

جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

The crime of infringement of private real property in Algerian legislation

بنت الخوخ مريم*1

معهد الحقوق و العلوم السياسية ، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة ، الجزائر ،
meriem.tipazadroit@gmail.com

النشر: 2022-06-12

القبول: 2022-05-19

الاستلام: 2022-01-02

Abstract

Protection means the set of measures approved by the legislator in order to ward off any aggression that would prejudice the interest, whether private or public, and destabilize public security, and in order to impose public order. In the method of criminalization, the crime is linked to the punishment, and it is a logical correlation that leads to achieving public and private deterrence and preventing the commission of the crime by any person in the community and the non-repetition of the perpetrator of his illegal behavior. The goal of enacting these texts is to preserve private real property against any aggression or Destruction or sabotage by deciding deterrent penal penalties for each violator, and therefore the arrangement of the penal penalty is a confirmation of the penal protection assigned to property, which constitutes a bulwark against infringement by others, through the most important crime stipulated by the Algerian legislator in the Penal Code, which is the crime of infringement on real estate property. The special provisions stipulated in Article 386 thereof.

Keywords: private property, real estate, Infringement, protection, punishment.

المخلص

يقصد بالحماية مجموعة التدابير التي أقرها المشرع دفعا لأي اعتداء من شأنه المساس بالمصلحة خاصة كانت أو عامة على السواء و زعزعة الأمن العام و من أجل فرض النظام العامل لذلك فهذا النوع من الحماية يتجسد في وسيلة التجريم لارتباط الجريمة بالعقوبة و تحول دون ارتكاب الجريمة من أي شخص كان في المجتمع وعدم تكرار الفاعل لسلوكه غير المشروع والهدف من سن هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة ضد أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية رديعة لكل مخالف، وبالتالي فان ترتيب العقوبة الجزائية يعد تأكيدا للحماية الجزائية المخصصة للملكية مما يشكل حصنا على التعدي عليها من طرف الغير من خلال أهم جريمة نص عليها المشرع الجزائري في قانون العقوبات وهي جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة المنصوص عليها في المادة 386

الكلمات المفتاحية : الملكية الخاصة ، العقار ، التعدي ، الحماية ، العقوبة .

*المؤلف المراسل

1 . مقدمة :

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من المحاور الأساسية التي تساهم في التنمية الشاملة للدول ، مهما كان النظام السياسي و الإقتصادي المتبع ، لذا فقد إهتم المشرع الجزائري كغيره من التشريعات بالملكية العقارية الخاصة ، لما لها من دور في التنمية الإقتصادية و الإستقرار الجماعي ، و قد تجلى هذا الإهتمام من خلال إقراره لنصوص قانونية تكفل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ، ووضعه لوسائل قانونية من شأنها رد الإعتداء الواقع عليها ، إذ أورد نصا عاما للتجريم و العقاب ، على مجمل الأفعال التي تمثل إعتداءا عليها ، يتمثل في نص المادة 386 من قانون العقوبات " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من إنتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس.

و إذا كان إنتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات و الغرامة من 10.000 إلى 30.000 " (الأمر 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات)

إذ يعتبر هذا النص إطارا عاما للحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ، و الذي سنخصه بالدراسة بسبب أهمية المواضيع التي يثيرها لا سيما حول تحديد مفهوم الملكية المشمولة بالحماية ، و مدى كفاية الأحكام الواردة فيها لحماية الملكية العقارية الخاصة سواء من حيث التجريم و المتابعة ، و هذا مادفعنا إلى طرح الإشكالية التالية : كيف نظم المشرع الجزائري جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة ؟.

للإجابة على هذه الإشكالية سنقسم مجال الدراسة نقطتين أساسيتين :

*مظاهر الحماية في تجريم التعدي على الملكية العقارية الخاصة .

*إجراءات متابعة جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة .

2. مظاهر الحماية في تجريم التعدي على الملكية العقارية الخاصة

يمثل التجريم إحدى الوسائل التي توفر الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة ، نظرا لإرتباط الجريمة بالعقوبة ، و هو تلازم منطقي يؤدي إلى تحقيق الردع العام و الخاص ، مما يحول دون وقوع الجريمة ، و إن وقعت يحول دون تكرار الفاعل لسلوكه غير المشروع .

إذ تعد الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة إجراء إستثنائي خارج عن القواعد العامة ، ذلك أن المساس بحق الملكية يخول لصاحبه حق اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الإعتداء مع التعويض إن إقتضى الأمر ذلك ، أما العقوبات الجزائية فلا توقع إلا في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية الخاصة .

إذ يعد الهدف من هذه الحماية هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة من أي إعتداء أو إتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردية لكل مخالف تأكيدا لهذه الحماية ، و هذا ما جاء من خلال نص المادة 386 من قانون العقوبات ، و التي جاءت صريحة في كفالة الحماية الجزائية لهذا النوع من الملكية العقارية ، و التي تعتبر بمثابة المبدأ العام و النص الوحيد الذي تستند عليه مختلف الجرائم الواقعة على العقار ، غير أنه لا بد من الإشارة أن هناك نصوص قانونية هدفها حماية العقار في حد ذاته من كل أنواع التعدي ، و كذلك نصوص تحمي حرمة المساكن و ملك الغير لا سيما المواد 135 ، 295 ، 458 من قانون العقوبات و غيرها .

2-1- الأركان القانونية الخاصة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة :

إستنادا للمادة الأولى من قانون العقوبات الجزائري، التي تؤكد أنه لا جريمة و لا عقوبة و لا تدبير أمن إلا بنص ، كان لا بد من تجريم المعتداء على الملكية العقارية الخاصة كبادرة نحو الحد من الإعتداءات الواقعة عليها لاسيما و أن الواقع قد أثبت أن الحماية الجنائية القائمة على التجريم الذي يتبعه بالضرورة عقاب هي من أفضل درجات الحماية و أكثرها فعالية بإعتبارها ضمانة أساسية لا يمكن الإستغناء عنها في ظل ما تتعرض له الملكية العقارية الخاصة من إعتداء .

و على هذا الأساس كان لا بد من تحديد الأركان التي تشكل هذا الإعتداء من خلال نص المادة 386 قع السالفة الذكر "....من إنتزاع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس .." ، و

التي يستخلص منها أنه لقيام هذه الجريمة لابد من توافر ركنين أساسيين و هما ركن مادي و آخر معنوي .

2-1-أ-الركن المادي :

الركن المادي للجريمة هو السلوك أو التصرف الذي يقترفه الفاعل و يتجسد في سلوك ظاهر (بوسقيعة، 2008، ص 85) بحيث يستبعد مجرد الإمتناع أو النية ، إن لم تتجسد في سلوك ظاهري .

و يشمل الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة على عنصرين أساسيين هما فعل الإنتزاع ، و محل الجريمة المتمثل في عقار مملوك للغير .

-فعل الإنتزاع :

يقصد بالإنتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي و هو النزاع أو الإنتزاع أي الأخذ بعنف و من دون رضا المالك (الخمار ، ، ص 16 ، 2006) ، و لتحقق جريمة الإنتزاع يجب أن يكون الهدف منه هو الإستيلاء على ملك الغير ، و بالتالي يجب ان تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى المنتزع ، كما يجب أن يقع فعل الإنتزاع من الجاني نفسه ، أو من طرف شخص آخر يرسله الجاني ليقوم بالفعل بدلا عنه، و في هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي و شريك (الشباسي، 1981، ص 37) و يعتبر الشريك كالفاعل الأصلي من حيث التجريم و العقاب ، فيعاقب الشريك في جنابة أو جنحة بالعقوبة المقررة لهما (المادة 44 ق ع ج) أما المخالفة فلا يعاقب فيها الشريك إطلاقا .

و ينطوي فعل الإنتزاع كما جاء في المادة 386 ق ع ، على إستعمال الجاني قدرا من العنف أو القوة بقدر منع صاحب الحيازة من ممارسة كافة سلطاته على العقار محل الإعتداء ، و إستعمال القوة او العنف في هذه الجريمة هو ما يقع على شخص حائز العقار محل الإعتداء ، و لا يشترط أن تكون القوة أو العنف قد أستعمل بالفعل في منع الحيازة ، بل يكفي أن يكون المتهم قد نزع العقار الذي في حوزة الغير بقصد منع حيازة حائزه بالقوة إذا إقتضى الحال ذلك ، فإذا لم يثبت أن نية إستعمال وسائل القوة في منع الحيازة كانت ظاهرة لدى المتهم فلا جريمة ، و تكون الواقعة مجرد إعتداء مدني (محمد ريش، 2016 ، ص 16) .

أما عن صفة مرتكب فعل الإنتزاع فهما طائفتان : إما يتعلق الأمر بشخص طبيعي و تتم تدابير المتابعة وفقا لأحكام قانون الإجراءات الجزائية ، أو شخص معنوي عدا المشار إليهم في المادة 2 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 1/09/1990 و المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يونيو 2008 ، (ج ر عدد 44 الصادرة 2008) ، فتحرك الدعوى العمومية ضده بإعتبار أن المشرع الجزائري يعترف بالمسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية ، فتكون العقوبة عن طريق الغرامة ، بينما إذا كان الإنتزاع من طرف شخص معنوي مما ورد ذكرهم في المادة 2 من قانون الأملاك الوطنية ، سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق إستيلاء الإدارة أو بصورة غير قانونية على ملكية عقارية خارج الإطار الذي حدده القانون المدني و القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة ، أو بواسطة التعدي المادي على ملكية في صورة تجعل من تصرف الإدارة مشوب بعبث جسيم ، أستعملت فيه القوة و قامت بفعل غير مرتبط بتنفيذ نص تشريعي أو تنظيمي مما يمس بالحريات الأساسية للأفراد ، و لا يختلف الإستيلاء غير الشرعي عن التعدي المادي إلا من حيث محل الإعتداء ، فالإستيلاء يقتصر على الملكية العقارية بينما يمتد التعدي ليشمل المنقول و العقار على حد سواء (شيهوب مسعود، 2000 ، ص 130).

فمن يرتكب الفعل غير المشروع جزائيا من حيث المبدأ و كان المرتكب شخصا من الوارد في المادة 2 من الأملاك الوطنية ، فإن الإختصاص القضائي في الفصل في الدعوى يعود للقضاء الإداري لعدم جواز تحريك الدعوى العمومية ضد الهيئات الواردة في المادة المذكورة آنفا (رشيدة كابوية، لسنة 2021، ص 521)، و يكون للضحية الحق في الجوء للقضاء لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية الخاصة في حالة التعدي أو الإستيلاء .

و حتى ينتج فعل الإنتزاع في جريمة التعدي على الملكية العقارية أثره و يجب أن يقترن هذا الإنتزاع بعنصري الخلسة و التدليس وفقا لما يلي :

*إقتران الإنتزاع بالخلسة :

إذا كانت الخلسة لغة هي إنعدام عنصر العلم لدى الغير ، فإن إقترانها بالإنتزاع يفرض تحديد مدلولها القانوني في ظل العلة من تجريمها و الذي يجعل معناها سلب الحيابة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته ، و هي تختلف عن الإختلاس ، فالخلسة surprise هي طريقة إحتيالية تؤدي إلى الإنتزاع ، بينما الإختلاس soustraction هو مباشرة الفعل المجرم و أخذ أموال الغير (

بربارة الرحمان، 2017، ص 107)، فالعبرة تكون بعدم علم صاحب العقار، لأن علم هذا الأخير بالإستيلاء على عقاره من قبل شخص المعتدي ينفي عنصر الخلسة الذي يستوجب عدم العلم، فمتى كان الحائز على علم بالإستيلاء دل ذلك على وجود عنصر الرضا وإنعدام المتابعة الجزائية، حيث قضت المحكمة العليا في قرار لها رقم 188480 المؤرخ في 23/06/1999 " متى ثبت من القرار المطعون فيه أن الطاعن لم يدخل خلسة للقطعة الأرضية المتنازع عليها، بل بتريخيص و موافقة مالك العقار (البلدية) فإن تهمة التعدي على الملكية العقارية غير قائمة " (قرار رقم 188480، م ق 2002، ص 232)، و هو ما يؤكد الإرتباط القائم بين رضا المالك و توافر عنصر الخلسة المفترض إقتراجه بالإنتزاع، حيث نفت المحكمة العليا وجود جريمة أصلا كون أن المتهم لم يغل العقار خلسة لإعتبار وجود موافقة البلدية صاحبة العقار، و على هذا الأساس فإن الخلسة هي القيام بفعل الإنتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك و دون علمه و موافقته(حمدي باشا، 2009، ص 80).

*-إقتران الإنتزاع بالتدليس :

رغم أهمية إقتران الإنتزاع بالتدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة إلا أن المشرع لم يحدد معناه في قانون العقوبات، عكس القانون المدني الذي عرفه من خلال المادة 86 /2 " يعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملابسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة"، و التي يفهم منها أن التدليس وفق قواعد القانون المدني هو إيهام الشخص بغير الحقيقة بالإلتجاء إلى الحيل و الخداع لحمله على التعاقد، فهو عيب من عيوب الرضا (صبري السعدي، 2004، ص 183).

أما التدليس في القانون الجزائري فيتخذ أسلوبا أكثر خطورة و يكون في صورة إحتيال على المجني عليه، و بذلك يختلط مفهوم التدليس الإجرامي المنصوص عليه في المادة 386 ق ع بمفهوم الطرق الإحتيالية في جريمة النصب و الإحتيال المنصوص عليها في المادة 372 ق ع، و أما التدليس الإجرامي المقترن بإنتزاع عقار مملوك للغير و الذي يعني بالغة الفرنسية le dol غير مطابق للعبارة التي وردت في النص الفرنسي للمادة fraude و التي تعني الغش، و بناءا عليه فإن التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة يقصد به التحايل الذي يلجأ إليه الجاني بقصد إظهاره بمظهر حائز العقار و مالكة خلافا للحقيقة، أو منع صاحب العقار من

ممارسة سلطاته و حقوقه على العقار ، و جوهر الخداع في هذه الجريمة هو الكذب الذي يتخذه الجاني حيال المجني عليه ، و هو ليس مشروطاً أو مقترناً بطريقة معينة من طرق الإحتيال التي تقوم عليها جريمة النصب و الإحتيال ، و إذا إنتفى الكذب إنتفى الخداع و إنتفى معه التدليس تبعاً لذلك (الطيب بلواضح، 2017 ، ص 308).

*-الإجتهااد القضائي في تحديد معنى الخلسة :

إن غياب دقيق لمصطلحي التدليس من الناحية القانونية جعل المحكمة العليا تلجأ إلى الإجتهااد القضائي في تحديد مفهوم هذين المصطلحين و التي كانت تربط بينهما أحياناً و تفصل بينهما أحياناً أخرى ، حيث جاء في قرار لها رقم 52971 " التدليس المنصوص عليه في المادة 386 ق ع يعني إعادة شغل ملكية الغير بعد إخلاءها ، و ذلك بعد أن تم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ"(قراررقم52971 ، م ق 1991 ، ص 236) أي أن التدليس يتمثل في عودة الجاني لشغل العقار المملوك للغير بعد إخلاءها وفق الطرق القانونية المطلوبة ، و في هذا تحديد لمصطلح التدليس بصفة مستقلة عن مصطلح الخلسة .

و خلافاً لذلك جاء في قرار آخر للمحكمة العليا : "من المقرر قانوناً أن الخلسة و التدليس في جريمة إنتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين : دخول العقار دون علم صاحبه و رضاه و دون أن يكون للداخل الحق في ذلك ، و من ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالقصور في التسبب غير المؤسس و لما كان قضاة الإستئناف في قضية الحال سببوا قرارهم الذي جاء فيه مايلي: و حيث أن ما بدر من المتهم و هو إقتحامه للسكن دون علم أو إرادة صاحبه و لا مستأجره و شغله مع عائلته دون وجه شرعي ، يشكل جرم التعدي على الملكية العقارية طبقاً للمادة 386 ق ع ، يكونوا قد سببوا قرارهم تسبباً سليماً لإشتماله على العنصرين المطلوب توافرها لتطبيق النص و لما كان كذلك إستوجب رفض الطعن " (مريم عثمانى ، جوان 2017 ، ص 1131) و هو ما يوضح إرتباط معنى الخلسة و التدليس في قرار واحد ضمن عنصرين و هما دخول علم و رضا صاحبه و دون وجود أي حق لداخل العقار المعتدى عليه .

أما في قرار آخر جاء فيه " تثبت جنحة الإعتداء على الملكية العقارية بوجود أحكام مدنية نهائية تقضي بطرد المتهم من الأماكن المتنازع عليها ، و أن يتم تنفيذ هذه الأحكام ، و أن يقوم المتهم من جديد بالإعتداء على نفس الأماكن ، و أن القضاء بإدانة المتهم بهذه الجنحة دون توافر

أركانها يعد بمثابة قصور في التعليل يؤدي إلى النقص " (قرار 179222، الإجتهد القضائي، 2002، ص 53).

و عليه يستفاد من هذه القرارات المشار إليها أعلاه أن مفهوم عنصرى التدليس و الإختلاس في جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وفقا للمادة 386 ق ع يتطلب توافر الشروط التالية : صدور حكم قضائي نهائي ناطق بالطرد من العقار ، إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ ، عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها .

و هذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرار لها رقم 152633 مؤرخ في 1997/11/5 " من المستقر عليه في إجتهد هذه المحكمة أنه لكي يقوم أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية ينبغي أن يكون هناك حكم أو قرار نهائي ، و يتم تنفيذه بتنصيب الطرف المدني في ذلك العقار ، و يتم عودة المتهم من جديد لإحتلال العقار و إستمراره في التعدي بوجوده عليه ، و أن القضاة بإدانة المتهم بجنحة التعدي على الملكية العقارية رغم عدم توافر عناصرها يعد خطأ في تطبيق القانون" (قرار 152633 ، م ق ، 2002 ، ص 250).

• صدور حكم قضائي نهائي يقضي بالطرد من العقار :

الحكم القضائي هو كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية منصبة بصفة شرعية من شأنه عادة إنهاء الخصومة ووضعه حد للنزاع (بكوش يحي، 1984 ص 9) ، و الحكم المقصود في جرم التعدي على الملكية العقارية الخاصة هو الحكم المدني أو العقاري الذي يفصل في الملكية أو يكرس الحيابة في حالة التعدي عليها ، بموجب حكم نهائي لصالح المالك أو الحائز يقضي بطرد المعتدي من العقار ، على أن يكون هذا الحكم نهائي أي أستفدت فيه طرق الطعن العادية و حاز قوة الشيء المقضي فيه ، أو أمر صادر عن القاضي الإستعجالي في حالات التي يكون فيها الطرد من إختصاص القاضي الإستعجالي (نوال مجدوب، 2018 ، ص 122) .

و من الأمثلة التي يختص بها قاضي الإستعجال مانصت عليه المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/1 المتعلق بالنشاط العقاري (ج ر 1993) و التي تنص على " إذا إنقضى عقد إيجار مبرم قانونا ، يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة " ، إصدر في هذا الصدد قرار عن المحكمة العليا جاء فيه " الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس بأصل الحق ، و من المقرر أيضا أن تدخل قاضي الإستعجال يعد ضروريا لوضع حد لتعدي مالك

المحل التجاري في إستيلاءه على قاعدة مؤجرة للغير بصورة قانونية ، و من ثم النعي على القرار المطعون فيه بما يثيره الطاعن من تجاوز السلطة و عدم الإختصاص غير سديد و يتعين رفضه " (الخمارة، 2006 ، ص 28).

• إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ :

لا يكفي لإستصدار حكم من القاضي بطرد المعتدي من العقار محل المطالبة القضائية و صيرورته نهائيا ، بل يجب القيام بتبليغ و تنفيذ هذا الحكم ، و يقتضي ذلك أن يباشر التبليغ و التنفيذ عون مؤهل قانونا و هو المحضر القضائي بإعتباره عون مؤهل لتنفيذ الاحكام المدنية بصفة عامة و السندات التنفيذية ، و أن يتم التبليغ بصورة صحيحة ، أي يسلم السند المراد تبليغه إلى الخصم شخصا أو إلى أحد أقاربه .

و تجدر الإشارة أن المحضر القضائي قبل اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري يقوم بالمحاولات الودية أو ما يسمى بالتنفيذ الإختياري ، و بعد إنتهاء مهلة 20 يوما يحضر المحضر القضائي محضر طرد يبلغه للمراد طرده ، فإذا إستجاب هذا الأخير يحضر المحضر محضرا يثبت فيه عملية الطرد ، أما في حالة رفض الإخلاء فيحضر محضر عدم جدوى محاولة الطرد (شراين حمزة، 2016 ، ص 130)، و في اليوم المحدد و بحضور المحضر القضائي و المحكوم لصالحه يتم التنفيذ الجبري للسند الرسمي الممهور بالصيغة التنفيذية بالإستعانة بالقوة العمومية ليتم بذلك الطرد أو التنزيل أو تسليم المفاتيح حسب الحالة في وقت واحد .

• عودة المحكوم عليه للإستيلاء على العقار بعد طرده منه :

يعتبر هذا العنصر الأساسي في تحريك الدعوى العمومية ، و الذي يخول للمحكوم لصالحه الحق في رفع شكوى ضد المعتدي على الملكية العقارية ، مع إرفاق شكواه بالحكم القضائي أو السند التنفيذي الذي قضى بالطرد ، و المحاضر التي تثبت إجراءات التنفيذ و إستيفاءها ، فإذا عاد المحكوم عليه بالطرد إلى العقار الذي طرد منه بعد التنفيذ عليه قانونا ، إنطبقت عليه صفة المتهم بجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة .

و بالتالي جريمة التعدي لا تقوم إلا إذا إعتدى المتهم على العقار محل النزاع مرتين على الأقل مما يعني أن الركن المادي لهذه الجريمة لا يقوم إلا إذا تكرر السلوك الإجرامي من المتهم ، و في هذا

حماية للمعتدي على الملكية العقارية و لو بصفة غير مقصودة ، كون أن الإعتداء للمرة الاولى لا يعتبر في نظر القانون الجنائي جرما يعاقب عليه القانون إلا إذا تكرر فعل الإعتداء .

-محل الجريمة :

تنصب جريمة التعدي على الملكية العقارية على عقار مملوك للغير أو في حيازة الغير ، و إذا كان مفهوم العقار حسب هذه المادة لا يطرح أي إشكال فيما عدا الإختلاف الواضح بين العقار في القانون المدني و العقار المقصود به حسب القانون الجنائي ، فإنه على عكس ذلك قد يطرح مصطلح مملوك للغير أو في حيازة الغير العديد من الإشكالات التي تمثل جوهر الغموض الذي يكتنف نص المادة 386 ق ع ، لا سيما عند مقارنتها بالنص المقرر باللغة الفرنسية و هو ما يفرض التعرض لمحل الجريمة من خلال عنصرين :

• أن يكون محل الجريمة عقارا :

يجب أن يكون محل الإنتزاع أو التعدي واقعا على عقار و هو حسب نص المادة 683 من القانون المدني هو كل شئى مستقر بحيزه و ثابت و لا يمكن نقله دون تلف ، و من ثم فلا يمكن أن يكون الإنتزاع منصبا على منقول ، إلا أن التساؤل الذي يثار حول العقارات بالتخصيص و التي تعتبر منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار و إستغلاله ، فهل تشملها هذه الحماية الجزائية كونها عقارا بمفهوم القانون المدني الواسع ؟.

يتضح من أحكام المادة 386 ق ع أن جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة تشمل بالحماية العقار بطبيعته فقط ، و يستبعد العقار بالتخصيص من إطار هذه المادة لأن أصله منقول معد لخدمة عقار ، و لأن المنقولات لها حماية جزائية بنصوص أخرى في قانون العقوبات كالمادة 350 منه.

و عليه لا يمكن الحديث عن جريمة إنتزاع ملكية عقارية إلا إذا تعلق الأمر بعقار ، و متى تعلق الأمر بمنقول نكون بصدد جريمة السرقة ، التي مفادها إخراج حيازة الشئى المنقول من صاحبه إلى يد أخرى ، و لا يمكن و صف هذه الجريمة بجريمة التعدي على الملكية العقارية ، أو إنتزاع العقار من قبيل السرقة ، فجريمة السرقة مقترنة بالمنقولات ، في حين أن جريمة إنتزاع عقار الغير مقترنة بالضرورة بالعقارات ، و هو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 221966 المؤرخ في

2000/10/17 " إن نص المادة 386 ق ع ج يطبق إلا على العقارات الثابتة بالتخصيص و لا يمكن إنتزاعها ونقلها و ذلك خلصة أو بطريق التدليس ، و بالتالي فإن تهمة تغيير معالم الحدود الفاصلة بين الأملاك لم تكن قائمة إلا على سبيل ارتكاب جناحة السرقة طبقا لأحكام المادة 362 ق ع ج ، و أن القضاة بإدانة المتهمين على أساس التعدي على الملكية العقارية دون توضيح العناصر المادية و القانونية لهذه الجريمة هو تطبيق سيئ للقانون " (مريم عثمانى ، جوان 2017 ، ص1134) ، و هو ما يؤكد ضرورة ثبات العقار و إستبعاد المنقولات التي تعتبر عقارا بالتخصيص من نطاق تطبيق المادة 386 ق ع و إدراجها ضمن جرائم الإعتداء على الملكية المنقولة .

• أن يكون العقار مملوكا للغير :

يجب أن يكون العقار محل الإنتزاع مملوكا للغير أو في حيازته وقت القيام بالفعل المجرم ، و يستفاد من نص المادة 386 ق ع ، أن المراد بملك الغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر ، او يكون في حيازة الغير حيازة مشروعة ، إذ لا تتحقق جناحة الإعتداء على الملكية العقارية إلا بإنتزاع ملكية أو حيازة العقار (رشيدة كابوية، 2021، ص 523).

فمن خلال نص المادة 386 ق ع في النص المحرر باللغة العربية جاء بعبارة " إنتزاع الملكية " ، في حين أن النص الفرنسي للمادة جاء بعبارة **déposséder** و التي تعني منع الحيازة ، و هذا الخلاف أثار إشكالا جوهريا من جهة و نتج عنه تذبذب فكرة الحماية من جهة أخرى ، فهل الحماية تنصب على الملكية التامة أم تمتد لتشمل الحيازة أيضا كون أن النص العربي يحمي الملكية فقط ، و النص المحرر باللغة الفرنسية يشمل كل من الحيازة و الملكية .

هذا الإختلاف إنعكس على الممارسات القضائية إذ أدى إلى تباين في مواقف الإجتهد القضائي بين قرارات شكلت في مجملها إتجاهين :

الإتجاه الأول : و إتجاه يحمي الملكية الثابتة بموجب سند رسمي مشهر ، إذ جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا الصادر في 1991/11/5 " إن المادة 386 ق ع تقضي أن يكون العقار مملوكا للغير ، و من ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجناحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار ، يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون " (قرار 75919 ، م ق ، ص 214) .

فمن الملاحظ على هذا القرار أنه إشتراط لتطبيق قواعد الحماية على أساس جرم التعدي على الملكية العقارية أن يكون صاحب الحق المراد حمايته جزائياً مالكا للعقار بموجب سند من سندات إثبات الملكية العقارية .

الإتجاه الثاني : حجة هذا الإتجاه أن المشرع لا يقصد بعبارة " مملوك للغير " ، الملكية الحقيقية للعقار فحسب و إنما يقصد به الملكية الفعلية ، و لذلك يجب أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتعداها ليشمل الحيابة القانونية (عياشي بوزيان، 2018 ، ص 553)، و هو ما قضت به غرفة الجرح و المخالفات للمحكمة العليا في قرار لها رقم 511043 المؤرخ في 2009/03/4 جاء فيه " لا يقصد بعبارة العقار المملوك للغير الواردة في المادة 386 ق ع ، ملكية العقار فقط و إنما الحيابة كذلك " (قرار 511043، 2011، ص 329) .

و يعد هذا الإتجاه هو الراجح لأنه يتلاءم مع ما جاء به القانون المدني الذي كفل حماية الحيابة حتى يحافظ على النظام العام ، ذلك أن الحائر هو المالك الظاهر أمام الناس (الألفي محمد عبد الحميد، 2005 ، ص 135)، و على من يدعي خلاف ذلك إثبات مزاعمه أمام القضاء .

ب-الركن المعنوي :

لا يكفي لقيام الجريمة قانونا و مساءلة فاعلها جزائيا مجرد إرتكاب الركن المادي للجريمة ، بل ينبغي أن يتوافر لدى الجاني قدرا من الخطأ أو العمد و هو ما يسمى بالركن المعنوي و الذي يعني العلم بعناصر الجريمة و إرادة إرتكابها .

إذ تصنف جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة من قبيل الجرائم العمدية على أساس توافر القصد الجنائي بقسميه العام و الخاص ، إذ يتجلى القصد الجنائي العام في علم الجاني أنه إنتزع عقار مملوك للغير مع علمه أن القانون يجرم هذا الفعل و يعاقب عليه (العربي شحط محمد الأمين، 2017 ، ص 570).

في حين يتجلى القصد الجنائي الخاص في إتجاه إرادة الجاني لتحقيق غاية معينة عند إرتكاب الجريمة ، و يتجلى القصد الجنائي الخاص في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في

إتجاه نية الجاني للإستحواذ على العقار محل الإعتداء مع إشتراط أن يتوافر لدى الجاني نية منع حيازة العقار بقوة أو من دون قوة (مسعود خطوي،، 2018 ، ص 443) .

و من ثم يقصد بالركن المعنوي في جريمة إنتزاع العقار من حيازة الغير أو القيام بأعمال تؤدي إلى قطع الصلة بين العقار و حائزه الشرعي و مالكه الشرعي .

2-2-العقوبات المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة .

إستنادا لنص المادة 386 ق ع يتضح أن لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وضعين إثنين ، جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة المذكورة آنفا ، و جنحة التعدي على الملكية العقارية المشددة وفقا لأحكام الفقرة الثانية من نفس المادة ، و في كلا الوصفين نص المشرع على عقوبتين هما الحبس و الغرامة مع إختلاف مدة الحبس و قيمة الغرامة .

2-2-أ-عقوبة الحبس :

وهي المقررة في الجرح و المخالفات ، وتعني سلب الحرية لمدة معينة و لأنها وسيلة رادعة و تمس بالحريات الفردية يجب أن توقع من طرف جهاز القضاء و تراعى فيها شخصية مرتكب الجريمة و تخضع لمبدأ الشرعية ، و على هذا سنقوم بالتمييز بين العقوبة في حالة الجريمة البسيطة و حالة الجنحة المشددة .

• عقوبة الحبس في حالة الجنحة البسيطة :

و هي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالإعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو عن طريق التديس ، فتمتد توافر أركانها فإن العقوبة المقررة لهذا الجرم هي الحبس من سنة كحد أدنى إلى خمس سنوات كحد أقصى ، و بذلك يكون المشرع في هذه المادة لم يخرج عن الإطار العام لعقوبة الحبس المنصوص عليها في المادة 5 ق ع كعقوبة أصلية في مادة الجرح ، غير أنه حاول أن يكون صارما نوعا ما في العقاب عليها ، فرفع الحد الأدنى لعقوبة الحبس في هذه الجنحة إلى سنة بدل شهرين المنصوص عليها في المادة 05 ق ع ، و ذلك لردع مرتكبيها و حماية الملكية العقارية من أي إعتداء (بن قويدر الطاهر ، بوفاتح أحمد، 2014 ، ص 131)، غير أنه يكون مقيدا مقابل ذلك بالحد الأقصى ، فلا يجوز له أن يتجاوز عقوبة الحبس لمدة تزيد عن 5 سنوات ،

و هذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرار لها صادر في 1968/03/26 " ينقض القرار الذي يصرح بعقوبة الحبس لمدة تزيد عن حداها الأقصى (الفاضل خمار، ، 2006 ، ص 42).

• عقوبة الحبس في حالة الظروف المشددة :

قد تحيط بعض الظروف بجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة من شأنها تحويل الوصف الجنحي البسيط للجريمة إلى الوصف الجنحي المشدد ، و تتجلى الظروف المشددة للجريمة فيما وردت على سبيل الحصر في الفقرة الثانية من المادة 386 ق ع ، و المتمثلة في ظرف الليل أو التهديد أو العنف ، أو بطريق التسلق أو الكسر أو من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح ظاهراً أو مخبأً بواسطة واحد أو أكثر من الجناة .

ففي هذه الحالة ترفع العقوبة إلى الضعف ، فإذا كان الجاني الذي قام بفعل الإنتزاع حاملاً لسلاح مخبأً أو ظاهر سواء إستعمله أم لم يستعمله فإن عقوبة الحبس تتضاعف إلى سنتين كحد أدنى و إلى 10 سنوات كحد أقصى ، و تجدر الإشارة إلى أن ظروف التشديد تختلف عن عناصر الجريمة ، فمثلاً الليل ليس جريمة في حد ذاته و لكنه يعتبر ظرف مشدد من شأنه مساعدة الجاني على فعل جرم ما ، لأن اللص يستتر بالظلام ، فيعتبر ظرف مشدد على السرقة أو أي جريمة أو على التعدي على ملكية الغير .

و إذا كان ظرف التهديد يشكل في حد ذاته جريمة يعاقب عليها القانون ، إلا أنه إذا إقترن بفعل الإنتزاع للملكية العقارية يصبح ظرفاً مشدداً بحيث لا يختلف الأمر ، فيعاقب على فعل التهديد المجرم بالمادة 284 ق ع بنفس عقوبة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في حالة الظرف المشدد من حيث عقوبة الحبس .

كما أن الفعل المجرم إذا إرتبط بأكثر من ظرف مشدد كما لو إقترن الإنتزاع بظرف الليل مع حمل السلاح و تعدد الجناة و إستعمالهم للكسر و التسلق و العنف مثلاً ، فإن ذلك لا يرفع من شأن الجريمة إلى جنائية و لا من العقوبة إلى السجن المؤبد مثلاً ، بل تبقى الجنائية هي جنحة مشددة و عقوبتها لا تتجاوز الحبس لمدة 10 سنوات.

2-2-ب-الغرامة :

تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق على الأشخاص الطبيعية و المعنوية و هي عقوبة أصلية في الجرح ، و المقصود بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع لخزينة الدولة مبلغا معيناً من المال مقدراً بموجب الحكم و يراعى فيها مبدأ الشرعية و المساواة ، فلا يحكم القاضي بأكثر مما نص عليه القانون (قرار رقم 112469، م ق ، 1994 ص 289)، و لا يطبق على هذه العقوبة المصالحة و لا يجوز التنازل عنها ما عدا خضوعها للتقادم و لوقف التنفيذ و العفو الشامل (عبد الله سليمان، 1998، ص 463).

و تقدر الغرامة حسب نوع الجرح إذا كانت بسيطة أو مقترنة بظرف مشدد ، فهي عقوبة و ليس تعويضا ، يقرها القاضي بغض النظر عن الضرر الذي أصاب المجني عليه ، و لذلك فقد حددها وفقا لما يلي :

• عقوبة الغرامة المالية في حال الجرح البسيطة :

إن الغرامة المقدرة في حال الإعتداء على الملكية العقارية الخاصة تتراوح ما بين 2.000 دج إلى 20.000 دج ، و يمكن للقاضي أن ينزل إلى ما دون الحد الأدنى إذا عمل بظرف من ظروف التخفيف وفقا للمادة 53 ق ع و التي تدخل في إطار السلطة التقديرية له .

• عقوبة الغرامة المالية في حالة الجرح المشددة :

في حال ارتكاب الجاني لجرح التعدي على الملكية العقارية الخاصة و إقترن هذا التعدي بظرف من ظروف التشديد فإن عقوبة الغرامة تتراوح من 10.000 دج إلى 30.000 دج.

و تجدر الإشارة أن المشرع جمع بين الحبس و عقوبة الغرامة سواء في الحالة العادية أو في حالة الجريمة المشددة ، كما يمكن له الحكم على الجاني بالغرامة دون الحبس إذا إستفاد المتهم من ظروف التخفيف المنصوص عليها في المادة 53 ق ع وفقا للسلطة التقديرية للقاضي ، الذي إذا شاء لم يسعف المتهم بهذا الإجراء .

3. إجراءات متابعة جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة .

تخضع جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة إلى الأحكام العامة لمتابعة الجرائم غير أن خصوصية هذه الجريمة تجعلها تتميز ببعض الإجراءات الخاصة سواء من حيث إجراءات تحريك

الدعوى العمومية ، بالإضافة إلى دور النيابة العامة في دعوى إنتزاع و التعدي على الملكية العقارية

3-1- تحريك الدعوى العمومية :

الدعوى العمومية هي وسيلة قانونية لحماية حقوق المجتمع من التصرفات غير المشروعة ، فهي تهدف إلى توقيع الجزاء الجنائي ووضع حد للإضطرابات التي تمس المجتمع من جراء الإعتداءات الواقعة عليه (معوض عبد التواب، 1998 ، ص 171)، إذ تعتبر الدعوى العمومية وسيلة لتوقيع العقاب و تحقيق الردع العام و الخاص ، و تتميز بطبيعتها العامة ، لأن النيابة العامة بصفتها ممثلاً للمجتمع تملك سلطة المتابعة و إتخاذ الإجراءات التي تراها مناسبة (العربي شحط عبد القادر ، نبيل صقر، 2006 ، ص 66).

و يقصد بتحريك الدعوى العمومية تسييرها و تقديمها أما المحكمة المختصة للنظر فيها ، فتتخذ الإجراءات المناسبة من أجل تقديم الأطراف أمام الجهات القضائية المختصة (إسحاق إبراهيم منصور، 1993، ص 19)، فإن تعلق الأمر بالجرائم الماسة بالأموال العقارية فإنه على المتضرر منها وجوب تقديم شكوى أمام الجهات القضائية المختصة ، و لا بد أن تكون هذه الشكوى قانونية شكلا و موضوعا ، من خلال تكييف الوقائع و ضبط التجانس بين الواقعة المرتكبة و الواقعة النموذجية المحددة في النص القانوني (سليمان بارش، 2006 ، ص 17)، فصاحب العقار الذي تعرض عقاره للإعتداء ، و مارس حقه في مقاضاة المعتدي مدنيا ، له الحق في الإلتجاء إلى القضاء الجزائي بتقديم شكوى سواء إلى وكيل الجمهورية أو إلى قاضي التحقيق عن طريق الإدعاء المدني طبقا للمادة 72 و ما يليها من قانون الإجراءات الجزائية .

و حتى تتحقق الجهة القضائية الجزائرية بأنه أصبح لفاعل الإعتداء على العقار وصف جزائي ، فإنه يستوجب على الطرف المشتكي الذي لجأ إليها أن يثبت بأنه إستوفى كل الإجراءات القضائية المدنية ، و أن المتهم أعاد شغل العقار من جديد بعد طرده منه ، بحيث ترفق الشكوى بنسخة من الحكم المدني و محضر التبليغ و الإخلاء ، و محضر التنزيل في العقار أو تسليم المفاتيح و محضر إثبات حالة معاودة شغل العقار من جديد ، و يبقى للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية و تباشرها وفق لقانون الإجراءات الجزائرية من أجل وضع حد للإعتداء على أملاك الغير و معاقبة المعتدين .

3-2- دور النيابة العامة في جريمة التعدي على الملكية العقارية :

تتمتع النيابة العامة بسلطات واسعة في مجال حماية المجتمع و درء الأخطار المحدقة به سواء التي تمس بحقوق الأفراد أو الجماعات وفقا لمبدأ الملاءمة الإجرائية ، فإذا ما حدث إعتداء على الملكية العقارية العامة فإنها تتدخل إلى جانب السلطة الإدارية المتمثلة في الوالي من أجل الإستعادة الملكية ، لكن إذا وقع الإعتداء على ملكية عقارية خاصة (شمال علي، 2014 ، ص 72)، فإن النيابة العامة تتحفظ عن التدخل ، و يقتصر دورها على مجرد المتابعة الجزائية وفقا للإجراءات العادية ، أو صرف الأطراف لرفع دعوهم أمام القضاء المدني .

فمجال تدخل النيابة العامة في القانون الجزائي فيما يخص الجرائم العقارية ضيق و محدود ، و نستطيع القول أن المشرع الجزائري قيد سلطات النيابة العامة في مجال المنازعات العقارية فلم يخولها حق إتخاذ أي إجراء تحفظي أو تحريك الدعوى العمومية ، ما لم ترتكب أفعال تشكل بعناصرها المتوفرة جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وفقا للمادة 386 ق ع .

غير أنه أمام التزايد المضطرد لمستوى الإعتداءات على الملكية العقارية الخاصة أوجد المشرع الجزائري نظاما بديلا عن المتابعات الجزائية ضمن الأمر رقم 02/15 المؤرخ في 2015/07/23 المعدل و المتمم لقانون الإجراءات الجزائية ، تقليلا لعدد القضايا المطروحة أمام القضاء و توسيعا لسلطات النيابة العامة في هذا الإطار و المتمثلة في الوساطة الجنائية ، فجعل من جريمة التعدي على الملكية العقارية من بين الخمسة جنح المعنية بالوساطة وفقا للمادة 57 مكرر 2 ، و التي أجاز المشرع مشروعية الوساطة بشأنها حصرا ، إضافة إلى سلطة النيابة في تقدير الملاءمة يجوز لوكيل الجمهورية قبل أي متابعة جزائية أن يقرر بمبادرة منه أو بناء على طلب الضحية أو المشتكي منه إجراء وساطة إما بنفسه أو بتكليف أحد مساعديه أو أحد ضباط الشرطة القضائية (نورة بو عبد الله ، 2017 ، ص 220) ، عندما يكون من شأنها وضع حد للإخلال الناتج عن الجريمة أو جبر الضرر المترتب عليها و ذلك بموجب إتفاق مكتوب بين مرتكب الأفعال الجرمية و الضحية لتنتهي في حالة الإتفاق بإنقضاء الدعوى العمومية ، و في حالة عدم تنفيذ الإتفاق في الآجال المحددة يمكن لوكيل الجمهورية إتخاذ أي إجراء يراه ضروريا بشأن إجراءات المتابعة ضد الشخص الممتنع ، كما يتعرض هذا الأخير للعقوبات المنصوص عليها في المادة 147 ق ع و

المتمثلة في الحبس من شهرين إلى سنتين ، و بغرامة من 1.000 إلى 500.000 أو بإحدى هاتين العقوبتين .

4. الخاتمة:

لما كان المقصود من الحماية دفع الإعتداء কিفما كان بما توفره الطرق المشروعة قانونا ، فإن الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة تشكل مسلكا فعالا لتحقيق الحماية ، ذلك أن الدعوى العمومية تعد وسيلة ذات الأهمية بما كان لها من أثر في تحقيق الردع العام و الخاص ، كونها تسمح بإستخدام القوة العمومية لفرض النظام العام و إجبار الكافة على إحترام سيادة القانون .

غير أن هذه الحماية تعترتها عدة صعوبات و عراقيل تحد ممن فعاليتها ، و التي تعد من أهمها غموض المصطلحات و تضارب الأحكام التي تقرها المادة 386 ق ع في نسختها العربية و الفرنسية ، و التي فتحت المجال الواسع للتأويل و التفسير و هو ما يتنافى مع عدم قابلية النص الجنائي للتفسير و التقيد بحرفية النص ، إذ أدت لتضارب الإجتهد القضائي بين حماية الملكية العقارية و الحيابة العقارية ، مما يستدعي ضرورة إعادة ضبط الصياغة التشريعية ضبطا دقيقا و توحيد الإجتهد القضائي ، مع توسيع نطاق الحماية لتشمل ليس فقط الملكية العقارية و إنما الحيابة العقارية .

ذلك أن تحصين الملكية العقارية و تعزيز الأمن العقاري من خلال تدخل الدولة في مجال ضبط و تصفية الملكية العقارية و تنظيم و تيسير تداولها و إنتقالها ، سيكفل حتما إستقرار المعاملات العقارية و حماية حقوق الملاك و أصحاب الحقوق العينية مما يعزز الثقة و يزيد في الإئتمان العقاري .

قائمة المراجع و المصادر :

أولا -المصادر .

1-قانون رقم 90-30 المؤرخ في 1/09/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 20 يونيو 2008 ، ج ر عدد 44 الصادرة 2008

- 2-الأمر 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات ، ج ر عدد 48 الصادرة بتاريخ 11/06/1966 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14-01 المؤرخ في 4/02/2014 ج ر عدد 7 لسنة 2014 .
- 3-المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1/03/1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، 1993.
- ثانيا : الكتب .
- 1-إبراهيم الشباسي ، الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، دار الكتاب البناني ، بيروت ، لبنان ، 1981 .
- 2-أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام ، الطبعة الخامسة ، دار هومة للنشر و التوزيع ، 2008 .
- 3-إسحاق إبراهيم منصور ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1993 .
- 4-الألفي محمد عبد الحميد ، جرائم الحيازة و إنتهاك حرمة ملك الغير ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2005 .
- 5-بريارة عبد الرحمان ، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، 2017 .
- 6-سليمان بارش ، مبدأ الشرعية في قانون العقوبات الجزائري ، دار الهدى للطباعة ، الجزائر ، 2006 .
- 7-شمال علي ، المستحدث في قانون الإجراءات الجزائية ، الكتاب الأول (الإستدلال و الإتهام) ، دار هومة ، الجزائر .
- 8-شيهوب مسعود ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الأنظمة القضائية المقارنة و المنازعات الإدارية الجزء الأول ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000.
- 9-عبد الله سليمان ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998 .
- 10-العربي شحط عبد القادر ، نبيل صقر ، الإثبات في المواد الجزائية في ضوء الفقه و الإجتهد القضائي ، دار الهدى للطباعة ، عين مليلة ، الجزائر ، 2006 .

- 11- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ، ص 88 .
- 12- الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار في القانون الجزائري ، دار هومة ، الطبعة الأولى ، 2006 .
- 13- محمد صبري السيد شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2004 .
- 14- معوض عبد التواب ، شرح جرائم الإلتلاف و التخريب و الحريق ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 1998 .
- 15- يحي بكوش ، الأحكام القضائية و صياغتها الفنية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1984 .

ثالثا : المقالات

- 1- بن قويدر الطاهر ، بوفاتح أحمد ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر القانوني و السياسي ، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، العدد ، يونيو 2014 .
- 2- خطوي مسعود ، الحماية الحثائية للملكية العقارية على ضوء إجتهادات المحكمة العليا ، مجلة الدراسات القانونية و السياسية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عمار ثلجي ، الأغواط ، الجزائر ، العدد 3 ، جانفي 2018 .
- 3- ريش محمد ، جريمة التعدي على الملكية العقارية ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية ، جامعة الجزائر -1- ، كلية الحقوق ، العدد 2 ، لسنة 2016 .
- 4- شرابن حمزة ، أهم جوانب الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة ، مجلة البحوث و الدراسات المركز الجامعي ، آفلو ، الجزائر ، العدد 2 ، لسنة 2016 .
- 5- الطيب بلواضح ، جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري ، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، المجلد 10 ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2017 .
- 6- عثمانى مريم ، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة خنشلة ، كلية الحقوق ، المجلد 2 ، العدد 8 ، جوان 2017 .

- 7- العربي شحط محمد الأمين ، مفهوم الملكية العقارية المحمية جزائيا في قانون العقوبات الجزائري ، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية ، كلية الحقوقو العلوم السياسية ، جامعة البليدة 2 ، العدد 6 ، 2017 .
- 8- عياشي بوزيان ، وسائل الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة ، بين التشريع و إجتهد المحكمة العليا ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مستغانم ، العدد 18 لسنة 2018. ص 553 .
- 9- كابوية رشيدة ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مجلة القانون و المجتمع جامعة أدرار ، كلية الحقوق ، الجزائر ، المجلد رقم 9 ، العدد 1 ، لسنة 2021
- 10- مجدوب نوال ، الإطار القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، العدد 5 ، مارس 2018
- 11- نورة بوعبد الله ، الوساطة الجنائية في قانون الإجراءات الجزائية ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد 10 ، كلية الحقوق ، باتنة ، 2017.
- رابعا : الإجتهد القضائي .
- 1- قرار رقم 511043 المؤرخ في 2009/3/4 ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 2 ، الجزائر ، 2011.
- 2- قرار للمحكمة العليا رقم 75919 الصادر 1991/11/5 ، المجلة القضائية عدد 1 ، 1994 .
- 3- قرار رقم 188480 مؤرخ في 1999/06/23 ، مجلة الإجتهد القضائي ، عدد خاص ، الجزائر ، 2002 .
- 4- قرار رقم 52971 مؤرخ في 1989/01/17 ، المجلة القضائية العدد 3 ، الجزائر ، 1991.
- 5- قرار رقم 179222 المؤرخ في 1988/1/9 ، مجلة الإجتهد القضائي ، عدد خاص 1 ، الجزائر ، 2002 .
- 6- قرار صادر المحكمة العليا رقم 112469 المؤرخ في 1994/05/29 ، المجلة القضائية العدد 3 ، لسنة 1994 .
- 7- قرار رقم 152633 المؤرخ في 1997/11/5 الصادر عن غرفة الجنج و المخالفات بالمحكمة العليا ، المجلة القضائية ، عدد خاص ، الجزء الأول ، 2002 .