخامس،جامعة عمار ثلجي الاغواط 2019/06/12، ص13.

⁶ محمد لعاش، المرجع السابق، ص32.

أعمال عامة أو أعمال خاصة رخصت من طرف هيئة إدارية فالأصل في القانون أن ترفع الدعوى ضد من قام بفعل التعرض كما قد ترفع ضد الغير كأشخاص الذي لهم علاقة من قريب أم من بعيد مع المعترض للمالك في ملكيته.¹

أولاً: شروط رفع دعوى منع التعرض: وتتمثل في:

- الشرط الأول: أن يتم اثبات الملكية بسندات رسمية
- الشرط الثاني: أن يقع فعل التعرض للمالك
- الشرط الثالث: الحيازة لمدة سنة كاملة بدون انقطاع
- الشرط الرابع: رفع دعوى خلال سنة

1. أن يتم اثبات الملكية بسندات رسمية

يجب حيازة المالك لأحد السندات المطلوبة قانوناً يجب تقديم عقود رسمية المشهرة منصوص عليها في قانون المدني في نص المادة 324 مكرر 01 و المادة 793 و كذلك القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري إلى جانب السندات الرسمية الأخرى بالنسبة للمناطق التي لم تشملها عملية المسح العقاري وهذا على اعتبار أن المناطق التي مسحها المسح لا يقبل فيها إلا الدفتر العقاري كآلية وحيدة لإثبات أما بنسبة للأراضي التي لم يتم فيها اعداد سجل المسح حيث يمكن لكل شخص يمارس في الأراضي الملكية الخاصة التي لم يتم تحرير عقودها و تكون له ملكية مستمرة هادئة غير منقطعة و علانية يقوم بطلب حصول على شهادة حيازة و التي تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري.²

2. أن يكون فعل تعرض موجوداً: وهناك نوعان من التعرض وهما:

(أ) التعرض المادي: يقصد بالتعرض المادي كل فعل مادي يقوم به الغير ويتضمن اعتداءً مباشراً على حيازة المالك أو انتفاعه بملكه دون وجه حق ومن مثال دخول مواشي المدعى عليه إلى أرض جاره ورعيها فيها دون قصد ذلك كما يشمل التعرض المادي أي إجراء يمنع المالك من الوصول إلى أرضه انتفاعه لك وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار رقم 52039 مؤرخ في 1989/04/05 أهم ما جاء فيه: ولما كان الثابت - في قضية الحال - أن دعوى الطاعنين تتمثل في أرض تم الاعتداء عليها من طرف المطعون ضدهم فإن قضاة الاستئناف بموافقتهم على الحكم المستأنف لديهم القاضي بعدم الاختصاص تنازلوا عن اختصاصهم المنصوص عليه بالمادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية وتخلوا عن واجبه بالفصل في الدعوى ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه³

(ب) التعرض القانوني: يتمثل في كل إجراء رسمي (قضائي أو إداري) ينطوي على ادعاء جدي بحق يعارض ملكية كرفع دعوى استحقاق أو توجيه انذارات رسمية شريطة أن يكون التعرض واضحاً لا مجرد أقوال شفوية ولا تشمل هذه الدعوى النزاعات الناشئة عن العقود (التي تحكمها دعاوي شخصية) أو قرارات الإدارية مشروعة التي تكون في دعوى الإلغاء أو التعويض⁴ قرار خاص بالتعرض القانوني كما كلف مجلس الدولة على غرار المحكمة العليا في عدة قرارات قضائية التعرض للمالك على أنه اعتداء من شأنه أن يوفر للمالك سبل الحماية القانونية للدفاع عن ملكيته. فجاء في إحدى حيثيات قراره رقم 188869 مؤرخ في 26 جوان 2000: حيث أن المستأنف يتمسك بأنه استفاد من قطعة أرض بموجب قرار مؤرخ في 26 / 02 / 1995 متخذ من طرف الأمين العام للولاية الذي كان له تفويض فبالإمضاء وأن هذه القطعة الأرضية هي تابعة لأملك الدولة وليست تابعة للمعهد الوطني للعلوم الزراعية وأنه بذلك لم يرتكب أي تعدي⁵.

¹ عز الدين بوبعيد، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة، اطروحة شهادة الدكتوراه تخصص قانون العقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون - تيارت، 2023، ص 44 - 45.

² عز الدين بوبعيد، المرجع نفسه، ص 45 - 46.

³ القرار رقم 52039 المؤرخ في 05 / 04 / 1989، م/ق، ع، المجلة القضائية المحكمة العليا العدد الثالث لسنة 1990 ص 43.

⁴ عبد الرزاق موسيني، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان 2008، ص 130.

⁵ قرار المحكمة العليا رقم 188869 مؤرخ في 26 / 06 / 2000، مجلة الاجتهاد القضائي، ع خاص، ج 1، الجزائر، 2002، ص 212.

3. ان تستمر الحيازة لمدة لسنة كاملة

يجب على المدعى ان يملك عقار لمدة سنة كاملة مستمرة ودون القطاع طبقا للنص المادة 820 ق.م.ج فشرط امتلاك لهذه المدة شرط اساسي حيث لا يمكن رفع دعوى منع التعرض بدون هذا شرط سنة كاملة بدون انقطاع.

4. ان ترفع الدعوى خلال اجل سنة

نصت المادة 820 من ق.م.ج بتحديد مدة رفع دعوى في اجل اقصاه سنة واحدة من تاريخ وقوع التعرض وكذلك نصت المادة 524 فقرة 02 ق.إ.م.إ. ج على نفس مدة يبدأ حساب ميعاد سنة من تاريخ اول وقوع فعل تعرض فجاء في قرار المحكمة العليا رقم 261176 مؤرخ في 11 افريل 2004 أن دعوى منع التعرض يجب ان ترفع خلال السنة من وقوع التعرض وإلا كانت غير مقبولة

اما إذا كانت تعرض متباعدة تواريخ ومن اشخاص مختلفين فتكون كل دعوى مستقلة عن اخرى اما إذا تطور التعرض ووصل الي سلب الملكية يمكن للمدعى تعديل طلبه من دعوى منع التعرض الي دعوى استحقاق وجاء في هذا الصدد كذلك قرار الصادر من المحكمة العليا " ينعي الطاعنون على القرار المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون نظراً لكونهم يملكون القطعة الأرضية بموجب سندات رسمية مما كان يستوجب إلزام المطعون ضده بعدم التعرض لهم في ملكيتهم.

وأضافوا أن الدعوى الأصلية المطروحة هي دعوى ملكية في حين أن الحكم المؤيد بالقرار المطعون فيه قد فصل في القضية على أساس أنها دعوى منع تعرض وهي دعوى حيازة مما يشكل مخالفة صريحة للقانون تعرض القرار للنقض يرى الطاعنون أن هناك تناقضاً صارخاً في القرار إذ إن الأسباب والتعليقات الواردة فيه تخص مسألة الملكية بينما جاء المنطوق ليفصل في مسألة تخص لحيازة وهو تباين يعيب القرار ويوجب نقضه حيث إن ما يعيبه الطاعنون على القرار المطعون فيه غير مؤسس ذلك أن ملكية القطعة الأرضية محل النزاع قد انتقلت بالأساس إلى المطعون ضده الأول وتصرف فيها بالبيع إلى المطعون ضده الثاني وهو الحائز الحالي لها. بناءً عليه لم يعد للطاعنين أي صفة كمالكين حقيقيين للعين محل النزاع جواز حماية الملكية بمنع التعرض وحيث إن قضاة الموضوع قد فصلوا في دعوى الملكية وألزموا الطاعنين بعدم التعرض للمطعون عليه في الانتفاع بملكيتهم فإن ذلك يتماشى مع القانون لأن دعوى عدم التعرض تحمي الملكية أيضاً كما تحمي الحيازة وتؤدي بالضرورة إلى منع التعرض في الملكية من جهة أخرى مما يوجب رفض هذا الوجه.¹

ثانياً: الحكم في دعوى منع التعرض

تخضع اجراءات رفع دعوى منع التعرض الي القواعد العامة للإجراءات المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجزائري من ناحية الجهة القضائية ناطرة في النزاع والقسم المختص في دعوى وطبيعة الحكم الصادر في هذا النوع من الدعاوى.

(أ) **الاختصاص المحلي:** ترفع الدعوى في محكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المتنازع عنه وذلك طبقا لنص المادة 518 ق.إ.م.ج²

(ب) **الاختصاص النوعي:** تعود دعوى منع التعرض الى القسم العقاري الذي ينظر في جميع منازعات التي تخص الملكية العقارية وذلك طبقا لنص المادة 511 والي غاية 517 من ق.إ.م.إ. ويعتبر الحكم القضائي بصفة عامة بأنه النتيجة الطبيعية التي تنتهي بها الخصومة وهذا الحكم يصدر من المحكمة التي رفع اليها النزاع سواء يفصل في النزاع وتنتهي الخصومة القضائية او يصدر حكماً

¹ قرار المحكمة العليا، رقم 1054827، غ ع، الصادر بتاريخ 11_05_2017، المنشور في موقع المجلة المحكمة العليا متوفر على الرابط :

<https://coursupreme.dz/decision/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1-%D8%B1%D9%82%D9%85-1054827-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A4%D8%B1%D8%AE-%D9%81%D9%8A-11-05-2017/>

،تاريخ الاطلاع 31_03_2024 ،ساعة الاطلاع 18:38

² المادة 518 " يؤول الاختصاص الاقليمي الي المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

غير فاصل في الدعوى وهو الذي لا ينهي النزاع لكن يأمره بإجراءات أخرى مثل الأمر بإجراء تحقيق أو طلب خبرة قضائية حيث يختلف منطوق الحكم بحسب طبيعة الاعتداء:
- في التعرض المادي يقضي الحكم بإزالة آثار التعرض أو إلزام المعترض بالامتناع عن فعل التعدي
- في التعرض القانوني يقضي الحكم الصادر بتأكيد ملكية للمدعي ودفع ونفي وجود حق للمدعى عليه

الفرع الثاني: دعوى وقف الأعمال الجديدة

هي الدعوى التي يرفعها المالك ضد كل شخص شرع في الأعمال جديدة تهدد ملكيته وشأنها حرمانه منها¹ وتعرف أيضا هي الدعوى التي يرفعها الشخص الحائز لحماية حيازته القانونية التي تمسها الأعمال الجديد التي يقوم بها المدعى عليه والتي تهدد حيازته والهدف من هذه الدعوى هو ليس منع التعرض إنما تفديده قبل حدوثه² كشخص الذي يقوم ببناء حائط في حدود ارضه ولو استمر هذا البناء سوف يحجب على جاره المطل هذا ما أكدته ممارسات المحكمة العليا في عديد من قرارات من بينها القرار رقم 1275340 الذي جاء في صدره "ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه مخالفة القانون بمقولة أن الأمر الاستعجالي يحمل طبيعة مؤقتة بطبعه. وعليه كان يجب أن يرتبط بدعوى موضوعية موازية مرفوعة أمام القضاء وكان يتعين على قضاة المجلس التحقق من قيام هذه الدعوى الموضوعية وهو ما لم يفعلوه مما يعد خطأ في تطبيق القانون. حيث إن الطاعن لم يبين بدقة النص القانوني الذي يفرض على قاضي الاستعجال عدم الفصل في دعوى وقف الأشغال إلا في حال وجود دعوى موضوعية موازية وحيث إنه وعكس ما يدعيه الطاعن فإن الدعوى الاستعجالية تُعد دعوى مستقلة بذاتها ولها كيانها الإجرائي الخاص إذ يجوز اللجوء إليها مباشرة متى توفرت عناصرها وشروطها القانونية دون أن يكون اختصاص قاضي الاستعجال مشروطاً أو مقيداً بوجود دعوى موضوعية سابقة أو متزامنة معروضة أمام قاضي الموضوع وعلاوة على ذلك واستناداً إلى الاجتهاد القضائي المستقر للمحكمة العليا فإن القرارات القضائية المطروحة تؤكد وتقيد بوجود نزاع جدي وقائم بين الطرفين. وبناءً على ما تقدم فإن الوجه المثار من طرف الطاعن غير سديد"³

أولاً: شروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة

- أن تكون الحيازة للمدعي قانونية بجميع شروطها الحيازة (الهائية والواضحة والمستمرة).
- أن ترفع الدعوى خلال مدة سنة من شروع في الاعمال الجديدة.
- أن يكون المدعى بدأ في الاعمال ولم يكملها وإذا أكملها يرفع المدعى دعوى منع تعرض وليس دعوى وقف الاعمال الجديدة.
- لم تمر مدة سنة على بداية الاعمال الجديدة اما إذا انتهت هذه السنة فلا تقبل الدعوى.
- أن تكون هذه الاعمال العقارية موجودة بعقار المجاور لعقار المدعي فإذا تمت اقامة هذه الاعمال على عقار المدعي يقوم برفع دعوى منع التعرض وليس دعوى وقف الاعمال الجديدة.⁴

أطراف الدعوى وقف اعمال الجديدة
أ) **المدعى** هو المالك وهو المههد بحرمانه بالانتفاع بسبب الاعمال الجديدة والذي يقع على عاتقه اثبات ملكية واثبات وجود اعمال واسباب واقعية ومعقولة اذ تمت سوف تعيق ملكيته ويكون اثبات في محضر معاينة الذي يكون محرر من طرف المحضر القضائي الذي يكون فيه وصف لكل هذه الاعمال ويرفق المحضر مع العريضة الافتتاحية لدعوى وقف الأعمال الجديدة ليكون دليلاً قاطعاً على وجود هذه الاعمال.

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 81.

² المادة 828 من الامر 75_58 المتضمن القانون المدني الجزائري .

³ قرار المحكمة العليا رقم 1275340 ، الصادر بتاريخ 21/06/2018، المنشور في موقع المجلة المحكمة العليا متوفر على الرابط :

<https://coursupreme.dz/decision/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1-%D8%B1%D9%82%D9%85-1275340-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A4%D8%B1%D8%AE-%D9%81%D9%8A-21-06-2018>
2026-05-04، ساعة الاطلاع 38:00

⁴ المهدي صدوقي وآخرون، المرجع السابق، ص 27.

ب) المدعى عليه: وهو الشخص الذي يشرع في قيام الاعمال الجديدة ولو تمت اصبحت تشكل خطرا على ملكية مدعى كأن يتعدى المدعى عليه على حق الاتفاق المقرر لجاره فيطلب هذا الاخير وقف هذا الاعتداء فور البدء فيه شريطه ان لا تكون هذه الاعمال قد تمت¹.

ثانيا: الحكم في دعوى وقف الاعمال الجديدة

الاختصاص المحلي: ترفع دعوى وقف اعمال الجديدة في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المتنازع عليه

الاختصاص النوعي: لا يفصل القاضي موضوعي في هذا نوع من الدعوى بل يفصل فيها قاضي الاستعجال في (لقسم الاستعجالي) هو اجراء الهدف منه الفصل في النزاع في أسرع وقت ممكن ويقوم بأحد جميع الإجراءات التي يراها مناسبة دون مساس بأصل الحق

ويكون الحكم اما بتوقف هذه الاعمال او لاذن باستمرارها إذا كان المنطوق الحكم صالحا للمدعى يتعين على المدعى عليه وقف تلك اعمال التي شرع فيها طبقا للمواد 301 و 302 ق.إ.م.إ.ج وكذلك يمكن للقاضي الامر بإزالتها كلها او بعضها إذا خسر المدعى دعواه يمكن برفع استئناف خلال مدة 15 يوما من تاريخ تبليغ الرسمي لأمر الاستعجالي².

الفرع الثالث: دعوى الاسترداد

تعد دعوى الاسترداد من بين دعوى التي يحق للحائز أو صاحب حق العيني العقاري استعمالها في حماية حيازته، نصت عليه مواد 817 الي 819 ق.م.ج والمواد 552 و 552 فقرة 2 من ق.إ.م.إ.ج حيث يرفعها الحائز أو صاحب حق العيني ضد الغير مطالبا باسترداد الحيازة التي سلبت منه بالقوة او بطرق احتيالية كتدليس أو إكراه او غش ويكون هذا السلب بدون وجه حق اذ لا يجوز للأفراد اقتضاء حقوقهم بأنفسهم³.

أولا: شروط الحيازة في حد ذاتها

لاسترداد المدعى حيازته عن طريق هذه الدعوى يستدعي الاستناد أن تكون الحيازة صحيحة وتتوفر شروط تالية:

●حيازة العقار: نصت المادة 819 ق.م.ج على وجوب ثبوت حيازة المدعى للعقار أن تكون هذه الحيازة قائمة ومشروعة وأن تكون صلة المدعى بالعقار مباشرة وقت وقوع الاعتداء بغض النظر عن طبيعة مركزه القانوني إذ لا يُشترط توفر نية التملك بل يكفي بالسيطرة المادية الفعلية. وللحائز الحق في مقاضاة المعتدي سواء كان من الغير أو شريكا في الملكية الشائعة كما تمتد الخصومة لتشمل من انتقلت إليه الحيازة نتيجة هذا الاعتداء حتى وإن كان حسن المقصد أو مجرد مستأجر.

●استمرار الحيازة لمدة سنة كاملة: يجب أن تكون الحيازة لمدة سنة كاملة دون انقطاع و ذلك طبقا لنص المادة 815 ق.م.ج "...تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أو إذا فقد هذه السيطرة بأي طريقة أخرى" ففقدان الحيازة يترتب عنه حرمان حائز العقار من انتفاع بحيازته ويكون هذا فقدان من خلال استخدام الإكراه او عبر تأثير اللفظي باتباع طرق احتيالية كتدليس ويكون هذا الشرط قائما في حالة سلب المدعى حيازته بأسلوب مخالف للقانون استنادا لنص المادة 819 ق.م.ج⁴ كما اكد هذا قرار المحكمة العليا رقم 1147417 الصادر في 2018/10/11 عن غ.ق على ما يلي "عاب الطاعن على قضاة المجلس تكيفهم الدعوى على أنها دعوى استحقاق معتبرين أن مسألة مسح أرض النزاع من عدمه لا تعني وجوب الفصل يرى الطاعن أنه طبقاً للمادة 525 ق.إ.م.إ. فإن الحيازة المادية تكفي لوحدها لرفع دعوى استردادها بغض النظر عما إذا كانت الأرض مسوحة أو كانت ملكاً للدولة أو للخواص و يؤكد الطاعن أنه لم يطالب بالملكية تجاه المطعون ضده وبالتالي فإن المادة 793 من القانون المدني لا صلة لها بالدعوى الحالية المتعلقة بالحيازة مما يجعل القرار مشوباً بعيب انعدام الأساس القانوني بالأولوية المأخوذ من انعدام الأساس القانوني وفقاً للمادة 358 الفقرة 06 ق.إ.م.إ. حقيقة

¹ محمد العشعاش، المرجع السابق، ص45.

² راضية بن زكية ، الاليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر_ باتنة، 2010، ص_ص 93 _ 94.

³ المهدي صدوقي و اخرون، المرجع السابق، ص20.

⁴ فازية موساوي وزجيجة مزوني ، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري، قسم القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري _ تيزي وزو ، 2017، ص_ص 15 _ 16 .

النزاع المطروح حيث إنه بمراجعة وتفحص القرار محل الطعن يتبين بوضوح أن النزاع القائم بين الطرفين ينصب أساساً على المطالبة بحماية الحيابة ومع ذلك فإن قضاة المجلس شادوا حكمهم وعالجوا القضية على ضوء دعوى الاستحقاق حيث إن النزاع بالصورة التي عُرض بها أمام القضاء كان يفرض على قضاة المجلس معالجته طبقاً لأحكام دعاوى الحيابة المستندة للمواد من 524 525 526 إلى 527 ق.إ.م. خاصة وأن حيابة أراضي الدومين الخاص للدولة تجوز في مواجهة الغير.¹

ثانياً: شروط رفع دعوى الاسترداد

وهي شروط المتعلقة بإجراءات أمام الجهة القضائية ويجب أن تتوفر كل الشروط أما في حالة نقص شرط من شروط فلا تقبل الدعوى

- احترام ميعاد القانوني لرفع دعوى الاسترداد: اشترط المشرع الجزائري لرفع دعوى استرداد الحيابة حدد أجل رفعها بمدة سنة واحدة من تاريخ وقوع فعل استيلاء وذلك طبقاً لنص المادة 524 ق.إ.م. ج حيث نصت بعدم قبول الدعوى إذا تجاوزت هذا الميعاد وكذلك أكدت المادة 817 من ق.م. حق الحائز في استرجاع عقاره خلال سنة التالية من تاريخ فقدان الحيابة كما أشارت المادة 818 الفقرة الثانية من نفس القانون "للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته أن يستردها خلال سنة التالية لفقدائها".²
- الاختصاص المحلي: ترفع دعوى الاسترداد الحيابة في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المتنازع عليه.
- الاختصاص النوعي: يملك قاضي الاستعجال العقاري صلاحية إصدار أمر برد الحيابة لصاحبها وذلك بناء على ركن الاستعجال وتوافر شروط الحيابة .

المبحث الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية وآلياتها.

سعى المشرع الجزائري الي تنظيم أحكام الحماية الأملاك الوطنية من كافة الممارسات غير المشروعة التي قد تستهدفها في النصوص التشريعية الخاصة بكل صنف من أصناف هذه الأملاك. وفي هذا الإطار صدرت مجموعة نصوص تجرم الاعتداء على العقارات الخاصة ذلك ضمن أحكام قانون العقوبات باعتباره الشريعة العامة للقوانين الجزائية بالإضافة إلى ما وجد من النصوص القانونية الخاصة³ وبناءا عليه تقتضي الدراسة

¹ قرار المحكمة العليا، رقم 1147417، الصادر بتاريخ: 11/10/2018، غ.ع. المنشور في موقع المجلة المحكمة العليا متوفر على الرابط :

<https://coursupreme.dz/decision/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1%D9%82%D9%85-1147417%D8%A7%D9%84%D8%B5%D8%A7%D8%AF%D8%B1-8%D9%82%D9%85-05/05/2026-05/05%D8%A8%D8%AA%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%AE-11-10-2018> الاطلاع: 44: 00.

² المهدي صدوقي و اخرون ،المرجع السابق، ص22.

³ حسين بن فاتح، الحماية الجزائية للأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خضير_ بسكرة، 2017، ص_ ص 41_ 60.

تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين تناول الأول نطاق الحماية الجزائية للملكية العقارية العامة أما المطلب الثاني تناول البات الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

المطلب الأول: الضمانات الحماية الجزائية للملكية العقارية العامة

يقصد بتجسيد الحماية الجنائية للممتلكات العقارية العامة صياغة أحكام وقواعد موضوعية تهدف الى تجريم كافة أشكال التعدي على العقارات ذات الطابع العام وبتعبير آخر هي سعي المشرع لتجريم الأفعال التي تمس بالحقوق العقارية المخصصة للمنفعة العامة سواء كانت تابعة لأحكام الدولة (الوطنية) أو كانت أملاك وقفية، وتبرز ملامح هذه الحماية من خلال توجه المشرع الجزائي نحو تجريم الاعتداءات التي تلحق ضرراً بهذه الأملاك وذلك عبر نصوص قانونية ذات طبيعة جزائية موزعة في قوانين شتى وبظل قانون العقوبات هو المرجع الأساسي والأصيل لمنظومة التجريم والعقاب في الدولة الجزائرية وتم التطرق فيه الى جرائم الواقعة على الملكية العقارية الوطنية كفرع الاول و الي جرائم الواقعة على الملكية العقارية الوقفية كفرع ثاني.

الفرع الأول: الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوطنية

نصت المادة 136 من القانون رقم 90_30 المتعلق بالأملاك الوطنية على ما يلي:

"يعاقب على كل أصناف المساس بالأملاك الوطنية وفقاً للأحكام المحددة في قانون العقوبات".¹

ويستخلص من فحوى هذه المادة أن المشرع يقرر العقاب على كافة صور الاعتداء التي تستهدف العقارات الوطنية محيلاً في ذلك الى قانون العقوبات. وعليه فإن أي فعل ضار يقع على ملكية عقارية وطنية وتجتمع فيه العناصر والأركان الجريمة المنصوص عليها في قانون العقوبات يستوجب الملاحقة القضائية لمرتكبه وإيقاع الجزاء المقرر قانوناً وبذلك يعتبر قانون العقوبات هو المرجع القانوني في تحديد الجرائم والعقوبات المتعلقة بهذا الشأن. وبالتالي فإن ارتكاب الأفعال المجرمة يستوجب ملاحقة الفاعل وإنزال العقوبات المقررة قانوناً بحقه وغالباً ما يرجع الإسناد القانوني في حالات الاعتداء على الملكية الوطنية الى أحكام قانون العقوبات.² وبناءً على ما تقدم سنسلط الضوء في هذا الفرع إلى تصنيف الجرائم المرتكبة ضد الملكية العقارية الوطنية والوقفية.

أولاً: المخالفات والجنگ الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية

تجسيدا للحماية الجزائية المقررة للملكية العقارية الوطنية حدد المشرع مجموعة من الأفعال المجرمة بوصفها "مخالفات أو جنگ" وهو ما سيتم تفصيله في هذا السياق حيث تناول المشرع الجزائي المخالفات التي تمس الأملاك العقارية ضمن النصوص العامة في قانون العقوبات أو من خلال النصوص الخاصة.

1- المخالفات المنصوص عليها في قانون العقوبات:

أ- مخالفة تخريب الطرق العمومية أو الاستحواذ على جزء منها: أورد المشرع في المادة 455 من قانون العقوبات نص يقضي بمعاقبة كل من أقدم على إتلاف أو تخريب أو اغتصاب جزء من الطرق العمومية أيا كانت طبيعة هذا الطريق بغرامة مالية تتراوح بين 6000 دج الى 12000 دج كما أجاز المشرع توقيع عقوبة الحبس لمدة تصل إلى 05 أيام كحد أقصى³ ويستتبط من نص المادة أن الاعتداء على الطرق العامة يتخذ صور متعددة منها:

- التخريب والإتلاف: ويتحقق ذلك بتغيير معالم الطريق أو الحفر فيه أو إجراء أعمال غير مرخص بها.

- الاغتصاب أو الاحتلال: ويقصد به وضع اليد على جزء من الطريق دون وجه حق كبناء مصنع أو احتلال مساحة معينة لغرض شخصي.

- الأخذ: ويتمثل في الاستيلاء على المكونات العينية للطريق كالأتربة. يشترط لقيام هذه المخالفة أن يقع الفعل المجرم على طريق عمومي بغض النظر عن الجهة المالكة له وبناءً على هذا يندرج ضمن هذا المفهوم السكك الحديدية وشبكات الطرق البرية المختلفة باعتبارها جزء من الهيكلة العقارية الوطنية المحمية بموجب أحكام المادة 455 المذكورة أعلاه، ويتطلب لتطبيق هذه المادة توافر

¹ المادة 136 من القانون 90_30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08_14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ع44، الصادرة في 03 أوت 2008.

² مختار لعجمي وتسيرة وعلي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2021، ص40.

³ المادة 455 من الأمر رقم 66_156 المؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، ج ر، ع49.

القصد الجنائي بحيث يكون المخالف على دراية وعلم تام بأن فعله المتمثل في الإتلاف أو الاستحواذ يقع على مرفق عام ومجرم وممنوع قانوناً ومع ذلك اتجهت إرادته الحرة والواعية إلى ارتكاب هذا التصرف¹.
تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد صنف فعل إتلاف الطرق العمومية أو تخريبها أو الاستيلاء على جزء منها ضمن المخالفات من الدرجة الثانية حيث أقر لها عقوبة سالبة للحرية تصل في حدها الأقصى إلى 05 أيام بالإضافة إلى غرامة مالية تتراوح قيمتها بين 6000 دج إلى 12000 دج.

ب- مخالفة عرقلة الطريق العام: تناول المشرع الجزائري هذه الجريمة بموجب المادة 444 مكرر ق.ع.ج والتي نصت على ما يلي: "يعاقب بغرامة مالية من 8000 دج إلى 16000 دج كما يمكن الحكم بالحبس لمدة تتراوح بين عشرة أيام إلى شهرين كل من يعيق الطريق العام بوضع أو ترك مواد أو أشياء من شأنها منع المرور أو الحد من الحركة أو جعل الطريق غير آمن"².
يتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في إتيان أي سلوك يؤدي إلى عرقلة السير العام وذلك عبر وضع معيقات مادية كالحجارة أو الأسلاك الشائكة مثلاً أو أي مواد حديدية أو بلاستيكية تعرقل سبيل المارة أو المركبات.

أما فيما يخص الركن المعنوي فإن الجريمة تتحقق بمجرد توافر "القصد الجنائي العام" ولا يشترط القانون هنا وجود قصد من نوع خاص فبمجرد قيام الجاني بالفعل المادي المتمثل في وضع المعيقات في الطريق العام تقوم الجريمة دون الحاجة للبحث في النوايا أو الدوافع أو الأسباب وراء ذلك. وتطبيقاً لهذا المبدأ لا يشترط لوقوع الجريمة حدوث ضرر فعلي للأشخاص أو الممتلكات فالمعيار القانوني هنا يستند إلى السلوك الإجرامي في حد ذاته بصرف النظر عن النتيجة المترتبة عليه³.

ت- مخالفة تخريب الخنادق أو الأسيجة: نص المشرع على هذه المخالفة في الفقرة الثالثة من المادة 450 من قانون العقوبات حيث قرر ما يلي: "يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 6000 دج إلى 12000 دج كما يجوز الحكم بالحبس لمدة أقصاها عشرة أيام كل من أقدم على إتلاف خنادق أو الأسيجة أو قام بقطع أغصان من سياج أخضر أو استولى على أعشاب يابسة منه"⁴.
يلاحظ أن صياغة هذه المخالفة لم تعد تتوافق مع المتغيرات أو التطورات الراهنة للأفعال المذكورة (كتخريب خنادق أو قطع أغصان من سياج أخضر) تعتبر أفعالاً ذات خطورة اقتصادية ملموسة لذا فإن العقوبات المقررة لم تعد تحقق الردع الكافي مما يستدعي مراجعة النص التشريعي لرفع من قيمة الغرامات المالية وتشديد العقوبات بما يتماشى ويتناسب مع جسامة الفعل المرتكب⁵.

2/ المخالفات المنصوص عليها في القوانين الخاصة:

تشمل مجموعة من التجاوزات القانونية الواردة في نصوص تشريعية متفرقة نذكر أبرزها:

أ- في القانون المتعلق بالغابات والثروات الغابية:

والمتمثل في القانون رقم 23_21 المؤرخ في 23 جوان 2023 الذي جاء بمجموعة من المخالفات سنركز في دراستنا على أكثرها شيوعاً.

المخالفات المتعلقة بالوقاية: يمنع القانون بعض التصرفات التالية وذلك تقادياً لوقوع الكارثة والتي جاءت بها المادة (123)⁶ وهي كالتالي:

- إشعال النار لأي غرض كان (مثل الطهي في غير الأماكن المهيأة)

- ترك النفايات أو القاذورات التي قد تسبب اشتعالاً

- التخيير خارج المواقع المرخصة والمهيأة

- استعمال أجهزة ميكانيكية غير مزودة بأنظمة الوقاية من الشرار

¹ مختار لعجمي وتسيرة وعلي، المرجع السابق، ص42.

² المادة 444 مكرر من القانون العقوبات الجزائري.

³ مختار لعجمي و تسيرة وعلي، المرجع السابق، ص43.

⁴ المادة 450 من نفس القانون.

⁵ فوزي ميراوي، الحماية الجزائية للملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022، ص87.

⁶ المادة 123 من القانون رقم 23_21 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023، المتضمن القانون الغابي، ج ر، ع 84، الصادرة بتاريخ 27 ديسمبر 2023.

-يعاقب القانون على الأفعال المذكورة بالحبس من 06 أشهر إلى سنتين وغرامات مالية تتضاعف في حال العود للمخالفة.

-مخالفة التعدي على العقار الغابي (الحرث): والتي جاءت بها المادة 125¹ حيث تعاقب كل من قام بحرث أراضي غابية أو وسع من مستثمراته على حساب الغابة بالحبس من سنة إلى 05 سنوات مع توقيع غرامة مالية وإجبار المخالف على إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقته.
- (البناء غير القانوني): حيث تمنع المادة 127² إقامة أي بناية أو منشأة داخل الغابة أو على حوافها دون ترخيص حيث أن العقوبة قد تصل للحبس لعدة سنوات مع هدم البناء فوراً.
مخالفة الرعي والاستغلال غير الشرعي:

- (الرعي المحظور): تمنع المادة 130³ من الرعي في الغابات حديثة العهد (التشجير الجديد) أو التي تعرضت للحريق ولم يمض عليها 10 سنوات والجزاء المقرر لهذه المخالفة هو غرامات مالية عن كل رأس ماشية يتم ضبطه وقد تصل إلى الحبس في حالة تكرار المخالفة أو التسبب في إتلاف الأغراس.
- (قطع الأشجار ونقل الخشب): تعاقب المادة 132⁴ على قطع الأشجار أو اقتلاعها أو تخريبها بالحبس من سنة إلى 03 سنوات وتكون العقوبة مشددة إذا تم القطع ليلاً أو بواسطة عصابة منظمة.

يهدف هذا القانون الجديد إلى الانتقال من منطق "تسيير الخشب" إلى منطق "الحماية الشاملة للنظام البيئي" لذلك تم الرفع والزيادة في مبالغ الغرامات المالية لتكون رادعة وتتماشى مع القيمة الاقتصادية للغابة.
ب- في القانون المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري:

منح القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الاختصاص الجزائي للنظر في الجرائم الناشئة عن مخالفة أحكامه والنصوص التنظيمية المرتبطة به. وعلى الرغم من أن المادة 577⁵ من هذا القانون تناولت جرائم المباني بشكل عام دون تفصيل دقيق إلا أن المرسوم التشريعي رقم 94_07 المؤرخ في 18 ماي 1994 جاء ليوضح هذا الغموض حيث ركز في مادته ال 50⁶ على ثلاثة أنواع من المخالفات وهي كالتالي:

مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء

مخالفة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء

مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

تناول المشرع الجزائري الجرح الماسة بالأموال الوطنية ضمن نصوص تشريعية عامة وأخرى ضمن نصوص خاصة وهي كالآتي:

1- الجرح المنصوص عليها في قانون العقوبات:

تعتبر العقارات المملوكة للدولة من أكثر الأهداف عرضة للاعتداءات ومن أبرز هذه الجرائم شيوعاً ما يلي:

1-1-1 **جرح تخريب الغابات:** نصت المادة 7407⁷ من قانون العقوبات على أن: "كل من خرب أو أتلف عمداً أموالاً غير منقولة مما هو منصوص عليه في المادة 396....." والجدير بالذكر أن الأموال المذكورة في المادة 396 تشمل الغابات التي تمثل ثروة وطنية وملكا للجماعة الوطنية مما يفرض على الدولة التدخل بكل الوسائل القانونية لحمايتها وتنميتها ومنع أي تقليص لمساحاتها إلا إذا اقتضت المنفعة العامة ذلك في حدود القانون.

1-1-1- أركان الجريمة:

أ- **الركن الشرعي:** يتجسد في نص المادة 407 من قانون العقوبات بالإحالة إلى المادة 396 المتعلقة بالأموال المحمية.

¹ المادة 125 من نفس القانون.

² المادة 127 من نفس القانون.

³ المادة 130 من نفس القانون.

⁴ المادة 132 من نفس القانون.

⁵ المادة 77 من القانون رقم 90_29 المعدل و المتمم المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، ع 52.

⁶ المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94_07 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و كفاءات ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، ع 32.

⁷ المادة 407 من القانون رقم 82_04 المؤرخ في 13 فيفري 1982، يتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، ج ر، رقم 48.

ب - **الركن المادي:** يتمثل في فعل "التخريب" أو "الإتلاف" سواء كان كلياً أو جزئياً ويعرف التخريب بأنه الإتلاف العشوائي الذي يستهدف غرضاً محدداً بذاته أو هو كل فعل من شأنه إفساد الشيء وتعطيل الاستفادة منه. ويخرج فعل "الحرق" من هذا النطاق كونه يكيف جريمة حريق عمدي مستقلة.

تكون العقارات المذكورة في المادة 396 محلاً للجريمة (المباني المساكن الخيم....).
ج- **الركن المعنوي:** تصنف هذه الجريمة ضمن الجرائم العمدية لذا يشترط أن يكون الإتلاف أو التخريب مقصوداً بحيث يكون الفاعل على علم ودراية أنه خرب أملاكاً لا يملكها. وبناءاً عليه لا تقوم الجريمة إذا وقع الإتلاف الخطأ دون قصد جنائي.

1-1-2 العقوبة: تقتضي المادة 407 بمعاقبة كل من خرب غابة (كلياً أو جزئياً) بالعقوبات التالية:

الحبس من سنتين إلى خمس سنوات

غرامة مالية تتراوح بين 20000 دج إلى 100000 دج كما يعاقب على "الشروع" في الجريمة بنفس عقوبة الجريمة التامة¹.

1-2-2 جنحة المساس برموز الثورة: تعد الثورة الجزائرية وتاريخها العريق مبعث فخر واعتزاز للأمة لذا حرص المشرع على حماية هذا الإرث من أي اعتداء.

وبموجب المادة 160 مكرر 205 يعاقب بالحبس من سنة إلى 10 سنوات وبغرامة من 5000 دج إلى 20000 دج كل من قام عمداً بتدنيس تخريب تشويه أو أي إتلاف النصب التذكارية المغارات الملاجئ الثورية أو أية أماكن مصنفة كرموز للثورة.

1-2-1 أركان الجريمة:

أ- **الركن الشرعي:** يتمثل في نص المادة 160 مكرر 05 من القانون نفسه.
الركن المادي: حددت المادة عدة أفعال تكون شكلاً للجريمة وتشمل ما يلي: التدنيس التشويه التخريب أو الإتلاف. ويجب أن يقع أحد هذه الأفعال المذكورة على رمز من رموز الثورة (النصب الملاجئ....) وهي قائمة ذكرت على سبيل المثال لا الحصر.

ب- **الركن المعنوي:** تتطلب الجريمة "قصداً عاماً" (العلم والإرادة) بالإضافة إلى "قصد خاص" يتمثل في نية الفاعل في التقليل من شأن رموز الثورة المجيدة.

1-2-2 العقوبة: الحبس من سنة إلى 10 سنوات وغرامة بين 20000 دج إلى 100000 دج كما يمكن للمحكمة الحرمان من الحقوق الوطنية الواردة في المادة 08³.

2- الجنح المنصوص عليها في القوانين الخاصة: تتمثل في مجموعة من الجرائم المتفرقة في نصوص مكملة.

1-2 قانون الترقية العقارية: أورد المشرع القانون 86_07 عدة جرائم إلا أن هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي 93-03 والذي نص في المادة 30 على إلغاء الأحكام المخالفة له وأحال في المادة 31 تحديد العقوبات والظروف المشددة دون تفصيل دقيق مما جعل هذه المادة غامضة وصعبة التطبيق واقعياً⁴.

2-3 قانون التهيئة العمرانية: بموجب القانون 90_29 العدل بالمرسوم 94_07 نصت المادة 77 على جريمة: "تنفيذ أشغال أو استعمال أراضي بتجاهل الالتزامات القانونية والتنظيمية".

2-4 قانون حماية الساحل: المتمثل في قانون رقم 02_02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته جرم فيه المشرع مجموعة من الأفعال التي تمس بالملك العقاري الوطني في المناطق الساحلية منها الجنح المبينة على النحو التالي:

2- 5 جنحة إقامة أي نشاط صناعي على الساحل

2- 6 جنحة استخراج مواد الملاط من الشواطئ والمناطق القريبة منها⁵.

ثانياً: الجنايات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية

¹ فوزي ميراوي، المرجع السابق، ص70.

² المادة 160 مكرر 5 من قانون العقوبات الجزائري.

³ فوزي ميراوي، المرجع السابق، ص 72_74.

⁴ فوزي ميراوي، المرجع نفسه، ص75.

⁵ فوزي ميراوي، المرجع نفسه، ص76.

تعد الجنايات من أخطر التهديدات التي تواجه الملكية العقارية لذا كان من اللازم تسليط الضوء على أبرز الصور الجرمية التي تستهدف الأملاك الوطنية مع التركيز على نماذج محددة تعكس الحماية القانونية المقررة لهذا النوع من الأموال.

1- جريمة إضرار النار عمدا في ملك الغير: تمثل هذه الجريمة اعتداء جسيم يلحق أضرار مادية وفورية بالملكية العقارية لذا سنذكر نوعا من التفصيل من خلال ذكر أركانها والجزاء المترتبة عنها.

1-1- أركان الجريمة:

أ- الركن الشرعي: لا يشترط المشرع أن يبدأ الحريق مباشرة في ملك الغير بل يكفي أن يندلع الفعل من ملك الجاني نفسه نتيجة إهمال أو تقصير ثم يمتد ليصيب أملاك الغير. وقد حدد المشرع الجزائي هذه الجريمة في الأمر 66_156 ق.ع ضمن الأفعال التي تمس بالمنشآت ووسائل النقل والملك العقاري للدولة أو الهيئات العمومية.¹

ب- الركن المادي: يتجسد في السلوك الخارجي للجاني ويقوم على عنصرين:

ب-1 فعل الإضرار: يتحقق باستخدام أي وسيلة كفيلة بإشعال النار وسع المشرع الجزائي في المواد 395 إلى 399 ق.ع نطاق الفعل ليشمل كافة الطرق والوسائل سواء كانت بدائية أو حديثة.

ب-2 طبيعة الشيء المحترق: حدد القانون الأعيان المشمولة بالحماية مثل المباني المسكونة أو المعدة للسكن السفن المخازن الغابات والحقول المزروعة بالإضافة إلى المنشآت الوطنية التي تدخل ضمن النظام العام للغابات وفقا للقانون 23_21.²

الركن المعنوي: يتطلب توافر القصد الجنائي العام أي أن يتجه علم الجاني وإرادته إلى إضرار النار في مال يعلم أنه مملوك للغير بغض النظر عن الدافع.

2-1 العقوبة:

العقوبة الأصلية: تصنف كجناية وتتراوح عقوبتها بين السجن المؤقت من 10 سنوات إلى 20 سنة. **ظروف التشديد:** قد تصل العقوبة إلى السجن المؤبد إذا وقع الفعل على أملاك تابعة للملكية العقارية الوطنية. وتصل إلى الإعدام في حال أدى الحريق العمدي إلى وفاة شخص أو أكثر.

2- جريمة تخريب وتحطيم ملك الغير:

1-2 أركان المكونة للجريمة:

أ- الركن الشرعي: تندرج ضمن جرائم الاعتداء على العقار دون نية التملك بل بقصد الأضرار. وقد عالجها المشرع في المادة 406 ق.ج حاصرا الحماية في أجزاء من العقارات كالمباني الجسور السدود أو المنشآت الصناعية.

ب- الركن المادي: يقوم على ثلاثة عناصر مستمرة من المادتين 406 و 407 ق.ع. ج³

ب-1 السلوك المادي (الإتلاف أو التخريب): الإتلاف يعني جعل المال غير صالح للاستعمال نهائيا بينما التخريب هو إلحاق ضرر يجعل المال غير صالح للاستخدام مؤقتا لحين إصلاحه.⁴

ب-2 محل الجريمة: يجب أن يقع الفعل على أجزاء من عقار (مباني جسور....) كما ورد في المادة 406 ق.ع. ج أو الأموال المذكورة في المادة 396 ق.ع. ج⁵.

ب-3 عانديه الملكية: يشترط أن يكون العقار مملوكا للغير فالتصرف في الملك الشخصي لا يعاقب عليه إلا إذا أدى للإضرار بالآخرين نتيجة الرعونة أو عدم الاحتياط.

ج- الركن المعنوي: يستوجب القصد الجنائي فإذا أثبت أن الفاعل كان يجهل أن العقار ملك للغير ينتفي القصد وتنعدم الجريمة.

2-2- العقوبات المقررة وظروف التشديد:

¹ سفيان لعرباوي وتركية صارة بوزانة ، الحماية الجزائية للعقار في ضوء القانون الجزائري، مذكرة شهادة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة ابن خلدون _تيارت ، 2017 ، ص65.

² القانون رقم 23_21 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2023، يتعلق بالغابات و الثروات الغابية ، ج ر ، ع 84 ،الصادرة بتاريخ 27 ديسمبر 2023 .

³ انظر المادتين 406 و 407 من الأمر 66_156 مرجع السابق.

⁴ سفيان لعرباوي وتركية صارة بوزانة، المرجع نفسه، ص_ص 66_68.

⁵ انظر المادة 396 من الأمر 66_156، مرجع سابق.

أ_ العقوبات الأصلية: الحبس من 05 سنوات إلى 10 سنوات لجناية تخريب أجزاء من العقار مع غرامة مالية تتراوح بين 500000 دج و 1000000 دج وتتضاعف إلى 2000000 دج إذا نتج عن الفعل إزهاق روح.
ب_ ظروف التشديد: تصل العقوبة إلى الإعدام إذا استخدمت المتفجرات أو الألغام في تخريب المنشآت العامة (جسور المطارات.....)¹.

الفرع الثاني: الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوقفية

نظرا للمكانة الجوهرية التي تحتلها الملكية الوقفية من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والدينية فقد حرص المشرع الجزائري على إرساء منظومة قانونية متكاملة تضمن حمايتها. وقد تجسد هذا الاهتمام في الدستور الجزائري وعلى الرغم من هذه الحماية الدستورية إلا أن التأطير الجزائري التفصيلي ظل محدودا حيث اعتمد المشرع بصفة أساسية على نصوص متفرقة أبرزها 160 مكرر 3 من ق.ع² والقانون المتعلق بالأوقاف سنتأول بدراسة جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة ثم جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية

أولا: جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة

وفقا للمادة 10 من قانون الأوقاف³ تعد الأماكن المخصصة لإقام الشعائر الدينية ضمن الأوقاف العامة المصونة. وبناءا عليه فإن أي اعتداء على هذه العقارات يندرج ضمن جرائم الاعتداء على الملكية الوقفية. أركان الجريمة:

1/ **الركن المادي:** يتجسد الركن المادي في ثلاث سلوكيات أساسية حددتها المادة 160 مكرر 3 ق.ع⁴:
_ الهدم أو التخريب: ويشمل أي فعل مادي يؤدي إلى إتلاف البناء أو إلحاق ضرر بهز
_ التدنيس: وهو كل سلوك يمس بقدسية المكان أو مظهره اللائق سواء من الداخل أو الخارج كرمي القاذورات أو الكتابة على الجدران مما يحط من قدر هذه الأماكن المقدسة.
_ نطاق الحماية: نص المشرع على أن الحماية تكون على كافة أماكن العبادة المعترف بها قانونا (مساجد كنائس معابد) دون تمييز طائفي.

2/ **الركن المعنوي:** تعتبر هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي تقوم بتوافر "القصد الجنائي" بشقيه (العلم والإرادة) بالإضافة إلى نية خاصة تتمثل في الإساءة لحرمة المكان.
الجزاء المقرر: صنفها المشرع الجزائري على أنها جنحة وجزائها الحبس من سنة إلى 05 سنوات وغرامة مالية تتراوح بين 20000 دج إلى 100000 دج.

ثانيا: جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية

نصت المادة 105 من قانون الأوقاف⁵ على معاقبة كل من استولى على عقارا وقفيا بأساليب غير مشروعة. حيث تشمل ملكية الوقف حق الرقبة وحق الانتفاع حيث يقتصر حق المنتفع على ما تم الاتفاق عليه فإذا تجاوزت هذه السلطات أو استغل العقار خارج الإطار القانوني (كأن يقوم ببيعه أو التنازل عنه) وقع تحت طائلة المسائلة وهو ما تأكده المادة 107 من نفس القانون⁶.

أركان الجريمة:

1/ **الركن المادي (الاستغلال التدليسي):** يتحقق هذا الركن عند استخدام طرق احتيالية لإخفاء طبيعة العقار الوقفية مثل بيع مقوف لشخص يجهل حقيقته أو رهن العقار الوقفي من قبل الناظر دون ترخيص من السلطة المكلفة بالأوقاف.

2/ **الركن المعنوي:** يتطلب هذا الجرم انصراف إرادة الجاني إلى استغلال العقار مع علمه التام بصفته الوقفية واستخدامه للمناورات التدليسية لتحقيق ذلك⁷.

¹ سفيان لعرباوي وتركية صارة بوزانة، مرجع نفسه، ص 69_70.

² المادة 160 مكرر 3 من الأمر 66_156، مرجع سابق.

³ المادة 10 من القانون رقم 25_06 المؤرخ في 19 جويلية 2025، يتعلق بالأوقاف، ج ر، ع 47

⁴ المادة 160 مكرر 3 من الأمر 66_156، المرجع السابق.

⁵ المادة 105 من القانون رقم 25_06، المرجع السابق.

⁶ مختار لعجمي وتيسيرة وعلي، المرجع السابق، ص 56.

⁷ مختار لعجمي وتيسيرة وعلي، المرجع نفسه، ص 57.

الجزء المقرر لها: يعتبر هذا الفعل تعديا على الملكية العقارية الوقفية ويعاقب عليه وهذا بموجب المادة 386 ق.ع¹ بالحبس من 05 إلى 06 سنوات وغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج.

المطلب الثاني: الضمانات الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

تعرف الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة بأنها مجموعة القواعد القانونية الواردة في قانون العقوبات أو القوانين المكملة له وتهدف الحماية إلى لردع أي اعتداء مادي أو معنوي يقع على العقارات المملوكة لأفراد وتعتمد هذه الحماية على فرض عقوبات سالبة للحرية وغرامات مالية على المتعدي ذلك لضمان استقرار المراكز القانونية وحفاظ على حقوق الأفراد تم معالجة هذا المطلب في فرعين الفرع الأول تناول جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة و الفرع الثاني تم تخصيصه لصغر أخرى الإعتداء على الملكية العقارية الخاصة.²

الفرع الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

نص المشرع الجزائي على تجريم التعدي على الملكية العقارية في القسم الخامس من قانون العقوبات الجزائي وخصص له مادة واحدة وهي المادة 386 من ق.ع

أولاً: أركان وعناصر جريمة التعدي

تجسيدا لمبدأ الشريعة الجنائية لمادة الأولى ق.ع.ج الذي يقضي بما انه لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير امن إلا بنص حيث أصبح ضروريا الحد من فعل الاعتداء على الملكية وهذا جاء لردع مجموعة الانتهاكات المتزايدة على هذا الحق حيث اثبت الواقع ان الحماية الجزائية المقترنة بجزاء هي الاداة أكثر

فاعليه وضمانا لحقوق العقارية³ ويتمثل في نص المادة 386 من ق.ع التي جاءت بتجريم فعلي تعدي على الاملاك العقارية⁴، حيث تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية كغيرها من الجرائم الى ثلاثة اركان عامة اساسية وهي:

- 1/الركن الشرعي: هو مبدأ الشريعة طبقا لنص المادة الأولى من ق.ع
- 2/الركن المعنوي: أو ما يعرف بالقصد الجنائي وهو انصراف إرادة المتهم الي ارتكاب فعل يعلم بتجريمه
- 3/الركن المادي: يظهر في شكل سلوك الإجرامي التي يقوم بها الجاني ويستعملها في التنفيذ الفعلي للجريمة وعليه فان الركن المادي لجريمة التعدي على الاملاك العقارية⁵ إلا ان هذه الاركان العامة غير كافية لقيام الجريمة وتلتزم توفر اركان خاصة التالية:

1/انتزاع العقار المملوك الغير

يقصد بالانتزاع في سياق التعدي العقاري هو كل سلوك ايجابي يقدم عليه الجاني بهدف وضع يده على العقاري ليس ملكا له أو الاستيلاء عليه دون رضا مالكة كما هو كل فعل ماضي الذي يمكن للمتعدّي منقرض سيطرته الفعلية على العقار وبالنسبة للعقار فيستوى ان يكون ارضا أو بناء أو عقارا بالتخصيص اما عن الملكية المعنية بالحماية كل من يملك سنداً رسمياً لهذا العقار حيث يخرج من فعل الانتزاع المحرك بنص المادة 386 ق.ع.ج نزع ملكية للمنفعة العامة التي تقوم بتا الادارة تحقيقا للمصلحة العامة وفقا للقوانين والإجراءات المحددة ويترتب عن تخلف احدهما الى الغاء هذا القرار الذي يعتبر خطيرا مهددا بالملكية العقارية الخاصة⁶، حيث يمكن ان يكون فعل الانتزاع من شخص طبيعي أو شخص معنوي لا يشترط ان يبادر الجاني فعل الانتزاع بنفسه فقد يوكل أو يسخر شخصا اخر غيره للقيام بذلك تبني المشرع الحديث فكرة المسؤولية الجزائية للأشخاص

¹ المادة 386 من القانون رقم 82_04، المرجع السابق.

² صليحة بن عودة، مطبوعة القانون العقاري، محاضرات موجهة لطلبة سنة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عام، المركز الجامعي مغنية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، 2024، ص126.

³ اسمهان بوضياف، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون و العلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، فيفري 2023، ص117.

⁴ المادة 386 من ق.ع تنص "يعاقب بالحبس من سنة الي خمس سنوات و بغرامة من 20.000 دج الي 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلصة أو بطرق التدليس".

⁵ شهرزاد بوشاشية و صهيب سهيل غازي زامل، لجرائم الواقعة على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة الجليلي بونعامة _ خميس ملاينة، جوان 2019، ص198.

⁶ فوزية ميراوي، المرجع السابق، ص44.

المعنوية العامة يمكن ان تكون في صورة الدولة أو البلدية حيث لا يمكن مسألتها جزائيا بل يلجا الى القضاء الاداري بطلب الغاء قرارها والاشخاص الخاصة والتي يمكن ان تكون في صورة شركات أو جمعيات تخضع للمسائلة وتوقع عليها عقوبات تتلاءم مع طبيعتها كغرامات أو المصادرة

2/ اقتران الانتزاع بالخلصة أو التدليس: لم يعرف المشرع الجزائري في قانون العقوبات تعريف الخلصة أو التدليس رغم الأهمية لأنه يدخل ضمن العناصر المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية.

الخلصة: هي المباشرة الاستيلاء بغرض منع صاحبه أو حائزه من حقه في الحيازة دون علم هذا الاخير طبقا لنص المادة 386 ق.ع التدليس حاول قضاة المحكمة العليا تعريف التدليس مادة 386 ق.ع.ج ذلك التدليس: جاء في قرار 279 المؤرخ في 13/05/1986 الذي جاء فيه حيث ان التدليس المنصوص عليه في المادة 386 يعني اعاده بنقل ملكيه الغير بعد اخلائها وهذا بعد ان تتمه معاينه ذلك بواسطة محضر خروج محرر من طرف عون المكلف بالتنفيذ¹ وإذا جاء في حيثيات القرار رقم 52971 الصادر بتاريخ 17/01/1989 انه يتعين على مجلس القضاء المدنية قبل تطبيق نص المادة 386 بيان كيفية نزع عقاري المملوك للغير أو يرفضون اخلائه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغا تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ والموضوع موضع التنفيذ بمقتضى محضر دخول الى الامكنة².

ومن خلال ما ذكر من قرارات المحكمة العليا سابقة ذكر في جريمة التعدي على الملكية الخاصة يقتضي بتوافر ثلاثة عناصر هي:

عنصر الأول: صدور الحكم القضائي يقضي بطرد الشخص من العقار لابد من صدور حكم أو امر استعجال نهائي بإخلاء المعتدي العقار.

عنصر الثاني: نفاذ جميع الاجراءات التبليغ والتنفيذ يجب ان يبلغ الحكم القضائي النهائي وان ينفذ بإتباع الاجراءات القانونية يجب ان يكون التبليغ الى الخصم شخصا أو أحد اقاربه وذلك بواسطة المحضر القضائي حيث يعطي المنفذ عليه مهلة لتسديد ما عليه وإلا تتخذ ضده اجراءات تنفيذ الجبري التي تتجسد في هذه الحالة في طرد من العقاري بالاستعانة بالقوة العمومية.

عنصر الثالث: عودة المنفذ عليه لشغل الاماكن بعد طرده منها وهو ان يقتحم العقار مجددا بعد اتمام عملية الطرد القانوني وهذا الفعل يخول لصاحب العقاري رفع دعوى العمومية على المعتدي حيث يسمح للمحكوم لصالحه رفع دعوته ضد المعتدي بتهمة التعدي على الملكية العقارية مع ارفاق شكواه بالحكم القضائي أو السند التنفيذي الذي قضى بالطرد والمحاضر التي تثبت اتمام اجراءات التنفيذ.³

ثانيا: عناصر الشدي والعقاب بجريمة التعدي على الملكية العقارية

نص المشرع الجزائري على ظروف التشديد جريمة التعدي عقوبتها في الفقرة الثانية في المادة 386⁴.
ظروف التشديد:

حيث نص المشرع في الفقرة الثانية من المادة 386 على مجموعة ظروف التشديد وهي:

1_ الليل: لم يقم المشرع بتعريف الليل ولا تحديد زمنه من اين يبدأ الى اين ينتهي حيث عرفه الفقه بعد عدة اختلافات هناك من يحدد فترة الليل بالظلام تبدأ من غسقي وتنتهي ببزوغ ضوء الفجر الذي يسبق شروق الشمس وعرفه البعض الاخر بالفترة التي يكون فيها الظلام وتتعدى الرؤية مما يدفع الفرد الى استعمال ضوء اصطناعي الا ان هناك من يستند من الفقه لتحديد فترة الليل بالمادة 78 ق.إ.ج⁵ المتعلقة بتدابير التفتيش من 8:00 مساء الى غاية 5:00 صباحا فهو الوقت الذي يرتاح فيه الناس وينام فيه.

2_ التهديد: هو كل فعلا أو قول يهدف الى بث الرعب في نفس المجني عليه صاحب العقار والغرض منه هو دفعه الى التخلي عن حيازته تحت تأثير الخوف ويتخذ التهديد شكلا شفهيًا أو مكتوبا أو اشارات أو ايماءات توحى بالخطر ما دام يجعل المجني عليه يستسلم ويتخلى عن حيازته²⁴

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 88.

² قرار رقم 52971 مؤرخ في 17/01/1991، مجلة القضائية 1991، ع 03، ص 238.

³ أسمهان بوضياف، المرجع السابق، ص 119.

⁴ المادة 386 الفقرة 2 تنص "وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة اشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو اكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين الي عشرة سنوات و".

⁵ قانون رقم 25 14 مؤرخ في 09 صفر عام 1447 الموافق 03 غشت سنة 2025، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر، ع 54، صادرة في 13 غشت 2025.

3- العنف: يتمثل في استخدام القوة المادية الملموسة التي يوجهها الجاني اتجاه المجني عليه والهدف من هذا السلوك استسلام هذا الاخير والتخلي على حيازته ولا يشترط ان يبلغ حدا من الجسامة ولا الدرجة من الخطر

4- الكسر: قيام الجاني بفعل من افعال العنف للدخول الي العقار المراد التعدي عليه بموجب المادة 356 ق.ع

5- التسلق: هو دخول الجاني العقار من غير ابواب وذلك بتسلق جدران واصوار.

6- تعدد الفاعلين: يحقق هذا الظرف التشديد عندما يرتكب الجريمة أكثر من شخص واحد حيث تكمن الخطورة في تعدد الفاعلين في زيادة الخطر مما يضاعف من حجم الضرر الذي يهدد امن المجتمع ولهذا اعتبر مشرع الجزائري تعدد الجناة ظرفا يستوجب التشديد

7 حمل السلاح: يعد استخدام أو حمل السلاح اثناء ارتكاب الجريمة ظرفا مشددا نظرا للخطورة المادية والمعنوية سواء كان استعمله أو اعتبره وسيلة للترهيب فقط.¹

ثالثا: عقوبة جريمة التعدي على الملكية العقارية

تعرف العقوبة بأنها الجزاء الجنائي الذي يقرره المشرع ضد مرتكب الجريمة² وتم تكيف الاعتداء على الملكية الخاصة بجنحة بسيطة إذا توافرت فيها عناصر الجريمة المذكورة سابقا في الفقرة الأولى من المادة 386 حيث يتغير وصف القانوني للجريمة من جنحة بسيطة الي جنحة مشددة إذا اقترن فعل التعدي بأحد ظروف المشددة ست المنصوص عليها في الفقرة الثانية من مادة 386.³

الفرع الثاني: صور أخرى للاعتداء على الملكية العقارية الخاصة

تعددت الافعال المجرمة التي تستهدف الملكية العقارية الخاصة حيث افرد المشرع نصوصا عقابية لضمان حمايتها من كل اعتداء وذلك في قانون العقوبات وطريقة تحريك دعوى العمومية في هذا النوع من الجرائم.

أولا: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

1. الجرائم الواقعة جنائية

1.1 جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو معدة للسكن
تعرف هذه الجريمة من أبشع الجرائم اذ تخلف اضرار بالغير كالوفاة أو تسبب عاهات مستديمة لذلك اعطاها المشرع وصف جنائية في الفقرة الأولى من نص المادة 395 ق.ع.ج.

2.1 اركان جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو معدة للسكن وتتكون من
1/الركن الشرعي تناول قانون عقوبات جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو معدة للسكن في نص المادة 395 من قانون سالف الذكر

2/الركن المادي ويتمثل في:

- فعل وضع النار ويكون بأية وسيلة تحقق اشعال نار كزيوت قابلة للاشتعال وغيرها من الوسائل التي تؤدي الي اشعال النار لذلك فلا ضرورة للنص على تلك الوسائل بل الضروري في هذه الجريمة هو فعل وضع النار.

- نوع شيء المحرق هو كل مكان مخصص للسكن أو معد له سواء كان ثابتاً كالمباني والمنازل والورش أو متنقلاً كالسفن أو البواخر والخيم وسواء كان مملوكاً للجاني أو لغيره ولم يشترط المشرع حصراً لهذه الاماكن بل اكتفى باعتبارها محلاً مسكوناً اما المساجد والمدارس أو المقاهي لا تأخذ وصف السكن لأنها غير معدة للسكن أو المبيت.

¹ حسان كرميش و محمد لعشعاش، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة المعارف، المجلد 20، العدد 02، جامعة بويرة، ديسمبر 2025، ص 77_79.

² الهام بيع، حماية الملكية العقارية، مذكرة شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسطينة، 2007، ص 134.

³ رشيدة كابوية، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون المجتمع، المجلد 09، العدد 01، جامعة احمد دراية _ ادرار، 2021، ص 531.

3/الركن المعنوي هو اتجاه ارادة الجاني الي احداث حريق في مكان مسكون أو معد للسكن¹

3.1 عقوبة المقررة للجناية وضع النار.

طبقا لنص المادة 395 ق.ع يعاقب مرتكب جريمة وضع النار عمدا في محلات المسكونة أو المعدة للسكن بسجن المؤقت من 20 سنة الي 30 سنة² حيث كانت قبل تعديل اخير للقانون العقوبات السجن المؤبد كما يعاقب مرتكب الجريمة بالإعدام إذا ادى حريق العمدي الي قتل شخص أو عدة اشخاص اذ يعتبر هذا ظرف تشديد طبقا المادة 399/1 ق.ع اما إذا تسبب بجرح أو عاهات مستديمة فتكون العقوبة هذه الجريمة السجن المؤبد 399/2 ق.ع.

اما إذا كان اشعال نار بدون قصد فيعاقب مرتكب الجريمة اشعال النار غير العمدية بالحبس من ستة أشهر الي ثلاث سنوات وبغرامة تتراوح من 20.001 الي 100.00 دج حسب ما هو منصوص عليه في المادة 405 مكرر.

2 الجرائم الواقعة جنح

1.2 جريمة انتهاك حرمة منزل

تعتبر هذه جريمة محل جدل إذا كانت تقع على ملكية العقارية أو حريات الشخصية للأفراد تضاربت اراء وانقسموا الي:

الرأي الأول: هناك من يرى ان جريمة انتهاك حرمة منزل واقعة على الحريات الشخصية باعتبار ان المشرع ادخلها ضمن القسم الخاص بالاعتداء الواقع على الحريات الفردية
الرأي الثاني: من جهة اخرى يرى اصحاب هذا الرأي ان جريمة واقعة على عقار لان عقار هو العنصر الاساسي الذي يقع عليه الجريمة وكذلك يجب دخول المعتدي الي عقار للقيام جريمة انتهاك حرمة منزل ولان حرية الاشخاص لها قوانين خاصة بها

الرأي الثالث: ويعتبر رأي الأرجح والذي وفق بين رأيين السابقين واعتبر جريمة انتهاك حرمة منزل هي جريمة واقعة على عقار وفي نفس الوقت هي جريمة واقعة على حريات الفردية اركان جريمة انتهاك حرمة منزل³

1/الركن الشرعي: تناول قانون عقوبات جريمة انتهاك حرمة منزل في القسم الرابع مسمى بالاعتداء الواقع على الحريات الفردية وحرمة المنازل والخطف خصيصا في المادة 295 ق.ع.ج.

2/الركن المادي: ويتمثل في

دخول الي منزل الغير

ان يكون متعدي شخصا اجنبيا على مالك العقار

ان يكون دخول بدون رضى الشاغر⁴

3/الركن المعنوي: هو توفر القصد الجنائي وهو دخول الي مسكن الغير دون حق⁵.

2.2 ظروف التشديد

ذكر المشرع في نص المادة 295 بظرفين مشددين وهما التهديد والعنف الذي سبق اشارة لهما في جريمة التعدي على الملكية العقارية.

3.2 عقوبة جريمة انتهاك حرمة منزل

طبقا لنص المادة 295 ق.ع في جريمة البسيطة يعاقب بالحبس من سنة الي 5 سنوات و بغرامة من 20.001 الي 100.000 دج اما إذا اقترنت الجريمة بظرف مشدد تكون العقوبة على الاقل من خمس سنوات الي عشر سنوات على الاكثر وبغرامة من 20.001 الي 100.000 دج.

3_جريمة اساءة استعمال السلطة

¹ ضيف فضيل لحاق عيسى الحماية الجنائية للمسكن الاجتماعي في قانون العقوبات الجزائري، مجلة الدراسات القانونية جامعة يحيى فارس _ المدية المجلد 06 ، ع 02، جوان 2022، ص78.

² المادة 391/1 "يعاقب بالسجن من عشرين (20) سنة الي ثلاثين (30) سنة كل من وضع النار عمدا في المباني أو مساكن أو غرفسواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجريمة".

³-فوزية ميراوي، المرجع السابق، ص53.

⁴ اسمهان بوضياف، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون و العلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، جامعة محمد بوضياف _ المسيلة، فيفري 2023، ص122.

⁵ ضيف فضيل لحاق عيسى، المرجع السابق، ص73.

تعتبر هذه الجريمة الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة منزل واختلاف الجوهر بينهما يكمن في صفة مرتكب الجريمة وهنا نكون امام جنحة التي يقوم بها الموظف العمومي للدخول للمنزل أحد المواطنين دون موافقته إلا في حالات التي يسمح فيها القانون.

1/الركن الشرعي: تناول مشرع جريمة اساءة استعمال السلطة في القسم الثالث معنون بإساءة استعمال السلطة في المادة 135 ق.ع.

2/الركن المادي: يتمثل في

-دخول منزل أو محل معد للسكن يتحقق هذا الركن بمجرد دخول الموظف السكن المواطن دون الحصول على موافقة صريحة من صاحبه أو بدون اطار قانوني يسمح بدخول و غالبا ما يكون غرض هذا الدخول هو بحث عن الادلة أو تحقيق لكنه يفتقر للجانب القانوني .

-وقوع الفعل اعتمادات على صفة الموظف الجاني تشترط هذه جريمة ان فعل يكون من طرف موظف يتمتع بسلطة عامة كأن يكون منتشيا لإدارة عامة أو ضابط في الشرطة.

_دخول دون رضا صاحب المسكن حيث يجب ان يكون دخول اما بموافقة صاحب المسكن أو في الحالات التي يسمح بيها القانون¹.

_ان يكون دخول في غير الحالات المقررة قانونا و دون احترام الإجراءات المنصوص عليها².

3/الركن المعنوي: تصنف هذه الجريمة بوصف جنحة واذ يجب توفر لدى مرتكبها القصد الجنائي العام (العلم والارادة) زيادة على توفر النية مرتكب الجريمة³

1.3 عقوبة جريمة اساءة استعمال السلطة

الحبس من شهرين الي سنة وغرامة مالية من 20.000 دج الي 100.000 دج وتشدّد هذه العقوبة طبقا للمادة 107 ق.ع الي السجن المؤقت من خمس الي عشر سنوات وبغرامة من 500.000 دج الي 1.000.000 دج إذا ترتب على الفعل مساس بحرية الافراد وحقوقهم الوطنية مما يحول الفعل من وصف جنحة في قانون العقوبات.

3 الجرائم الواقعة مخالفات

المخالفة هي اقل جرائم خطورة مقارنة مع الجناية والجنحة في قانون العقوبات حيث يعاقب مرتكب المخالفة بأقل العقوبات

1.3 جريمة المرور على ملك الغير

يعتبر المرور على ملك الغير من القيود التي تعرقل حق الملكية التي نص عليها المشرع في المواد 693 الى 696 ق.م.ج يقر حق المرور من الحقوق التي نص عليها مشرع في القانون المدني في المواد 867 وما بعدها ومادة 458 ق.ع.ج.

1/الركن الشرعي: تناول المشرع جريمة مرور على ملك الغير في المادة 458 فقرة 2 ق.ع.ج

2/الركن المادي: تكيف هذه الجريمة بوصف مخالفه في قانون العقوبات وهي لا تعتبر مروره الحيوانات والمواشي جريمة لان المسؤولية تقع على حارس الحيوان الذي تدخل ضمن العمل المستحق للتعويض وأي ضرر يسببه الحيوان تنتج عنه رفع صاحب الارض دعوى مدنية على صاحب أو حارس الحيوان يطالب فيه بالتعويض. اما المشار عليه في هذه الجريمة هو مرور الانسان على ارض الغير بدون اذن مالکها ولا وجود لمبرر له في الدخول الى ارض ليست ملكا له⁴.

3/الركن المعنوي: تكيف جريمة بوصف مخالفه بسيطة وترتكب بعلم الجاني ان الارض التي مر عليها لا حق له ولا مبرر من مرور عليها أو دخولها.

2.3 عقوبة جريمة المرور على ملك الغير

¹ عز الدين بوبعيد، المرجع السابق، صص 148 149.

² فاطمة بخدة، جريمة اساءة استعمال السلطة قراءة تحليلية في نص المادة (135) من قانون العقوبات الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد احمد _ وهران 2، المجلد 11 العدد 02، ديسمبر 2023، ص 496

³ فارس خوجة، جريمة استغلال النفوذ الجنائي، مذكرة من مقتضيات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة، 2016، ص 36.

⁴ عز الدين بوبعيد، المرجع السابق، ص 159.

نصت المادة 458 قانون العقوبات يعاقب مرتكب هذه المخالفة بغرامة من 2000 د.ج الي 4000 د.ج ويمكن ان يعاقب ايضا بالحبس لمدة 5 ايام على الاكثر

-جريمة الهدم أو اصلاح دون أخذ احتياطات

القيام بأعمال البناء يتطلب الحصول على تراخيص مسبقة من طرف الادارة وقيام هذه الاخيرة بمهمة الرقابة الادارية وذلك عبر فرض احترام وتقيد بإجراءات وقائية للحوادث التي تصاحب عمليات اقامة أو أو اصلاح وفي هذا الشأن قام المشرع الجزائري في المادة 441 مكرر فقرة 5 من قانون العقوبات بتجريم ومعاقبة كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون أحد الاحتياطات الضرورية لتفادي الحوادث¹

-اركان جريمة الهدم أو اصلاح دون أخذ احتياطات

1/الركن الشرعي: نجد جريمة الهدم أو الاصلاح البنائي دون اتخاذ الاحتياطات في المادة سالفة الذكر

2/الركن المادي: ويتمثل في:

__ اتيان بفعل الهدم أو البناء

__ ان يقع فعل البناء أو الهدم على بناء

__ عدم اخذ من احتياطات اللازمة وتفاذي وقوع الخطر

3/الركن المعنوي: وهو القصد الذي يكون بعدم اخذ الاحتياطات أو القيام بالإجراءات اللازمة التي تؤدي

الى اضرار بالغير

-عقوبة جريمة الهدم أو الاصلاح دون اخذ الاحتياطات:

تبقى للمادة 441 ق.ع.ج يعاقب كل من قام بالهدم أو الإصلاح دون اخذ اجراءات الاحتياطات بحبس من 10 ايام على الأقل الى شهرين بالأكثر وبغرامة مالية مقدره ب 8000 د.ج إلى 16000 د.ج² يتعين من مضمون المادة ان كل شخص قام بترميم أو هدم لابد عليه من الحصول على رخص الاشغال يستلمها من الهيئة من الهيئات المختصة.

تحريك الدعوى العمومية في الجرائم العقارية

الأصل في القانون أن النيابة العامة هي صاحبة الاختصاص الأصيل والوحيد في تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها بمجرد وقوع الجريمة. ومع ذلك فإن المشرع الجزائري في جرائم الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة لم يحصر هذه السلطة في يد النيابة العامة وحدها بل منح الطرف المتضرر خيارات قانونية لتحريك الدعوى بنفسه لضمان حماية حقوقه العقارية وذلك عبر مسارين: التكليف المباشر بالحضور

يمكن للمتضرر اللجوء إلى "التكليف المباشر" وهي آلية تتيح له استدعاء الخصم مباشرة أمام محكمة وذلك استناداً إلى نص المادة 476 من قانون الإجراءات الجزائية هذا الإجراء يختصر الوقت ويسمح للمتضرر بوضع ملفه أمام القضاء دون انتظار قرار النيابة. الادعاء المدني أمام قاضي التحقيق يحق للمتضرر أيضاً تقديم شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق وفقاً لما نصت عليه المادة 69 ق.إ.ج.ج. هذا المسار يُفعل دور قاضي التحقيق في البحث والتحري عن ملبسات الجريمة بناءً على طلب المتضرر.

عبء الإثبات في الجرائم العقارية يقع عبء الإثبات على عاتق النيابة العامة فالمتهم بريء حتى تثبت إدانته³.

ثانياً: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة

لم يحصر المشرع الجزائري جرائم التعدي في قانون العقوبات فقط بل أتاح المجال الي القوانين الأخرى التي جرمت التعدي على الملكية العقارية الخاصة ومنها قانون التهيئة والتعمير وقانون التوجيه الفلاحي وقانون صيد البحري.

¹ الهام قارة تركي، جرائم البناء بين قانون العقوبات و القوانين الخاصة بالتهيئة و العمران،مجلة قانون العقاري والبيئة،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة عبد الحميد بن باديس- مستغانم، العدد04، افريل2015، ص111.

² المادة 441 مكرر الفقرة 5 "كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية

لتفادي الحوادث."

³ _شهرزاد بوشاشية وصهيب سهيل غازي زامل،المرجع السابق، ص209.

1. جرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير

بالرجوع الي قانون التهيئة العمرانية رقم 29/90 المعدل والمنتم¹ وقوانين صادرة في نفس المجال

-جريمة البناء بدون رخصة

البناء بدون رخصة يعتبر من بين المخالفات التعمير والتي تكون مخالفة للقوانين المعمول بيها في مجال التهيئة وتتمثل في شروع او بناء بدون رخصة، وتتحدد معالم هذه الجريمة من خلال الحظر الصريح الذي فرضه المشرع في المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 29-90 والتي نصت على منع الشروع في أشغال البناء أو إنجازها بدون رخصة. ويتكامل هذا النص مع المادتين 52 و 77 من نفس القانون والمادة 79 من القانون رقم 15-08² والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 والتي تؤكد جميعها إلزامية الحصول على رخصة مسبقة قبل تشييد أي بناية جديدة أو تعديل بناية قائمة يمس مساحتها واجهتها أو هيكلها الحامل³. وتتميز هذه الجريمة بالخصائص القانونية التالية:

جريمة عمدية: تنهض بمجرد القصد الجنائي العام المتمثل في مخالفة أحكام القانون والامتناع عن طلب الرخصة ولا يعتد بحسن نية الجاني لدفع المسؤولية الجزائية.

جريمة وقتية متتابعة الأفعال: يبدأ ركنها المادي بنشاط إيجابي ينتهي بانتهاء أعمال البناء فهي ليست جريمة مستمرة بالمعنى الدقيق بل تنتهي باكتمال التشييد.

جريمة إيجابية: تستلزم سلوكاً مادياً ملموساً يتمثل في مباشرة أعمال البناء والتشييد فعلياً⁴ أركان جريمة بناء بدون رخصة

1. **الركن الشرعي** يقوم الركن الشرعي على مبدأ المشروعية "لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص" ويتجلى في التشريع الجزائي ويتجلى ذلك عبر مجموعة قوانين وفقاً للقانون رقم 29-90 قضت المادة 76 مكرر 04 بإلزام الإدارة بهدم البناء المشيد بدون رخصة ونقل الاختصاص بالهدم من القاضي الجزائي إلى السلطة الإدارية

2. الركن المادي للجريمة

يتشكل الركن المادي من عنصرين متلازمين يجب توفرهما معاً لقيام الجريمة: فعل البناء: ويشمل إنشاء مبانٍ جديدة تمديد بنايات قائمة تغيير واجهاتها أو إقامة جدران دعم وتسييج وفقاً للمادة (52) من القانون 29-90 والمادة (41) من المرسوم التنفيذي 19-15 غياب رخصة البناء: وهي الأداة الرقابية الممنوحة لسلطات الضبط العمراني. وينقسم غياب الرخصة إلى عدة أسباب إجرائية منها عدم طلب الرخصة أو تأجيل البت في طلب الرخصة عدم طلب الرخصة أصلاً: امتناع الجاني عن إيداع الطلب رغم استيفائه الشروط القانونية التي حددتها المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19-15 مثل صفة المالك أو المستأجر المرخص له أو صاحب الامتياز رفض طلب رخصة البناء: قيام الإدارة برفض منح الرخصة بناءً على تحقيقات الشباك الموحد (المادتين 48 و 49 من المرسوم 19-15. ويكون الرفض إما: وجوبياً: إذا خالف البناء مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو بُني على أرض مجزأة وغير مطابقة لرخصة التجزئة وفقاً للقانون 15-08 جوازيماً: إذا خالف البناء توجيهات التهيئة والتعمير العامة أو هدد الأمن العام أو الصحة العامة أو كان الموقع معرضاً للأخطار⁵.

3. الركن المعنوي

بما أن الجريمة عمدية فإن ركنها المعنوي يتخذ صورة القصد الجنائي العام والذي يتطلب:

¹ القانون رقم 90 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المؤرخ في 01/12/1990، ج ر ج ج، ع 52، الصادر في 11 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بموجب قانون 04_05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر، ع 51، صادر بتاريخ 15/08/2004.

² القانون رقم 08 15 المحدد لقواعد مطابقات البيانات و اتمام إنجازها، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر، ع 44، لسنة 2008.

³ الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد

خيضر، بسكرة، ع 2005، ص 86.

⁴ شيراز زعير وعزيزة زبسة، مخالفات التعمير في القانون الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، ص ص 08 09.

⁵ شيراز زعير وعزيزة زبسة، المرجع السابق، ص ص 20 _ 24.

العلم: إدراك الجاني بأن الفعل الذي يقوم به البناء يخضع قانوناً لإلزامية الترخيص المسبق وأن باحات ومساحات العقار محكومة بقوانين العمران.

الإرادة: اتجاه إرادة الجاني الحرة إلى تحقيق النتيجة المادية وهي التشييد الفعلي على أرض الواقع مع انتفاء رخصة الإدارة ولا أثر للبواعث أو النوايا كحاجة السكن في انتفاء هذا الركن¹

عقوبة المقررة لجريمة البناء بدون رخصة:

حددت المادة 77 العقوبة بموجب الغرامة المالية التي تتراوح بين 3,000 دج و 300,000 دج مع جواز الحكم بالحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود وتطبق العقوبات على المستفيدين المعماريين المقاولين أو المهندسين المسؤولين عن التنفيذ، كما نص قانون رقم 15-08 شددت المادة 79 العقوبة المالية لترفع الغرامة من 50,000 دج إلى 100,000 دج لكل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة وفي حالة العود يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة، يلاحظ فقهيّاً وجود تداخل وتفرع في النصوص يؤدي عملياً إلى تساؤلات حول النص الواجب التطبيق إلا أن الممارسة القضائية استقرت على المتابعة بناءً على المادتين 52 و 77 من القانون 90-29 كإطار عام مستمر بينما اعتُبرت بعض أحكام القانون 15-08 نصوصاً مؤقتة مرتبطة بأجال محددة.

2 جريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية

تعد رخصة البناء ملغية إذا لم يكتمل التشييد خلال الأجل المحدد قانوناً في نص القرار أو إذا لم يشرع صاحبها في الأشغال خلال سنة واحدة من تاريخ استلامها. والاستمرار في البناء بعد فوات هذه المدة دون تجديد يندرج تحت طائلة البناء بدون ترخيص.

تصنف الجريمة على أنها جنحة طبقاً للمادة 78 من القانون رقم 15-08 وتتميز بأنها جريمة سلبية لأن سلوك الجاني يركز على الامتناع عن تجديد الترخيص مع مواصلة الأشغال.

2. الأركان القانونية للجريمة

أ. الركن المادي

- ينشأ الركن المادي من اقتران فعلين أساسيين لا يقوم الجرم إلا بهما معاً:
- النشاط الإيجابي: الاستمرار الفعلي في عمليات تشييد العقار أو استكمال أشغاله.
- الوضع السلبي: عدم التقدم بطلب رسمي لتجديد الترخيص بعد انتهاء مدته القانونية أو إلغائه.
ملاحظة: يعتبر انقضاء تاريخ الصلاحية موجباً لا اعتبار الرخصة كأن لم تكن وبالتالي لا يحق للجاني التمسك بوجود ملف قديم لديه².

ب. الركن المعنوي

بما أنها جريمة عمدية فإنها تتطلب توافر القصد الجنائي بعنصريه:
العلم: معرفة المخالف بأن المدة الزمنية المحددة في رخصته قد انقضت وأن قوانين العمران تفرض عليه التوقف والتجديد.

الإرادة: اتجاه نية الجاني الحرة إلى مواصلة البناء وتجاهل اللوائح التنظيمية.
مبدأ قضائي: لا ينفي القصد الجنائي ادعاء المتهم بجهله للقوانين أو حسن نيته حيث يفترض العلم بالقاعدة القانونية بمجرد صدورهما مما يجعل دفع المتهم بالجهل غير مؤثر في قيام مسؤوليته الجزائية أمام القاضي³.

العقوبة المقررة:

طبقاً للمادة 78 من قانون 15_08 عاقب المشرع المخالفين بغرامة مالية تتراوح بين 50,000 دج و 100,000 دج لكل من يثبت استمراره في الأشغال بعد انتهاء صلاحية رخصته.

2/ الجرائم الواردة في قانون التوجيه الفلاحي:

1.2 جنحة تعرية الأراضي الرعوية

¹ شيراز زعير وعزيزة زبسة، المرجع نفسه، ص-ص 25-26.

² شيراز زعير وعزيزة زبسة، المرجع نفسه، ص-ص 33-34.

³ شيراز زعير وعزيزة زبسة، المرجع نفسه، ص 35.

لقد جرم المشرع الجزائري فعل تعرية الأراضي الرعوية المادة 88 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي¹ حيث نصت على أنه: "يعاقب بالحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر وبغرامة مالية تتراوح بين مائة وخمسين ألف دينار 150000 دج وخمسمائة ألف دينار 500000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقدم على تجريد الأراضي الرعوية من غطائها النباتي أو الرعوي وذلك دون الإخلال بالأحكام الواردة في المادة 28 من هذا القانون".

2.2 اركان لجنة تعرية الأراضي الرعوية:

من خلال استقراء المادة السابقة يتضح أن قيام هذه الجريمة يستلزم توافر الأركان التالية:

1- أن ينطوي السلوك على فعل من شأنه تجريد التربة: ويتحقق ذلك من خلال القيام بقطع النباتات أو اقتلاع الأشجار أو إزالة الحشائش النامية من المراعي. ويندرج تحت هذه الأفعال أيضا عمليات الحرث العشوائي وغير المنظم لهذه المساحات الأمر الذي يترتب عليه مباشرة إتلاف التربة وتعرية الأرض.

2- أن يقع الفعل المادي على أرض ذات طبيعة رعوية: والمقصود بالطبيعة الرعوية هنا كل مساحة أرضية تكسوها أعشاب سواء كانت كثيفة أو خفيفة وتضم نباتات ذات دورات نمو سنوية أو معمرة فضلا عن الشجيرات والفسائل الرعوية. وبناء على ذلك فإن أي سلوك يتضمن قطعاً أو حرقاً أو حرثاً غير قانوني لهذه النباتات أو الأعشاب يؤدي تلقائياً إلى كشف التربة وهو ما ينعكس عليه قيام المسؤولية الجزائية بحق الفاعل يستوي في ذلك أن يكون المرتكب شخصاً طبيعياً أو معنوياً إذ أن اقتراف هذه الأعمال يوجب توقيع الجزاءات القانونية المقررة على فاعلها².

2.3 العقوبة المقررة لجريمة تعرية أراضي الرعي:

يكيف المشرع هذا الفعل على أنه جنحة حيث يعاقب مرتكبها بعقوبة الحبس المؤقت التي تتراوح مدتها من شهر واحد إلى ستة أشهر بالإضافة إلى غرامة مالية تبدأ من 50000 دج وتصل إلى 500000 دج وهذا فيما يخص الشخص الطبيعي. أما في حال كان مرتكب الجريمة شخصاً معنوياً فإن الغرامة تتضاعف بحيث لا تقل عن أربعة أضعاف الحد الأقصى للغرامة المفروضة على الشخص الطبيعي.

2.2 جريمة تغيير الطابع الفلاحي للأرض

أوردت المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي³ عقوبة هذه الجريمة بنصها: "يعاقب بالسجن من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية تتراوح بين مائة ألف دينار 100000 دج وخمس مائة ألف دينار 500000 دج كل من يقوم بتغيير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية وذلك دون مراعاة لأحكام المادة 44 من هذا القانون".

1.2 أركان جريمة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض:

من خلال تحليل المادة المذكورة يتبين أن قيام هذه الجريمة مشروط بتوافر ركنين التاليين:

أ/الركن المادي:

ويتجسد هذا الركن في قيام الجاني بسلوكيات أو أعمال مادية من شأنها تحويل وتغيير الطبيعة الفلاحية للأرض أو سلبها وظيفتها الزراعية. ويظهر مادياً من خلال تشييد بنايات ومنشآت عليها أو إقامة مصانع ووحدات إنتاجية أو حتى تحويلها إلى مساحات للرعي. والملاحظ هنا أن المشرع لم يحصر أو يحدد نوعية أعمال معينة بل جعل العبرة بالنتيجة وهي أي فعل يؤدي إلى تغيير الطابع الفلاحي للأرض.

ب/الركن المعنوي:

يتمثل الركن المعنوي في توافر القصد الجنائي لدى الفاعل بحيث يقوم بالأفعال المادية المذكورة سابقاً عن وعي وإرادة كاملين. أي أنه يتجه قصد الجاني إلى الإضرار بالأرض وتغيير طبيعتها الفلاحية عمداً وعند تحقق هذا القصد تقوم مسؤوليته الجزائية ويصبح مستحقاً للعقاب⁴.

2.2 العقوبة المقررة لهذه الجريمة:

¹ المادة 88 من القانون رقم 16_08 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، ع46، الصادرة بتاريخ 13 أوت 2008.

² عز الدين بوبعيد، المرجع السابق، ص167.

³ المادة 87 من القانون لرقم 16_08 سابق الذكر.

⁴ عز الدين بوبعيد، المرجع نفسه، ص168.

وصف المشرع هذه الجريمة بأنها جنحة يعاقب مرتكبها بعقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية. وتتمثل العقوبة السالبة للحرية في الحبس لمدة تتراوح بين سنة واحدة إلى خمس سنوات في حين تتراوح العقوبة المالية من 100000 دج إلى 500000 دج. وفي حالة العود يتم مضاعفة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون الجرائم المنصوص عليها في قانون الصيد البحري

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 07/04 المؤرخ في 2004/09/14 المتعلق بالصيد في الجزائر نجد أن الفقرة الأولى من المادة 31 تحظر أي شخص ممارسة الصيد في العقارات المملوكة للغير دون الحصول على رخصة مسبقة.

كما أكد هذا المنع في المادة 91 من القانون نفسه¹ والتي تنص على ما يلي: "يعاقب كل من يمارس نشاط الصيد في ملك العقار دون رخصة بغرامة مالية تتراوح بين 10000 دج و 50000 دج". وحتى تكتمل عناصر هذه الجريمة والمتمثلة في الصيد غير المرخص في عقارات الآخرين لابد من توافر الشروط التالية:

قيام الجاني بنشاط الصيد بغض النظر عن الوسائل المستخدمة سواء كانت أسلحة أو كلاب صيد
ان تتم عملية الصيد فوق أرض مملوكة للغير فغذا كان القناص يصطاد في ملكه الخاص فلا يترتب عليه أي جريمة إلا إذا كان الصيد ذاته يتطلب ترخيصا قانونيا
غياب موافقة صاحب الأرض على الأنشطة التي يمارسها الجاني فوق ملكه².

أركان جريمة الصيد في ملك الغير دون ترخيص:
فعل الصيد: لقيام هذه الجريمة يشترط أن يباشر الجاني الأنشطة المعتادة للصيادين مثل حمل السلاح والاستعانة بـكلاب الصيد وما شابه ذلك من سلوكيات ترافق عملية الصيد ويشترط أن يقع هذا الصيد في أرض تعود ملكيتها لشخص آخر أما إذا كانت الأرض مملوكة للصياد نفسه فلا تقوم الجريمة.

عدم موافقة مالك الأرض: يعد الصيد في أرض الغير دون رضا صاحبها جريمة قائمة الأركان بغض النظر عن طبيعة هذه الأرض سواء كانت صالحة للزراعة أم غير صالحة.
وبالتالي فإن الصيد في ملك الآخرين يكيف كجريمة إذ تم دون الحصول على موافقة صريحة من المالك³.
العقوبة المقررة لهذه الجريمة:

تكيف هذه الجريمة على أنها مخالفة ويعاقب مرتكبها بغرامة مالية تتراوح بين 10000 دج و 50000 دج مع تشديد العقوبة في حالة العود.

¹ القانون رقم 07_04 المؤرخ في 29 أوت 2004، المتعلق بالصيد البري، ج ر، ع 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

² جمالية دوار، رخصة الصيد في التشريع الجزائري، مجلة الحقائق للدراسات النفسية و الإجتماعية، جانفي 2017، ص 172.

³ عز الدين بوبعيد، المرجع نفسه ص 169.

الفصل الثاني:

الضمانات الإدارية لحماية الملكية العقارية

تحتل الحماية الإدارية للملكية العقارية مكانة بالغة في التشريع الجزائري، بالنظر إلى ما يترتب عنها من ضمان للحقوق وتحقيق للأمن العقاري، إذ تهدف هذه الحماية إلى تنظيم إجراءات ضبط العقار وتنشيط الحقوق العينية، والحد من المنازعات وما قد ينتج عنها من اضطراب في المعاملات ويعالج الفصل الثاني من هذه المذكرة موضوع الحماية الإدارية للملكية العقارية ضمن إطار تشريعي يوازن بين مقتضيات الإدارة وحقوق المالكين. وتم التطرق في المبحث الأول آليات الحماية الإدارية عن طريق الجرد والتوثيق العقاري باعتبارهما أدوات أساسية لتحديد العقارات وتوثيق أوضاعها القانونية، كما يساهمان في تدعيم حجية البيانات العقارية وتسهيل إجراءات نقل الحقوق.

أما المبحث الثاني فيتناول آليات الحماية الإدارية والقضائية للملكية العقارية من خلال إبراز مختلف المسارات التي تتيح حماية الحق العقاري عند وقوع اعتداء أو نزاع وبذلك يهدف هذا الفصل إلى إظهار الكيفية التي تتكامل بها إجراءات الإدارة مع رقابة القضاء لضمان فعالية الحماية العقارية.

المبحث الأول: الجرد والتوثيق العقاري

إن الأملك العقارية تخضع لعملية الجرد بغض النظر على الجهة الحائزة لها وذلك بهدف تكوين صورة دقيقة عن أصول هذه الملكية وتعزيز آليات حمايتها من خلال اعداد المستمر لسجلات الجرد وتنظيمها إذ خصصت دراسة هذا المبحث إلى مطلبين عملية جرد الأملك العقارية كمطلب الأول وكذا الحماية عن طريق المسح العام ونظام الشهر العقاري كمطلب ثاني .

المطلب الأول: نظام الجرد للأملك العقارية

يعمل الجرد على تتبع حركة الأموال وتقييم أصولها بوضوح، مما يمنح الدولة آلية فعالة لحصر ممتلكاتها بكافة أصنافها وأشكالها ونتيجة للأهمية الاستراتيجية التي تكتسبها الأملك العقارية حرص المشرع على تحديد الهيئات المنوط بها تنفيذ هذه العمليات، لذلك تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين تناول الأول مفهوم عملية الجرد وتناول الثاني جرد الأملك العقارية الخاصة بالمبينة والغير مبينة.

الفرع الأول: مفهوم عملية الجرد للأملك الوطنية.

الجرد آلية تقنية تعتمد على مختلف أجهزة الدولة ومصالحها وهيئاتها وكذا المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية التابعة للدولة وللجماعات المحلية، تهدف هذه العملية أساسا إلى إرساء نوع من الحماية القانونية وهي الحماية الإدارية سعيا لتحقيق المقاصد المرجوة من جرد الممتلكات وتوثيقها.

أولا: تعريف الجرد.

عرف المشرع الجزائري الجرد في المرسوم التنفيذي رقم 455/91 الصادر بتاريخ 23 نوفمبر 1999، المتعلق بجرد الأملك الوطنية¹ وفي القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملك الوطنية المعدل والمتمم² المواد من 21 إلى 25 على ذلك التسجيل الوصفي التقييمي الشامل لكافة الأملك العقارية والمنقولة، سواء كانت تابعة للأملك الوطنية الخاصة أو العامة، التي تقع تحت حيازة الدولة، الولاية، البلدية، أو مختلف المؤسسات والهيئات العمومية.

ثانيا: أهداف الجرد.

أقر المشرع الجزائري إلزامية جرد الأملك الوطنية وإعداد القوائم الخاصة بها في عدة مناسبات تشريعية لاسيما ضمن أحكام قانون المالية حيث تكتسي هذه العملية أهمية بالغة بالنظر إلى الأهداف الجوهرية التي تسعى لتحقيقها، المتمثلة فيما يلي:

تعد عملية الجرد أداة التقنية والوسيلة المنهجية المثلى لإحصاء الأملك الوطنية وضبط كمياتها ومواصفاتها النوعية على اختلاف فئاتها وأشكالها.

تمكين الإدارة من التحديد الدقيق والمضبوط لهذه الأملك سواء من حيث الحجم أو الطبيعة القانونية والمادية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91_455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملك الوطنية، ج ر، ع 60، لمعدل بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2020، ج ر، ع 56.

² المواد من 21 إلى 25 من القانون رقم 90_30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملك الوطنية، ج ر، ع 52، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 08_14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر، ع 44، ص- ص 23-43.

إتاحة الإمكانية للهيئات العمومية للاطلاع المستمر في أي وقت على مشمولات ذمتها العقارية والوقوف على كيفية استغلالها وتسييرها بما يضمن رقابة صارمة وفعالة.

إرساء نظام حماية للأموال الوطنية ضد شتى مخاطر سوء التسيير أو التجاوزات الصادرة عن أعوان الإدارة أو حتى التعديت التي قد تصدر عن الأفراد.

توفير السند القانوني والواقعي لكل مصلحة لتبرير حيازتها للأشياء سواء كانت تلك الممتلكات موجودة فعليا أو تم التصرف فيها بالبيع أو تعرضت للتلف.

تمكين الهيئات العمومية من تبرير وضعية المنقولات التابعة للأموال الوطنية سواء عند اقتنائها أو استلامها وذلك من خلال توضيح حالتها:

- 1/ إثبات وجودها الفعلي.
 - 2/ تبيان حالات التحطم أو الضياع.
 - 3/ توثيق حالات إلغاء تخصيصها أو تسليمها لمصالح أملاك الدولة لغرض البيع.
- ضمان صيانة الممتلكات العمومية عبر تسخير كافة الوسائل والإمكانات المتاحة لضمان استمرارية أدائها لوظائفها الحيوية المنوطة بها¹.
- تجسيد الوضعية الحقيقية للأموال من حيث الملكية والتخصيص مما يساهم في تجنب الملاحظات الإدارية أو القضائية والجزاءات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات السارية.
- وفي ذات السياق نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية² على أن عملية الجرد تستهدف الأملاك والثروات وموارد باطن الأرض وسطحها التابعة للأموال الوطنية وذلك بغية تحقيق غايات إحصائية واقتصادية.
- كما تهدف العملية إلى تقييم وتقدير كميات ومستويات المواد المعدنية والعضوية الثروات المائية وغيرها من نواتج الأرض وباطنها سواء كانت متاحة فعليا أو يحتمل اكتشافها مستقبلا وذلك بغرض استثمارها وتنميتها.
- ثالثا: الهيئة المختصة بمباشرة عملية الجرد.**

تعد إدارة أملاك الدولة من أعرق المصالح الإدارية حيث يعود تاريخ تأسيسها الأول إلى حقبة التواجد الفرنسي في الجزائر وتحديدًا سنة 1848 ومنذ ذلك الحين حافظت هذه الإدارة على كيانها ودورها الجوهرى في الحياة المجتمعية، باعتبارها إدارة عامة سيادية حيث تتولى هذه الإدارة مسؤولية حماية ممتلكات الدولة وصيانتها والإشراف على تسييرها كما تتمتع بصلاحيات الرقابة المستمرة على أوجه استعمال الأملاك الوطنية العامة والخاصة سواء كانت مخصصة لمرافق عمومية أو غير مخصصة، ويمكن القول إدارة أملاك الدولة تضطلع بازديادية في المهام، فهي تلعب دور الخبير ودور الموثق لصالح الدولة والجماعات المحلية طبقا لأحكام المادة الرابعة من المرسوم 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، فإن إدارة أملاك الدولة تحت إشراف السلطة الوصية لوزير المالية حيث تسهر على ضمان مركزية عمليات الجرد ومتابعة تنفيذها، وضبطها ومراجعتها بصفة دورية كما تعمل على تجميع واستغلال البيانات الواردة في المادة 02 من نفس المرسوم لإعداد الجرد العام للأملاك الوطنية بمختلف أصنافها³.

وتحدد آليات دمج هذه الأملاك ضمن الجرد العام بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالجماعات المحلية، أما من الناحية التنظيمية فتتوزع هذه الإدارة على مستويين الولائي والمحلي عبر أربع مديريات جهوية من ضمنها مديرية أملاك الدولة التي تشتمل على عدة مصالح داخلية من أبرزها مصلحة العمليات العقارية تتفرع هذه المصلحة بدورها إلى ثلاث مكاتب تقنية من بينها مكتب الجرد العام للعقارات التابعة للدولة، حيث يضطلع بالمهام الأتية:

- ضبط ومراجعة السجل العام للممتلكات العمومية.
 - تصميم وتفعيل المخططات الإجرائية المتعلقة بعمليات إحصاء وجرد الأملاك العمومية.
 - تقديم المقترحات الرامية إلى تطوير وتحديث صياغة السجلات الجرد الخاصة بكافة ممتلكات الدولة.
- رابعا: صلاحيات الهيئة المسؤولة عن عمليات الجرد**

¹- أحمد بلنوار، اليات جرد الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور-جلفة، 2015، ص 22

²- المواد 42 من المرسوم 91_455، سابق الذكر.

³- أحمد بلنوار، المرجع السابق، ص 23.

إن الوظيفة الجوهرية لإدارة أملاك الدولة لا تنحصر فقط في الجوانب المالية المتعلقة بتحصيل الموارد أو الإنفاق العام بل تمتد لتشمل أبعاد تنظيمية وتسييرية تهدف بالأساس إلى ضمان الحماية القانونية الكاملة لحقوق الدولة المادية تتجلى هذه المهام فيما يلي:

الرقابة الوقائية: من خلال الحيلولة دون اتخاذ أي إجراء أو تصرف قد يلحق ضرراً بالملكيات الوطنية.

الرقابة القانونية والموضوعية: عبر فحص ومتابعة الوثائق المتعلقة بالملكيات العقارية سواء كانت تابعة للقطاع العام أو الخاص للتأكد من استيفائها للشروط الشكلية والقانونية.

علاوة على ذلك تتولى إدارة الأملاك الوطنية مسؤولية مسك سجلات الجرد و تدقيقها بصفة دورية وهي مهمة حيوية حيث منح المشرع الإدارة صلاحيات واسعة لإتمامها بما يضمن مرونة التسيير¹، وتتناط مهمة ضبط سجلات التموين ومتابعتها بالمصالح المختصة بالأملاك الوطنية على المستوى الولائي حيث يتم العمل على مراجعة سجلات التموين القديمة التي تحصر محتويات العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة مع إمكانية استحداث سجلات تدوين جديدة وفقاً للضوابط والمعايير التي يحددها الوزير المكلف بالمالية بموجب قرار وزاري إذ تعتمد هذه العملية في جوهرها على نتائج الجرد الخاصة التي يتم إعدادها إرسالها للمراجعة والتدقيق مع استكمالها وتصحيحها كلما اقتضت الضرورة ذلك.

إحصاء الممتلكات وإعداد سجلات الخاصة بها: يتم إعداد جرد أملاك الدولة بناءً على التصنيفات والآليات التالية:

جرد العقارات الغير مخصصة: تشمل كافة العقارات التي تقع تحت التسيير المباشر لإدارة الأملاك الوطنية.

جرد الأملاك المخصصة للهيئات العمومية: وتخص العقارات الممنوحة للمصالح والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري وفقاً لما نص عليه هذا المرسوم.

جرد الأملاك التابعة للدولة أو الممنوحة: يشمل ذلك العقارات الموضوعة تحت تصرف الجماعات الإقليمية أو المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع التجاري.

جرد الأراضي الفلاحية والرعية: يتضمن إحصاء الأملاك ذات الطبيعة الفلاحية أو الأراضي الرعية (أو ذات الطابع الرعوي) التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

جرد الأملاك المتواجدة بالخارج: طبقاً للأحكام المحددة في هذا المرسوم.

جرد المرافق والمنشآت العمومية الاصطناعية والطبيعية: ويشمل ذلك شبكات الطرق السكك الحديدية، المنشآت المينائية والمطارية بالإضافة إلى الأملاك العمومية الطبيعية (البحرية والمائية) وكافة أصناف الملكية العمومية والمرافق التي لم يتم إدراجها ضمن الفقرات الثلاث الأولى من هذه المادة (المادة 05 من المرسوم 2455/91).

كما نصت المادة 08 من المرسوم ذاته³ على إلزامية قيام المنشآت والمصالح والهيئات وكذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية (سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية أو لا) بالإضافة إلى المؤسسات والهيئات العمومية المسيرة بأسلوب تجاري كالاتي:

إخطار مصلحة العمليات العقارية التابعة لإدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، خلال الشهر الأول من كل سداسي بأي تغييرات قد تطرأ على المحتويات المادية للأملاك الوطنية المسجلة لديها أو أي تعديل يمس طبيعة استعمالها والغرض المخصص لها.

ثم تتولى هذه المصلحة بصفة دورية مراجعة سجلات تدوين العقارات التابعة للدولة مستندة في ذلك إلى المعطيات المتدفقة من مختلف الهيئات والمؤسسات العمومية تتم هذه المراجعة وفقاً لطبيعة التصرفات القانونية الواردة سواء كانت عقود شراء، نقل الملكية تبادل تخصيص أو أي عقود تحويلية أخرى يتم إعدادها من قبل المصلحة ذاتها أو تبلغ بها رسمياً.

¹- أحمد بولنوار، المرجع نفسه، ص 24.

²- المادة 05 من المرسوم 91_455، سابق الذكر.

³- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91_455، سابق الذكر.

أما فيما يخص العمليات المتعلقة بالتبادل والشراء فإن القيمة التجارية المعتمدة هي تلك المقيدة في العقد المحدد للعملية يقع هذا الإجراء تحت المسؤولية الشخصية المباشرة للأعوان المخولين قانوناً لممارسة وظائفهم ضمن تسيير الوسائل العامة وذلك بما يتماشى مع القواعد الإدارية والضوابط المحاسبية المعمول بها. وفي هذا الصدد يلتزم هؤلاء الموظفون بصفتهم مسيرين بإخطار إدارة أملاك الدولة بكافة الإجراءات المتخذة لضمان اطلاعها بدقة على كافة المعلومات والبيانات الضرورية التي تساهم في ضبط ومسك سجلات الجرد بصفة مستمرة نص الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 455/91¹ والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية في مادته الثلاثين على ما يلي: " يتعين أن يشمل إحصاء الأملاك العامة كافة العقارات التي لم تدرج ضمن الجرد المذكور في المادة 08 أعلاه مع وجوب مراعاة مقتضيات المادة 42 من نفس المرسوم".

يهدف هذا الإحصاء الشامل إلى تحديد هوية تلك الأملاك وموقعها أو مكوناتها سواء في شكل مسح للأراضي أو أي صيغة تنظيمية أخرى على أن تحدد كميّات التطبيق بموجب القرار الوزاري المشترك المنصوص عليه في المادة 07 من ذات المرسوم.

إصلاح سجلات تدوين محتويات العقارات الوطنية وضبطها باستمرار:

تضطلع المصلحة بالأملاك الوطنية على مستوى الولاية بمهمة إصلاح سجلات التدوين القديمة التي بحوزتها والتي تتضمن جرد محتويات وعناصر الأملاك العقارية الخاصة بالدولة. كما يتم فتح سجلات تدوين مستحدثة وفقاً للكيفيات التي يحددها الوزير المكلف بالمالية عبر قرار وزاري بناءً على نتائج عمليات الجرد الخاصة المستخلصة من بطاقات التعريف المرسلّة إليها تنفيذاً للمادة 12 الفقرة الأولى² بعد إتمام مراجعتها واستكمال بياناتها عند الضرورة.

وعليه يتوجب على كافة المنشآت والمصالح والهيئات العمومية التابعة للدولة موازنة مصلحة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً خلال الشهر الأول من كل سداسي بأي تغييرات طارئة أو تحديثات مستجدة طالت المحتويات المادية للأملاك الوطنية المسجلة وذلك طبقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي المذكور سلفاً، كما تلتزم مصلحة الأملاك الوطنية بالمراجعة المستمرة لسجلات التدوين العقاري بناءً على المعلومات الواردة في المادة 14 من نفس المرسوم³ واعتماداً على عقود الشراء، نقل الملكية أو التبادل أو التخصيص أو التزويد بالإضافة إلى عقود التحويل التي تباشرها المصلحة أو تخطر بها رسمياً.

تحدد كافة هذه الإصلاحات بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية الذي يضبط الشروط والكيفيات والإجراءات التي تلتزم بها البلدية والولاية في عملية تطهير وتعيين سجلات جرد ممتلكاتها العقارية.

كما تبرز مصلحة أملاك الدولة بصلاحيات واسعة ومتعددة تقع في مقدمتها ممارسة الرقابة الدائمة والمستمرة على الأملاك الوطنية.

خامساً: مركزية عمليات الجرد وإعداد الجداول العام.

أ/ مركز القيام بعمليات الجرد: تتمحور عملية ضبط ومسك سجلات الجرد على مستوى مصالح أملاك الدولة، استناداً إلى البيانات والمعلومات الواردة إليها من مختلف الإدارات والمصالح العمومية سائلة الذكر، تتم هذه العملية يتم إعداد "بطاقة تعريفية" لكل عقار تتولى الجهات المسؤولة صياغتها وتجميعها وفق التصنيفات التالية:

1_ بطاقات تعريف العقارات التابعة للهيئات الإدارية والمؤسسات العمومية للدولة: يتم تجميعها وترتيبها حسب كل ولاية وكل بلدية ثم تحال إلى المصالح الولائية للأملاك الدولة.

2_ بطاقات تعريف العقارات التابعة للهيئات والإدارات والمؤسسات العمومية للولاية يتم تجميعها ثم تقديمها على مستوى كل بلدية لترسل لاحقاً إلى مصالح الوالي.

3_ بطاقات تعريف العقارات التابعة للهيئات والإدارات والمؤسسات العمومية للبلدية: يتولى مسئولو المصالح إعدادها، ترسل إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي.

تتولى الإدارة الولائية للأملاك الدولة المهام الآتية:

¹ -مرسوم التنفيذي 455/91 المتضمن جرد الأملاك الوطنية، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991.

² -المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91_455، سابق الذكر.

³ -المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91_455، سابق الذكر.

مركزة وتجميع هذه البطاقات.

مراجعة البيانات والتدقيق فيها لاستدراك أي نقص أو خلل.

التعيين الدوري لسجلات محتويات الأملاك الخاصة للدولة¹.

ب/ إعداد الجدول العام:

بناءً على بطاقات التعريف المستلمة تتولى المصالح المختصة لوزارة المالية إعداد جدول عام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية بصفة تدريجية حيث يتم ذلك تزامناً مع انتهاء عمليات الجرد الخاصة وإصلاح سجلات محتويات أملاك الدولة.

يتم تصنيف هذا الجول تبعاً لكل جماعة عمومية وفقاً للأصناف القانونية للأملاك الوطنية (الأملاك العمومية والأملاك الخاصة) وذلك بهدف الحصر الشامل لكافة فئات وأصناف الأملاك الوطنية.

يخضع الجدول العام للعقارات لعملية ضبط دورية بناءً على نتائج الجرد المنجزة في نهاية كل سنة والتي تعدها السلطات والمصالح المعنية طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية السارية.

أما فيما يخص بطاقة تعريف العقار فيتم إعدادها وفقاً للنموذج المحدد في القرار المؤرخ في 04 فيفري 1992² الذي يضبط كفاءات صياغتها، إذ تعتبر هذه العملية إجبارية بموجب المادة 11 من المرسوم 455³/91 حيث يتعين على كل منشأة أو مصلحة أو هيئة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وكذلك المؤسسات العمومية المسيرة في شكل تجاري إعداد بطاقة تعريفية لكل عقار تابع للأملاك الوطنية يكون مخصصاً لها أو تحت تسييرها أو حيازتها مهما كانت طبيعتها القانونية تنفيذاً لأحكام المادة 08.

تتضمن البيانات المدونة في هذه البطاقة ما يلي:

1/ تحديد المنشأة أو الهيئة أو المؤسسة المستفيدة من العقار (تخصيصاً، أو حيازة، أو تسيير):

التسمية الرسمية والجهة المعنية.

المرجع القانوني الذي أنشأت بموجبه الجماعة العمومية التي تتبع (سواء كانت الدولة، الولاية، البلدية).

2/ بيانات العقار وتفاصيله التقنية:

وتشمل المعلومات المتعلقة بذات العقار ما يلي:

طبيعة العقار، نوعيته، مشتملاته موقعه الجغرافي.

الوضع القانوني: سند الملكية وطبيعة الحقوق العينية المترتبة عليه.

القيمة المالية: التقدير المالي للعقار.

وضع الوزير المكلف بالمالية نموذجاً تفصيلياً لهذه البطاقة وكيفية تحريرها وفقاً للقرار السالف ذكره حيث يتم إعداد "بطاقة تعريف" للعقارات المخصصة أو المسيرة أو التي تقع تحت حيازة الهيئات والمصالح والأجهزة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة وللجماعات الإقليمية استناداً إلى نص المادة 11 من المرسوم 455/91، تعتمد المؤسسات والهيئات المسيرة في ثوب تجاري ذات النموذج لتعيين العقارات التابعة للدولة والجماعات الإقليمية التي وضعت تحت تصرفها كحق استعمال، علاوة على ذلك تقوم هذه الهيئات باعتبارها "المصلحة المستفيدة من التخصيص" لمباشرة إجراءات الاستفادة من التخصيص العقاري وفقاً للتنظيمات المعمول بها، وبناءً عليه تتولى الصرف من اعتماداتها الخاصة لتغطية النفقات الناتجة عن هذا التخصيص وذلك تكريساً لمبدأ استقلاليتها في التسيير.

كما يتم إعداد بطاقة التعريف في ثلاث نسخ ملونة (البیضاء، الخضراء، البنفسجية) لكل عقار محوز وينطبق هذا الإجراء أيضاً على المصالح المديرية أو المالكة للحيازة إذ تودع النسخة البنفسجية لدى المصلحة ذاتها في حين تجمع النسخ الأخرى على مستوى البلديات ليقوم المسؤول المختص بإرسالها إلى مصلحة أملاك الدولة بالولاية أو إلى الوالي أو إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة القانونية للعقار.

كما يقع على عاتق مصلحة أملاك الدولة بالولاية عندما تتعلق بطاقة التعريف بعقارات تابعة للولاية أو البلدية الالتزام بإرسال النسخة البيضاء من البطاقة المستلمة إلى الجماعات الإقليمية المالكة.

¹ عمر يحيوي، نظرية المال العام، دار الهومة، 2002، ص 114.

² قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، المؤرخ في 02/04/1992، ملف رقم 78860، م ق، ع 02، لسنة 1993، ص 41.

³ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91_455، سابق الذكر.

أما في حالة ما إذا كانت بطاقة التعريف تخص عقارات تابعة للدولة فإنه يتوجب على الولاية والبلدية إرسال هذه النسخة (البیضاء) إلى مصلحة أملاك الدولة بالولاية، لتجسيد هذه الآليات الإجرائية نضع المثال التالي:

عندما تخصص الدولة عقارا لفائدة هيئة تابعة للبلدية تقوم هذه الأخيرة بإعداد بطاقة تعريف العقار من ثلاث نسخ ملونة:

1/ النسخة البنفسجية: تحتفظ بها الهيئة الحائزة للعقار.

2/ النسخة البیضاء والخضراء: يتم إرسالهما إلى مصالح البلدية بعد ذلك تحيل البلدية النسخة البیضاء إلى إدارة أملاك الدولة بصفتها المالك الأصلي للعقار بينما تحتفظ البلدية (باعتبارها الهيئة الوصية) بالنسخة الخضراء¹.

أن هذه الترتيبات الإجرائية ليست مجرد تدابير شكلية بل تهدف أساسا إلى نظام رقابي مزدوج على الهيئة المستفيدة من التخصيص أو الامتياز ويتمثل في:

— رقابة المالك: تمارسها إدارة أملاك الدولة (المحتفظة بالبطاقة البیضاء).

— رقابة الوصاية: تمارسها الجهة الإدارية الوصية (المحتفظة بالبطاقة الخضراء).

وبناءً على هذا التسلسل فإن أي إخلال أو تعد يطال العقار من طرف الهيئة الحائزة يعرضها للمسائلة وقد يترتب عليه اتخاذ إجراءات تأديبية أو متابعات قضائية.

الفرع الثاني: جرد الأملاك العقارية الخاصة المبنية والغير مبنية

تتولى مديرية أملاك الدولة مهمة حصر وتقييد العقارات التابعة للدولة سواء كانت تلك العقارات مبنية أو أراض فضاء وتشمل هذه العملية العقارات السكنية التجارية المهنية إضافة إلى الأراضي الفلاحية والغابية، وفق الآتي:

أولا: جرد العقارات المبنية

تستند عملية إحصاء وجرّد العقارات المبنية إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار ممارسته لصلاحيات إدارة هذه العقارات وتسييرها سواء عند إنجازها أو بيعها أو التنازل عنها وفقا للضوابط القانونية المحددة في 08 من المرسوم التنفيذي رقم 2455/91² سابق الذكر، حيث يقع على عاتق المنشآت والمصالح والهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية واجب إجراء جرد وصفي وتقويمي للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي وضعت تحت تصرفها.

كما ينطبق هذا الالتزام على المؤسسات المسيرة بأسلوب تجاري طالما أنها تستفيد من تخصيص أو منح عقاري يندرج ضمن الأملاك الوطنية³.

في حال عدم ضبط هذا الجرد من قبل الهيئات المذكورة لأسباب موضوعية فإنه يتوجب عليه مباشرة في عملية الجرد وفق الشروط المحددة قانونا على أن تستكمل العملية خلال فترة أقصاها سنتان من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

أ/ جرد العقارات السكنية:

يتم جرد الأصول العقارية ذات الطابع السكني عن طريق "ديوان الترقية والتسيير العقاري"، والذي يعمل تحت وصاية وزارة السكن والعمران، يتم هذا الإجراء فور استكمال بناء العقارات حيث تصنف كأصل عمومي للدولة قبل أن يتم التنازل عنها أو بيعها لتنتقل إلى الملكية الخاصة.

— الإجراءات الميدانية للجرد:

يتولى الموظفون المكلفون بعملية الجرد إعداد "بطاقات عقارية" تقنية ويتم بناءً عليها "السجل الخاص بالجرد"، يخضع هذا السجل المسؤولية دائرة التسيير ويجب أن يكون مؤشرا عليه وموقعا من قبل رئيس المحكمة مع تدوين عدد الصفحات في الصفحة الأولى.

— البيانات الواجب توفرها في بطاقات الجرد:

تتضمن بطاقة الجرد معلومات تفصيلية دقيقة تشمل ما يلي:

¹- أحمد بوانوار، المرجع السابق، ص 36.

²- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91_455، سابق الذكر.

³- أحمد بولنوار، المرجع السابق، ص 65.

01/ تعريف الجهة الحائزة: وتتمثل في المنشأة أو المصلحة أو الهيئة التي خصص لها العقار أو التي تحوزة فعلياً، وتشمل البيانات التالية:

- الاسم الرسمي للهيئة.
- المرجع القانوني لتأسيسها.
- الجماعات المحلية التي تتبع لها سواء الدولة، الولاية أو البلدية.
- 02/ العقار:** وتتضمن بياناته ما يلي:

- طبيعته المادية، ومشتلاته، والموقع الجغرافي¹.
- السند القانوني للملكية وطبيعة الحقوق العينية المترتبة عليه.
- القيمة المالية المقدرة له.

يتولى الوزير المختص بالمالية تحديد النموذج الخاص بهذه البطاقة التقنية مع ضبط الآليات استخدامها وطرق إعدادها.

كما نصت المادة 12 من نفس المرسوم على ما يلي: "يتعين على المسؤولين المعنيين إعداد بطاقات التعريف الخاصة بالعقارات المذكورة في المادة 11 أعلاه على أن يتم تجميعها وفقاً لكل منشأة أو مرفق أو مؤسسة عمومية تابعة للدولة، مع مراعاة التقسيم الإداري ومن تم إحالتها إلى المصلحة المختصة بالأماكن الوطنية على مستوى الولاية"².

يقوم مسؤول المصالح المعنية بإعداد مذكرات تعريفية لعقارات المنشآت أو الهيئات والمؤسسات الولائية وتجميعها حسب النطاق الإقليمي لكل بلدية ثم رفعها إلى السيد الوالي، وبذات الكيفية، يعد المسؤولون المعنيون بمذكرات التعريف الخاصة بالمنشآت أو المصالح التابعة للبلدية ليتم توجيهها لاحقاً إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي.

مشتلات البطاقة التعريفية للعقار المخصص للسكن:
تتضمن البطاقة البيانات التالية:

- الرقم التعريفي للبطاقة ومصدر الجرد.
- التاريخ المحدد لتسجيل الإنجاز والبرامج التنموية.
- رقم الاتفاقية المبرمة لإتمام المشروع.
- إحصاء السكنات المنجزة مع تحديد البلدية والحي السكني.
- التكييف القانوني للأرضية مع تبيان المساحة الإجمالية السعر والمرجع القانوني.
- رخصة التسديد المعتمدة.
- الأعباء والتكاليف المالية للمشروع³.
- الحصيلة النهائية لعدد السكنات المستلمة.
- المقارنة بين عدد العقارات المنجزة وتلك المسلمة فعلياً مع تحليل أسباب الفارق.
- عدد الوحدات السكنية وعدد اقفاص السلام.
- المساحة الإجمالية المشغولة بالمباني على الأرض.
- تصنيف السكنات وحسب عدد الغرف.
- تاريخ الاستلام الفعلي للحي.
- تاريخ البدء في الاستغلال.
- حصر السكنات المؤجرة سواء للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين فيما يخص السكنات الوظيفية
- عدد الوحدات السكنية التي تم التنازل عنها (سواءً بالدفع الفوري أو بالتقسيط).
- تحديد الفارق بين العقارات المستلمة وتلك التي لا تزال في طور الإنجاز.
- توضيح المسببات القانونية أو التقنية لهذا الفارق.
- وضعية العقارات التي هي في مرحلة الاستلام.

¹- أحمد بولنوار، المرجع نفسه، ص 66_ 67.

²- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91_ 455، سابق الذكر.

³- أحمد بولنوار، المرجع السابق، ص 68.

أما فيما يخص الوحدات السكنية الفردية فيتم جردها باتباع ذات الآلية والمنهجية حيث تدون في سجل خاص بها وذلك بعد إتمام عملية إعداد بطاقات الجرد الفردية المتعلقة بكل وحدة على حدة.

ب/ جرد المحلات التجارية:

تخضع المحلات التجارية لعملية الجرد ضمن السجلات ذاتها المخصصة للعقارات السكنية نظرا لارتباطها الوثيق بالأحياء السكنية في أغلب الحالات حيث تفرد لها خانات محددة ضمن بطاقات الجرد العقاري ويقابلها تخصيص حقول موازية في السجل العام لضبط كافة بياناتها ثم يتم تحديد البيانات التالية على مستوى بطاقات الجرد:

- _ إحصاء المحلات المنجزة التي تقع ضمن المباني ذات الطابع السكني.
- _ حصر عدد المحلات الخاضعة لعقود الإيجار¹.
- _ بيان عدد المحلات التي تم التنازل عن ملكيتها سواء تم ذلك عن طريق الدفع بالتقسيط أو بصيغة الدفع الجاهز.

أما على مستوى السجل العام للجرد فيتم تدوين ما يلي:

- _ تعداد المحلات التي تم إنجازها خلال سنة مالية محددة.
- _ حصر عدد المحلات التي لا تزال في طور الإنجاز.
- _ تحديد عدد العقارات المخصصة للاستخدام التجاري أو المهن الحرة.
- _ إحصاء المحلات التي جرى التنازل عنها وفقا لأحكام القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981، والمتعلق بكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري².
- _ بيان عدد المحلات التي تم التنازل عنها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/88 المؤرخ في 22 مارس 1988 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 97/81 المؤرخ في 16 ماي 1981 والذي يضبط آليات وكيفيات تحديد أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل في إطار القانون 01/81 المذكور أعلاه.
- _ إحصاء المحلات التي تم التنازل عنها وفق المقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أغسطس 2003³ والذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولديوان الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

ثانيا: جرد العقارات غير المبنية

يشمل هذا الصنف من العقارات على الأراضي العارية والأراضي ذات الطابع الفلاحي بالإضافة إلى الأراضي الغابية.

وسنتناول كل فئة منها بالتفصيل وفق التقسيم التالي:

أ/ جرد الأراضي غير المبنية:

إن السمة المتغيرة لهذه الفئة من الأراضي تطرح تحديا في تحديد الهيئة القانونية المسؤولة عن جردها بصفة قطعية إذ أن العقار الذي يصنف اليوم كأراض عارية قد يتحول مستقبلا إلى عقار مبني والعكس صحيح لا سيما في ظل الديناميكية التي يشهدها المحيط العقاري بشكل عام.

حيث تتولى إدارة أملاك الدولة عملية جرد الخاصة بهذا النوع من الأراضي حيث يتم تدوينها في سجلات مستقلة تتبع ذات المنهجية والشكل السالف ذكرهما.

ويشمل هذا السجل الأراضي الواقعة ضمن المحيط العمراني المخصصة لاحتضان مشاريع الدولة التي تصنف قانونا كأراضي مبنية وليست مجرد أراض عارية، على المستوى البلدي، تجرى عملية جرد الأراضي غير المبنية في البلديات التي تتوفر على هذا النوع من العقارات وذلك وفق الضوابط والكيفيات المنصوص

¹- أحمد بولنوار أ، المرجع نفسه، ص 69.

²- المرسوم التنفيذي رقم 88_70 المؤرخ في 22_03_1881، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 81_97 المؤرخ في 16 ماي 1988، المحدد لكيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل.

³- المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07_08_2003، الحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

عليها في المادة 38 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995¹ حيث تقيد هذه البيانات في سجل بلدي خاص.

على المستوى المركزي (الوكالة الوطنية لمسح الأراضي):

بموجب الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تقوم الوكالة بإجراء مسح شامل للأراضي غير المبنية وغيرها من الأصناف العقارية حيث تتولى إحصائها وجردها مما يجعل من تقاريرها مرجعا أساسيا في تحديد وتعيين وضعية الأراضي غير المبنية وجردها بصفة عامة.

ب/ جرد الأراضي الفلاحية:

تتأط مسؤولية الإشراف على عملية جرد العقارات الفلاحية بمديرية المصالح الفلاحية وذلك بتمثيلها على الصعيد الولائي، تتولى هذه المديرية إعداد وضبط قوائم الجرد للأراضي الفلاحية الواقعة ضمن نطاق اختصاصها الإقليمي حيث يتم ذلك عبر اعتماد نموذج موحد لجداول الجرد تجرى المصادقة عليه والتأشير بختمه من قبل مدير المصالح الفلاحية ليتم تعميمه لاحقا عبر مراسلات رسمية توجه إلى مختلف الأقسام الفلاحية المتواجدة على مستوى بلديات الولاية.

بناءً على ذلك يشرع الأعوان المكلفون بالجرد في استيفاء البيانات المطلوبة ضمن هذه الجداول والتي تشمل تحديد دقيقاً للأوعية العقارية من حيث الموقع والحدود والطبيعة القانونية بالإضافة إلى حصر الأنشطة الزراعية الممارسة فيها وتحديد أصناف المحاصيل والخضروات والأشجار المثمرة المغروسة مع بيان تعدادها. وفي المرحلة الختامية تقوم مديرية المصالح الفلاحية بتجميع كافة الجداول المنسقة من طرف الأقسام الفلاحية الفرعية وتفرغها في سجل مركزي موحد يتضمن الجرد العام للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية وهي ذات الآلية المتبعة لإتمام عملية الجرد على المستوى الوطني.

تجدر الإشارة إلى أن مديرية المصالح الفلاحية تستلم النموذج الخاص بجداول الجرد من قبل وزارة الفلاحة وذلك بموجب إرسالية رسمية صادرة عن وزير الفلاحة تكون مختومة بتوقيعه ومؤشرة بختم الوزارة. تلتزم مديرية المصالح الفلاحية بإحالة ملفات تنظيمية متكاملة تتضمن القرارات الولائية المتعلقة بحق استغلال الأراضي الفلاحية بصفة دائمة مرفقة بالمخططات المسحية ومحاضر تحديد الملاك فضلا عن نسخ من الاتفاقيات البنكية حيث ترسل هذه الملفات إلى مديرية أملاك الدولة بالولاية لغرض تحرير عقود الامتياز الإدارية وإتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري لتباشر إدارة أملاك الدولة بعدها كافة التدابير القانونية المستحقة.

تشمل عملية الجرد المنجزة من طرف مديرية المصالح الفلاحية كافة المستثمرات الفلاحية سواء كانت ذات طابع فردي أو جماعي بالإضافة إلى الأراضي المدمجة ضمن مشاريع استصلاح الأراضي. ثانيا: جرد الأراضي الغابية يعرف الوعاء العقاري التابع للأمالك الغابية الوطنية استنادا إلى أحكام المرسوم رقم 115/00 المؤرخ في 24 ماي 2000 المتعلق بضبط قواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية² على أنه يشمل العناصر الآتية:

المجالات الغابية.

الأراضي المخصصة للأغراض الغابية.

مختلف التشكيلات النباتية الغابية الأخرى.

تتم عملية جرد العقارات الغابية بالاعتماد بصفة أساسية على نتائج عمليات مسح الأراضي الغابية الوطنية على مستوى كل بلدية حيث يستحدث سجل خاص بقطع الأراضي تدرج فيه كافة الغابات والأراضي ذات التوجه الغابي والتشكيلات المرتبطة بها. مع تنظيمها وتصنيفها وفقا للترتيب الأبجدي لأسماء مالكيها. علاوة على ذلك، يمتد الجرد ليشمل توصيف المحتوى المادي لهذه المساحات وذلك عبر تدوين الكثافة الشجرية مع تحديد الطبيعة المناخية للمنطقة سواء كانت جافة، رطبة، أو قاحلة..

¹ - المادة 38 من القانون رقم 25_90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل و المتمم بالأمر 95_26 المؤرخ في

25_09_1995، ج ر، ع55.

² - المادة 03 من المرسوم رقم 115_00 المؤرخ في 24 ماي 2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد30_ ص 11.

كما تقتضي عملية الجرد تحديد المعالم والحدود بصفة دقيقة ودائمة بغض النظر عن طبيعتها يتم تجسيد ذلك ماديا من خلال وضع علامات حجمية أو إشارات استدلالية مع تحديد هوية الملاك أو الحائزين للحقوق العينية العقارية الظاهرة، ومن الناحية القانونية تقتزن هذه الإجراءات وجوبا بالتمييز الدقيق بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة¹.

المطلب الثاني: الحماية عن طريق المسح العام والشهر العقاري

يُعد المسح العقاري العام الآلية التقنية والتمهيدية الضرورية لإرساء نظام السجل العقاري حيث يهدف إلى تحديد العقارات

تحديداً دقيقاً من حيث موقعها ومساحتها وحوودها بالإضافة إلى التعرف على أصحاب الحقوق العينية المتعلقة بها ولا تقتصر أهمية المسح على الجانب الهندسي فقط بل تمتد لتشكل الميلاد القانوني للعقار في سجلات الدولة مما يوفر حماية قانونية كاملة تمنع التداخل في الملكيات وتضمن استقرار المعاملات العقارية وللإحاطة بكيفية تجسيد هذه الحماية من خلال عمليات المسح سنقسم هذا المطلب إلى فرعين أساسيين:

الفرع الأول: المسح العام للأراضي.

هو عملية تقنية وفنية تهدف إلى احصاء الشامل والكامل للممتلكات العقارية الموجودة على مستوى اقليم او دائرة ما.

أولاً: تعريف المسح الاراضي

التعريف اللغوي: قبل التطرق الى التعريف الفقهي والقانوني للمسح الاراضي العام اذ يعرف المسح في المعجم اللغوي بمعنى القسمة والتجزئة إذا قال ان الشيء "الممسوح" هو كل ما يخضع للقياس والتقدير ابعاده ومساحته²

ويقال ايضا: المصطلح المسح الاراضي في اللغة الاجنبية ((cadastre جاء من لفظ (capitesta) وتعني عند الرومانيين قديما بانها تلك السجلات على قائمة الاملاك وملاكها³

التعريف الفقهي: هناك من عرف على انه هي تلك العمليات التي تقوم بها السلطات الإدارية المتخصصة لغرض التأكد من وضعيه القانونية للعقارات المختلفة وما يترتب عليها من حقوق⁴

التعريف القانوني: لم يعرف المشرع الجزائري تعريفا مباشرا لمسح الاراضي العام بل اورد الهدف منه حيث تنص المادة الثانية من الامر رقم 75_74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري "ان المسح الاراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون اساسا ماديا للسجل العقاري " كما نصت المادة الرابعة من نفس الامر 75_74 "يتم على وضع مجموع التراب الوطني تحديدا ملكيات قبل اعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الاراضي"⁵

كما ذكر المرسوم 84_400 المؤرخ في 24/12/1984 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في ل 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁶ "تشتمل عمليات اعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

القوام المادي وطبيعة الأراضي ان اقتضى الامر انماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية القوام المادي طبيعة شغل او تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها او استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

¹- أحمد بولنوار، المرجع السابق، ص70.

²- احمد عبد الوهاب بكير، معجم امهات الافعال معانيها و اوجه استعمالها، الجزء 03، دار المغرب ببيروت، ط 1، 1997، ص1270.

³- عماد الدين رحمانية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في تشريع الجزائري، اطروحة شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة ميلود معمري_ تيزي وزو، 2014، ص173.

⁴- طارق شيخ هيدب سبيوكر، مسح الاراضي العام في القانون الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عام الاقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح _ ورقلة، 2020، ص16.

⁵- الامر رقم 75_74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975، المتعلق باعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

⁶- المرسوم رقم 76_62 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق ل 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 84_400 المؤرخ في الفاتح ربيع الثاني عام 1405 الموافق ل 30 ديسمبر 1984، ج.ر.ج، العدد 71، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1984.

الملاك الظاهرون واصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب ان تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة

ويجب ان تكون الحدود على اختلاف انواعها وعلى حسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة ويكون اما بواسطة معالم من حجر واما بواسطة علامات اخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الاراضي. من خلال هذه التعريفات يتبين ان المسح ان اراضي له عده خصائص من حيث انه عملية فنية من الدرجة الاولى تقوم بإحصاء الشامل للملكية العقارية¹ وباعتباره عملية ميدانية تكون على ارض الواقع تقنية اي تقوم على اساس تقنيه الخاصة ومختلفة والصور الخرائط والتصاميم وانه عملية ادارية إذا تقوم به ادارة متخصصة دون غيرها² وهي عبارة مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تخضع لوصاية وزير المالية مقرها الجزائر العاصمة ولها فروع في كل ولاية من ولايات الوطن³

ثانيا: اجراءات المسح العام

لقد خص المشرع الجزائري عملية مسح الاراضي لمجموعة من الاجراءات وتتمثل في:

أ/ اجراءات تحضيرية لعملية المسح

اذ تكون مجموعة اجراءات تحضيرية وتمهيدية التي يجب بالقيام بها بغرض انطلاق عملية المسح القانونية بتراب بلدية معينة بمشروع المسح العام وتكون عبر ما يلي:

ب/ الاعلان عن افتتاح اشغال المسح

بغيتم ذلك عن طريق استصدار قرار من الوالي وذلك اقتراحا من مدير الوكالة الولائية للمسح يحدد فيه تاريخ بداية اشغال المسح بلدية معينة اذا يتم تبليغ نسخ منه الى البلدية المجاورة طبقا للمادة 2 و 3 من المرسوم رقم 62_72 المتعلق باعداد المسح الاراضي العام⁴ وكما ينشر في الجريدة الرسمية و جريدة وطنية يومية ومع الصاق القرار مع الاعلانات الموجودة في مقر البلدية والولاية الغرض من هذا النشر هو اعلام السكان واصحاب العقارات والملاك تجمعات السكانية داخل المدينة او خارجها بعملية انطلاق مشروع المسح بالمساحة الخاصة ببلديتهم⁵.

ت/ انشاء لجنة المسح

قبل البداية الاشغال المسح تنشأ اللجنة المكلفة بعملية مسح الاراضي على المستوى البلدية وبعد صدور قرار الوالي المتضمن افتتاحه عملية المسح بموازة يصدر القرار يعلن من خلاله تشكيل اللجنة⁶ وذلك طبقا لنص المادة 7 من المرسوم 62_76 المتعلق باعداد المسح العام اذ تعتبر هي المحرك الاساسي والضروري في عملية المسح تتشكل اللجنة من:

-قاضي المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

المجلس الشعبي البلدي او ممثليه او نائبا للرئيس.

-الممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب.

-ممثل المصالح المحلية للأملاك الدولة.

-ممثل مصلحة التعمير بالولاية.

-ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

-موثق تعيينه مخولة في منظمة مهنية.

¹-برابح هدى، خطوات و مراحل عملية مسح الاراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة ، المجلد 11، ع02، جامعة مستغانم، الجزائر، جوان 2023، ص164.

²-طارق شيخ هذيب سبيوكر، مسح الاراضي العام في القانون الجزائري ، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عام الاقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح _ورقلة، 2020، ص_17_18.

³-عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ،قسم القانون الخاص، جامعة قسنطينة، 2010، ص_22_23.

⁴-المرسوم التنفيذي رقم 62_76 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق ل 25 مارس 1976، الذي يتعلق باعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.

⁵-كمال تكواشت، القانون العقاري، الطبعة الأولى، مؤسسة الكتاب القانوني و ابن النديم للنشر والتوزيع_الجزائر، 2023، ص161.

⁶-طارق شيخ هذيب سبيوكر، المرجع السابق، ص46.

- _ مهندس خبير عقاري تعيينه هيئة مخولة في المنظمة المهنية.
- _ المحافظ العقاري المختصة إقليمياً وممثله.
- _ المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي او ممثله.
- وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم:
- 1_ بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل المساحات ومواقع محمية.
- _ ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- 2_ بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية.
- _ ممثل عن المصالح المحلية الفلاحية.
- _ ممثل عن مصالح الري.
- يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مهام الكتابة للجنة.¹

ث/تجزئة إقليم البلدية

لإتمام عملية تقسيم إقليم البلدية إلى وحدات مساحية يتوجب الاستناد إلى الخريطة الرسمية للبلدية المعنية بالمسح والتي ينجزها المعهد الوطني للخرائط. يُعرف هذا المخطط بـ "المخطط العام لجمع أقسام إقليم البلدية" (Tableau d'assemblage). وفي هذا السياق أكدت المادة 06 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن: "مخطط مسح الأراضي بتفرعاته إلى أقسام وأماكن معلومة يشكل التمثيل البياني الدقيق لإقليم البلدية موضحاً كافة التفاصيل المتعلقة بتقسيماتها العقارية. تُحدد الحدود الإدارية للبلدية بناءً على المخططات الكارتوغرافية نظراً لـ دقتها العالية مقارنة بالخرائط العادية. ويعتمد التقنيون المختصون في إدارة مسح الأراضي على معايير فنية دقيقة للتقسيم.

عقب الانتهاء من عملية التقسيم يتم ترقيم الأقسام وفق تسلسل عددي تصاعدي ومستمر دون انقطاع. تبدأ العملية من القسم الواقع في أقصى الشمال الغربي ليأخذ الرقم (01) ثم يمتد الترقيم أفقياً باتجاه الشرق وصولاً إلى حدود البلدية ليعود مجدداً نحو الغرب بشكل متعرج لضمان ترابط الأرقام بين الأقسام المتجاورة مع ضرورة الفصل التام في الترقيم بين الأقسام الحضرية والريفية.²

ج/الاجراءات الميدانية لعملية المسح

اذ تعتبر هذه المرحلة من اهم المراحل عملية المسح الاراضي اذ يقوم الاعوان المكلفون بعملية المسح بتعيين حدود خاصة للبلدية تالي عمليه تعيين الحدود عملية تحقيق العقاري.

ح/عملية تعيين حدود اقليمي البلدية

اذ تنص المادة 5 الفقرة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 76_62 سالف الذكر "ينبغي على البلدية ان تحدد محيط اقليمها" حيث تعتبر عملية تحديد الاقليم هي اول خطوة ميدانية لعملية المسح العقاري وتعرف بأنها معرفه للحدود الإقليمية للبلدية استنادا الى الوثائق الرسمية لدى مكتب المسح حيث تنقل هذه المعالم الحدود في محضر الرسمي يتم تحريره من طرف فريق متخصص بالتنسيق مع رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية والمجاورة مع تدوين اي مقترحات او اعتراضات لتعديل طفيف ويتم توقيع هذا المحضر من طرف الحاضرين في عملية المسح و الوزير الداخلية حسب طبيعة الحدود المعنية اذ كانت هذه الحدود ولائية او دولية وذلك طبقا للفقرة 1 و 2 و 3 من التعليم 16 الصادرة في 24 ماي 1998³ يتم تحديد هذه الاماكن طبقا للوثائق متوفرة المقدمة من طرف مالك وفي حالة الغموض يتم الاستعانة بتصريحات السكان الذي لديهم معرفه جيدة للاماكن⁴

بعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود البلدية المكان المعلوم يطبق التجمعات اجزاء الملكية داخل نفس القسم حيث تختلف التسمية من حيث إذا كانت المنطقة ريفية او حضرية فالمنطقة الريفية يطلق عليها سكانها

¹-المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 76_62 المتعلق بمسح الأراضي العام، المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم.

²-محمد امين بن صخرية خيشر عواري، إجراءات إتمام عملية المسح العقاري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون

العقاري، جامعة ابن خلدون تيارت ملحقه السوق، 2019، صص 25_26.

³-راجع التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و ترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

⁴-برابح هدي، المرجع السابق، صص 174_175.

تسمية خاصة اما المناطق الحضرية فيكون لها اسم باسم الشارع والرقم الطريق عند تحديد المكان عليهم مراعاة مما يلي:

ضرورة وقوع المكان المعلوم داخل قسم مساحة واحد وفي حاله ما يكون شاسعا يتجزأ الى اقسام فرعية يحتفظ بالاسم الاصلي مع اضافة وصف جغرافي يميزه.

إذا كان عدد تسميات كثيرة بما يمكن ان يخلط للقارئ يمكن ازالة بعضها وجمعها وتسميتها لتسهيل القراءة وفهم المخطط السياحي¹.

خ/التحقيق العقاري

تعتبر هذه العملية من اهم الخطوات المسح ويتم عن طرق المعاينة في حق الملكية والحقوق العينية الاخرى المتعلقة بها يتم موازاة مع عملية تثبيت الحدود ويقوم بها عونين محققين من طرف المحافظة العقارية و الاخر من ادارة املاك الدولة وعون من البلدية² المعنية بالمسح لقد عرفت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعملية تحقيق العقاري الاوراق والتسليم السندات "يشمل التحقيق العقاري في البحث في كل عناصر المعلومات والتصريحات او الوثائق الضرورية لتحديد حقه الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري والمسح الاراضي واملاك الدولة والضرائب عند الملكية العقارية اي مصالح اخرى³.

يرجى التحقيق بصورة اجبارية من قبل المحقق العقاري تزامنا مع الاشغال التقنية للمسح و يكون عبر التحقق بعقد ذو قوة قانونية او اما عن طريق التحريات في حالة غياب العقود اذ يعتبر التحقيق ركيزة اساسية في عملية المسح اذ يعتمد على نتائجه في تأسيس السجل العقاري مقابل ذلك قد يأخذ التحقيق العقاري طابعا اختياريًا ويسمى بالمسح تحت الطلب والذي يتم مبادرة من حائز العقار الذي لم تمس عمليات المسح العام بعد سواء لم يكن له سند ملكية او كان له سند ملكية تم تحريره في تاريخ قبل 1 مارس 1961 والهدف من هذه العملية هو استصدار سند ملكية رسمي يتضمن تطهير وضعية العقارات الغير الممسوحة⁴

د/الاجراءات الختامية لعملية المسح العقاري

بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري تأتي مرحلة الأخيرة وهي المرحلة تأسيس السجل العقاري وهي عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تكون على مستوى ادارة محافظة العقارية وعلى مستوى كل بلدية بعد الانتهاء من عملية المسح الاراضي⁵ ويهدف هذا الى التسوية الوضعية القانونية للعقارات هذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم 74_75 حيث يؤسس السجل العقاري وفق مجموعة الاجراءات معينة تبدأ بإعداد الوثائق ثم ايداعها لدى المصالح الإدارية المختصة من اجل تكملة اجراءات القانونية لعملية المسح⁶

أ. اعداد الوثائق المسحية

حيث يتم بناء على ما قدم من نتائج في تحقيق العقاري حيث نصت المادة 1 من مرسوم التنفيذي 62 76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم على انه "ان تصميم المسح اراضي يكون موضوعه اعدادا يلي في كل بلدية"

- جدول اقسام وسجل قطع حيث يترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي
- سجل المسح الاراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين المشغلين وذلك حسب الترتيب الابجدي لهؤلاء المخططات المساحية المطابقة لوضعيه حاله بقطع الارض وترسل فورا صورا رسميه ونسخ لهذه الوثائق الى البلديات والادارات المعنية"

¹-حمود مليسا،النظام القانوني لمسح الاراضي العام و دوره في اعداد الدفتر العقاري، طبعة الاولى، دار ألفا للوثائق_ قسنطينة، 2024،ص61.

²-الفقرة 1_2_3 من التعليم 16 متعلقة بسير عمليات مسح الاراضي و التقييم العقاري.

³-المرسوم التنفيذي رقم 08_147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، الصادر في ماي 2008.

⁴-عوامري خير و محمد الامين بن صخرية، اجراءات اتمام عملية المسح العقاري، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق وعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون_ تيارت ملحقة السوق، 2019، ص29.

⁵-المادة 10 و المادة 12 من الامر رقم 75_74 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

⁶-حمود مليسا،المرجع السابق،ص 68.

من خلال نص هذه المادة يمكن استخراج الوثائق المسحية المعدة بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري وتثبت حدود العقارات المسسوحة وتتمثل في¹ :

01/جدول الأقسام: عبارة عن جدول تدون فيه مجموعة المعلومات من اسم الولاية ورقم القسم المساحي والمعلومات الكاملة بالعقار من حيث اجزاء الملكية رقم حساب خاص بالمالك²

02/مخطط المسح: يعرف بأنه رسم هندسي شامل للبلدية التي تخضع لعملية المسح العقاري ويبين هذا المخطط ادق التفاصيل للملكيات العقارية مهما كانت طبيعتها ويكون عن طريق مخطط دقيق وينقسم الى اقسام مساحيه ومواقع الجغرافية محدده وكل قسم يكون مجزئا من قطع اراضي او قطعة ارضية واحدة تكون ملكا للمالك واحد او مالك على الشيوع وتكمن قيمة في هذا المخطط على تقديم قاعدة بيانات مدرجة تبدأ من نظرة شاملة للإقليم وصولا الى أصغر وحدة عقارية³.

03/سجل المساحة : يعتبر هذا السجل بمثابة مرجع الذي تحفظ فيه كافة الاصول العقارية الخاصة بالملك سوى كانت ارضا فارغة غير مبنية او عقارات مشيدة حيث يتم تجميعها وفهرستها تحت ما يعرف ب"حساب المسح" وتدون فيه جميع البيانات هوية وتختلف باختلاف طبيعة الملك اذا كان شخصا طبيعيا يلزم القانون بكتابة وتدوين جميع البيانات الشخصية الكاملة (الاسم، اللقب، تاريخ الميلاد، مكان الازدياد المهنة، العنوان، والجنسية) اما اذا كان شخصا معنويا فيتم تدوين (الاسم التجاري، مقر المؤسسة او الشركة و الوضعية القانونية) ووصف العقار جميع المعلومات الخاصة به من رقم القسم المساحي الجزء التابع للملكية الوضعية القانونية المساحة ونوعية الاستغلال او وظيفة الارض⁴

ب. ايداع الوثائق المسحية

بعد الانتهاء موظفي المصلحة مسح الاراضي من اعداد الوثائق يتولون توقيع عليها وارسالها الى مصلحة المحافظة العقارية لمراجعتها وترقيم الوحدات العقارية المستحدثة ويشترط في هذه الوثائق ان تكون موقعة من ذوي الشأن او من ينوبوهم قانونا بمقتضى قرار من وزير المالية بناء على اقتراح مديري شؤون املاك الدولة والشؤون العقارية ثم تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية ونسخة اخرى ثانية لدى مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية⁵.

حيث انه توضع هذه الوثائق لفترة زمنية لا تقل عن شهر واحد من تاريخ انتهاء الاعمال التقنية وتتم هذه العملية بواسطة مدير مكتب مسح الاراضي الذي يستلم مقابل ذلك محضر استلام رسمي وفي هذا السياق يلتزم رئيس البلدية بتحرير محضر ايداع ينشر للجمهور في منصات ولوحات مخصصة للإعلانات داخل البلدية او البلديات المجاورة والهدف من ذلك هو تمكين المتضرر او اصحاب المصلحة من اطلاع على النتائج و تقديم اعتراضات قانونية خلال الآجال المحددة وفي هذا الصميم نصه المادة 11 من المرسوم التنفيذي 92_143 "يعرض مخطط مسح الاراضي ومرفقاته بمقر البلدية لمدة لا تقل عن شهر فور انتهاء الاشغال التقنية , لتمكين المعنيين من معاينة ويجوز لكل ذي مصلحة تقديم شكوى كتابية الى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال فتره وفقا للأوقات المعلنة للاستقبال الجمهور"⁶ ومن ناحية اخرى تسلم لذوي الشأن وثيقة تثبت ملكيتهم او حيازة لعقار شملته عملية المسح (دفتر عقاري او ترقيم مؤقت) حسب كل حالة هذا ما سنفصل فيه لاحقا مع ضرورة ان يسبق هذا الأخيرة ضرورة ايداع جدول الاجراء الاولي لتأسيس السجل العقاري (PR19

¹-انظر مذكرة 1107 مؤرخة في 09 مارس 1999، تتعلق بعملية اعداد مخططات الطبوغرافية من طرف خبراء العقارين، صادرة من مديرية العامة للاملاك الوطنية ووزارة المالية. لمرسوم التنفيذي رقم 08_147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقق العقاري وتسليم سندات الملكية جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، الصادر في ماي 2008.

²-كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 69.

³-ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسة، 2007، ص 70.

⁴-عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 244.

⁵-عبد الغاني بو زيتون، المرجع السابق، ص 106.

⁶-المرسوم التنفيذي 92_134، المؤرخ 07 افريل 1992، المعدل و المتمم للمرسوم 76_62 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق باعداد المسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر، ع 27، صادرة في 12 افريل 1992.

(من طرف الحائز او المالك للعقارات المسووحة حيث تعتبر هذه الأخيرة بمثابة تصريح على صحة المعلومات الواردة فيه¹.

الفرع الثاني: تنفيذ عملية المسح العقاري

انشاء البطاقات العقارية: بعد استكمال عملية ايداع وثائق المسح على مستوى البلدية المعنية بإجراء المسح ويثبت حقوق الغير تواملا مع خطوات الاولوية المتعلقة بالقيود في السجل العقاري العيني تبدأ مرحلة جديدة بمجرد ايداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة الميا، ونظرا لأهمية البالغة التي يكتسبها هذا الايداع في ضبط وحصر حقوق الملاك وتحديد الأعباء التي تنقل العقار يتولى محافظ ما يلي:

ويثبت في انشاء وتأسيس البطاقات العقارية

بالرجوع الى الأحكام المادة 12 فقرة الاولى من الأمر 75_74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وتنص " ان السجل العقاري المحدد بموجب المادة 6، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية" وفي نفس السياق تؤكد المادة 20 من المرسوم التنفيذي 76_63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على "إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية:

_بطاقات قطع الأراضي

بطاقات العقارات الحضرية

تتولى الوكالة لمسح الأراضي مسؤولية إعداد وإنشاء البطاقات العقارية تزامنا مع تنفيذ عمليات المسح العام للأراضي وفي المقابل تقع على عاتق المحافظ العقاري المختص إقليميا مهمة مسك وحفظ هذه البطاقات وإدارتها.² وتصنف هذه البطاقات الى نوعين رئيسيين هما:

بطاقات قطع الأراضي

بطاقات العقارات الحضرية

علاوة على ذلك يلتزم المحافظ العقاري بمسك بطاقة أبجدية تنظم وفقا للترتيب الهجائي هذا ما سنفصله في النقاط التالية:

أ/بطاقات قطع الأراضي: تختص هذه البطاقات العقارية لتغطية المناطق الريفية والبلديات التي شملتها عملية المسح العام ويتم إعداد هذه البطاقة بغض النظر عن طبيعة القانونية للعقار سواء كانت الملكية فردية او ملكية مشتركة وتنص المادة 23 من المرسوم رقم 76_63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري " تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم اعداده. والوحدة العقارية هي مجموعة القطع المجاورة التي تشكل واحدة او ملكية على الشيوخ والمتقلة بنفس الحقوق والأعباء" كما ذكر نفس المرسوم بيانات جوهريه كما هو موضح في النموذج

ب/بطاقات العقارية الحضرية

نصت المادة 27 من مرسوم رقم 76_63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: «تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري وفقا للمفهوم المحدد في المادة 21 ويتم اعداد هذه بطاقة الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد الى البلدية التي يقع فيها والي اسم الشارع والرقم» يستخلص من منطوق المادة ان العقارات الحضرية الواقعة ضمن الاقليم البلدي الذي اشتملته اجراء المسح العام للأراضي تختص لها بطاقات عقارية منقلة³ وتصنف في:

01/بطاقة العامة العقار (PR02(FICHE GENERALE D IMMEUBLE)

يتم إعداد هذا النوع من البطاقات العقارية بخصوص العقارات المبنية سواء كانت أجزاء مشتركة مخصصة للاستعمال الجماعي (ملكية مشتركة) ويشار في هذه البطاقة عند الاقتضاء الى كافة عمليات التجزئة او التقسيم التي يخضع لها العقار وزيادة على ذلك جميع المواصفات والهيكل الأساسية التي تدخل في صلب العقار المعني بعملية المسح، وفي هذا الإطار يلتزم المحافظ العقاري المختص إقليميا عند إدارته ومسك البطاقات العقارية العامة بتدوين البيانات التالية في صلب البطاقة

¹- محمد بن عمر ، ثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري،مجلة الاساذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، جامعة عمار ثلجي _الاعواط ، العدد 04، ديسمبر 2016 ،ص115.

²-نبيل او كيد ، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، اطروحة شهادة دكتوراه في القانون ، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري_ تيزي وزو 2021، ص197.

³-نبيل او كيد ، مرجع نفسه،ص199.

02/البطاقة الخاصة للملكية المشتركة (IMMEUBLE LA FICHE(PR03) PARICULIERE DE COPROPRIETE

يتم إعداد هذه البطاقة لكل عقار حضري يخضع لأحكام نظام الملكية المشتركة و المنظم بمقتضى المرسوم رقم 76-146 الذي يحدد النظام النموذجي لإدارة الملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموعات العقارات المقسمة الي أجزاء¹ و كذلك المرسوم رقم 83_666 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسير العمارات الجماعية² و تعتمد البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة في الحالات التي تتعدد فيها ذمم الملاك لعقار واحد و مثال ذلك العمارات السكنية التي يتشارك في ملكيتها مجموعة من الاشخاص بحيث يستقل كل فرد منهم بملكية شقته الخاصة ،حيث يلتزم المحافظ العقاري بفتح بطاقة عقارية عامة تشمل العمارة ككل و تتبعها بطاقات خاصة مستقلة لكل شقة او ووحدة سكنية على حدة³.

03/البطاقة الابجدية (LA FICHE ALPHABETIQUE)

او الفهرس الهجائي ركيزة أساسية في تنظيم الأرشيف العقاري وفقا للمرسوم 76_63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهي الأداة التي تسمح للوصول الي العقارات من خلال اسماء اصحابها وهي تتكون من وجهين: الوجه الأمامي به قسم علوي تذكر فيه البيانات الخاصة بصاحب الحق المشهر مثل الاسم الأب، تاريخ و مكان الازدياد المهنة، العنوان.

اما القسم السفلي فهو عبارة عن جدول يشار فيه الي العقارات التي يملكها الشخص هذا بنسبة للوجه المهنة، العنوان الوجه الخلفي فإنه هو نفسه القسم السفلي الموجود في الوجه الأمامي⁴. نصت المادة 44 من المرسوم رقم 76_63 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على ضرورة مسك هذا النوع من البطاقات.

ثانيا: شهادة الترقيم العقاري

هو عملية إعطاء رقم تعريف فريد لكل وحدة عقارية يتم تحديدها وتعيينها أثناء عملية مسح الأراضي العام بحيث يصبح هذا الرقم هو الهوية التي يعرف بها العقار في السجل العقاري. وهو ثلاث حالات:
أ/الترقيم النهائي: في حالة اذا كان السند القانوني ثابت لا يترك اي مجال للشك في الملكية العقار المحقق فيه، فأن هذا الاخير يكون محل ترقيم النهائي ثم يسلم بعد الترقيم النهائي دفتر العقاري لأصحابها سواء كانوا اشخاص طبيعيين او معنويين عمومية (الدولة- الولاية- البلدية) اما في حالة الملكية المشتركة بعد دفتر واحد و يحتفظ به المحافظة العقارية او يتم يتفق الملاك في الشيوخ لتعين وكيل عنهم لتسليمه من طرف المحافظة العقارية التي يجوز مالكةا سندات كالأحكام القضائية لحقوق الملكية العقارية او عقود كعقود غير المتنازع فيها⁵

ب/الترقيم المؤقت: وهو الترقيم الذي يكون مدة لمدة محددة ويكون في حالتين:

01/الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر : من خلال المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76_63 يصنف القيد العقاري ك "ترقيم مؤقت" لمدة اربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يمتلك حائزوها الظاهرون سندات الملكية الرسمية و لكنهم يتمتعون بحيازة هادئة و مستقرة لمدة 15 سنة وفقا لمعطيات واردة في وثائق مسح الاراضي كما تطبق على حائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل ، يحدث ذلك عندما تثبت وثائق المسح وجود وضع يد استوفى المدة القانونية اللازمة للتملك عن طرف التقدم المكسب وكذلك على الحائز على شهادة الحيازة مسلمة من طرف رئيس البلدية طبقا للقانون التوجيهي و كذلك في حالة وجود أحكام القضائية غير دقيقة في إثبات الحقوق العقارية و حرصا على صون حقوق الغير ممن يكون لهم مصلحة لم يسئ لهم الحضور

¹-المرسوم التنفيذي 76_146 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة الي أجزاء، ج ر ، عدد 12، صادر في 09 فيفري 1977.

²-المرسوم التنفيذي رقم 83_666 مؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسير العمارات الجماعية، ج ر ، عدد 47، صادر في 15 نوفمبر 1983.

³-نبيل اوكد ، المرجع السابق، ص202.

⁴-مروان لام ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة شهادة الماستر ، تخصص قانون القضائي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ،السنة الجامعية 2021/2022 ، ص48-49.

⁵-انظر الفقرة 1_2_2 من التعليم رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري.

اثناء عمليات المسح الميدانية فقد اقر المرسوم رقم 76_63 المؤرخ في 25 مارس 1976 الزامية هذا الاجراء حيث تتم يتحول الي ترقيم نهائي بعد انقضاء مدة اربعة اشهر دون وجود اي اعتراض يسلم المحافظ العقاري للمعني دفتر العقاري¹.

02/الترقيم المؤقت لمدة سنتين: بموجب أحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي 76_63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يعتبر الترقيم العقاري قيدا مؤقتا لمدة سنتين تسري من تاريخ التوقيع على محضر استلام وثائق المسح و تطبق هذه الحالة على العقارات التي يفتر اصحابها لسندات ملكية قانونية او لا تتوافر فيها شروط الحيازة المادية الكفيلة باكتساب الملكية عن طريق التقادم و بعد انقضاء سنتين يكتسب الترقيم صفة نهائية تمكن صاحب الحق من استصدار الدفتر العقاري وفقا للمعطيات واردة في وثائق المسح غير انه يمكن للمحافظ العقاري ان يرقم العقار ترقيما نهائيا قبل انقضاء المدة وذلك في حالة ظهور وقائع قانونية تسمح للمحافظ التأكد دون اي شك من أحقية ملكية الشخص المعني للعقار²

ثالثا: الدفتر العقاري نتيجة حتمية لعملية مسح الأراضي

عند نتأكد المحافظ العقاري من جميع الاجراءات السابقة لعملية المسح يقوم هذا اخير بمنح دفتر العقاري الي مالك لإثبات حقه في التمتع بالمال العقاري حيث ان الهدف الاساسي هو كشف الدقيق الي الممتلكات الموجودة وتعرف على اصحابها حيث يقوم بتقديم الدفتر العقاري لأصحابه يكون لهم كسند القانوني يمكنهم في الاستثمار في عقاراتهم وحمايتهم في حالة التعدي من طرف الغير³

أ/تعريف الدفتر العقاري

-تعريف اللغوي: يشمل الدفتر العقاري كلمتين

الدفتر (le livre): يقصد به الكراس سجل تدوين فيه الأعمال التي يراد حفظها

العقاري (le foncier): هو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو كل شيء لا يمكن نقله إلا تم اتلافه⁴.

-التعريف الاصطلاحي : لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا للدفتر العقاري و اول مرة استعمل فيها المشرع الدفتر العقاري في المادة 33 من مرسوم رقم 73_32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة المتضمن الثورة الصناعية جاء " أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية⁵.

يُعرف الدفتر العقاري بأنه وثيقة إدارية رسمية تعمل كدليل قاطع يثبت الحقوق العينية المترتبة على عقار معين. تتولى المحافظة العقارية مسؤولية استخراجها ومنحه للمالك بمجرد تثبيت حقه، وبناءً على بطاقة عقارية مطابقة تماماً لمواصفات العقار، اذ يعد مرآة عاكسة لما تحتويه البطاقة العقارية من بيانات؛ فلا يتسلمه المالك إلا بعد استكمال عملية الترقيم النهائي للعقار الذي شمله المسح. وبذلك، يجسد الدفتر "الحالة الراهنة" للعقار بكل تفاصيلها، بدءاً من الموقع الدقيق، والحدود، والمساحة، وصولاً إلى هوية المالك الحالي وما قد ينقل العقار من أعباء كالتأجير وغيرها. ومن الضروري جداً أن تكون هذه البيانات متطابقة تماماً مع الواقع الفعلي للعقار⁶

-التعريف الفقهي : هناك من عرفه من الفقهاء القانون "على انه سند قانوني ذو جدية قوية ،تقيد فيه جميع حقوق العقارية و ما يرد عليه من التصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة⁷

ب/إجراءات إعداد الدفتر العقاري و تسليمه

¹- علال بهاز ، السندات المستثناة من قاعدة الشهر المسبق في التشريع الجزائري ، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية جامعة غرداية ، ع07 ، جوان 2019 ، صص73_74.

²- فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار الهومة _ الجزائر ، دون سنة الطبع، ص238.

³- إدريس سهيل ، قاموس عربي فرنسي، دار الأدب ، بيروت _ لبنان، ص728.

⁴- رحمانية عماد الدين، المرجع السابق، ص247.

⁵- المرسوم التنفيذي رقم 73_32 المؤرخ في 05 يناير 1973 ، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، ج ر ، العدد 15 المؤرخ في 20 فيفري 1973.

⁶-بومعارف العربي، حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة و تأمين الاستقرار في الملكية،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد07، ع02، ديسمبر2022، ص773.

⁷-حدوش نسيم، الشكليات في البيع العقاري_دراسة تحليلية، مذكرة شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2003، ص150.

ستلزم الإجراءات القانونية عند تنظيم الدفتر العقاري استخدام الحبر الأسود الثابت الذي لا يقبل الإزالة سواء عند التأسيس أو عند تدوين أي تأشيريات لاحقة. ويشترط في الكتابة أن تكون واضحة؛ حيث يحظر تماماً أي كشط أو حشو بين السطور، وفي حال حدوث خطأ أو سهو، يتم اللجوء إلى نظام الإحالات لتصحيحه، وذلك استناداً لمقتضيات المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 الخاص بتأسيس السجل العقاري.

كما أن هناك ارتباطاً وثيقاً بين البطاقة العقارية والدفتر فكل معلومة تُدون في البطاقة يجب أن تنعكس فوراً في الدفتر العقاري طبقاً للمادة 19 من فالأمر 74-75 وللمحافظ العقاري صلاحية التصحيح الذاتي للبيانات الواردة في البطاقات، وله الحق في تنبيه صاحب الدفتر بضرورة تقديمه لمراجعته وتدقيق بياناته.

أما إذا رغب صاحب العقار في تعديل أو تصحيح بياناته المسجلة لدى المحافظة فمن واجب المحافظ طلب الدفتر منه لإتمام ذلك، وفي حال قرر المحافظ عدم الاستجابة لطلب التصحيح يلتزم بإخطار المالك رسمياً بقرار الرفض عبر رسالة مسجلة، وذلك خلال مهلة 15 يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

ومن الناحية التنظيمية، يحرص المشرع الجزائري على الدقة المتناهية في تدوين الهوية حيث تُكتب الألقاب العائلية بالخط العريض بينما تُدون الأسماء الشخصية بخط عادي في الخانات المخصصة لها لضمان وضوح البيانات ونفي أي لبس ولتحسين السجلات من التلاعب يجب أن تكون الجداول الخاصة بالعقارات أو الأطراف مرقمة ودقيقة مع ضرورة الفصل بين كل إجراء والآخر بخط عرضي بالحبر لقطع الطريق أمام أي محاولات تزوير أو إضافات غير قانونية¹

ت/تسليم الدفتر العقاري

تحدد آلية تسليم دفتر العقاري بناء على الوضعية القانونية عندما يعد المحافظ دفترًا جديدًا فإنه يعمل إلى إتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية «لأصحاب الحقوق، ففي حين يسلم الدفتر شخصياً للمالك المنفرد يستوجب تعدد الملاك في حالة الشيوع تعيين وكيل ينوب عنهم بموجب وكالة قانونية رسمية مع ضرورة تدوين جميع البيانات هذه الوكالة واسم المستلم بدقة في البطاقة العقارية ضماناً للحقوق² أما في حالات ضياع هذا الدفتر أو تلفه فقد أتاح المشرع استصدار نسخة جديدة بناء على طلب كتابي مسبب يقدمه للمحافظ العقاري ويقوم هذا الأخير بالتأكد من التطابق في البيانات بين الطلب وهوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بنفس العقار قبل تسليمه للدفتر الجديد³ وتضيف المادة 49 من المرسوم 63_76 المتضمن تأسيس السجل العقاري "

ث/الشكل الدفتر العقاري:

يخضع الشكل الخارجي والداخلي للدفتر العقاري في الجزائر لمعايير نموذجية موحدة حددتها التشريعات المتعلقة بالسجل العقاري، وذلك لضمان رسميته وحمايته من التزوير.

الخصائص الأساسية للشكل الخارجي والبيانات التي يتضمنها:

01/ المظهر العام والغلاف:

- . اللون عادة ما يكون بلون أخضر فاتح.
- . الخامة: ورق مقوى ذو جودة عالية لضمان بقائه لفترات طويلة.
- . الجهة المصدرة يظهر في أعلى الغلاف عبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية"، وتحتها "وزارة المالية ثم "المديرية العامة للأموال الوطنية"

. العنوان الرئيسي: يتوسط الغلاف عبارة بخط عريض: "دفتر عقاري" (Livret Foncier).

02/البيانات المكتوبة على الغلاف (أو الصفحة الأولى)

- يتم تدوين معلومات التعريف الأساسية لتسهيل فهرسته والوصول إليه:
- . الولاية والبلدية: تحديد النطاق الجغرافي للعقار.
- . الرقم التسلسلي: رقم خاص بالدفتر العقاري المحفوظ لدى المحافظة العقارية.
- . تاريخ التسليم: تاريخ تحرير الدفتر وتسليمه للمالك.

¹-لعربي بومعارف ، المرجع السابق، ص_ص 773_774.

²-خالد رمول،المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دار القصر الكتاب بالبلدية ، الجزائر 2001،ص119.

³-نور الدين زيدة ،الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص ، مجلة المعيار،جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية-قسنطينة،ع 18 ، جوان 2017،ص434.

03/المحتوى الداخلي (الأقسام الرئيسية)

يتكون الدفتر من عدة صفحات منظمة بشكل تقني تشمل:
 . هوية المالك: (الاسم، اللقب، تاريخ ومكان الازدياد، والعنوان) وإذا كان العقار مملوكاً على الشيوع،
 تدرج أسماء جميع الشركاء وأنصبتهم.
 . تعيين العقار:

- رقم القسم ورقم المخطط (من مسح الأراضي).

- المساحة الإجمالية للعقار.

- طبيعة العقار (أرض عارية، بناءة، شقة، إلخ).

- الموقع أو العنوان الدقيق.

. أصل الملكية: ذكر السند القانوني الذي انتقلت بموجبه الملكية كعقد بيع، هبة، فريضة، إلخ.
 . الحقوق العينية والاتفاقات: يتم تدوين أي أعباء على العقار (مثل الرهون الرسمية أو حقوق الارتفاق).

05/الضمانات الرسمية

. ختم المحافظ العقاري: لا بد أن يحمل الدفتر الختم الرطب للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.
 . التوقيع: توقيع المحافظ العقاري لإضفاء الصبغة الرسمية المطلقة.

المبحث الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية وآلياتها

يعد الحق في التشييد والبناء من الحقوق الجوهرية المتفرعة عن حق الملكية العقارية. ومع ذلك لم يترك
 المشرع الجزائري هذا الحق دون ضوابط، بل أحاطه بحزمة من القواعد التنظيمية¹ بالتوازي مع ضوابط
 التعمير وضع المشرع نظاماً خاصاً لحماية العقار الفلاحي يتمثل في "مخططات التوجيه الفلاحي"²، حيث يساهم
 القضاء الإداري غاية كبرى في مجال مراقبة مشروعية الأعمال الإدارية وتأمين حقوق الأفراد وحماية
 مراكزهم القانونية بحيث خول المشرع الجزائري حق اعتراض الأفراد ضد القرارات الصادرة عن مجموعة
 من دعاوى³ و تم تقسيم هذا المبحث الي مطلبين الاول تحت عنوان سبل حماية الملكية العقارية و
 المطلب الثاني دعاوى حماية الادارية.

المطلب الأول: سبل حماية الإدارة للملكية العقارية

في ظل المتغيرات المتسارعة التي تشهدها الحياة العقارية المعاصرة وتوسع نطاق الضبط الإداري لم
 يعد حق الملكية العقارية ميزة مطلقة للمالك بل أضحي مقيدا بجملته من الضوابط التي تملئها مقتضيات المصلحة
 العامة أو ضرورات المصلحة الخاصة⁴، نظرا للمكانة الجوهرية التي يحتلها هذا الحق سعى المشرع جاهدا
 لإيجاد آلية توازن دقيقة تحمي الملكية الخاصة وفي الوقت ذاته تضمن تنظيمها بما يخدم المجتمع.
 تبرز الحماية الإدارية كأحد أهم المظاهر التي كرسها المشرع حيث تتدخل السلطة الإدارية لتنظيم
 استغلال العقارات في المجالين الحضري والفلاحي على حد ، رغم أن هذه القيود قد تبدو تقييدا إلا أنه تعد في
 جوهرها ضمانات قانونية تهدف إلى حماية الملكية العقارية واستقرار مراكزها القانونية بصفة مؤقتة أو نهائية⁵

¹- محمد صهيبي بن عبيد ونبيلا لدرع ، شهادة التعمير ومنازعاته وفق آخر التعديلات القانونية، مجلة الحقوق و العلوم السياسية،
 جامعة عباس لغرور_خنشلة، 2023، ص253.

²- سميحة حنان خوادجية، حماية الملكية العقارية، مطبوعة بيداغوجية، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري_قسنطينة، 2022،
 ص114_130.

³- ريمية مقيمي، محاضرات في مقياس المنازعات الإدارية، مطبوعة موجهة لطلبة سنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون عام
 ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 _قالمة، 2020، ص1.

⁴- إيمان مرابطي، نادية قادري، الحماية الإدارية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، كلية الحقوق
 والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر_بسكرة، 2014، ص33.

⁵- إيمان مرابطي، نادية قادري، المرجع نفسه.

تم تقسيم هذا المطلب الى الفرع الاول الإجراءات الممنوحة للإدارة في سياق حماية الملكية العقارية والفرع الثاني الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معارضة المخالفات اما الفرع الثالث فشمّل الإجراءات التي فرضها القانون عن الإدارة في حالة تقرير حيازة العقارات التابعة الى الخواص

الفرع الأول: الإجراءات الممنوحة للإدارة في سياق حماية الملكية العقارية

تتبلور هذه الحماية في حزمة الصلاحيات والتدابير القانونية الممنوحة للإدارة، والتي تهدف من خلالها إلى صيانة العقارات سواء كاتن حضرية، فلاحية، أو صناعية اتجاه الأنشطة التي يعتزم الأفراد ممارستها ضمن ملكياتهم. كما تشمل الإجراءات التي يلزم القانون الإدارة اتباعها عند وضع يدها على أملاك الخواص، وذلك بصفقتها جهة تسعى لتحقيق المنفعة العامة.

كما انه تتجسد هذه الحماية في سلسلة من التدابير التي تلتزم الإدارة بتنفيذها بهدف تحصين الأملاك الوطنية ضد أي تجاوزات سواء صدرت من موظفي الإدارة بأنفسهم أو من أي أطراف خارجية.

أولاً: في نطاق الأراضي الحضرية

سعياً للحفاظ على المظهر الجمالي والعمراني للمدن، وضمان تناسق الهندسة المعمارية مع النسيج الاجتماعي والبيئي، أقر المشرع القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير. جاء هذا القانون، والنصوص التنظيمية المكملة له بمجموعة من القواعد والآليات التي تهدف أساساً إلى وضع حد للاستغلال العشوائي للأوعية العقارية الموجهة للبناء.

ومن هذا المنطلق، تم إقرار أدوات التعمير كآلية لفرض رقابة مسبقة على حركية البناء والتوسع العمراني، وتتمثل في:

أولاً المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يعتبر وسيلة محورية للتخطيط والتسيير العمراني حيث يتولى تحديد التوجهات الاستراتيجية والقواعد الأساسية للتهيئة العمرانية، وغالباً ما يغطي نطاق اختصاصه عدة بلديات متجاورة¹، كما يمثل هذا المخطط الأداة المرجعية للتخطيط المجالي والتسيير الحضري المستدام، حيث يتولى رسم التوجهات الاستراتيجية للنهوض بالعمران على مستوى البلدية أو مجموعة البلديات المعنية.

يتحقق ذلك من خلال الموازنة بين تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وضبط ركائز الأساسية لمخطط شغل الأراضي.

وقد كرس القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 القواعد الإجرائية لإعداد هذا المخطط والمصادقة عليه، وحسب المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير، يعرف "المخطط التوجيهي" بأنه وسيلة استشرافية تهدف إلى²:

ـ **التصنيف المجالي للأراضي:** تقسيم إقليم البلدية إلى أربع قطاعات أساسية (القطاعات المعمرة، المبرمجة للتعمير، المستقبلية، والقطاعات غير القابلة للتعمير).

ـ **تحديد الاستخدامات:** تعيين مواقع التوسع السكني والأنشطة الاقتصادية ومراكز الخدمات ومسارات التجهيزات والهياكل القاعدية الكبرى.

ـ **الحماية الحضرية:** ضبط آليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة والمناطق الواجب حمايتها وتأمينها.

إن المشرع ومن خلال هذه المحاور وضع إطاراً شاملاً لمحتوى المخطط التوجيهي تاركا التفاصيل الفنية والتنظيمية لكل موضوع بحسب طبيعة الوثائق المكونة له..

ثانياً: مخطط شغل الأراضي:

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة التنفيذية الثانية في منظومة التعمير غالباً ما يغطي جزءاً من تراب البلدية، تكمن وظيفته الجوهرية في تفصيل قواعد استخدام الأراضي وضبط حقوق البناء بما يتوافق مع

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 98_99.

² عثمان حجاج، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح_ ورقلة، 2015، ص 39.

التوجهات العامة التي رسنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، طبقا للقانون 29/90 والمرسوم الرئاسي 177/91.

يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه الوثيقة التي تحدد بدقة متناهية شروط استغلال العقارات والبناء عليها، وتشمل مهامه الأساسية ما يلي:

الضبط التفصيلي: تحديد الشكل الحضري لكل قطاع واستخدامات الأراضي وفقا للمادة 19 وما يتبعها من القانون 29/90.

المعايير الكمية: تعيين الحدود الدنيا والقصى للبناء المسموح به معبرا عنها بالمتر المربع أو من خلال "معامل شغل الأراضي"، وتحديد أنماط البيانات المسموح بها¹.

الجماليات العمرانية: وضع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للمباني وتوزيع المساحات الخضراء والمساحات العامة، وتحديد مواقع المرافق العمومية ومسارات الطرق.

الاتفاقات والحماية: الإشارة إلى الاتفاقات الواجب احترامها سواء كانت تتعلق بالآثار أو الشوارع أو المساحات التذكارية وتحديد المواقع الواجب ترميمها، فضلا عن حماية الأراضي الفلاحية ذات القيمة العالية. حيث يتم تنزيل هذه القواعد الفنية ضمن "لائحة تنظيمية" معززة بمجموعة من الوثائق والمستندات المرجعية، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 32 من القانون رقم 29/90².

ثالثا: شهادة التعمير:

تمثل شهادة التعمير ردا إداريا يحمل خصائص القرار الإداري الغرض منه تزويد مقدم الطلب بكافة المعلومات والبيانات التقنية والقانونية المتعلقة بالقطعة الأرضية محل الطلب.

وبالتالي فإن شهادة التعمير يطلبها الشخص المعني قبل البدء في أي مشروع بناء لغرض استكشاف الحقوق والاتفاقات التي تخضع لها الأرض، تمنح هذه الشهادة بناء على طلب صاحب المصلحة حيث توضح حالة الطرق والشبكات الأساسية المنجزة أو المبرمجة كما تطلع الجمهور على توقعات نزع الملكية أو الارتفاقات الإدارية وتحدد مدى قابلية الأرض للتعمير³.

عزز المشرع هذا الدور من خلال المرسوم التنفيذي رقم 176/91⁴ حيث أوجب ذكر المخاطر الطبيعية والتكنولوجية ضمن بيانات الشهادة وبذلك تصبح شهادة التعمير وثيقة استباقية إلزامية قبل البدء في أي دراسة تقنية للأرض وهو ما أكدته المادة 51 من القانون رقم 29/90.

تتجلى قيمة شهادة التعمير بالنسبة للإدارة في كونها أداة قانونية تدرج ضمن صلاحياتها الضبطية (الضبط الإداري) في قطاع التهيئة والتعمير، أو ما يعرف تقنيا بـ «الضبط الإداري الخاص» وعليه تلتزم الإدارة عند إصدار هذه الشهادة بمراعاة التوجيهات والاشتراطات الواردة في مخطط شغل الأراضي الذي تتبع له القطعة الأرضية محل الطلب، وأي إخلال من جانب الإدارة بهذه الضوابط يضعها تحت طائلة المسؤولية القانونية، وبالتالي، يمكن حصر جوهر شهادة التعمير في النقاط التالية:

إداريا: هي وثيقة رسمية تصدر عن السلطة المختصة لتحديد مدى صلاحية الأرض للبناء والقواعد المطبقة عليها كما ذكرنا سابقا.

تقنيا: هي وسيلة إضاحية تمنح الفرد كافة التفاصيل المتعلقة بالارتفاقات والحقوق المرتبطة بالعقار.

رقابيا: هي أداة بيد الإدارة للتحكم في التوسع العمراني وضمان مطابقته للمقاييس والمعايير القانونية، مما يضمن خلق محيط عمراني متناسق ومنظم⁵.

رابعا: رخصة البناء:

¹- عثمان حجاج، لمرجع نفسه، ص40.

²- عثمان حجاج، لمرجع نفسه، ص40.

³- عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص586.

⁴- المرسوم التنفيذي رقم 196/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد 26، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006، ج ر 01 (ملغى).

⁵- أحمد عميري، شهادة التعمير و دورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير و البناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017، ص 128_130.

تعتبر رخصة البناء في التشريع الجزائري قرارا إداريا مرخصا، يصدر عقب التحقق من مطابقة المشروع لقواعد التعمير المعمول بها ويتوقف منحها على استيفاء مجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية وبالتالي تعتبر كترخيص إداري تمنحه السلطة المختصة للقيام بأعمال التشييد أو تعديل الواجهات أو تغيير المظهر الخارجي للبنايات وهذا ما جسده المادة 52 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04¹ والتي نصت على أن رخصة البناء تشترط لتشيد البنايات الجديدة² أو استكمال منشآت قائمة أو إجراءات تمس الهياكل الحاملة أو الواجهات المطلة على المساحات العمومية.

عزز المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المادة 41³ هذه الفكرة بتحديد آليات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث اشترط الحصول على الرخصة قبل الشروع في أي أشغال تخص البنايات الجديدة أو التي تتضمن تعديلات جوهرية في الحجم أو الاستعمال أو الواجهة.

بالرجوع للفقهاء القانونيين فيمكن تعريف رخصة البناء على أنها: "قرار إداري صادر عن جهة مختصة، يأذن للمتعامل بالبناء وفق شروط فنية وقانونية محددة"⁴.

خامسا: رخصة التجزئة: اعتبر المشرع رخصة التجزئة إجراء قانونيا يهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى حصتين أو أكثر، وذلك بغرض تشييد بنايات عليها أيا كان نوعها وهذا استنادا إلى القانون رقم 02/82⁵ وفي ذات السياق، جاء المرسوم التنفيذي 19/15 ليؤكد في المادتين 57 و58 منه على أن رخصة التجزئة تعد شرطا جوهريا لكل عملية تقسيم، سواء شملت العقارات قطعة واحدة أو عدة قطع وسواء كان الغرض منها بناء منشآت جديدة أو تهيئة الأراضي للاستغلال العمراني.

وفي المقابل وجه الفقيه سماعين نقدا لهذا التعريف، مبرزا اللبس الحاصل بين "رخصة التجزئة" و"شهادة التقسيم". حيث يرى أن المعيار الحاسم يكمن في عدد الحصص الناتجة عن التقسيم فإذا رغب المالك في تقسيم عقاره إلى قطعتين فقط فإنه يكتفي باستصدار شهادة تقسيم أما إذا تجاوز التقسيم ثلاث حصص فأكثر، فهنا يصبح إلزاما عليه استخراج رخصة تجزئة⁶.

علاوة على ذلك توسع النص القانوني في مفهوم التجزئة ليشمل القسمة بقصد البيع أو الإيجارات أو تخصيص قطع أرضية للبناء بما يتوافق مع مخططات التعمير، وبذلك، لم يعد الغرض من رخصة التجزئة مقتصرًا على الجانب العمراني بل امتد ليشمل الأهداف القانونية والتصرفات العقارية كالبيع والإيجار وهو ما يعكس رغبة المشرع في ضبط الحركات العقارية بجميع صورها⁷.

وباختصار يمكن استخلاص أن رخصة التجزئة هي عملية تقطيع إداري ومنظم لملكية عقارية عارية سواء كانت داخل الوسط الحضري أو الريفي وتحويلها إلى حصص أرضية مهيأة ذات مساحات محددة. هذه القطع تكون معدة للتداول بهدف تلبية احتياجات وظيفية متنوعة وذلك وفقا لموقعها ومخططات المدينة المعتمدة، وبالتالي فإن هذه الرخصة ضرورية مهما كان موقع العقار كما أنها تمنح الحق القانوني في التشييد لكل قطعة ناتجة عن التجزئة⁸.

-شهادة التقسيم: هي عبارة عن وثيقة إدارية رسمية تصدر عن الجهة الإدارية المختصة تثبت إمكانية تجزئة عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية إلى قسمين أو أكثر وتكمن خصوصية هذه الشهادة في أنها تقتصر على العقارات المبنية ولا يمكن بأي حال من الأحوال منحها للأراضي الفضاء حيث ألزم المشرع المالك

¹- القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04، سابق الذكر.

²- ماسينيسا ولد علي عمار، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، العدد 18، جامعة جيلالي إلياس_سيدي بلعباس 2017، ص 164.

³- المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحرير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد 07.

⁴- ماسينيسا ولد علي عمار، المرجع السابق، ص 164.

⁵- القانون رقم 08/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء في الجزائر (ملغى بموجب القانون رقم 29/90).

⁶- سماعين شامة، النظام القانوني للترجيح العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 221.

⁷- بن علي ضيف، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور_الجلفة، 2017، ص ص 07_08.

⁸- كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 19/15، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2016، ص 426.

الراغب في تقسيم عقاره المبني بإخطار الإدارة مسبقاً لضمان عدم الإخلال بالقواعد العمرانية أو المساس بحقوق الغير.

تصنف شهادة التقسيم على أنها قرار إداري منشئ للمراكز القانونية إذ يترتب على صدورها آثار قانونية مباشرة تتمثل في تكريس حق المالك في تقسيم ملكيته العقارية.

كما لها أهمية قانونية وعملية بالغة نوجزها فيما يلي:

1/ توثيق التصرفات: يلزم الموثق عند تحرير أي عقد يتضمن قسمة عقار مبني بضم "شهادة التقسيم" إلى ملف العقد، وبدونها لا يمكن إتمام عملية البيع أو التنازل عن الأجزاء المقسمة.

2/ إثبات الملكية الجديدة: تساهم في تحديد المعالم والمواصفات الجديدة لكل حصة ناتجة عن التقسيم، مما يمنح المالك الجديد سنداً قانونياً دقيقاً.

3/ الرقابة العمرانية: تمكن الدولة من مراقبة كثافة السكن وضمان عدم تحول العقارات المبنية إلى مجمعات عشوائية لا تحترم معايير التهيئة والتعمير¹.

4/ الشهر العقاري: نظراً لخطورة وأهمية التصرفات العقارية أخضع المشرع هذه الشهادة لإجراءات الشهر العقاري لضمان حجيتها أمام الغير.

ملاحظة: لا يترتب على هذه الشهادة أي تغيير في الحجم المشيد للبناء وبالتالي فهي لا تمس أصل الحق المعترف به للمالك، بل تنظم كيفية التصرف فيه.

يقتصر تطبيق هذه الشهادة على العقارات الفردية أما في حالة العقارات ذات الملكية المشتركة فيتم الاستعاضة عنها بما يعرف "جدول وصفي للتقسيم"².

سادساً: رخصة الهدم:

تؤكد المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن: "القيام بأي هدم كلي أو جزئي لبناية ما في المناطق المحددة في المادة 46 أعلاه أو في الحالات التي تستجوبها الشروط التقنية والأمنية، يخضع وجوباً للحصول المسبق على رخصة هدم"³.

كما تستخرج هذه الرخصة وفقاً للأشكال والأجال والإجراءات التنظيمية المقررة. ومن خلال استقراء النص القانوني، نستنتج أن المشرع اشترط أن تسبق الرخصة عملية الهدم زمنياً كما أوجب وجود بناء فعلي دون تحديد نوعه بدقة، بل أحال في تحديد نطاق الأماكن الملزمة بهذه الرخصة إلى المادة 46 من القانون ذاته. أما من المنظور الفقهي فقد تعددت التعريفات ومن أبرزها:

عرفها الدكتور عزري الزين بأنها: "قرار إداري صادر عن سلطة مختصة، يمنح للمستفيد الحق في إزالة البناء كلياً أو جزئياً شرط أن يكون هذا البناء واقعاً ضمن مناطق مصنفة"⁴.

كما عرفت بأنها: "إذن قانوني يسمح بمباشرة أشغال إزالة بناء أو جزء منه، خاصة في الحالات التي يصبح فيها العقار غير صالح للاستخدام.

كما ورد تعريف آخر يرى بأنها: "ترخيص إداري مسبق وضروري قبل الشروع في إزالة بناء بشكل كلي أو جزئي يهدف أساساً إلى صون التراث العمراني وحماية الأحياء والمعالم والمواقع الأثرية بالإضافة إلى ضمان أمن قاطني السكنات القديمة"⁵.

ومن خلال هذه التعريفات يمكن استخلاص ما يلي:

تتخذ رخصة الهدم شكل قرار إداري يصدر حصراً عن الجهة المختصة رئيس المجلس الشعبي البلدي ولا يجوز الشروع في الأشغال إلا بعد صدوره، مع وجوب استيفائه لكافة الأركان القانونية للقرار الإداري.

¹-سارة عبايدية ، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، العدد الثالث، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تبسة 2017، ص207.

²-سارة عبايدية ، المرجع نفسه، ص 207.

³-المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المذكور سابقاً.

⁴-الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى ،دار الفجر، القاهرة، 2005، ص57.

⁵-أمنية ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم، مجلة تشريعات التعمير و البناء، ع4، جامعة تلمسان، 2017، ص104.

يجب أن ينصب القرار على إزالة كلية أو جزئية للمباني شرط أن يكون لهذا الجزء تأثير ملموس على الهيكل الإنشائي للبناء بحيث لا تطلب الرخصة في حالات الترميم البسيطة أو التحسينات التي لا تمس بكيان المبنى.

تتسم هذه الرخصة بخصوصية مكانية إذ لا تفرض إلا في مناطق جغرافية محددة على سبيل الحصر¹.

سادسا: شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة وثيقة إدارية جوهرية تتوج العلاقة القائمة بين الإدارة المانحة لرخصة البناء وبين المستفيد منها. ومن خلالها تمارس الإدارة سلطتها الرقابية لتثبت من مدى التزام المرخص له بقوانين البناء والمعايير والمواصفات التقنية والإدارية الواردة في قرار الترخيص بالبناء. كما يمكن تعريفها بأنها السند القانوني الذي يقر بأن المنشأة العمرانية المنفذة تتوافق تماما في طبيعتها حدودها ومظهرها الخارجي مع ما تم اعتماده في رخصة البناء.

حيث تمثل شهادة المطابقة قرارا إداريا يتضمن اعترافا صريحا من جهة الإدارة بسلامة الأشغال المنجزة وفي الوقت ذاته تشكل إذنا وتصريحا رسميا باستغلال البناء وفقا للغرض الذي شيد من أجله. ومن هذا المنطلق يمكن القول بأن شهادة المطابقة هي المحرر الإداري الذي تشهد فيه السلطة المختصة بحسن سير أعمال البناء المرخصة ومطابقتها للمنظومة القانونية العمرانية السارية وللرخصة المسلمة لصاحب الشأن².

يستخلص من هذه التعريفات أن شهادة المطابقة وثيقة تمنحها السلطات الإدارية المختصة، وتجسد من خلالها رقابتها البعدية في الحقل العمراني فهي الأداة القانونية التي تثبت إتمام الأشغال وفقا للقانون وتسمح بوضع المبنى حيز الاستغلال الفعلي وذلك بعد أن تتحقق الإدارة من التقيد الصارم بالمواصفات المحددة في رخصة البناء، يقع على صاحب المشروع واجب إخطار الإدارة فور الانتهاء من أعمال البناء، وذلك لمباشرة إجراءات التحقق والمطابقة³.

الفرع الثاني: الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معاناة المخالفات

تخضع المخالفات المرتكبة في قطاع الهندسة المعمارية والتعمير لإجراءات معاناة دقيقة توجب تحرير محاضر رسمية. ويتم ذلك عن طريق الأعوان المؤهلين والمحلفين قانونا، استنادا لأحكام المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بضوابط الإنتاج المعماري ومزاولة مهنة المهندس المعماري.

تندرج عملية تحرير هذه المحاضر ضمن مهام الرقابة الإدارية التي تباشرها المصالح المختصة (البلدية، مديرية التعمير، وشرطة العمران) وتتم هذه الرقابة خلال مراحل الإنجاز أو بعد إتمام أشغال البناء والتهيئة العقارية، من خلال المعاينات الميدانية وتصاغ هذه المحاضر وفقا للنماذج التنظيمية⁴.

أولا: المخالفات في مجال الهندسة المعمارية:

اعتمد المشرع الجزائري تصنيفا نوعيا للمخالفات المرتكبة في نطاق الهندسة المعمارية، حيث تم تقسيمها إلى ثلاث فئات رئيسية استنادا إلى المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 قبل إلغاؤه بموجب القانون رقم 06/04 وهي كالتالي:

أ/الصف الأول: إقامة بناية دون الحصول على رخصة بناء:

ويشمل هذا النوع حالتين محددتين:

01/الحالة الأولى: تشييد بناء دون رخصة فوق أرض تابعة للأموال الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة.

02/الحالة الثانية: تشييد بناء دون رخصة فوق ملكية الغير بغض النظر عن طبيعة الأرض طالما أن

القائم بالبناء لا يحوز سندا قانونيا شرعيا يثبت ملكيته⁵.

ب/الصف الثاني: تشييد بناية لا تتماشى مع المواصفات الواردة في رخصة البناء الممنوحة:

¹-أمنية ركاب، المرجع نفسه، ص104.

²-سعاد ميمونة، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير و البناء، المجلد 04، العدد02، جامعة تلمسان، 2020، ص52.

³-سعاد ميمونة، المرجع نفسه، ص53.

⁴- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص104.

⁵-سماعين شامة، المرجع السابق، ص225.

ويتجسد هذا الصنف في الممارسات التالية:
 _ تجاوز معامل شغل الأرض أو المساحة المخصصة للبناء.
 _ عدم الالتزام بالارتفاع المرخص به، أو إجراء تعديلات غير قانونية على الواجهة أو فتح منافذ غير مصرح بها.

الاستيلاء غير المشروع على أجزاء من ملكية الغير.

ت/الصنف الثالث: الإخلال بإجراءات التصريح والإشهار

ويشمل الحالات التالية:

_ عدم الالتزام بوضع اللوحة التعريفية التي تتضمن مراجع رخصة البناء ومواصفات المشروع.
 _ عدم إيداع التصريح الخاص ببدء الأشغال أو انتهائها.
 وتجدر الإشارة إلى أنه بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 155/06 يمكن بلورة تصنيف المخالفات الميدانية في ثلاث نقاط أساسية:

_ مباشرة أشغال بناء دون الحصول على رخصة.

_ مباشرة أشغال بناء غير مطابقة لمضمون الرخصة المسلمة.

_ مباشرة أشغال هدم دون الحصول على رخصة هدم مسبقة.

الأثار المترتبة على إثبات المخالفات ميدانيا:

في حال ثبوت وقوع مخالفة تترتب مجموعة من الإجراءات والتدابير القانونية وهي:
1/ الأمر بالوقف الفوري للأشغال وتعطيل الورشات: إذا تم التأكد من وجود أشغال بناء أو تجزئة دون رخصة، سواء على ملكية خاصة أو على الأملاك الوطنية، يصدر الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أمرا بوقف الأشغال فوراً تنفيذاً للمادة 73 الفقرة الأولى من نفس القانون².

2/ إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية: في الحالات الجسيمة المرتبطة بالبناء دون رخصة فوق الأملاك الوطنية، يلزم صاحب العقار بإعادة الوضع إلى ما كان عليه سابقاً وفقاً للمادة 73 الفقرة الثانية من نفس القانون.

3/ إلغاء الترخيص: يعد من الجزاءات الإدارية التي تطال البناءات التي لم تلتزم بالتحفظات الواردة في الرخصة، أو في حال انقضاء سنة كاملة من تاريخ صدور الرخصة دون الشروع الفعلي في الأشغال.

4/ هدم البناءات المشيدة: يتم اتخاذ الهدم للبناءات التي أقيمت دون رخصة بناء أو رخصة تجزئة حيث تمنح الجهة المختصة مهلة زمنية للمخالف لتنفيذ الهدم وإلا تم ذلك من قبل السلطات إلى جانب هذه التدابير الإدارية يقر القانون 15/08 عقوبات إضافية تتنوع بين الغرامات المالية والعقوبات السالبة للحرية بالإضافة على المتابعات القضائية.

ثانياً: شرطة ضبط التعمير

تصنف المخالفات المرتكبة في فضاء الهندسة المعمارية والتعمير ضمن الجرائم التي كان يتولى ضبطها والتحري عنها ضباط الشرطة القضائية بصفتهم العامة إلا أنه ونظراً للطبيعة التقنية والخصوصية المعقدة التي يتسم بها هذا الميدان استوجبت الإصلاحات التشريعية الحديثة إيجاد جهاز متخصص ضمن منظومة الشرطة القضائية أوكلت إليه مهمة معاينة هذه المخالفات النوعية

تتمتع شرطة التعمير بتأهيل تخصصي يمنحها الكفاءة في البحث والتحري عن التجاوزات العمرانية حول المشرع الجزائري سلطة البحث ومعاينة مخالفات التشريع والتنظيم المتعلق بالتهيئة والتعمير، إضافة إلى ضباط الشرطة القضائية لكل من:

مفتشو التعمير: الذين يتم تعيينهم وفقاً للضوابط التنظيمية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 225/91.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

²- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 225

الأعوان التقنيون: يشمل ذلك المهندسين المعماريين، ومهندسي الهندسة المدنية والتقنيين السامين وكذا المتصرفين الإداريين سواء العاملين منهم في الإدارة المركزية بوزارة السكن والعمران أو أولئك الممارسين لمهامهم على مستوى المصالح المحلية (الولايات والبلديات)¹.

ويتم تحديد قائمة الأعوان المذكورين بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية، والعدل، والتعمير ولا يجوز لهؤلاء الأعوان الشروع في مهامهم إلا بعد استيفاء شرطين أساسيين المتمثلين في أداء اليمين القانونية، التثبيت الوثائقي والميداني

ب/ في مجال الأراضي الفلاحية:

بغرض صيانة هذا النوع من العقارات نظرا للدور الاجتماعي والاقتصادي المنوط بالأراضي الفلاحية فقد أكدت المادة 36 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري على أن القانون هو الأداة الوحيدة التي ترخص بتحويل طبيعة أي أرض فلاحية خصبة أو عالية الخصوبة إلى فئة الأراضي القابلة للتعمير.

كما يضبط القانون التقنية والمالية والضوابط التي يجب أن تصاحب عملية التحويل بشكل حتميو نتيجة لتفاقم ظاهرة تحويل الأراضي الفلاحية عن طبيعتها الأصلي خلال السنوات الفارطة بالرغم من وجود منظومة تشريعية ونصوص تطبيقية تهدف لحمايتها.

و في سياق حماية الأراضي الفلاحية صدرت التعلية الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 مارس 1995 و التي حثت كافة الجهات المعنية على التنفيذ الحاسم و الفوري للمنظومة القانونية ذات صلة وتكريسها على أرض الواقع، وتقديرا للمكانة الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية الجوهرية لهذا الصنف من العقارات نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أن الإحجام عن استغلالها يعد تعسفا في استعمال الحق، ويسري هذا الحكم بصرف النظر عن الطبيعة القانونية للأرض كما يحظر تغيير وجهتها الفلاحية إلا في الحالات المحددة صراحة ضمن قوانين التهيئة والتعمير، وضمن هذا المنظور يعد الاستثمار المادي المباشر أو غير المباشر تكليفا يقع على عاتق صاحب حق عيني عقاري أو حائز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا يمارس حيازة عامة.

وعليه أضحى استغلال الأرض بمثابة واجب قانوني وقيد مفروض على ممارسة حق الملكية العقارية. وفي حالة ثبوت عدم استغلال الأرض الفلاحية يتم إنذار للمستثمر بوجوب استئناف نشاطه خلال فترة 06 أشهر، فإذا انقضت هذه المدة وضلت الأرض غير مستغلة تمنح له مهلة نهائية مدتها سنة واحدة من قبل "الجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية"² تشكل هذه اللجنة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997³. حيث تتولى إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد اتخاذ الإجراءات الردعية المنصوص عليها في المادة 51 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري مع مراعاة مقتضيات المادة 52 من نفس القانون عند انتهاء المدة المحددة في المادة السابعة من المرسوم المذكور أنفا، و ذلك في حالة استمرار عدم الاستغلال.

ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من ذلك، حيث ألزم المالك الجديد للعقار الفلاحي بموجب المادة 55 من قانون التوجيه العقاري بضرورة الحفاظ على قابلية الأرض للاستثمار وعدم تحويل طبيعتها الفلاحية وكذا الامتناع عن تجزئتها بما يتعارض مع معايير المساحة المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997⁴ والذي يضبط شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وبإيجاز، يتوجب على الحائز الجديد للملكية العقارية الفلاحية الالتزام باستغلال عقارة بما يتفق مع طبيعته الزراعية.

وعليه قبل الانتقال إلى المسألة الموالية تجدر الإشارة إلى ظاهرة بالغة الخطورة تفتشت في مختلف ولايات الوطن وتتمثل في قيام الجماعات المحلية بالاستحواذ على مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتجزئتها ومن ثم بيعها للخواص لغرض البناء ويتم ذلك غالبا خارج إطار أدوات

¹-راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 203.

²-عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 106_107.

³-المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر ، ع 83.

⁴-المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ، العدد 84.

التعمير وفي غيابها ودون انتقال قانوني للملكية عبر قرارات صادرة عن السلطة الإدارية المختصة بتحويل ملكية هذه الأراضي.

علاوة على ذلك فالبليات لا تمتلك قانونا حق التدخل في الأراضي الفلاحية كونها لا تندرج ضمن وعائها العقاري الخاص تصنف هذه الممارسات وفقا للاجتهاد القضائي على أنها "تصرف في ملك الغير" بالنظر إلى أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هي ملك حصري للدولة، طبقا لأحكام المادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية¹.

وعليه، يقع على عاتق المصالح الفلاحية التابعة لوزارة الفلاحة وكذا إدارة أملاك الدولة والولاية بصفتهم الهيئات الرسمية المخولة قانونا بحماية هذه الأوعية العقارية مسؤولية وضع حد للتجاوزات التي ترتكبها البلديات خارج الأطر القانونية المنصوص عليها.

وتجدر الإشارة إلى أن رئاسة الجمهورية قد أصدرت جملة من التعليمات التي تحت على ضرورة صون الوجهة الزراعية للأراضي الفلاحية إلا أن هذه التعليمات ضلت حبيسة الأدرج ولم تجد طريقها للتنفيذ الفعلي نظرا لتقاعس الإدارات المكلفة بحماية العقار الفلاحي عن أداء الدور المنوط بها².

الفرع الثالث: الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير حيازة العقارات التابعة للخواص:
لقد كفل الدستور الجزائري الحماية الكاملة للملكية العقارية الخاصة مانعا أي مساس بها إلا أن الدولة تلتزم في المقابل بالسعي لتحقيق المصلحة العامة في حالات محددة تنعدم فيها الوسائل البديلة تضطر الإدارة لممارسة سلطتها العامة مما ينجم عنه تقييد حق الملكية العقارية الخاصة. وهذا التقييد مشروط دائما بارتباطه الوثيق بالمنفعة العامة.

حيث تتعدد آليات التدخل التي تؤثر بشكل مباشر وكلي على الملكية العقارية الخاصة وتتباين إجراءاتها وأنظمتها القانونية باختلاف الغاية منها، وتتراوح هذه الأدوات بين نزع الملكية والتأميم والاستيلاء وصولا إلى الشغل المؤقت والنهائي.

أولا: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تعرف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنها: إجراء قانوني تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص بالتخلي عن ملكيته العقارية أو حقوقه العينية بغية تحقيق أهداف النفع العام مقابل حوله على تعويض مسبق، عادل ومنصف.

كما حدد المشرع الجزائري مفهوم نزع الملكية كطريقة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة للحقوق العينية العقارية مع اشتراط عدم اللجوء إلى هذا الإجراء إلا بعد استنفاد كافة الوسائل الودية والقانونية الأخرى لمحاولة اقتناء العقار من مالكة الأصلي³.

فقد أورد تعريفا صريحا في المادة الثانية من القانون رقم 411/91⁴ حيث اعتبر نزع الملكية وسيلة غير عادية تهدف إلى تملك الأموال أو الحقوق العقارية ولا يتم تفعيلها إلا بعد فشل كل الطرق المتاحة الأخرى. علاوة على ذلك لا يشرع في إجراءات نزع الملكية إلا لتنفيذ عمليات تنمية محددة مثل مخططات التعمير والتهيئة العمرانية أو إنشاء التجهيزات والمنشآت الكبرى ذات الصبغة النفعية العامة.

كما نصت المادة 677 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"⁵.

عرفها الأستاذ "رغاوي محمد" بأنها الإمكانية القانونية التي تمنحها النصوص القانونية للدولة وللأشخاص العامة لنزع ملكية عقارية بصفة دائمة سواء كانت مملوكة للأفراد أو تابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك بهدف إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة بموجب إجراءات يحددها القانون.

تستمد عملية نزع الملكية ومشروعيتها وأساسها التشريعي من الدساتير المتعاقبة بدأ من دستور 1989 وصولا إلى دستور 1996 المعدل حيث نصت المادة 20 من دستور 1989 بوضوح على أنه: "لا يتم اللجوء إلى نزع

¹- عمر حمدي باشاء، المرجع السابق، ص 108_109.

²- عمر حمدي باشاء، المرجع نفسه، ص 110.

³-مقداد كرجولي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1996، ص 31.

⁴- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، ج ر، العدد 21.

⁵- المادة 677 من القانون رقم 05/07 المتضمن القانون المدني.

الملكية إلا في إطار ما يحدده القانون ويترتب عليها وجوب تقديم تعويض قبلي وعادل ومنصف"، بناء على ما تقدم من نصوص قانونية وأراء فقهية يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص الجوهرية التي تميز هذا الإجراء وهي:

أ/ صبغة النفع العام: لا يعتد بإجراء نزع الملكية ما لم يكن الهدف المحرك له هو تحقيق مصلحة عامة حقيقية، وليس لمجرد تحقيق مصالح خاصة أو ضيقة.

ب/ الطبيعة الاستثنائية: هي وسيلة استثنائية فلا يتم اللجوء إليها إلا بعد إخفاق سائر السبل الودية والتعاقدية المعتادة لنقل الملكية¹.

ت/ الإلزامية والجبر: تنسم بكونها عملا من أعمال السلطة العامة حيث تنفرد الإدارة بإرادتها الملزمة في نزع العقار مما يجعل إرادة المالك الأصلي ثانوية أمام مقتضيات المصلحة العليا.

ث/ الضمان المادي (التعويض): نزع لملكية ليس مصادرة بل هو مقايضة قانونية جبرية تلزم فيها الدولة بدفع مقابل مادي يجبر الضرر الواقع على المالك ويشترط فيه أن يكون سابقا لعملية الحيازة في أغلب الحالات وأن يتسم بالعدالة والإنصاف.

ج/ الاختصاص العقاري: يقتصر هذا الإجراء بصفة أصلية على العقارات بكافة أنواعها والحقوق العينية المرتبطة بها دون أن يمتد ليشمل المنقولات إلا في حالات نادرة جدا ومحددة قانونا².

ثانيا: التأميم

يعرف التأميم من المنظور القانوني بأنه إجراء يتم بموجبه نقل ملكية مال معين أو نشاط اقتصادي محدد من النطاق الخاص إلى الملكية العامة وذلك بهدف تخصيصه لتحقيق المنفعة العامة الشاملة.

كما تم تعريفه بوصفه انه أداة قانونية لنقل وسائل الإنتاج من حيز الملكية الخاصة إلى ملكية الشعب. لتعزيز دور المصلحة العامة وتوفير الضمانات التي تقتضيها احتياجات المجتمع في حالات معينة، ويعتبر إجراء أكثر جسامته من نزع الملكية للمنفعة العامة. فإنه يصدر دائما بموجب تشريع مما يترتب عليه حصانته من رقابة القضاء باعتباره عملا من أعمال السيادة ومع ذلك يظل للمتضرر الحق في المطالبة بالتعويض المناسب عما لحق به من ضرر، تتجلى أهم قرارات تأميم العقارات في التشريع الجزائري ضمن الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية. حيث شمل التأميم مساحات شاسعة من الأراضي التابعة للخواص والأراضي غير المستغلة وأراضي الغائبين بالإضافة إلى الأراضي التي تتجاوز سقف الملكية القانوني، الهدف الجوهري هو إلغاء الملكية الفردية للأراضي التي تمثل وسيلة إنتاج وتحويلها لملكية الدولة رغم أن التحويل اللاحق نحو اقتصاد السوق أدى إلى استرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها بموجب قانون التوجيه العقاري.

يلاحظ أن الفكر الاشتراكي لا يزال يلقي بظلاله على بعض النصوص القانونية التي لم تعدل حتى الآن مما يخلق نوعا من التعارض مع توجهات تشجيع الاستثمار والتجارة فالحماية التي يكلفها القانون للمالك تصطدم بحقيقة أن التأميم انفرادي يصدر عن إدارة الدولة المنفردة وإن كان يقرر حق المالك في التعويض.

ختاما، تجدر الإشارة إلى أن حماية المالك في حالة التأميم تبدو أقل قوة مقارنة بحمايته في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة. كما أن العديد من قرارات التأميم لم يتم قيدها في المحافظة العقارية مما سهل عملية استرداد الأراضي الفلاحية وإعادة هيكلتها بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية³.

ثالثا: الاستيلاء (التسخير):

تناول المشرع الجزائري أحكام الاستيلاء في نصوص القانون المدني وتحديدًا من المادة 679 إلى المادة 681 مكرر 03 بالإضافة إلى ورودها في قوانين أخرى كقانوني الولاية والبلدية.

يعرف الاستيلاء قانونا بأنه تدبير مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة للحصول على خدمات أو أموال معينة، بهدف ضمان السير الحسن والمستمر للمرافق العامة وذلك في الحالات التي تفرضها الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية⁴ نظرا لما ينطوي عليه الاستيلاء من مساس بحق الملكية، فقد أحاطه المشرع بمجموعة من الضوابط والقيود الجوهرية وهي كالتالي:

¹- ليلي طلبية، قواعد التهيئة و التعمير و فقا للتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010 ص104.

²- ليلي طلبية، المرجع نفسه، ص 104_ 105.

³- محمد معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، 06، 2006، ص 158.

⁴- عثمان حجاج، المرجع السابق، ص 21.

أ/ **جهة الإصدار والتنفيذ:** وجوب صدور قرار الاستيلاء عن والي الولاية أو السلطة الإدارية المؤهلة قانوناً، ويتم تنفيذه بشكل مباشر من قبل الجهة المصدرة له.

ب/ **الظرف الاستثنائي:** لا يجوز اللجوء للاستيلاء إلا في حالات الضرورة القصوى والظروف غير العادية، كالكوارث الطبيعية انتشار الأوبئة أو نشوب الحروب.

ت/ **الشكلية القانونية:** يشترط أن يصدر أمر الاستيلاء في قالب كتابي مهموراً بتوقيع والي أو السلطة المختصة.

ث/ **المؤقتة:** يجب تحديد الفترة الزمنية للاستيلاء بدقة إذ أن الغاية منه هي الانتفاع المؤقت لا نقل الملكية بصفة نهائية.

ج/ **إثبات الحالة:** يستوجب الأمر إعداد جرد دقيق قبل وبعد عملية الاستيلاء وذلك لتقدير المسؤولية المدنية في حال حدوث هلام كلي أو جزئي للمال، أو تدني قيمته.

ح/ **منع استيلاء السكن:** يحظر تماماً الاستيلاء على العقارات أو المباني المخصصة فعلياً للسكن.

خ/ **التسبيب:** يجب أن يكون قرار الاستيلاء مسبباً بوضوح مع تبيان نوع الأموال

د/ **التعويض:** إلزامية تحديد قيمة التعويض المستحق وكيفية صرفه

وتجدر الإشارة إلا أنه نظراً لسهولة وبساطة إجراءات الاستهلاك وعدم اشتراط التعويض المسبق قد تلجأ الإدارة أحياناً للتحايل عبر استخدامه كبديل لنزع الملكية للمنفعة العامة. إلا أن القضاء الإداري يتصدى لهذه الممارسات باعتبارها انحرافاً للسلطة وتجاوزاً للإجراءات القانونية¹.

رابعاً: رقابة القضاء على قرار الاستيلاء

تتخصر رقابة القضاء على عملية الاستيلاء في حالات محددة وهي:

1/ عدم التوصل لاتفاق بشأن مبلغ التعويض المقترح من طرف الإدارة.

2/ ثبوت تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقصان قيمة المال المستولى عليه.

3/ مخالفة أحكام المادة 679 وما يليها من القانون المدني كصدور القرار شفهي أو انصبابه على عقار

سكني².

خامساً: الشغل المؤقت أو النهائي

قد تملّي الضرورة الملحة إشغال فاستعمال العقارات خاصة لفترة محددة في غير حالات الطوارئ والاستعجال، وذلك لتمكين الإدارة من تنفيذ أشغال عمومية كبرى مثال ذلك: استغلال قطعة أرض مجاورة لورشة شق طريق عمومي لركن الشاحنات والمعدات طوال فترة التنفيذ.

سادساً **السند القانوني:** يصدر قرار الشغل من والي ويحدد فيه مساحة القطعة الأرضية المعنية ومقدار التعويض الذي تحدده الإدارة إما بقرار منفرد أو عبر اتفاق رضائي.

سابعاً **الشغل النهائي:** قد يتحول هذا الإشغال إلى وضع دائم كما هو الحال عند قيام شركة سونلغاز بوضع أعمدة كهربائية في ملكية خاصة بصفة مستمرة. يندرج هذا النوع تحت ما يسمى الارتفاقات الإدارية التي تفرض على الأملاك الخاصة لمصلحة الأملاك الوطنية العمومية، أن رغم أن الهدف من الشغل النهائي هو حرمان الأفراد من الانتفاع بجزء من أملاكهم بصفة دائمة إلا أنه لا يصنف قانوناً كنزع الملكية وإن كانت الإدارة تتبع فيه أحياناً إجراءات مشابهة للتحقيق المسبق المعمول به في نزع الملكية³.

المطلب الثاني: دعاوى حماية الإدارية

الدعاوى الإدارية وسيلة قانونية يرفعها المدعي أمام جهة قضائية مختصة يطلب من الهيئة الفصل في نزاع إداري موضوعه عمل مادي أو قانوني وهي مكنة التي يخولها القانون للشخص في اللجوء الي القضاء الإداري للمطالبة بحقوق مستتها تصرفات وأعمال الإدارة اضررت به⁴ تم تقسيم هذا المطلب الي فرعين اساسيين تناول الفرع الأول دعوى الإلغاء والفرع الثاني دعوى التعويض.

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

¹- أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة الإدارة، م02، ع 02، مركز التوثيق و البحوث الإدارية- الجزائر، 1994، ص 12.

²-قرار رقم 42136 المؤرخ في 12/07/1986، مجلة قضائية، عدد الرابع، لسنة 1990، ص168.

³-أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 13.

⁴-يوسام بوبكر، محاضرات في المنازعات الإدارية موجهة الي طلبة السنة ليسانس تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور_جلفة، 2023، ص02 .

أولاً: مفهوم دعوى الإلغاء:

تعتبر دعوى الإلغاء الأداة القضائية الأبرز للطعن في القرارات الإدارية التي يشوبها عيب من عيوب عدم المشروعية حيث يترتب عليها إعدام تلك القرارات المخالفة للقانون، وبفضل فعاليتها أصبحت الوسيلة الأكثر تداولاً بين المتقاضين ولحساسيتها البالغة أخضعها المشرع لرقابة القاضي الإداري ضماناً لسيادة القانون وتجسيداً لمبدأ المشروعية، وقد أولى المشرع الجزائري اهتماماً خاصاً بهذه الدعوى من خلال إحاطتها بجملته من الأحكام والشروط الدقيقة معتبراً إياها رخصة قانونية للأفراد للوقوف في وجه تعسف الإدارة وحماية حقوقهم ومع ذلك لم يقدم المشرع بوضع تعريف خاص لدعوى الإلغاء انطلاقاً من أن وظيفته الأساسية تكمن في سن القواعد القانونية لا صياغة المفاهيم الأكاديمية لذا خلت النصوص التشريعية الجزائرية من تعريف اصطلاحى لها تاركاً هذه المهمة للاجتهاد الفقهي¹.

ثانياً: تعريف الفقهي:

جاء الفقه الفرنسي بعدة تعريف لدعوى الإلغاء منها تعريف الفقيه A. Delaubadere حيث عرفها: "دعوى الإلغاء أو دعوى تجاوز السلطة طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري"

نفس التعريف تقريباً الذي ذهب إليه الفقيه C. Debbasch بقوله: "الطعن الذي يطلب بمقتضاه المدعي من القضاء أبطال قرار إداري لعدم المشروعية"² يعرفها الدكتور خالد بن خليل الظاهر "طلب صاحب الشأن إلى القضاء إلغاء قرار إداري بحجة أنه مشوب بأحد عيوب عدم الشرعية"³

كما عرفها الدكتور أحمد محيو "الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع للإدارة"⁴

ثالثاً: تعريف القانوني

لم تعرض التشريع الجزائري لتعريف دعوى الإلغاء والدعوى الإدارية، بل ذكرها في نص المادة 168 من دستور الجزائر على ما يلي يأتي:

"ينظر القضاء في الطعون في القرارات والسلطات الإدارية"⁵ أما في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي أشار إلى دعوى الإلغاء بصريح العبارة في

في المادة 801 "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1-دعوى الإلغاء....."

المادة 902 منه على أنه: "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف القرارات الصادرة..... دعوى الإلغاء..."⁶

أ/خصائص دعوى الإلغاء

01/دعوى الإلغاء دعوى قضائية

دعوى الإلغاء ليست مجرد شكوى عادية أو "تظلم" يقدم للإدارة كما كان الحال قديماً في فرنسا اليوم تطورت لتصبح دعوى قضائية حقيقية وهذا يعني أنها ترفع أمام محاكم مختصة وبإجراءات رسمية يحددها

¹- غالي بكوش، دعوى الإلغاء في تشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و

العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم 2021، ص7.

²- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية دراسة تشريعية و قضائية و فقهية، طبعة 1، الجسور للنشر و التوزيع محمديّة الجزائر، صص 46_47

³- عبد القادر قاسم و محمد نصر الله نهار، مكانة دعوى الإلغاء في القضاء الإداري الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص دولة و مؤسسات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور _بالجلفة، 2022، ص06.

⁴- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، طبعة 07، ديوان الوطني للطبعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص151.

⁵- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20_442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتضمن إصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء دستوري أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

"قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، حيث يملك القاضي وحده القوة القانونية لإلغاء (إعدام) القرار الإداري الظالم، طالما التزم الشخص بالمواعيد والشروط التي وضعها القانون¹

02/دعوى الإلغاء دعوى تحكمها إجراءات الخاصة

ونظراً لأن دعوى الإلغاء تنسم بطبيعة خاصة سواء من حيث الصلاحيات الواسعة التي يمارسها القاضي أو من حيث أثرها القوي الذي يؤدي إلى محو القرار الإداري تماماً كان لا بد من وضعها ضمن إطار إجرائي خاص بها وبالنظر إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري وضع مجموعة إجراءات ب مباشرة هذه دعوى سواء قُدمت أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة- بمنظومة كثيفة من القواعد والمواد القانونية التي تنظم تفاصيلها وهذا المسلك لم ينتهجه المشرع مع الدعاوى الأخرى كدعوى التعويض أو التفسير أو حتى فحص المشروعية. ولعل السبب الجوهري في ذلك يكمن في أهمية هذه الدعوى وما تنفرد به موضوعياً عن سائر الطعون فضلاً عن انتشارها الواسع أمام أروقة المحاكم. فكأن هذا الإقبال المتزايد على دعوى الإلغاء في الوسط القضائي هو ما حفز المشرع الجزائري على إحاطتها بمجموعة من القواعد الإجرائية والتفاصيل القانونية الدقيقة²

03/دعوى الإلغاء دعوى عينية أو موضوعية

على عكس الخصومات القضائية الأخرى وبالأخص المدنية منها تنفرد دعوى الإلغاء بكونها دعوى عينية أو موضوعية فهي لا تهدف إلى فض نزاع "شخصي" أو "ذاتي" مثل تلك الخلافات التي تنشأ بين البائع والمشتري أو الدائن ومدينه. بل إن فلسفتها تقوم على استهداف القرار الإداري ذاته ومحاكمته فهي هجوم قانوني موجه ضد القرار لا ضد المسؤول الذي أصدره بغض النظر عن منصبه أو رتبته الإدارية. وبناءً على هذا التصور فإن الشخص الذي يرفع دعوى الإلغاء يجب أن يُسلط تركيزه بالكامل على القرار المطعون فيه فيعمل على كشف ما به من ثغرات أو عيوب اذ يحق له الطعن في شكل القرار أو في فحواه وموضوعه أو حتى في إجراءات إصداره

04/دعوى الإلغاء دعوى مشروعية

تعتبر دعوى الإلغاء دعوى مشروعية ذلك أن الهدف الأساس من إقامتها يتمثل في تحويل القاضي المختص سلطة إلغاء القرارات الإدارية الغير مشروعة أيّاً كانت الجهة الصادرة عنها وهذا تكريساً لدولة القانون ومحافظة على مشروعية الأعمال الإدارية. وتأسيساً على ذلك فإن استخدام دعوى الإلغاء يؤدي إلى طعن في صح القرارات الإدارية الغير وتمكين الأطراف المعنية باللجوء للقضاء للمطالبة بإلغائها³.

05/دعوى الإلغاء من النظام العام

تكتسي دعوى الإلغاء صبغة النظام العام وهو ما يمنحها مكانة قانونية رفيعة تتجلى في عدة مظاهر أولها أن القاضي ملزم بقبولها والنظر فيها كحق أصيل حتى في حال غياب نص تشريعي صريح يقررها. كما تتميز هذه الدعوى ب الشمولية إذ تفتح باب الطعن ضد كافة القرارات الإدارية كأصل عام ولا يخرج عن رقابتها إلا ما استثناءه المشرع بنص خاص وعلى سبيل الحصر. وبناءً على طبيعتها الأمرة فإنه يُحظر تماماً الاتفاق على حرمان الأفراد من حق رفعها بل إن الطاعن بمجرد لجوئه للقضاء يفقد سلطة التراجع عن دعواه أو سحبها ويظل مطالباً بالتمسك بطلب الإلغاء وذلك لضمان عدم عبث الأفراد بمسار رقابة المشروعية التي تهدف لحماية الصالح العام لا المصالح الشخصية فقط⁴

ب/شروط رفع دعوى الإلغاء

تنوزع الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء بين فئتين الأولى هي الشروط العامة التي تشترك فيها مع مختلف الدعاوى سواء كانت أمام القضاء العادي أو الإداري وتتمثل في وجوب تمتع المدعي بالصفة والمصلحة والالتزام بقواعد الاختصاص القضائي. أما الفئة الثانية فهي شروط خاصة بالنزاع الإداري حصراً وهو القرار الإداري وضرورة الالتزام بالموعد المحدد قانوناً لرفع الدعوى

¹- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية و قضائية و فقهية، طبعة 1، الجسور للنشر و التوزيع محمديّة الجزائر، ص66.

²- عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص66 _ 67.

³- عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص67.

⁴- راضية بن مبارك، ملخص محاضرات في مقياس المنازعات الإدارية، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بليدة 2، 2023، ص16.

شروط الشكالية عامة لقبول دعوى الإلغاء
تنقسم إلى الشروط المتعلقة بالطاعن وأخرى تتعلق بالاختصاص القضائي

01/ شروط الشكالية العامة لقبول دعوى الإلغاء

1/1/ الشروط المتعلقة بالأطراف:

- استناداً إلى نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتوقف قبول الدعوى على توافر ركنين أساسيين في رافعها:
- الصفة: تُشير إلى وجود رابطة قانونية مباشرة تربط المدعي بموضوع النزاع. وتعتبر الصفة من المسائل المتصلة ب النظام العام مما يمنح القاضي سلطة إثارتها تلقائياً في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ويترتب على انعدامها رفض الدعوى شكلاً.
 - المصلحة: استناداً للقاعدة الفقهية "حيث لا مصلحة لا دعوى يجب أن يترتب على إلغاء القرار الإداري فائدة عملية ومشروعة للمدعي. ويشترط في هذه المصلحة ما يلي:
 - أن تكون شخصية ومباشرة: أي أن يمس القرار المركز القانوني للمدعي بذاته.
 - أن تكون قائمة أو محتملة: أي أن يكون الضرر قد وقع بالفعل أو هناك خشية جدية من وقوعه مستقبلاً.
 - أن تكون مشروعة: بحيث يقرها القانون ولا تخالف النظام العام.
 - الأهلية بالنسبة لأهلية شخص طبيعي فهي 19 سنة كاملة وتمتع بكامل القوى العقلية طبقاً لنص المادة 40 ق.م.

أما بنسبة لشخص المعنوي فمنح له القانون حق التقاضي طبقاً للمادة 50 فقرة الأخيرة من ق.م.

2/1/ شرط الاختصاص القضائي

- لكي تُقبل دعوى الإلغاء يجب تحريكها أمام الجهة القضائية المختصة قانوناً مع مراعاة القواعد التالية:
- الاختصاص النوعي: توزيع الولاية القضائية بين المحاكم الإدارية المحاكم الإدارية للاستئناف ومجلس الدولة بحسب طبيعة النزاع ومستوى الجهة المصدرة للقرار.
- 3/1/ الاختصاص الإقليمي (المحلي): رفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر الجهة الإدارية المصدرة للقرار أو مكان تنفيذ الطعن.
- إن مخالفة قواعد الاختصاص خاصة النوعي منها تؤدي إلى عدم قبول الدعوى لتعلقها بالنظام العام مما يستوجب على المدعي الدقة في تحديد الوجهة القضائية الصحيحة وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون العضوي 98-101.

الشروط الشكالية الخاصة لقبول دعوى الإلغاء.

- يوجد شرطان شكليان لقبول دعوى الإلغاء وهما: شرط القرار الإداري محل الدعوى وشرط الميعاد
- شرط القرار الإداري محل الدعوى
- بموجب المادة 9 من القانون العضوي 98-01 والمادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتعين توجيه دعوى الإلغاء حصراً ضد قرار إداري ويصنف هذا المطلب ضمن الشروط الشكالية الجوهرية لقبول الدعوى إذ يقع على عاتق المدعي التزاماً إرفاق نسخة من القرار المطعون فيه بعريضة افتتاح الدعوى وذلك لإثبات وجود القرار الإداري محل النزاع.
- تعريف القرار الإداري: هو القرار الذي تقبله دعوى الإلغاء هو كل تصرف قانوني صادر عن سلطة إدارية أو هيئة عامة أو منظمة مهنية بناءً على قرارها المنفرد ويشترط في هذا القرار أن يكون نافذاً ومنتجا لآثاره القانونية بحيث يؤدي فعلياً إلى تغيير في الوضع القانوني للشخص أو يتسبب له في ضرر مباشر يعد شرط وجود القرار الإداري محل النزاع من المسائل المتعلقة بالنظام العام لذا فإن عدم إرفاق نسخة من القرار بعريضة دعوى الإلغاء يؤدي بالضرورة إلى رفض القاضي للدعوى من حيث الشكل ما لم يتوفر عذر مقبول يبرر ذلك، أما إذا كان تعذر تقديم القرار راجعاً لتعنت الإدارة فعندئذ يأمر القاضي المقرر الجهة الإدارية بإحضاره في أول جلسة مع ترتيب الآثار القانونية اللازمة على امتناعها عن ذلك²
- خصائص القرار الإداري

¹-راضية بن مبارك، المرجع نفسه، ص17.

²-بن مبارك راضية، المرجع نفسه، ص18.

يتميز القرار الإداري بمجموعة من الخصائص تميزه عن باقي تصرفات الإدارة وفي حين تشكل شروطاً واجبة توافقها في القرار الإداري محل الإلغاء وهي:

- القرار الإداري صادر عن جهة إدارية وطنية: يصنف العمل القانوني كقرار إداري متى صدر عن جهة إدارية وطنية مهما كان مركزها إن كانت سلطة مركزية أم إدارة محلية ويؤثر هذا القرار على مركز القانوني للمخاطبين¹

- القرار الإداري تصرف قانوني انفرادي: القرار الإداري يعد امتيازاً تمارسه السلطة العامة بإرادتها المنفردة وحدها دون حاجة لقبول المتخاطبين هذا على عكس العقد الإداري الذي يكون بتوافق بين الإرادتين -يرتب القرار الإداري آثار قانونية: يعرف القرار بأنه يباشر أثراً مباشراً في المراكز القانونية (إنشاء، تعديل، إلغاء)²

- القرار الإداري ذو طابع تنقيدي: تتمتع القرارات الإدارية بالزاميتها منذ الصدور وترتب آثارها فوراً وتلزم الأفراد باحترامها³.

4/1 شرط ميعاد رفع دعوى الإلغاء

وفقاً للمادة 829 يحدد أجل رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بـ أربعة أشهر. تبدأ هذه المدة من تاريخ تبليغ الشخص أو من تاريخ نشر القرارات الجماعية والتنظيمية⁴

إذا اختار صاحب الشأن اللجوء إلى التظلم الإداري فتتغير الحسبة كالتالي: يملك المعني 4 أشهر من تاريخ التبليغ أو النشر لتقديم تظلمه إلى الجهة التي أصدرت القرار طبقاً للمادة 830. وهنا تملك الإدارة شهرين للرد فإذا صمتت طوال هذه المدة اعتُبر ذلك رفضاً ضمناً. وفي كلتا الحالتين (الرفض الصريح أو الضمني)، يمنح القانون المعني شهرين إضافيين من تاريخ الرد أو انتهاء مدة الشهرين لرفع دعواه القضائية. ومن المهم التنبيه أن الإدارة لا تملك الحق في الاحتجاج بفوات الأجل إلا إذا كانت قد أشارت بوضوح إلى مواعيد الطعن في وثيقة تبليغ القرار طبقاً للمادة 831 من ق.إ.م.⁵

5/1 الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء

لكي تقبل دعوى الإلغاء موضوعياً ويقضي القاضي بإبطال القرار الإداري يجب أن يشوب القرار أحد عيوب عدم المشروعية. ويأتي في مقدمتها عيوب لمشروعية الخارجية وتحديدًا عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات

أولاً: عدم المشروعية الخارجية

وتتمثل في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات

عيب عدم الاختصاص

1. تعريف عيب عدم الاختصاص

إن أول ما ظهر من أوجه الإلغاء عيب عدم الاختصاص فهو أول حالة فتحت الباب الي تجاوز السلطة ولذلك أطلق على دعوى الإلغاء دعوى وتجاوز السلطة

2. صور وحالات عدم الاختصاص:

أ- اغتصاب السلطة أو الوظيفة (عيب عدم اختصاص جسيم):

يحدث عندما يصدر القرار من شخص أجنبي تماماً عن الإدارة أو عندما تتدخل سلطة إدارية في اختصاصات السلطتين القضائية أو التشريعية. وتخفيفاً لحدة هذا العيب استحدث القضاء الإداري نظريتين: نظرية الموظف الفعلي: تهدف لحماية حسن نية المتعاملين مع شخص يظهر بمظهر الموظف وهو ليس كذلك في الظروف العادية.

نظرية الظروف الاستثنائية: كتولي فرد عادي إدارة مرفق عام في حالات الضرورة القصوى كالحروب حيث تعتبر قراراته حينها صحيحة.

¹- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 23 .

²- حورية بن عودة ، محاضرات في النظرية العامة للقرار الإداري موجهة لسنة أولى ماستر وظيفة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة د. طاهر مولاي _ سعيدة بدون سنة نشر، ص 7_8

³- حورية بن عودة ، المرجع نفسه، ص 8.

⁴- المادة 829 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري

⁵- المادة 831 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري

ب- عدم الاختصاص المكاني:

ويتحقق عندما تتخذ سلطة إدارية قراراً يسري مفعوله خارج النطاق الجغرافي المحدد لها قانوناً وهي حالة قليلة الحدوث في الواقع¹.

ت- **عدم الاختصاص الزمني:** ويتمثل في تجاوز السلطة الإدارية للمواعيد المحددة لممارسة صلاحياتها كأن تصدر قراراً قبل توليها المنصب رسمياً أو بعد انتهاء مهامها وانقطاع صلتها بالوظيفة كممارسة الموظف للأعمال بعد إحالته للتقاعد فتصرفه هنا منسوباً ب عيب عدم الاختصاص².

ث- عدم الاختصاص الموضوعي: ومفادها إصدار قرار إداري من طرف سلطة إدارية في مجال معين هو من اختصاص سلطة إدارية أخرى وله تطبيقات متعددة تتجلى فيما يلي -اعتداء هيئة إدارية علياً على صالحيات هيئة دنيا:

مثال ذلك أن الوالي يملك حق المصادقة على القرارات التي تتخذها البلدية لكن ليس بمقدوره تعديلها وإلا اعتبر مرتكباً لعيب عدم الاختصاص كما لا يجوز للسلطات المركزية التعدي على شخصيتها المعنوية ولا يمكن لهذه السلطات تجاوز سلطة الوصاية المقررة لها بتعديل قرارات الهيئات اللامركزية أو الحلول محلها إلا إذا استوجبت الضرورة ذلك وكانت هذه الهيئات قد باشرت فعلياً ممارسة اختصاصاتها

ثانياً - اعتداء سلطة إدارية على ميدان سلطة إدارية موازية لها:

أطلق الفقه على هذه الصورة مسمى الاعتداء الجانبي على السلطة وتتحقق هذه الحالة عندما تتدخل سلطة إدارية في اختصاص سلطة أخرى لا تربطها بها علاقة تبعية أو رقابة كقيام وزير الداخلية بإصدار قرار يندرج ضمن صلاحيات وزير النقل وهو ما يقع غالباً بسبب غموض وتداخل الصلاحيات بين الوزارات مما يجعل القرار مشوباً بعيب عدم الاختصاص الموضوعي وقابلاً للإلغاء.

ثالثاً - اعتداء سلطة إدارية دنيا على سلطة عليا:

إن تجاوز السلطات الإدارية الأدنى لاختصاصات السلطات الأعلى منها يؤدي إلى وصم القرار بعيب عدم الاختصاص الموضوعي ويُستثنى من ذلك حالات التفويض القانوني الصحيح التي تحمي القرار من هذا العيب.

كما يعتبر من قبيل ذلك اعتداء الموظف الفرد على اختصاص هيئة إدارية جماعية أو العكس كأن ينفرد عضو في المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار جعله القانون من اختصاص المجلس مجتمعاً أو اعتداء المجلس على صلاحيات محددة لعضو فيه حيث يعد ذلك عيباً من عيوب القرار الإداري لكونه مشوباً بعدم الاختصاص³.

عيب الشكل والإجراءات

يقصد به عدم احترام الشكليات والإجراءات المتعلقة بالقرار الإداري واجتهادات قضاء مجلس الدولة الفرنسي فالمواد الخاصة بعيب الشكل قليلة.

رابعا - عدم استشارة الهيئات الجماعية:

قد يفرض القانون كخطوة تسبق اتخاذ القرار ضرورة الخضوع لإجراء الاستشارة وهذه الاستشارة قد تكون اختيارية أو إجبارية تلزم الإدارة بالرجوع للهيئة المختصة مع وجوب التقيد برأيها والأخذ به.. ومنه نستنتج أن القرار الإداري قد يصدر مشوباً بعيوب خارجية تتعلق بشكله سواء تعلق الأمر بعيب عدم الاختصاص الزمني أو المكاني أو بعيب في الشكل والإجراءات المتبعة لذا يُشترط لصحة القرار الإداري أن يخرج في صورة سليمة ومطابقة تماماً للإجراءات التي حددها القانون⁴.

منطوق الحكم في دعوى الإلغاء

ينحصر منطوق الحكم الفاصل في موضوع دعوى الإلغاء ضمن ثلاث احتمالات أساسية:

• الحكم برفض الدعوى:

¹-راضية بن مبارك، المرجع السابق، ص20.

²-عبد القادر قاسم ومحمد نصر الدين نهار، المرجع السابق، ص34_35.

³-غالي بكوش، المرجع السابق، ص33_34.

⁴-غالي بكوش، المرجع نفسه، ص35_36.

يصدر هذا الحكم إذا استبان للقاضي أن القرار المطعون فيه مستوفٍ للأركان القانونية وخالي من أي عيب يشوبه. في هذه الحالة يظل القرار محتفظاً بقوته النفاذة وتتأكد مشروعيته في مواجهة الإدارة والطاعن على حد سواء ما لم يقض مجلس الدولة بخلاف ذلك في مرحلة الاستئناف.

• الإلغاء الكلي للقرار

يقضي القاضي هنا بإعدام القرار المطعون فيه برمته بأثر رجعي منذ تاريخ صدوره واعتباره كأن لم يكن. ومع ذلك يلتزم القاضي بحدود سلطته فلا يحل محل الإدارة في اتخاذ القرار الذي يراه صحيحاً بل يكتفي بهدم القرار المعيب.

• الإلغاء الجزئي:

يلجأ القاضي لهذا الخيار عندما يكون القرار قابلاً للتجزئة بحيث يمكن حذف الجزء المعيب منه وحده دون المساس بكيان القرار العام. أما إذا كانت عناصر القرار متداخلة ولا يمكن فصل الجزء الفاسد عن البقية دون إفساد مضمون القرار ككل فإن الحكم بالإلغاء يمتد ليشمل القرار بصورة كلية¹.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

تعد دعوى التعويض في القضاء الجزائري من دعاوي قضاء الكامل وهي وسيلة القانونية التي يمنحها المشرع للمضروور للمطالبة بجبر الضرر الذي به نتيجة فعل ضار صادر عن الغير.

تعريف دعوى التعويض:

أولاً: من ناحية الفقهية

هناك من عرفها "هي المطالبة بالتعويض وجبر الاضرار المترتبة على اعمال الإدارة سواء كانت مادية او قانونية"²

وهناك من عرفها «بان التعويض هو جزاء المسؤولية اي حكم هو اثر الذي يترتب عليها والالتزام المسؤول بالتعويض المضروورين لجبر الضرر الذي اصابه على ذلك فان الحق التعويضي لا ينشأ من حكم صادر في دعوى المسؤولية وانما من الفعل الضار فيترتب في ذمة المسؤول التزامه بتعويض في الوقت تتحقق فيه اركان المسؤولية الثلاثة والحكم ليس الا مقرر لهذا الحق ولا منشئ له"³

كما عرفه عمار عوابدي «بانها دعوى قضائية التي يرفعها صاحب الصفة والمصلحة امام الجهة المختصة مراعي الاجراءات والشكلية المقررة قانوناً"⁴

ثانياً: من ناحية القانونية

المشرع الجزائري لم يقم بتعريف دعوى التعويض و لم يقم بذكرها بشكل صريح بل ذكرها ضمنياً في قانون الاجراءات مدنيه والإدارية من خلال عبارتين جميع القضايا ودعاوي القضاء الكامل اللتان تشملان دعوى التعويض 800 المحاكم هي الجهاد الولاية العامة في المنازعات الإدارية حيث تختص بفصل في اول درجة حكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة اداريه طرفاً فيها.

أ/خصائص دعوى التعويض:

01/دعوى التعويض دعوى قضائية

تتمتع دعوى التعويض الإداري بصبغة قضائية راسخة منذ وقت طويل وهي ميزة تمنحها استقلالية تامة عن مفاهيم "القرار المسبق" أو "التظلم الإداري" فبينما تصنف الأخيرة كإجراءات وتطبيقات إدارية خاصة، تظل دعوى التعويض مساراً قضائياً أصيلاً. وبناءً على هذه الطبيعة لا يمكن تحريك هذه الدعوى أو قبولها والفصل في موضوعها إلا من خلال الالتزام التام بالشكليات والقواعد الإجرائية التي حددها القانون وذلك حصرياً أمام الجهات القضائية المختصة.

02/دعوى التعويض دعوى ذاتية

¹-حسين فريجة ، المبادئ الأساسية في قانون اجراءات المدنية و والإدارية ديوان المطبوعات الجامعية،لجزائر،ص399.

²-محمد صغير بعلی،الوسيط في المنازعات الإدارية ،دار العلوم للنشر و التوزيع_عناية،2009،ص218.

³-مريم ترزقي،دعوى التعويض في القانون الإداري،مذكرة شهادة الماستر،تخصص دولة و مؤسسات،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة زيان عاشور_جلفة،2016،ص06.

⁴-عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية في النظام القضائي الجزائري جزء 2 الدعوى الإدارية ،ديوان المطبوعات الجامعية_الجزائر،2014.ص314.

تتمتع دعوى التعويض الإداري بصبغة قضائية راسخة، مما يمنحها استقلالية تامة عن إجراءات التظلم أو القرارات الإدارية السابقة. وبناءً عليه، تخضع هذه الدعوى في تحريكها والفصل فيها للقواعد الإجرائية والشكليات التي حددها القانون حصرياً أمام القضاء المختص وتصنف كدعوى "شخصية ذاتية" لأنها تهدف لحماية مركز قانوني فردي مما يفرض تشدداً في شروط الصفة والمصلحة فلا يكفي مجرد تضرر الشخص من عمل إداري بل يجب أن يكون صاحب حق مكتسب يحميه القانون مسبقاً. فبمجرد وقوع اعتداء على هذا الحق تتعد له المصلحة المباشرة في المقاضاة لنيل تعويض عادل وشامل

03/دعوى التعويض من دعوى القضاء الكامل

تتدرج دعوى التعويض ضمن فئة القضاء الكامل، نظراً لما يتمتع به القاضي فيها من صلاحيات واسعة وشاملة مقارنة بالأنواع الأخرى من الدعاوى. وتتعدد مهام القاضي في هذا السياق إذ تبدأ من التحقق من وجود الحق الشخصي للمدعي مروراً بتقصي مدى تضرر هذا الحق جراء النشاط الإداري وصولاً إلى تقدير جسارة الضرر وتحديد القيمة المالية للتعويض العادل والكفيل بجبره، وينتهي ذلك كله بإصدار الحكم الملزم بالتعويض¹

04/دعوى القضاء الكامل تنتمي لقضاء الحقوق

تصنف دعوى التعويض ضمن "قضاء الحقوق" وفقاً للتقسيم المختلط للدعاوى الإدارية لكونها تركز أساساً على حماية الحقوق الشخصية المكتسبة والدفاع عنها. ويترتب على هذه الطبيعة ضرورة الدقة في تطبيق الإجراءات القضائية لضمان فاعلية الحماية ضد التجاوزات الإدارية مع منح القاضي صلاحيات كاملة لجبر الأضرار الناجمة عن النشاط الإداري. كما تبرز أهمية هذه الخاصية في مطابقة مدة تقادم دعوى التعويض مع مدة تقادم الحقوق المتصلة بها مما يفرض احترام هذه الخصائص عند تنظيم المعالجة القضائية للتعويض²، بحيث تتقاطع دعوى التعويض مع دعوى الإلغاء في عدة قواسم أبرزها انعقاد الاختصاص بنظرهما لنفس الجهة القضائية غالباً إلا أنهما تختلفان في جوهر المحتوى والإجراءات وفقاً للنقاط التالية:

- من حيث الاختصاص القضائي: ترفع دعوى الإلغاء ضد القرارات المركزية أمام مجلس الدولة كجهة أولى وأخيرة بينما قدم دعوى التعويض حتى لو ارتبطت بجهة مركزية أمام المحاكم الإدارية (الدرجة الأولى) حيث يستند القاضي غالباً إلى قواعد المسؤولية الإدارية للفصل فيها.
- من حيث سلطة القاضي: يتمتع القاضي في دعوى التعويض بصلاحيات إذ يمكنه إقرار التعويض حتى دون إثبات "خطأ" الإدارة (بناءً على نظرية المخاطر)، أما في دعوى الإلغاء فدوره يكمن بفحص مشروعية القرار ولا يملك إبعاده إلا إذا ثبتت مخالفته للقانون في ركن من أركانه.
- من حيث الموضوع والهدف: تستهدف دعوى الإلغاء إعدام القرار المطعون فيه وتجريده من قوته القانونية في حين يرمي رافع دعوى التعويض إلى الحصول على مقابل مالي لجبر الأضرار التي لحقت به. ورغم هذا التمايز يظل التداخل ممكناً إذ يستطيع المتضرر الجمع بين الطلبين في عريضة واحدة مطالباً بإلغاء القرار والتعويض عن آثاره معاً مما يمنح القاضي في هذه الحالة صفة قاضي إلغاء وتعويض في آن واحد³.

ب/شروط الشكلية والموضوعية لقبول دعوى التعويض:

01/شروط الشكلية العامة:

تجتمع كل من دعوى الإلغاء والتعويض بنفس الشروط الشكلية الاهلية والصفة، عريضة افتتاح، دفع الرسوم.

02/الشروط الشكلية الخاصة:

ميعاد: ويجب ان نميز بين حالتين:

1-2/الحالة الأولى: وهي عندما محل دعوى التعويض قرار إداري الصادر وألحق ضرر بالغير ففي

هذه الحالة يجب التقيد بميعاد 4 أشهر طبقاً للمادة 829 ق.إ.م.!

¹-مريم ترقي، المرجع نفسه، ص 09_10

²-ياسين لحواش ورمزي زغلامي، دعوى القضاء الكامل دعوى التعويض، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945_ الجزائر، 2014، ص 37.

³-عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 62.

2-2/ الحالة الثانية: وهي التي يكون فيها محل دعوى التعويض عمل مادي صادر ألحق ضرر بالغير ففي هذه الحالة لا يتم التقيد بشرط الأجل الوارد في المادة 829 بل تتقدم الدعوى بمرور 15 سنة من وقوع فعل الضرر وهذه المدة ليس لها أساس قانوني في قانون الإداري بل مأخوذة من قواعد القانون المدني.

03/ الشروط الموضوعية لرفع دعوى التعويض

يعد التعويض عن الضرر الأثر القانوني المترتب على قيام المسؤولية الإدارية وهو يستند إلى مرجعيات قانونية ومبادئ دستورية بالإضافة إلى قواعد خاصة بتقديره تضمن توزيعه وفق معايير العدالة والإنصاف.

ثالثاً تعريف المسؤولية الإدارية

لغة: تعني تحمل التبعة وهي الحالة التي يُسأل فيها الشخص عن أفعاله وأقواله المخالفة للقواعد القانونية أو الأخلاقية.

اصطلاحاً: تتمثل المسؤولية الإدارية في التزام الدولة ومرافقها العامة بجبر الأضرار التي تلحق بالغير جراء أنشطتها سواء كانت تلك الأعمال قانونية أو غير قانونية. وهي تُعد آلية قانونية تهدف إلى نقل عبء الضرر من الفرد المتضرر إلى جهة الإدارة باعتبارها الأحق بتحملة. وقد حرص الفقه والتشريع على تمييزها عن المسؤولية الأخلاقية لضبط ملامحها القانونية بدقة مما سمح بتحديد قواعد مستقلة تحكم تعويض الأفراد عن أفعال الإدارة¹

أ/ خصائص المسؤولية الإدارية

01/ المسؤولية الإدارية مسؤولية قانونية

تصنف المسؤولية الإدارية كمسؤولية قانونية بمعناها الأصيل والمكتمل حيث يستوجب قيامها بالدرجة الأولى وجود تمايز بين الجهة الإدارية المتسببة في الضرر وبين الأشخاص المضطربين مع إرساء مبدأ التزام الإدارة العامة بجبر هذا الضرر عبر تحمل عبء التعويضات من الخزينة العمومية بصورة نهائية وإلزام أركان هذه المسؤولية لا بد من ثبوت رابطة سببية مباشرة بين التصرفات الإدارية الضارة والنتيجة التي أدت إلى المساس بحقوق الأفراد وحررياتهم

02/ المسؤولية الإدارية مسؤولية غير مباشرة:

تعتبر المسؤولية القانونية المباشرة هي التزام الشخص شخصياً بجبر الأضرار الناتجة عن أفعاله اتجاه المتضرر كما هو سائد في قواعد المسؤولية المدنية بصرف النظر عن حالات المسؤولية عن الغير في حين أن المسؤولية الإدارية تأخذ دوماً طابع المسؤولية غير المباشرة إذ تتعقد حين يتمايز شخص المتبوع عن شخص التابع مع قيام رابطة تبعية وظيفية بينهما والمقصود هنا هو الصلة القائمة بين الإدارة وموظفيها العمومي الذي يمارس مهامه باسمها ولصالحها²

03/ مسؤولية الإدارية ذات نظام مستقل

اتسمت المسؤولية الإدارية منذ نشأتها بكونها مسؤولية نسبية وغير مطلقة حيث تتبدل وتتكيف وفقاً لطبيعة واحتياجات كل مرفق عام كما تنفرد بإطار قانوني استثنائي يغاير القواعد المعمودة في القانون الخاص وذلك لضمان انسجامها مع غايات الإدارة العامة وقدرتها على تحقيق التوازن المنشود بين مقتضيات المصلحة العامة وصون حقوق الأفراد وحررياتهم الأساسية.

أكد قرار محكمة التنازع الصادر في قضية "بلانكو" الشهيرة بتاريخ 08 فبراير 1873 على أن مسؤولية الدولة عن الأضرار التي تلحق بالأفراد جراء تصرفات منتسبيها في المرافق العامة لا تخضع للضوابط الواردة في القانون المدني التي تنظم علاقات الأفراد العاديين وبناءً على ذلك فإن هذه المسؤولية لا تتصف بالعمومية أو الإطلاق بل تحكمها قواعد قانونية متميزة تتبدل تبعاً لمتطلبات المرفق العام وضرورة إيجاد موازنة دقيقة بين اعتبارات المصلحة العامة وحماية حقوق الأفراد³

¹- كلثوم بلاط ، المسؤولية الإدارية في الجزائر، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم 2021، ص 9.

²- مريم ترقي، المرجع السابق، ص 28.

³- عبد الحكيم مبروكي ، المسؤولية الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2014، ص 30.

04/المسؤولية ادارية سريعة التطور:

تعد المسؤولية الإدارية من المفاهيم القانونية المستحدثة التي لم يكتمل ظهورها إلا مع أواخر القرن التاسع عشر ومطلع القرن العشرين وتستمد هذه المسؤولية خصوصيتها من جوهر القانون الإداري ذاته بكونه فرعاً قانونياً حديث النشأة يتسم بالمرونة والقدرة العالية على التطور المتسارع لمواكب المستجدات الإدارية¹

ب/أساس المسؤولية الإدارية

بنيت مسؤولية السلطات عمومية تاريخياً على مبدأ الخطأ حيث كان يُشترط لانعقاد مسؤولية الإدارة وإلزامها بالتعويض ثبوت تقصير من جانبها غير أن تطور الذي شهده الفكر القانوني وتعدد المسالك القضائية أدت إلى بروز أساس جديد يعرف بـ مسؤولية المخاطر وبموجبها أصبحت الإدارة مُطالبة بجبر الضرر وتعويض المتضررين حتى في الحالات التي لا يشوب عملها أي خطأ أو تقصير وبناءً عليه سنستعرض المسؤولية القائمة على الخطأ والمسؤولية القائمة على المخاطر:

01/مفهوم الخطأ:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً جامعاً للخطأ تاركاً المهمة للاجتهاد الفقهي الذي واجه بدوره صعوبة في صياغة تعريف دقيق لا سيما في النزاعات الإدارية، وترك سلطة التكييف لتقدير القضاة لضمان مرونة تتماشى مع تطورات المادة الإدارية وبشكل عام يُعرف الخطأ الموجب للمسؤولية بأنه: "كل تصرف ضار يفقر للمشروعية".

02/تصنيفات الخطأ:

يتم التمييز في نطاق المسؤولية بين نوعين رئيسيين:

1-2 الخطأ المرفقي: هو ذلك النشاط أو السلوك الصادر عن الموظف العمومي أثناء ممارسته لمهامه أو بمناسبتها والذي يترتب عليه ضرر للغير، في هذه الحالة تقع التبعة القانونية على عاتق الإدارة المشغلة وينعقد الاختصاص للفصل فيها للقضاء الإداري، وقد يتخذ الخطأ صورة إيجابية (فعل مادي) أو سلبية (امتناع) كرفض تنفيذ حكم قضائي أو إهمال اتخاذ تدابير السلامة اللازمة لمنع الأذى عن المارة.

2-2 الخطأ الشخصي: هو الانحراف الصادر عن العون العمومي الذي يكشف عن إلحاق الأذى بالغير مستغلاً في ذلك مركزه الوظيفي في أغراض بعيدة عن مقتضيات الوظيفة. هنا يُنسب الخطأ للموظف بصفته الشخصية ويسأل عنه في ذمته المالية الخاصة وتختص المحاكم العادية (القضاء المدني) بالنظر في دعوى التعويض المرتبطة به².

3. التمييز بين الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي:

تتجلى الأهمية العملية للفرقة بين الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي في سياق المنازعات الإدارية من زاويتين:

1-3 تحديد جهة الاختصاص القضائي: حيث تختص المحاكم الإدارية بالفصل في التعويض عن الأخطاء المرفقية التي تُسأل عنها الإدارة بينما ينعقد الاختصاص للقضاء العادي في حالة الأخطاء الشخصية التي يُسأل عنها الموظف بصفته الفردية.

2-3 تحديد الجهة الملزمة بالتعويض: إذ يحدد هذا التمييز الطرف الذي سيتحمل العبء المالي النهائي لجبر الضرر. ولضبط هذه التفرقة وضع فقه القانون الإداري عدة معايير جوهرية أبرزها:

1-2-3 معيار النزوة الشخصية (الفقيه لا فيرييه):

يرتكز هذا المعيار على طبيعة السلوك البشري فالخطأ الشخصي هو ذلك الذي يكشف عن نقائص الموظف الإنسانية كالانفعال أو التهور أو الرعونة. أما الخطأ المرفقي فهو الهفوة التي قد يقع فيها أي موظف "عادي" يمارس مهامه باعتباره إنساناً معرضاً بطبعه للخطأ والصواب.

المأخذ: يعقب عليه إفراطه في تحليل النوايا الداخلية والمقاصد النفسية مما يجعله معياراً غامضاً وغير منضبط.

2-2-3 معيار الغاية أو الهدف (الفقيه دوغي):

يعتمد هذا المعيار على الغرض من التصرف فإذا كان دافع الموظف من الفعل هو تحقيق مآرب شخصي (كالانتقام أو الكسب المادي) اعتُبر الخطأ شخصياً أما إذا كان الهدف هو تحقيق المصلحة العامة فإن الخطأ يظل مرفقياً.

¹- عبد الحكيم مبروكي، المرجع نفسه، ص31.

²- ريمة مقيمي، المرجع السابق، ص_ ص102_ 103.

المأخذ: يواجه هذا المعيار ذات الانتقاد السابق لكونه يعول على "النية" وهي مسألة باطنية يصعب إثباتها.

3-2-3 معيار الانفصال عن الوظيفة (الفقيه مورييس هوريو):

يُعد هذا المعيار الأكثر دقة وواقعية ولذلك تبناه القضاء في فرنسا والجزائر.

3-3 الخطأ الشخصي: هو الفعل الذي يمكن فصله مادياً أو قانونياً عن الواجبات الوظيفية أي أنه يقع خارج نطاق العمل الوظيفي.

3-4 الخطأ المرفقي: هو الفعل الذي يتصل بالوظيفة اتصالاً مباشراً أو غير مباشر، بحيث لا يمكن عزل الخطأ عن ممارسة الموظف لمهامه¹

04/الضرر

تُعتبر واقعة الضرر حجر الزاوية والقاعدة الأساسية التي لا غنى عنها لنهوض المسؤولية الإدارية إذ لا يترتب على مجرد صدور سلوك خاطئ من الإدارة أي استحقاق للتعويض ما لم يفض هذا المسلك إلى إلحاق أذى فعلي بالغير. وعليه فإنه من المستقر قانوناً عدم قيام المسؤولية في غياب الضرر مهما بلغت درجة جسامته الخطأ المرتكب ولكي يُعتمد بهذا الضرر كعنصر مُوجب للمسؤولية لا بد من توافر الشروط الآتية:

أن يكون محققاً: أي وقع فعلاً.

أن ينسب للإدارة: سواء من خلال موظفيها أو وسائلها وعلى المدعي يقع عبء الإثبات.

أن يكون الضرر قابلاً للتقويم المادي: ويمكن للقاضي الاستعانة بخبير.

05/العلاقة السببية

إقرار مسؤولية الإدارة وإلزامها بجبر الضرر لا يكفي مجرد تحقق ركن الخطأ والضرر بل يمتد الأمر بالضرورة إلى وجوب إثبات ركن العلاقة السببية الذي يربط بين نشاط الإدارة والضرر الواقع إذ يقع على عاتق الطرف المدعي عبء إثبات أن الضرر المحقق قد نشأ مباشرة نتيجة لفعل الإدارة أو بسبب إحدى الوسائل التابعة لها²

06/المسؤولية على أساس المخاطرة

ان كان الأصل في مسؤولية الإدارة قيامها على ركن الخطأ المرفقي إلا أن النظام القانوني يقرر استثناءً إمكانية انعقاد هذه المسؤولية استناداً إلى فكرة المخاطر والتي تتيح مساءلة الإدارة دون الحاجة لإثبات وقوع خطأ.

6-1 مفهوم المسؤولية على أساس المخاطر

تتبلور هذه النظرية في كون الإدارة العامة أثناء ممارستها لنشاطاتها قد تضع بعض الأفراد في مواجهة مخاطر غير مألوفة تؤدي لترتيب أضرار فعلية رغم سلامة الإجراءات الإدارية وخلوها من الخطأ وهنا يتدخل القاضي الإداري لإلزامها بالتعويض جبراً لهذه الأضرار. وفي هذه الحالة يعفى المتضرر من إثبات تقصير الإدارة ويكتفي فقط بإقامة الدليل على وجود علاقة سببية مباشرة بين نشاط المرفق العام والضرر الذي لحق به، وتنفرد هذه المسؤولية بكونها مسؤولية قضائية ذات طابع استثنائي يستلزم لانعقادها ثبوت الرابطة السببية بين الفعل الضار وعمل الإدارة شريطة أني تسم الضرر الموجب للتعويض بالجسامة والخروج عن المألوف. ولا تستطيع الإدارة التحلل من التزامها بالتعويض في هذا السياق إلا بإثبات وجود قوة قاهرة أو حادث فجائي أو خطأ صادر عن المضرور نفسه.

6-2 تطبيقات نظرية المخاطر

تتعدد تطبيقات نظرية المخاطر في العمل الإداري حيث كرس القضاء الإداري العديد من الحالات التي تنهض فيها مسؤولية الإدارة دون خطأ، كما تدخل المشرع بتقنين بعض هذه الحالات. ومن أبرز المجالات التي تشملها هذه المسؤولية ما يلي:

6-2-1 الأشغال العمومية: وتشمل كافة العمليات المتعلقة بالأعمال العقارية العامة من إنشاء وترميم أو صيانة مثل شق الطرقات وبناء السدود. ونظراً للمخاطر الملازمة لهذه الأشغال فإن مسؤولية الإدارة تقوم تجاه الغير على أساس المخاطر دون حاجة لإثبات الخطأ. وقد كرس القضاء الإداري في الجزائر هذا التوجه في مناسبات عدة لاسيما بخصوص الحوادث الناجمة عن خطوط الكهرباء كمسؤولية البلدية عن الوفاة بصعقة كهربائية بسبب التقاعس في صيانة الأعمدة الكهربائية

¹-ريمة مقيمي، المرجع نفسه، ص 103_104.

²-ريمة مقيمي، المرجع نفسه، ص 104_105.

6-2-2 المنشآت والأنشطة الخطيرة: تتعدّد مسؤولية الإدارة دون خطأ بسبب المنشآت التي تشكل خطراً ذاتياً بطبيعتها كمحطات توليد الطاقة التي قد تسبب أضراراً للجوار. كما تمتد هذه المسؤولية لتشمل الأنشطة الخطرة التي تضطلع بها الإدارة في مجالات حساسة كأنشطة العمليات العسكرية أوفي إطار ممارسة سلطات الضبط الإداري.

07/الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة: يجسد هذا المبدأ قيمة أسمى من قيم العدالة التي تحكم العلاقة بين الإدارة والأفراد ومفاده وجوب تحمّل جميع للتكاليف العامة بشكل متوازن. فإذا تسبب نشاط إداري (مشروع) في عبء يتجاوز الحدود المألوفة لفرد معين عدّ ذلك إخلالاً بالمساواة يستوجب التعويض شريطة أن يكون الضرر ذا طبيعة غير عادية أو استثنائية. ومن أبرز تطبيقاته المسؤولية الناجمة عن امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام القضائية أو تلك الناجمة عن النصوص التشريعية¹.

- الأنظمة التشريعية الخاصة: قد يتدخل المشرع بنصوص صريحة لإقرار مسؤولية الإدارة عن الأضرار الناجمة عن أنشطة أعضاء الهيئات العمومية ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 144 من قانون البلدية 10-11 والتي حملت البلدية المسؤولية المدنية عن الأخطاء التي يرتكبها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المنتخبون والموظفون أثناء أو بمناسبة تأدية مهامهم².

أما بخصوص الاختصاص القضائي فالعبء بطبيعة الخطأ فإذا كان الخطأ مرفقياً وجب على المتضرر رفع دعوى التعويض ضد الجهة الإدارية المعنية (سواء كانت مركزية، ولائية، بلدية، أو مؤسسة عمومية إدارية) أمام القضاء الإداري.

أما إذا تكيّف الفعل كخطأ شخصي فإن الضحية يطالب بحقه في التعويض أمام القضاء العادي وتتحلّل الإدارة هنا من تحمل تبعات المسؤولية³.

08/حكم في دعوى التعويض

التعويض الذي يقضي به القضاء ضد الإدارة وهو على صورتين:

8-1 التعويض المادي: وهو المفهوم الشامل ويتمثل في جبر الضرر عبر منح مبلغ مالي.

8-2 التعويض العيني: ويُقصد به إعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل وقوع الفعل الضار.

أما بخصوص كيفية التقدير فهي مسألة يحكمها القانون أو تُترك لتقدير القاضي الإداري الذي يلتزم بمجموعة من القواعد الجوهرية أبرزها مبدأ الشمولية يجب أن يكون التعويض وافياً وشاملاً لكل ما تكبده المضرور من خسائر حقيقية وما فاتته من مكاسب مؤكدة مع مراعاة الأضرار المادية والمعنوية (الأدبية) معاً. التقيد بطلبات الخصوم لا يجوز للقاضي أن يتجاوز سقف ما طلبه المدعي فدوره محصور في حدود المطالبات المرفوعة أمامه. فإذا اقتصر الطلب على الضرر المادي امتنع على القاضي الحكم بتعويض عن الضرر الأدبي تلقائياً. تناسب التعويض مع درجة المسؤولية يرتبط مقدار التعويض بمدى مسؤولية الإدارة عن الفعل الضار فإذا تداخل خطأ المضرور أو فعل الغير مع خطأ الإدارة يتم توزيع عبء التعويض وتقسيمه بحسب نسبة مساهمة كل طرف في وقوع الضرر.

خصم المنافع الناتجة يتعين على القاضي مراعاة ما إذا كان فعل الإدارة قد عاد على المضرور بـ "نفع" أو مصلحة ما إلى جانب الضرر وفي هذه الحالة يجب استئزال قيمة تلك الفائدة من إجمالي التعويض لضمان أن يكون التعويض مساوياً للضرر الفعلي الصافي فقط.

لذلك يتم تقييم الضرر وفقاً للقيمة الجارية وقت صدور الحكم وذلك لتلافي آثار تقلب الظروف الاقتصادية أو تغير قيمة الأضرار بالزيادة أو النقصان. فالعدالة تقتضي أن يُمنح المضرور تعويضاً يراعي المتغيرات ويحقق الكفاية وقت الأداء الفعلي⁴.

¹-ريمة مقيمي، المرجع نفسه، ص 106_107.

²-قانون رقم 11_10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر، العدد 37، الصادرة بتاريخ 03 يوليو 2011، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 21_13 المؤرخ في 31 أوت 2021.

³-ريمة مقيمي، المرجع السابق، ص 107.

⁴-مريم ترزقي، المرجع السابق، ص 31_32.

الخاتمة

الخاتمة:

المشروع الجزائري نظم أحكام حماية الملكية العقارية من أي اعتداء صادر من الغير و ذلك لما لهذه الأخيرة من دور في استقرار المعاملات العقارية وكذلك الضمانات المقررة عن طريق ممارسات القضاء سواء في القضاء العادي أو الإداري والتي تتوج بأحكام قضائية نهائية تفصل في الحقوق المتعلقة بالملكية العقارية سواء تلك المستندة إلى سند رسمي أو حيازة بالإضافة إلى آليات أخرى.

وقد دعم على حماية الملكية العقارية سواء كان ذلك في مجال المناطق الحضرية وهو ما جاءت به نصوص قانونية تحكم كفيات البناء والتعمير وهو ما تم تجسيده في مجموعة من القوانين والمراسيم المطبقة له إلا أن عدم توافر الآليات الكفيلة بتوفير الحماية وضعف ميكانيزمات الرقابة الإدارية القبلية والبعدية وغيرها من شأنه أن يجعل هذه الإجراءات تقييدا أكثر منها حماية هذا من جهة و من جهة أخرى عمل المشروع على حماية الملكية العقارية في مجال المناطق الفلاحية وذلك لضبط استغلال و استعمال الأراضي الفلاحية بهدف حمايتها والمحافظة عليها على أتم وجه.

كما كرس أسلوبا آخر لحماية ألا وهو القضاء الجزائي حيث يعتبر أسلوبا فعالا في حماية الحقوق المعتدى عليها وذلك من خلال نصوص قانون العقوبات التي تشكل قاعدة بالغة الأهمية فضلا عما يمتاز به القضاء الجزائي من سرعة في الفصل في القضايا المطروحة عليه وما يمتاز به من مرونة وقواعد مقترنة بالردع المكسر من خلال العقوبات المقترنة به.

كما يمكن أن يكون الاعتداء من طرف الإدارة نفسها إذ ترتكب في الكثير من الأحيان عدة تجاوزات غير مشروعة بدافع تحقيق المنفعة العامة دون اتباع إجراءات نزع الملكية، حيث أقر المشروع إمكانية ممارسة الدعوى الإدارية لرد الاعتداء مع حق طلب التعويض في حال الضرر تعهد هذه الحماية إلى المحاكم الإدارية وذلك بموجب الدعاوي المتعددة المعروضة عليها باختلاف موضوعها أطرافها ومن أهم تلك المتعلقة بنزع الملكية العقارية للمنفعة العامة، إذ يبسط القاضي رقابته على الإدارة في حال تعسفها اتجاه الأفراد و الحد من مركزها الذي تستغله بوجه غير شرعي.

ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى مجموعة من النتائج:

1_ الملكية العقارية حظيت باهتمام المشروع الجزائري من خلال ترسانة من النصوص القانونية والآليات التي توفر الحماية الفعالة لها.

2_ الجهات القضائية لها دور فعال في تكريس الحماية الفعلية للملكية العقارية من خلال التصدي للتعدي الذي يقع عليها قبل الأفراد العاديين فيختص بذلك القضاء العادي برفع الاعتداء أو من قبل الجهات الإدارية فيتدخل القاضي الإداري لوقف الاعتداء الإداري وتعويض المتضرر في ملكيته.

3_ رغم تعدد وسائل الحماية الملكية العقارية إلا أن هدفها واحد وهو حماية الحق العقاري.

أمام هذه الاعتبارات الجديرة بالحماية نقدم جملة من الاقتراحات لعلها تثري المنظومة القانونية في هذا المجال تتمثل في:

1_ توحيد النصوص القانونية الرامية إلى حماية الملكية العقارية بغرض توحيد العمل القضائي.

2_ تنسيق العمل بين الإدارات العمومية لتقليل الاشكالات المنصبة عنها.

3_ ضرورة نشر الوعي القانوني بين الأفراد لحماية حقوقهم العقارية.

قائمة المصادر

والمراجع

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20_442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتضمن إصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء دستوري أول نوفمبر سنة 2020، ج.ر.ع 82، بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

I. المعجم

- (1) أحمد عبد الوهاب بكير معجم امهات الافعال معانيها وواجه استعمالها، الجزء 03، دار المغرب، بيروت طبعة 1، 1997
- (2) جبار عبد النور وسهيل إدريس قاموس منهل عربي فرنسي، دار الأدب للنشر والتوزيع، طبعة الأولى، بيروت لبنان، 1970.

II. النصوص القانونية

القوانين:

- (1) قانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/21، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية العقارية والتسيير العقاري والمؤسسات، ج.ر.ع 06 (ملغى).
- (2) القانون رقم 82_04 المؤرخ في 13 فيفري 1982، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج.ر.ع 48.
- (3) القانون رقم 08/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء في الجزائر (ملغى بموجب القانون رقم 29/90).
- (4) القانون رقم 11/84، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، معدل ومتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، عدد 15.
- (5) القانون 90_15 المؤرخ في 14 جويلية 1990، يعدل ويتمم الأمر رقم 66_156 المؤرخ في 18 جوان 1966 والمتضمن قانون العقوبات، جريدة الرسمية، عدد 44.
- (6) القانون رقم 90_25 المتض
- (7) من قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 95_26 المؤرخ في 25_09_1995، الجريدة الرسمية، العدد 55.
- (8) لقانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 01/12/1990، ج.ر.ع 52، الصادر في 11 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب قانون 04_05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ع 51، صادر بتاريخ 15/08/2004.
- (9) القانون رقم 90_30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08_14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.
- (10) القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21.
- (11) - القانون رقم 08_15 المحدد لقواعد مطابقات البيانات وإتمام إنجازها المؤرخ في 20 جويلية 2008، جريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008.
- (12) القانون رقم 11_10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادرة بتاريخ 03 يوليو 2011، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 21_13 المؤرخ في 31 أوت 2021.
- (13) - القانون رقم 08_16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر.ع 46، الصادرة بتاريخ 13 أوت 2008.
- (14) - القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.

- (15) - القانون رقم 23_21 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023، المتضمن القانون الغابي الجديدة الرسمية العدد 84، الصادرة بتاريخ 27 ديسمبر 2023.
- (16) - القانون رقم 25_06 المؤرخ في 19 جويلية 2025، يتعلق بالأوقاف، ج ر، ع 47
- (17) - قانون رقم 25_14 مؤرخ في 09 صفر عام 1447 الموافق 03 غشت سنة 2025، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر.ع 54، صادرة في 13 غشت 2025.

الأوامر:

- (1) الأمر رقم 66_156 المؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات، المعدل بالقانون رقم 82_04 المؤرخ في 13 فيفري 1982، الجريدة الرسمية، العدد 49.
- (2) الأمر 73/71، المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97.
- (3) الأمر 26/74، المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 19.
- (4) الأمر 75_58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، مؤرخة في 30/09/1975، معدل ومنتج بموجب القانون رقم 05_07، المؤرخ في 13/05/1975
- (5) الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975، المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

المراسيم:

- (1) - المرسوم رقم 73_32 المؤرخ في 05 يناير 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، العدد 15 المؤرخ في 20 فيفري 1973.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 76_62 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق ل 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84_400 المؤرخ في الفاتح ربيع الثاني عام 1405 الموافق ل 30 ديسمبر 1984، ج.ر.ج.ج، العدد 71، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1984.
- (3) - المرسوم التنفيذي رقم 76_62 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق ل 25 مارس 1976، الذي يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.
- (4) المرسوم 76_146 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة الي أجزاء، ج ر، عدد 12، صادر في 09 فيفري 1977.
- (5) المرسوم رقم 83_666 مؤرخ في 12 نوفمبر 1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر، عدد 47، صادر في 15 نوفمبر 1983.
- (6) - المرسوم التنفيذي رقم 88_70 المؤرخ في 22_03_1881، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 81_97 المؤرخ في 16 ماي 1988، المحدد لكيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل.
- (7) - المرسوم التنفيذي رقم 91/196، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06/03 المؤرخ في 07 جانفي 2006، ج ر 01 (ملغى).
- (8) - المرسوم التنفيذي رقم 91/455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرّد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 60، لمعدل بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2020، الجريدة الرسمية، العدد 56.

- (9) المرسوم التنفيذي 92_134، المؤرخ 07 افريل 1992، المعدل والمتمم للمرسوم 76_62 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية جمهورية الجزائرية، عدد 27، صادرة في 12 افريل 1992.

- (10) المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر، العدد 83.
- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، العدد 84.
- (11) المرسوم التنفيذي رقم 115_00 المؤرخ في 24 ماي 2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 30.
- (12) -المرسوم التنفيذي رقم 269_03 المؤرخ في 07_08_2003، الحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري.
- (13) -المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين
- (14) -المرسوم التنفيذي رقم 147_08 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقق العقاري وتسليم سندات الملكية جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، الصادر في ماي 2008.
- (15) -المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحرير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07.

القرارات:

- (1) قرار المحكمة العليا رقم 52039 المؤرخ في 05/04/1989، ق ع، مجلة قضائية، ع 03، الجزائر، 1990.
- (2) قرار المحكمة العليا رقم 48167 المؤرخ في 26/10/1988، غ ع، ج ر، ع 03، الجزائر، 1990.
- (3) قرار المحكمة العليا رقم 78860 المؤرخ في 02/04/1992، م ق، ع 02، الجزائر، 1992.
- (4) قرار المحكمة العليا رقم 188869 مؤرخ في 26-06-2000، مجلة الاجتهاد القضائي، ع خاص، ج 1، الجزائر، 2000.
- (5) قرار المحكمة العليا رقم 1054827 الصادر بتاريخ 11_05_2017.
- (6) قرار المحكمة العليا رقم 1275340 الصادر بتاريخ 21-06-2018.
- (7) قرار المحكمة العليا رقم 1147417 الصادر بتاريخ 11-10-2018.

التعليمية:

- التعليمية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي وترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر

ثانيا: المراجع

I. الكتب

- (1) بعلی محمد صغیر الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009.
- (2) بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية الجسور للنشر والتوزيع طبعة الأولى، محمديّة - الجزائر، 2009.
- (3) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهومة، الجزائر، 2006.
- (4) حمود مليسا النظام القانوني لمسح الاراضي العام ودوره في اعداد الدفتر العقاري، طبعة الاولى، دار ألفا للوثائق قسنطينة الجزائر، سنة 2024.
- (5) رمول خالد المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دار القصر الكتاب بالبلدية، الجزائر 2001
- (6) شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
- (7) طلبة ليلي، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- (8) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة، 2005.

- (9) عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية في النظام القضائي الجزائري جزء الثاني الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014.
- (10) فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون اجراءات المدنية والإدارية ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.
- (11) لعشعاش محمد، الواسع في الحماية الاجرائية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، دار الخلدونية لطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2023.
- (12) محمدي فريدة زواوي، الحيازة والتقدم المكسب، ط1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
- (13) محيو أحمد المنازعات الإدارية طبعة 07، ديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
- (14) ويس فتحي الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار الهومة، الجزائر، دون سنة الطبع
- (15) يحيوي عمر، نظرية المال العام، دار الهومة، 2002.

• اطروحات الدكتوراه

- (1) اوكد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، اطروحة شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، السنة الجامعية 2020.
- (2) بن زكية راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، 2009.
- (3) بوبعيد عز الدين، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة، اطروحة شهادة الدكتوراه تخصص قانون العقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، 2022.
- (4) رحايمية عماد رحاميه القانونية للإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
- (5) عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007

• رسائل ماجستير

- (1) بيعع الهام حماية الملكية العقارية مذكرة الماجستير كلية الحقوق جامعة منتوري _قسطينة، 2007
- (2) بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010
- (3) بو زيتون عبد الغاني المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2009.
- (4) جدي سليمة، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية، المركز الجامعي سوق أهراس، 2007
- (5) حدوش نسيم الشكليات في البيع العقاري دراسة تحليلية مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2003
- (6) عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010

مراحي ريم دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تبسة، 2007.

(7) موسيني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد_ تلمسان، 2007.

• المذكرات الماستر

(1) أعرب ياسمين، آليات جرد الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، شهادة ماستر في قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، الجزائر، 2022.

(2) بكوش غالي، دعوى الإلغاء في تشريع الجزائري مذكرة شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم، 2020.

(3) بلاط كلثوم، المسؤولية الإدارية في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، 2020.

(4) بلحزام شهيرة سندات المثبتة للملكية العقارية ومنازعات الناشئة عنها وفق القانون الجزائري مذكرة شهادة الماستر تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2019.

(5) بلنوار أحمد، اليات جرد الأملاك العقارية في التشريع الجزائري مذكرة شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور-جلفة، 2015.

(6) بن صخرية خيشر وعواري محمد امين، إجراءات إتمام عملية المسح العقاري مذكرة شهادة الماستر تخصص قانون العقاري جامعة ابن خلدون تيارت ملحقة السوق، 2018.

(7) بن علي بوعلام وزنجاوي عبد المالك، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2018.

(8) بن فاتح حسين، الحماية الجزائرية للأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير بسكرة، 2017.

(9) تزرقي مريم، دعوى التعويض في القانون الإداري مذكرة شهادة الماستر تخصص دولة ومؤسسات كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور_جلفة، 2015.

(10) حجاج عثمان، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح_ ورقلة، 2015.

(11) خوجة فارس جريمة استغلال النفوذ الجنائي مذكرة من مقتضيات شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون جنائي كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خضير-بسكرة، 2016.

(12) زعير شيراز وزبسة عزيزة مخالفات التعمير في القانون الجزائري مذكرة شهادة الماستر، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 20 أوت 1955_سكيكدة، 2024.

(13) شيخ هيذب وطارق سيبوكر، مسح الاراضي العام في القانون الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عام الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح_ورقلة، 2020.

(14) ضيف بن علي، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017.

(15) قاسم عبد القادر ونهار محمد نصر الدين، مكانة دعوى الإلغاء في القضاء الإداري الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص دولة ومؤسسات كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة 2021

- (16) لحوار ش ياسين وز غلامي رمزي دعوى القضاء الكامل دعوى التعويض مذكرة شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عام منازعات إدارية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 2014
- (17) لعجمي مختار وتسيرة وعلي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة _ بجاية، 2021.
- (18) لعرباوي سفيان وبوزانة تركية صارة، الحماية الجزائية للعقار في ضوء القانون الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون _ تيارت، 2017
- (19) لمام مروان تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس _ مستغانم، 2021.
- (20) مبروكي عبد الحكيم، المسؤولية الإدارية، مذكرة شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.
- (21) مرابطي إيمان وقادري نادية، الحماية الإدارية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
- (22) موساوي فازية ومزوني زجينة، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون، جامعة مولود معمري _ تيزي وزو، 2017.
- (23) ميراوي فوزية الحماية الجزائية للملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021

• المقالات

- (1) بخدة فاطمة جريمة اساءة استعمال السلطة قراءة تحليلية في نص المادة (135) من قانون العقوبات الجزائري مجلة الحقوق والحريات جامعة محمد احمد وهران 2، المجلد 11 العدد 02، ديسمبر 2023
- (2) براهيم هدى، خطوات ومراحل عملية مسح الاراضي في ضل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 11، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية _ جامعة مستغانم، جوان 2023
- (3) بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة، شهادة التعمير ومنازعاته وفق آخر التعديلات القانونية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور _ خنشلة، 2023.
- (4) بن عمر محمد إثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 04، جامعة عمار تلجي بالأغواط، ديسمبر 2016.
- (5) بن موسى عبد المجيد، آثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 09، العدد 02، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية والعلوم الإسلامية جامعة أحمد دراية _ ادرار، 2021
- (6) بن موسى عبد المجيد، آثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 09، ع 02، 2021.
- (7) بهاز علال، السندات المستثناة من قاعدة الشهر المسبق في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية جامعة غرداية، العدد السابع، جوان 2019.
- (8) بوشاشية شهرزاد وصهيب سهيل غازي زامل الجرائم الواقعة على الملكية العقارية في التشريع الجزائري مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة الجيلالي بونعامة _ خميس ملاينة، جوان 2019.
- (9) بوضياف اسمهان، لحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مجلة القانون والعلوم السياسية المجلد 09، العدد 01، جامعة محمد بوضياف المسيلة فيفري 2023.

- (10) بومعارف العربي، حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، ديسمبر 2022.
- (11) تكواشت كمال، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 19/15، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر_باتنة، 2016.
- (12) دوار جميلة رخصة الصيد في التشريع الجزائري مجلة الحقائق للدراسات النفسية والجزائري مجلة 2017.
- (13) رحمانى أحمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة الإدارة، المجلد الرابع، العدد الثاني، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، الجزائر، 1994.
- (14) ركاب أمينة، النظام القانوني لرخصة الهدم، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة تلمسان، 2017.
- (15) زيدة نور الدين، الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، العدد 18 جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية-قسنطينة، جوان 2017
- (16) صدوقي المهدي وآخرون، دعاوي الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر السياسي مجلة دورية دولية للمحكمة، ع 05، جامعة عمار تلجي الاغواط، 2019/06/12
- (17) ضيف فضيل لحاق عيسى، الحماية الجنائية للمسكن الاجتماعي في قانون العقوبات الجزائري مجلة الدراسات القانونية المجلد 06، عدد 02، جامعة يحي فارس المدية جوان 2022.
- (18) عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة_تبسة، 2017.
- (19) عزري الزين النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2008
- (20) عميري أحمد شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون_تيارت، 2017.
- (21) قارة تركي إلهام جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة العمران مجلة قانون العقاري والبيئة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس- مستغانم، العدد 04، افريل 2015.
- (22) كابوية رشيدة الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مجلة القانون
- (23) كرغولي مقداد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، العدد الثاني، المجلة القضائية، 1996
- (24) كرميش حسان ولعشعاش محمد، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة المعارف، المجلد 20، العدد 02، جامعة بويرة، ديسمبر 2025.
- (25) معاشو أحمد، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، 2006
- (26) معاشو محمد، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن 2006
- (27) ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، العدد الثاني، المجلد الرابع، مجلة التعمير والبناء، جامعة تلمسان، 2020.
- (28) والمجتمع، المجلد 09، العدد 01، جامعة احمد دراية_ادار، 2021.
- (28) ولد علي عمار ماسينيسا رخصة البناء في التشريع الجزائري، العدد 18، مجلة المعيار، جامعة جيلالي إلياس_سيدي بلعباس، 2017.

• محاضرات

- (1) بن عودة حورية محاضرات في النظرية العامة للقرار الإداري موجهة لسنة أولى ماستر وظيفة عامة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة د. طاهر مولاي سعيدة، بدون سنة نشر.

- (2) بن عودة صليحة مطبوعة القانون العقاري، محاضرات موجهة لطلبة سنة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عام، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي _ مغنية، 2023.
- (3) بن مبارك راضية ملخص محاضرات في مقياس المنازعات الإدارية مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بليدة2، 2022.
- (4) بوسام بوبكر محاضرات في المنازعات الإدارية موجهة الي طلبة السنة ليسانس تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور _ جلفة، 2022.
- (5) خوادجية سميحة حنان، حماية الملكية العقارية، مطبوعة بيداغوجية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة خواديه، 2022
- (6) عبد الحميد عثمان محمد شرح القانون المدني البحريني كلية الحقوق، جامعة البحرين، 2000.
- (7) مقيمي ريمة محاضرات في مقياس المنازعات الإدارية مطبوعة موجهة لطلبة سنة الثالثة ليسانس تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 _ قالمة، 2019.

• ملتقى

بدر الدين لشهب وآخرون دعوى الاستحقاق، ملتقى حول حماية الملكية العقارية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص مستغانم، 2021

• مواقع الإلكترونية

<https://coursupreme.dz/>

مجلة المحكمة العليا الجزائرية

الفهرس

الصفحة	العنوان
أ	الشكر والتقدير
ب-ج	اهداء
د	اهم المختصرات
01	المقدمة
	الفصل الأول: ضمانات القضائية لحماية الملكية العقارية
07	المبحث الأول الحماية المدنية للملكية العقارية وآلياتها
11	المطلب الأول دعاوى الملكية
11	الفرع الأول مفهوم دعوى الاستحقاق
12	الفرع الثاني أطراف دعوى الاستحقاق
13	الفرع الثالث الضوابط الإجرائية والاثار القانونية المترتبة عن دعوى الاستحقاق
19	المطلب الثاني دعاوي الحيازة
20	الفرع الأول دعوى منع التعرض
23	الفرع الثاني دعوى وقف الأعمال الجديدة
25	الفرع الثالث دعوى الاسترداد
28	المبحث ثاني الحماية الجزائية للملكية العقارية وآلياتها
28	المطلب الأول الضمانات الحماية الجزائية للملكية العقارية العامة
28	الفرع الأول الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوطنية
36	الفرع الثاني الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوقفية
37	المطلب الثاني الضمانات الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة
38	الفرع الأول جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
41	الفرع الثاني صور أخرى للاعتداء على الملكية العقارية الخاصة
	الفصل الثاني: الضمانات الإدارية لحماية الملكية العقارية
51	المبحث الأول الجرد والتوثيق العقاري
51	المطلب الأول نظام الجرد للأملاك العقارية
51	الفرع الأول مفهوم عملية الجرد للأملاك الوطنية
59	الفرع الثاني جرد الأملاك العقارية الخاصة المبنية والغير مبنية
64	المطلب الثاني الحماية عن طريق المسح العام والشهر العقاري
64	الفرع الأول المسح العام للأراضي.
71	الفرع الثاني تنفيذ عملية المسح العقاري
78	المبحث الثاني الحماية الإدارية للملكية العقارية وآلياتها
78	المطلب الأول سبل حماية الإدارة للملكية العقارية
78	الفرع الأول الإجراءات الممنوحة للإدارة في سياق حماية الملكية العقارية
85	الفرع الثاني الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معابنة المخالفات
89	الفرع الثالث: الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير حيازة العقارات التابعة للخواص
92	المطلب الثاني دعاوى حماية الإدارية
92	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
100	الفرع الثاني دعوى التعويض
110	الخاتمة

113	قائمة المصادر والمراجع
125	فهرس
	ملخص المذكرة

ملخص:

الحماية القانونية للملكية العقارية تتجلى في ثلاثة صور ضمن التشريع الجزائري وهي الحماية المدنية ترمي إلى تثبيت أصل الحق وتصفية المراكز القانونية، والحماية الجزائية تتدخل بالردع العقابي بمجرد وقوع فعل مادي مجرم مما يوفر شبكة أمان مزدوجة للملكية العقارية في الجزائر، والحماية الإدارية تتمثل في الجانب التقني والاجرائي

الكلمات المفتاحية: ملكية العقارية _ الحماية المدنية _ الحماية الإدارية-الحماية الجزائية.

Summary :

Legal protection of real estate ownership is manifested in three forms within Algerian legislation : civil protection, which aims to establish the basis of the right and resolve legal issues ; criminal protection, which intervenes with punitive deterrence as soon as a criminal act is committed, thus providing a dual safety net for real estate ownership in Algeria ; and administrative protection, which consists of the technical and procedural aspects.

Keywords : Real estate ownership - Administrative protection

Résumé :

La protection juridique de la propriété immobilière se manifeste sous trois formes en droit algérien : la protection civile, qui vise à établir le fondement du droit et à résoudre les questions juridiques ; la protection pénale, qui intervient par une sanction dissuasive dès la commission d'une infraction, offrant ainsi une double protection à la propriété immobilière en Algérie ; et la protection administrative, qui concerne les aspects techniques et procéduraux.

Mots-clés : Propriété immobilière – Protection administrative