

الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

Criminal Protection of Private Real Estate Ownership in Algerian Legislation

ط.د. حسان كرميش⁽¹⁾ * أ.د. محمد لعشاش⁽²⁾

⁽¹⁾⁽²⁾ جامعة البويرة، مخبر الدولة والإجرام المنظم: مقاربات اقتصادية واجتماعية جريمة
تبييض الأموال نموذجاً، الجزائر

⁽¹⁾ h.kermiche@univ-bouira.dz ⁽²⁾ m.lachach@univ-bouira.dz

تاريخ الاستلام: 2025/05/15؛ تاريخ القبول: 2025/07/01؛ تاريخ النشر: 2025/12/30

ملخص:

تزايد الحاجة إلى ضبط سياسية وقائية للملكية العقارية بالموازاة مع تطور الإنسان والمجتمعات على السواء، والزيادة الكبيرة لمتطلبات الإنسان من العقارات لإشباع حاجاته من السكن والزراعة والصناعة وغيرها، فمن جهة البشر في زيادة بوتيرة سريعة والعقار ثابت لا يزيد.

نظراً للوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية، واعتبارها ركيزة تقوم عليها اقتصاديات الدول، وحتى توجهاتها السياسية، فقد عمد المشرع الجزائري شأنه شأن باقي التشريعات المقارنة إلى تنظيم الملكية وحمايتها من جميع أشكال الاعتداء من خلال الدستور مع أفرادها لها نصوص قانونية لمعاقبة كل أشكال الاعتداء، ضمن أحكام قانون العقوبات وكذلك بعض القوانين الخاصة، كل ذلك ضماناً للنظام العام في الدولة والقضاء على الفوضى في المجال العقاري.

ولعل أهم النصوص القانونية لحماية الملكية العقارية أثراً في معاقبة المعتدي هي النصوص الجزائية، كما أن الإطار العام للحماية الجزائية للملكية العقارية هو نص المادة 386 ق.ع.

الكلمات المفتاحية: العقار؛ الملكية العقارية الخاصة؛ الحماية؛ التعدي.

Abstract:

The need to establish a preventive policy for real estate ownership continues to grow in parallel with human and societal development, and with the rising demand for real estate to meet needs in housing, agriculture, industry, and other sectors. While the human population increases rapidly, land remains fixed and limited. Given the social function of real estate ownership and its role as a foundation for national economies and political orientations, the Algerian legislator like comparative systems has regulated and protected ownership through constitutional provisions and legal texts punishing all forms of encroachment. These include the Penal Code and several special laws, aiming to safeguard public order and reduce legal disorder in real estate matters. Among the most impactful provisions are criminal statutes, with Article 386 of the Penal Code forming the general framework for the criminal protection of private property.

Keywords: real estate; private real estate ownership; protection; encroachment.

مقدمة

أقرت مختلف التشريعات الوضعية المقارنة حق الأفراد الخواص في تكوين ملكيات عقارية خاصة وقت ما أرادوا وأين ما أرادوا وبالقدر الذي أرادوا، حيث حق للفرد باعتباره مواطنا اكتساب أملاك عقارية بغض النظر عن الطريق الذي اكتسبها به مع مراعاة مبدأ المشروعية وعدم المساس بأموال الآخرين.

هذا الإقرار لم ينشأ من فراغ وإنما نتيجة للتطور التاريخي المستمر للأفراد والجماعات والقبائل والدول والصراعات فيما بينها، الأمر الذي أدى إلى ظهور عدة تنظيمات وأشكال للملكية العقارية إلى أن أصبحت تتسم بكونها حقا مطلقا في عهد جستنيان، كما أصبحت قاصرة على المالك وحده تصرفا واستثنائا، الأمر الذي كرس نظام الطبقة بين ملاك لهم دون سواهم حق التملك وعبء مرتبطين بخدمة الأرض لا تملكها.

عد حق الملكية العقارية بصفة عامة وحق الملكية العقارية الخاصة للأفراد بصفة خاصة أوسع الحقوق المالية والعينية نطاقا، فلمن تمتع بهذا الحق أن يتمتع وحده باستعماله واستغلاله بل والتصرف فيه، وهو أهم ما يتولد عن حق الملكية من سلطات في

مواجهة الغير، وبالنتيجة يتيح للمالك حماية ملكيته أمام القضاء على اختلاف تقسيماته، سواء أمام القضاء المدني أو القضاء الإداري في مواجهة الكافة وصولاً إلى إمكانية متابعة المعتدي أمام القضاء الجزائي.

تبلورت فكرة الحماية الجزائية للملكية العقارية عبر التاريخ والتي ترجع جذورها إلى قانون اورنامو 2103-2111 قبل الميلاد⁽¹⁾. وازداد الاهتمام بالحماية الجزائية في القانون الروماني وفي القرون الوسطى إلى غاية الثورة الفرنسية⁽²⁾.

وأمام الدور الكبير الذي أضحت تلعبه الملكية العقارية هذا المشرع الجزائري حذو باقي التشريعات المقارنة السبقة لتقرير الحماية القضائية الجزائية، فنظم وافرد لها نصوصاً تتضمن حمايتها بداية بالدستور، القانون المدني، قانون العقوبات وعديد النصوص الخاصة، راغباً في وضع حد لكل أنواع التعدي عليها لارتباطها بالنظام العام للدولة وتكريساً لسيادة القانون، ومنعاً لاقتضاء الحقوق بشكل فردي وشخصي⁽³⁾.

يرتبط التجريم بالعقاب ويلزمه لتحقيق الردع العام وبذلك تعتبر الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة أهم الوسائل المتاحة للمالك للمطالبة بالحماية القانونية، أين يكون للتشريع الجزائي دوراً مزدوجاً فمن جهة يمنع قيام الجريمة وهو دور وقائي، غير أنه في أحيان أخرى يكون له دور عقابي يمنع إعادة ارتكاب الجريمة من خلال تسليط عقاب على الجاني.

يعتبر اللجوء إلى القضاء المدني الأصل لصاحب الملكية العقارية للمطالبة بتقرير الحماية والمطالبة بجبر الأضرار اللاحقة به، كل ذلك يستند إلى أحكام ونصوص القانون المدني باعتبارها الشريعة العامة، واستثناء نص المشرع الجزائري على حماية الملكية العقارية ضمن أحكام قانون العقوبات، أين يمكن للمالك أن يلجأ إلى القضاء الجزائي للمطالبة بوقف الاعتداء الذي يمسها مساساً خطيراً ويهددها بشكل لا تسعف معه

(1) - جرمت المادة 27 من قانون اورنامو الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة وفرض عقوبة جزاء جنائياً على كل من يعتدي عليها.

(2) - بعد نجاح الثورة الفرنسية وتكريسها للحرية الفردية وحق التملك أضفى على حق الملكية هالة من التقديس سرعان ما تلاشى وتراجع تكريساً للدور الاجتماعي للملكية العقارية.

(3) - حماية الملكية العقارية الخاصة لا تقتصر على الجانب الجزائي ضمن قانون العقوبات فقط وإنما وضع المشرع سياسة شاملة للحماية مدنيا وإداريا كذلك وهي الأصل.

إجراءات التقاضي المدني، فيكون فيه مساساً بالنظام العام ويشكل الفعل جريمة يعاقب عليها القانون⁽¹⁾.

أفرد المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة سواء من خلال الأمر 66-156 أو عدة نصوص خاصة.

يعتبر نص المادة 386 ق ع جزائري. الإطار العام للحماية الجزائية للملكية العقارية لوجود نية التملك عند الجاني عند الاعتداء، بالرغم من وجود جرائم أخرى كالجرائم الماسة بحرمة المساكن وغيرها إلا أنه تبقى دون نية التملك عند الاعتداء من طرف الجاني، لذلك تنحصر دراستنا في جنحة التعدي على الملكية العقارية⁽²⁾.

تثير المتابعة الجزائية للمعتدي على الملكية العقارية الخاصة إشكالا محوريا في شقه الجزائي المرتبط أساسا بجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، خصوصا في ظل وجود القواعد العامة للحماية المدنية للملكية العقارية كأصل عام وباعتبار أن قانون العقوبات ينظم المسألة بصفة استثنائية فقط، بالإضافة إلى أن النطاق الطبيعي للملكية العقارية يخضع في تنظيمه وأحكامه وشروطه إلى القانون المدني وبعض القوانين الخاصة دون قانون العقوبات، والاختصاص فيه للمحاكم العادية في قسمها العقاري دون أن يكون الاختصاص مانعا، على أن يؤول الاختصاص للمحاكم الإدارية وفقا للمعيار الشكلي العضوي استنادا لأحكام وشروط نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

والأمر الذي يجعل من موضوع الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ذو أهمية بالغة هو أهمية وضرورة تحديد الإشكالات التي يطرحها نص المادة 386 من قانون العقوبات من الناحية التطبيقية، بالإضافة لخطورة الاعتداءات على الملكية العقارية وما

(1) - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2004، ص 85.

(2) - الأمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 يونيو 1966، الصادر في ج ر عدد 49، المؤرخة في 11 جوان 1966 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 24-06، مؤرخ في 28 أبريل 2024، الصادر في ج ر عدد 30، المؤرخة في 30 أبريل 2024..
- تنص المادة 386 قانون عقوبات " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج."

تمثله من الناحية قيمة اقتصادية بغض النظر عن تعامل المشرع الجزائري مع الموضوع في تباين الأنظمة الاقتصادية والسياسية المعتمدة بين نظام يعتمد على تكريس الملكية الجماعية وتشجيعها إلى نظام يكرس ويشجع الملكية الفردية ويقدها، وهو ما يستدعي البحث في الجوانب الموضوعية والإجرائية التي تكفل مواجهة فعالة لهذه الجريمة، كل ذلك من خلال معالجة الإشكالية التي تتمحور حول الإشكالات العملية لنص المادة 386 قانون العقوبات بين النص الأصلي وترجمته إلى العربية في مواجهة أركان الجريمة والعقوبات المقررة لردعها.

سيتم معالجة الإشكالية المطروحة بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي فهو الأنسب لدراسة أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، في ظل تحليل نص المادة 386 قانون العقوبات والبحث في أركانها وشروط تحققها والعقوبات المقررة لها.

سيتم تقسيم الدراسة وتخصيصها لمعالجة مسألتين ذات أهمية بالغة، الأولى تتعلق بالإشكالات التطبيقية الناجمة عن مقارنة نص المادة 386 قانون العقوبات بين النص الأصلي والترجمة إلى اللغة العربية مبحث أول، والثانية تتعلق بتحديد أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية والعقوبات المقررة لها مبحث ثاني.

المبحث الأول: اختلاف مدلول المادة 386 ق ع بين الصياغة العربية والفرنسية للنص

أضحت جريمة التعدي على الملكية العقارية شائعة الانتشار بسبب الطلب المتزايد على العقار نتيجة تزايد الكثافة السكانية والتطور الصناعي والتجاري والزراعي، يضاف إلى ذلك أن صياغة نص المادة 386 من قانون العقوبات غداة الاستقلال وردت بالنص الفرنسي، بعدها ترجمت إلى النص العربي شأنها في ذلك شأن كل المواد القانونية بل وكل النصوص على اختلافها، والأمر مفهوم آنذاك لحدثة العهد بالاستقلال وافتقاد مؤسسات حقيقية تجسد السياسة التشريعية باللغة الرسمية، بحيث كانت الترجمة سيئة جدا أدت إلى اختلاف مدلول نص المادة 386 من قانون العقوبات بين الصياغتين من حيث الحق محل الحماية، ومن حيث صفة الضحية، ما أدى بالقضاء خاصة المحكمة العليا باعتبارها جهة رقابة عليا على مدى تطبيق القضاة للقانون في الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في آخر درجة، إلى قرارات اشترطت صفة المالك وأخرى توسعت وشملت الملكية بمفهومها الواسع أي الحائز والمالك على السواء.

المطلب الأول: مدلول صياغة نص المادة 386 من قانون العقوبات بالفرنسية

تختلف العبارة في صياغتها في النص الأصلي باللغة الفرنسية عن ترجمتها إلى اللغة الأم العربية⁽¹⁾، لذلك فإن مدلول نص المادة سالف الذكر يتسع ليشمل مدلوله حق الملكية موضوع الحماية القانونية الجزائية وصفة المالك ضحية التعدي بمفهومه الواسع أي أن الحماية الجزائية تمتد إلى الحيازة بمفهومها الواسع⁽²⁾.

الفرع الأول: الحيازة كمحل للحق المشمول بالحماية الجزائية

يستفاد من مدلول نص المادة 386 قانون عقوبات أن الحماية القانونية الجزائية تنصب على الحيازة⁽³⁾؛ إذ شملت الحماية كل من وضع يده بصفة فعلية على عقار وفقا لشروط محددة.

أولا: تعريف الحيازة:

المشرع الجزائري لم يعرف الحيازة تاركا ذلك للفقه الذي تباينت تعريفاته لها فيرى الاتجاه الأول أن الحيازة هي السيطرة الفعلية على الشيء أي وضع مادي به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه، أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق⁽⁴⁾.

أما الاتجاه الثاني فيرى أنها وجه ظاهر لممارسة حق معين وترى بذلك الأستاذة فريدة محمدي⁽⁵⁾، كما يقصد بالحيازة أيضا السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام شخص بالأعمال المادية والقانونية على شيء تجوز حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غير مالك⁽⁶⁾، والحيازة بمفهوم وضع اليد تنقسم إلى قسمين، استحقاقية يستحق بها الحائز ملكية الشيء بمجرد تحقق الشروط المقررة

(1) - صياغة نص المادة 386 قانون عقوبات جزائي "Quiconque surprise ou fraude, dépossède autrui"

(2) - أمر رقم 66-156، السالف الذكر.

(3) - تنص المادة 386 من قانون العقوبات بعد ترجمتها إلى العربية ترجمة سليمة على: "كل من انتزع من الغير عقارا".

(4) - راجع عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 1998 ص 780.

(5) - محمدي فريدة زواوي، الحيازة والتقدم المكسب، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 80.

(6) - عبد الجواد مصطفى، الحيازة بسوء نية كسب لكسب الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994 ص 81.

قانونا، وعرضية ينتفع الحائز بالشيء فقط دونما حق التملك.

ثانيا: شروط الحيابة

تتراوح شروط الحيابة الأساسية بين العلنية والظهور بمظهر الحائز، الهدوء وعدم المعارضة من أي كان والاستقرار أو الاستمرار وعدم الانقطاع الذي يفقد الحيابة.

1- العلنية: يقصد بها ظهور الحائز على مرأى الكافة أو على الأقل على مرأى مالك العقار، وقيامه بأفعال دالة على وضع يده بنية إدارة العقار وممارسة سلطته عليه، ويباشر فيه ما يباشره ملك العقار عادة من أعمال مادية إيجابية لإحراز العقار بصفة فعلية⁽¹⁾ مكتفيا بتبيان الأفعال المندرجة ضمنها وكذا ظروف التشديد والعقوبات المطبقة على مرتكبيها.

2- الهدوء: ليستفيد العقار المملوك ملكية خاصة من الحماية الجزائية المنصوص عليها ضمن أحكام نص المادة 386 قانون عقوبات يجب أن يتمكن الحائز من الاستئثار والانتفاع بمحل الحيابة من غير إكراه أو غصب أو تعدي أو عنف.

مسألة تقدير وجود شرط الهدوء من عدمه في الحيابة متروكة للسادة قضاة الموضوع من خلال أعمال السلطة التقديرية له في هذا الباب دون خضوعها لرقابة المحكمة العليا⁽²⁾.

بمجرد أن تنشأ الحيابة مع توافر شرط الهدوء تنتج آثارها القانونية، ويمكن إعمال الحماية القانونية الجزائية للملكية العقارية ومتابعة كل من تسول له نفسه الاعتداء عليها ومعاقبته طبقا للقانون، مع تسجيل ملاحظة مفادها أن الاعتداء الواقع على الحيابة خلال وضع اليد والسيطرة الفعلية لا يفقدها هدوءها.

ثالثا: الاستمرار: إضافة إلى شرطي العلنية والهدوء لا تقوم الحيابة صحيحة إلا إذا توافر شرط ثالث وهو الاستمرار، ومفاده اتصال حائز العقار اتصالا مباشرا بالعقار المحوز، وأن يكون له عليه أعمال مادية متوالية في فترات منتظمة ومتقاربة تفيد السيطرة المادية عليه ووضع اليد، كما أن اتصال الحائز بالعقار محل الحيابة هو مناط الحماية

(1) - يقصد بإحراز العقار ضمه وامتلاكه، نفس المعنى للإحراز في المعجم الوجيز الصادر عن مجمع اللغة العربية، الطبعة الأولى، بدون مكان نشر، بدون ناشر 1980 ص 177.

(2) - السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيابة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 131.

القانونية الجزائية المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 386 قانون عقوبات، فالقانون يحمي الاستقرار والاستمرار⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الحائز صاحب الحق المشمول بالحماية

يثير نص المادة 386 من قانون العقوبات التساؤل حول صفة الشاكي هل هو حائز العقار أم أن الحيابة لا تكفي وإنما يجب أن يكون مالكا، بما أن عبارة الغير الواردة في نص المادة 386 ق ع تنصرف إلى الحائز سواء كان مالكا أم غير مالك باعتبار أنها خاطبت كل من انتزع من الغير عقارا، فإن الحماية الجزائية تقررت للحائز وللحيابة حماية للوضع الظاهر، وهو ما أقرته المحكمة العليا في عديد قراراتها⁽²⁾ لذلك تقوم جنحة التعدي على الملكية العقارية بمجرد إثبات الشاكي لصفته كحائز للعقار محل التعدي ومن ثم متى ثبتت هذه الصفة فلا مجال للقاضي الجزائي في البحث في الملكية، بل إلا بعد من ذلك لا يبحث عما إذا كانت الحيابة استحقاقية أو عرضية⁽³⁾.

المطلب الثاني: مدلول صياغة نص المادة 386 من قانون العقوبات بالعربية

يكمن التباين بين صياغة نص المادة 386 ق ع بالفرنسية والعربية في عبارة واحدة فقط فالنص المترجم إلى العربي وردت به عبارة كل من انتزع عقارا مملوكا للغير عكس النص الفرنسي الذي ينص في ترجمته الصحيحة كل من انتزع من الغير عقارا، لذلك فإن مدلول النص العربي يختلف اختلافا جوهريا من حي الآثار القانونية المترتبة عليه مقارنة بما يترتب من آثار عن النص الفرنسي.

الفرع الأول: الملكية كمحل للحق المكفول بالحماية الجزائية

القاعدة العامة في المادة الجزائية والمقررة في المادة الأولى من قانون العقوبات⁽⁴⁾. على

(1) - قرار المحكمة العليا رقم 203501 المؤرخ في 26 جويلية 2000، مجلة الاجتهاد القضائي، غرفة الجنب والمخالفات، عدد خاص، الجزء الأول، 2002 ص 149.

(2) - قرار المحكمة العليا رقم 175919 المؤرخ في 05/11/1991، نقلا عن أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2001 ص 158.

(3) - قرار المحكمة العليا رقم 112646 المؤرخ في 09/أكتوبر 1999 والقرار رقم 117996 المؤرخ في 21 ماي 1995، نقلا عن أحسن بوسقيعة، المرجع نفسه، ص 158.

(4) - تنص المادة الأولى من أمر 66-156 يتضمن قانون العقوبات على: لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير امن بغير قانون.

مبدأ الشرعية ومن المبادئ العامة أيضا أن القاضي الجزائري لا يمكنه تفسير النص إلا تفسيرا ضيقا الذي لا يمكن معه خلق جرائم أخرى لم ينص عليها القانون.

تطبيقا لما تم ذكره أعلاه وبما أن نص المادة 386 في صياغتها باللغة العربية اشترطت أن يكون العقار المنزوع خلسة أو بالتدليس مملوكا للغير، فإن الحماية القانونية الجزائية تقتصر على الملكية كحق عيني أصلي يخول صاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف⁽¹⁾. فقط ولا تمتد الحماية إلى الحيازة، وبالعودة إلى شروط نص المادة 386 قانون العقوبات فإنه لا يتصور قيام أركان الجريمة بوصفها جنحة إلا إذا توافرت ثلاثة عناصر وهي:

أولا: توافر حكم قضائي نهائي يقضي بطرد المعتدي

لما كانت صياغة نص المادة 386 قانون عقوبات تشترط الملكية بمفهوم نص المادة 674 من القانون المدني، فإنه ولقيام جنحة التعدي على الملكية وفقا لهذا المفهوم لا بد من صدور حكم قضائي نهائي يقضي بالزام المعتدي بالخروج والتخلي عن الملكية المعتدى عليه، وعليه لا تقبل الدعوى العمومية إذا لم يرفق الحكم المشار إليه أعلاه بملف الشكوى، وقد ذهب القضاء هذا المذهب في عديد القضايا⁽²⁾.

ثانيا: تبليغ وتنفيذ الحكم القضائي النهائي القاضي بالطرد

بعد صدور حكم يقضي بطرد المعتدي لا بد وبعد إيماره بالصيغة التنفيذية من مباشرة إجراءات تنفيذه عن طريق ضابط عمومي يسمى بالمحضر القضائي من خلال تبليغ السند التنفيذي للمحكوم عليه وتكليفه بالوفاء خلال الأجل القانونية⁽³⁾.

يجب أن يكون يتم التبليغ بطريقة سليمة إلى الخصم المحكوم عليه طبقا لما ينص

(1)- تنص المادة 674 من أمر 75-158 يتضمن القانون المدني على: الملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء شرط أن لا يستعمل استعمالا تجرمه القوانين والأنظمة، أما الملكية العقارية الخاصة فعرّفها المادة 27 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على: الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

(2)- راجع قرار المحكمة العليا رقم 150031 مؤرخ في 30/09/1997، مجلة الاجتهاد القضائي، غرفة الجناح والمخالفات، عدد خاص، الجزء الأول، 2002 ص 219.

(3)- قانون رقم 06-03 مؤرخ في 08/01/2006 يتضمن مهنة المحضر القضائي، ج ر عدد 02، صادر في...

عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾. مع إمكانية التنفيذ الجبري عند الامتناع.

ثالثاً: إعادة التعدي على العقار مرة ثانية بعد الطرد

لا تقوم جنحة التعدي على الملكية العقارية لمجرد صدور حكم بالطرد، إذ يجب أن يعاود المعتدي دخول العقار مرة ثانية، وهو ما يمكن المالك من اللجوء إلى القضاء الجزائي بشرط إرفاق الشكوى بالحكم أو السند التنفيذي القاضي بالطرد، وكل المحاضر التي تثبت استنفاد إجراءات التبليغ والتنفيذ.

الفرع الثاني: المالك صاحب الحق المكفول بالحماية

يمنح نص المادة 386 ق ع بصياغته العربية الحماية الجزائية للمالك فقط دون الحائز، كما أن الحماية تنصب على الملكية دون الحيازة، ومن ثم لا يمكن القول بتوسيع الحماية لتشمل الحيازة، لعدم خرق مبدأ الشرعية الجنائية وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في عديد قراراتها⁽²⁾.

المبحث الثاني: أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية والعقوبات المقررة لها

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية كلما توافرت الشروط المنصوص عليها ضمن أحكام نص المادة 386 ق ع التي تعتبر الركن الشرعي للجنحة⁽³⁾. كما أن نص المادة اشترط أن يكون انتزاع العقار مقترن بالخلصة أو بطريق التدليس الركن المادي، بل وشدد من العقوبة في حال انتزاع العقار ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة.

المطلب الأول: أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية

لقيام الركن المادي للجنحة المنصوص عليها لا بد من توافر عنصرين أساسيين وهما

(1)- قانون 09-08 مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر غدد 21 الصادر بتاريخ: 2008/04/23، معدل ومتمم.

(2)- أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات، مرجع سابق، ص 158.

(3)- يستبعد الركن الشرعي في الجريمة من قبل بعض الفقه من أركان الجريمة بحجة أن النص القانوني الذي يجعل منه البعض ركناً في الجريمة هو الذي يخلق الجريمة وليس من المقبول عقلاً ومنطقاً أن يكون الخالق جزءاً من المخلوق، غير أنه في اعتقادي الشخصي أن هذا الرأي غير سديد ذلك أنه احتراماً لمبدأ الشرعية الجنائية فإن النص القانوني وإن كان يخلق الجريمة إلا أنه يبقى ركن من أركانها وإن الأمرين لا يتعارضان.

فعل الانتزاع ومحل الجريمة.

الفرع الأول: الركن المعنوي

أولاً: سلب العقار من واضع اليد عليه

يراد بسلب العقار من واضع اليد عليه قيام الجاني بعمل مادي وسلوك إيجابي بغرض تجريد واضع اليد على العقار منه وبدون رضاه، وهو بذلك يسيطر على العقار المنزوع سيطرة فعلية فيخرجه إلى حيازته ويحول دون حيازة الحائز له.

لا يعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة صورة من صور الانتزاع المجرم قانوناً مادام أن الإدارة قد استنفذت جميع الإجراءات القانونية المعمول بها والمنصوص عليها قانوناً. كما قد ينطوي فعل الانتزاع على قدر من العنف أو القوة يقع على الحائز لا على العقار في حد ذاته، كما أن القانون لا يشترط أن يقوم الجاني بفعل الانتزاع بنفسه لذلك قد يشترك غيره معه لتنفيذ الجريمة، ومن جهة أخرى فإن فعل الانتزاع قد يقوم به شخص معنوي خاص كالشركات مثلاً، ومع ذلك وفي جميع الحالات والأوجه المثارة لا بد أن يقترن فعل الانتزاع بالخلسة والتدليس.

1-توافر عنصر الخلسة: يقال في اللغة خلس يخلص خلساً أي استلبه في غفلة ومخاتلة، وطبقاً لنص المادة 386 ق ع فالخلسة هي سلب الملكية المستندة إلى أساس قانوني رسمي، مسجل ومشهر⁽¹⁾.

ذهبت المحكمة العليا في عديد قراراتها أن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين وهما دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه، ودون أن يكون للدخل الحق في ذلك⁽²⁾.

2- استعمال طرق احتيالية: يختلف مفهوم التدليس في القانون المدني عنه في القانون الجزائي، ففي الأول يحكم ببطلان العقد الناتج عن تحايل أحد العاقدين بغض النظر عن الحيلة المستعملة سواء كانت سكوت متعمد عن واقعة أو ملابسة إذا كان المدلس عليه لا يقبل التعاقد لو علم بالواقعة أو الملابسة، أما في الثاني فلا تقوم المسؤولية الجزائية إلا إذا بلغ التدليس حداً من الخطورة التي أوردها على سبيل الحصر وهي: إتيان

(1)- ريش محمد، جريمة التعدي على الملكية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الملكية والقانون في الجزائر، عدد خاص، ص 107.

(2)- قرار المحكمة العليا رقم 57534 المؤرخ في 08 نوفمبر، المجلة القضائية، العدد 02، 1993 ص 192.

الطرق الاحتمالية، خلق نطاق باستعمال الأكاذيب ينجر عنه التصرف في مال الغير، اتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة⁽¹⁾.

ثانيا: شرط ملكية الغير للعقار المعتدى عليه

يجب لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة أن يقع فعل الانتزاع على عقار، ومن جهة أخرى أن يكون العقار المعتدى عليه مملوكا للغير. ويدخل في مفهوم المالك الحائز حيازة قانونية وفقا لما وضحناه بخصوص مدلول المادة 386 بالنص الفرنسي.

1- وقوع التعدي على عقار: يستوي أن يكون العقار أرضا عارية أو مبنية دون المنقولات التي لا تدخل في نطاق المادة 386 ق ع ويستثنى منها العقارات بالتخصيص التي تعتبر في أصلها منقولات رصدت لخدمة العقار، ويدخل في مفهوم العقار حسب القانون المدني الجزائري الأراضي، الأشجار، المناجم، المباني والطرق⁽²⁾.

باستقراء نص المادة 350 ق ع التي تعاقب سارق الماء والغاز والكهرباء، فإن المشرع الجزائري جعل منها خارج دائرة العقارات بالتخصيص التي تحظى بالحماية القانونية الجزائية، بل جعلها تخضع لأحكام نص المادة 350 ق ع، وما دام المشرع يوفر الحماية لكل من العقار والمنقول فلا تثور مسألة الحماية الجزائية سواء بالخلصة أو الاختلاس.

المشرع الجزائري لم يميز بين الحماية القانونية الجزائية للملكية العقارية الخاصة محل دراستنا وبين الأملاك التابعة للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة⁽³⁾، ولا تستفيد الأملاك المتروكة والمتنازل عنها من طرف أصحابها وحازها أشخاص آخرون واكتسبوها بالحيازة والتقدم المكسب، باستثناء الأملاك الوطنية العامة فهي غير خاضعة للتقدم المكسب ولا للحجز عليها مهما طال الزمن⁽⁴⁾.

(1) - محمد صبيح نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1990 ص 124 إلى 134.

(2) - عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه : كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول.

(3) - صنف القانون 90- 25 المتضمن التوجيه العقاري في المادة 23 الأملاك العقارية إلى أملاك وطنية خاصة وأملاك وقفية، وقسمت الأملاك الوطنية إلى أملاك عامة وأملاك خاصة.

(4) - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2018 ص 22 إلى 23.

2- امتلاك الغير للعقار المعتدى عليه: بالعودة إلى ما تطرقنا إليه بخصوص مدلول نص المادة 386 في صياغتها بالفرنسية وفي ترجمتها إلى العربية، يتبين التذبذب والتباين الحاصل بينهما من خلال نطاق الحق والأشخاص المشمولين بالحماية.

وتجسيدا للصياغتين باعتبار نص المادة واحد فإنه يشترط أن يكون العقار المعتدى عليه مملوكا أو في حيازة غير المعتدي وقت وقوع الاعتداء، إذ يجب أن يسلب ملك الغير في مفهومه الواسع استنادا إلى سبب صحيح من أسباب كسب الملكية العقارية أو مستندا إلى توافر كل الشروط المطلوبة قانونا في الحيازة، بشرط عدم الجمع بين الدعويين⁽¹⁾.

المحكمة العليا تراوحت قراراتها بين قرارات اتجهت لتضييق مفهوم الملكية والمالك، وقرارات أخرى اتجهت لتوسيع مفهوم الملكية لتشمل الحيازة المشروعة والمالك لتشمل الحماية الحائز⁽²⁾.

الفرع الثاني: الركن المعنوي

لا يكفي الركن المادي وحده لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية، باعتبار الأخيرة من الجرائم العمدية، يستلزم المشرع لقيامها توافر القصد الجنائي، سواء القصد العام أو الخاص.

أولا: القصد الجنائي الخاص

وهو توافر إرادة لدى المعتدي بغية تحقيق غاية معينة من ارتكاب فعل التعدي⁽³⁾، ويتجسد في نية السيطرة والاستحواذ على محل الجريمة، بحيث يمنع الجاني المالك أو الحائز من سيطرته الفعلية على العقار ولو لزم الأمر القوة، ولو لمجرد التهديد بها.

ثانيا: القصد الجنائي العام

يتوافر القصد الجنائي العام في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة بتوافر علم المعتدي أنه يقوم بسلب عقار مملوك للغير، كما يجب أن يكون الجاني على علم بأن

(1) - جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر 2018 ص 54 إلى 55.

(2) - احسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 146.

(3) - عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري (القسم العام)، الجزء الأول، الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2004 ص 206.

ما يقوم به مجرم قانونا ومعاقب عليه، ولا غبرة بالبواعث.⁽¹⁾

المطلب الثاني: نتائج إسناد فعل التعدي على الملكية العقارية الخاصة

يحق العقاب متى توافرت في الفعل المرتكب وصف الجريمة والشروط والأركان المكونة لها، وبغض النظر عن الدواعي التي جعلت الجاني يقوم بالأفعال المتابع بها، مشروعة كانت أم لا، كما أنه لا يجوز التنازل عن الجريمة باعتبار الاعتداء يقع على المجتمع والمضروب لا يملك سوى الحقوق المدنية أما الدعوى العمومية فهي ملك للنياية العامة.

الفرع الأول: العقوبات الأصلية

تتراوح العقوبات الأصلية في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة حسب نص التجريم، إلى وضعين اثنين الأول يتعلق بارتكاب الجنحة خلسة أو بطريق التدليس دون اقتران فعل انتزاع عقار الغير بظرف مشدد حسب الفقرة الثانية من نص المادة، والثاني يتعلق بحالة التعدي على ملك الغير مع اقتران فعل الانتزاع بظرف من ظروف التشديد المنصوص عليها في الفقرة الثانية من النص.⁽²⁾

أولاً: عقوبة الجريمة في طابعها البسيط

المشرع الجزائري عاقب على الجنحة في طابعها البسيط التي لم تقترن بظرف من الظروف المنصوص عليها في الفقرة الثانية للنص وجعل لها عقوبتين أصليتين.

1- الحبس: تعني سلب حرية الجاني لمدة معينة، ووفقاً لنص التجريم فإن عقوبة الحبس في الجنحة البسيطة تتراوح بين سنة وخمس سنوات، بعدما رفع المشرع من حدها الأدنى من شهرين إلى سنة مع محافظته على الحد الأقصى خمس سنوات⁽³⁾، ولا يمكن للسادة قضاة الموضوع الصعود بالعقوبة عن الحد الأقصى⁽⁴⁾، عكس إمكانية نزولهم إلى الحد الأدنى أعمالاً منهم لظروف التخفيف التي تدخل ضمن السلطة التقديرية للقضاة ولا

(1) ريش محمد، المرجع السابق، ص 112.

(2) بوضياف اسمهان، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، العدد 1، 2023، ص 125.

(3) وهو ما يتماشى ونص المادة 05 من قانون العقوبات، التي اعتبرت عقوبة الجنيح من شهرين كحد أدنى إلى خمس سنوات كحد أقصى.

(4) قرار المحكمة العليا رقم 112469، مؤرخ في 1994/05/29، المجلة القضائية، العدد 3، 1994، ص 289.

يخضعون فيها لرقابة أعلى.

2- **الغرامة:** الغرامة عقوبة يقدرها المشرع عند وضع النص ولا علاقة لها لا بالضرر الذي يلحق الضحية ولا بالتعويض الذي يمكن أن يحصل عليه؛ إذ تتراوح الغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج كحد أقصى، مع إمكانية القاضي بالنزول عن الحد الأدنى 2000 دج ولكن ليس له أن يرفعها عن الحد الأقصى 20.000 دج.⁽¹⁾

ثانيا: العقوبة المقررة للجريمة في حال اقترانها بظرف أو أكثر من ظروف التشديد

لا تخرج العقوبة المشددة للجريمة عن الأصل العام في الفقرة الأولى من حيث تقرير عقوبتين أصليتين وهما الحبس والغرامة؛ إذ رفع عقوبة الحبس من سنة في حدها الأدنى إلى سنتين، وفي حدها الأقصى إلى عشرة سنوات، أين ضاعف المشرع العقوبة، بينما في الغرامة رفعها من 2000 دج كحد أدنى إلى 10.000 دج كما رفع الحد الأقصى من 20.000 دج إلى 30.000 دج، غير أن ما يهمننا أكثر هو الظروف المحددة حصرا التي إذا اقترنت بفعل الانتزاع شددت العقوبة طبقا للفقرة الثانية من نص التجريم وهي ظرف الليل، التهديد أو العنف، الكسر أو التسلق، تعدد الجناة⁽²⁾.

أولا: ارتكاب جريمة التعدي ليلا

لم يعرف المشرع الجزائري ظرف الليل، وحتى آراء الفقهاء تضاربت بهذا الخصوص، وعلى كل حال فالليل يمتد على فترة زمنية تبدأ بغروب الشمس وتنتهي بطلوع الفجر استنادا إلى الصوم حتى يتبين لكم الخيط الأبيض من الأسود من الفجر⁽³⁾، والعلة من جعل الليل ظرفا مشددا يرجع لعدة أسباب⁽⁴⁾.

ثانيا: ارتكاب جريمة التعدي تحت التهديد

المقصود بالتهديد هو كل ما يبث الرعب في قلب المجني عليه صاحب الحق، كما يلقي فيه الخوف بغية انتزاع حيازته ولو بالقوة أن الأمر ذلك، بغض النظر عن كون التهديد

(1)- الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 48.

(2)- ريش محمد، المرجع السابق، ص 119.

(3)- راجع علي عبد القادر القهوجي، القانون الجنائي، القسم الخاص، الدار الجامعية، 1988، ص 280.

(4)- الليل يصعب معه اكتشاف المعتدين كما يصعب مع طلب النجدة، وهو فترة راحة من تعب النهار وارتكاب الجريمة فيه ينفص عن اصحاب الحق حياتهم وسكينتهم.

شفهي أو مكتوب أو بالإشارة أو غيرها، ما دام يجعل من المجني عليه يستسلم ويتخلى عن حيازته.

ثالثا ارتكاب جريمة التعدي بالعنف

المقصود بالعنف هو لجوء الجاني إلى استعمال قدر من القوة التي تجعل المجني عليه مستسلما وغير قادر على الرد ومن ثم التخلي عن حيازته، ولا يشترط فيه أن يبلغ حدا من الجسامة، ولا درجة من الخطر المحدق بالمجني عليه.

رابعا: ارتكاب جريمة التعدي بالكسر

المقصود بالكسر ارتكاب الجاني لعمل من أعمال العنف للدخول إلى العقار المراد التعدي عليه، وعرفه المشرع الجزائري بموجب أحكام نص المادة 356 قانون العقوبات⁽¹⁾.

ويدخل في نفس المفهوم للكسر، كسر الأبواب والنوافذ وثقب الجدران أو الحائط بآلة، خلع الأقفال أو تحطيمها، خلع مسامير الأبواب والنوافذ⁽²⁾.

خامسا: ارتكاب جريمة التعدي بالتسلق

المقصود بالتسلق هو دخول الجاني المساكن من غير أبوابها، وكل ما يؤدي إلى دخول المساكن دون أبوابها فهي من خلال الأسوار وعن طريق التسلق بغض النظر أن كان هناك سور من عدمه وسواء كان ذلك ليلا أم نهارا⁽³⁾.

سادسا: ارتكاب الجريمة من طرف شخصان فأكثر

المقصود بالتعدد أن يرتكب الجريمة أكثر من شخص واحد، مع العزم والتخطيط والتصميم المسبق لارتكاب فعل التعدي على ملكية الغير، فمؤازر الغير للجاني هي صميم فكرة التعدد والمسألة تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، على أن القانون لا يعاقب على التعدد العرضي أي أن الجناة لم يخططوا ولم يعزموا بصفة مسبقة، وإنما

(1)- تنص المادة 356 ق ع على انه: "يوصف بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الأقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو إتلافه أو بأي طريقة أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالاستلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول أو في أثاث أو وعاء مغلق".

(2)- عبد الرحمان بربار، المرجع السابق، ص 79.

(3)- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 39.

تواجههم في نفس الوقت كان عرضيا.

والحكمة من تشديد العقاب في ظرف التعدد أن الأخير يجعل الجناة يحسون بالتفوق والقوة على الجاني الذي يحس بدوره بالرهبة والضعف في مواجهة مجموعة منظمة، بل والتطاول على القانون أيضا⁽¹⁾.

سابعاً: ارتكاب جريمة التعدي مع حمل سلاح

المقصود بحمل السلاح في جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة هو ارتكاب الجاني لجرمه مستعينا بسلاح ما، بغض النظر عن كون السلاح بالطبيعة كالبنادق والمسدسات والخناجر والسيوف وغيرها، أو سلاحا بالاستعمال كالقذوس والمطارق والمقصات وغيرها، ولا يشترط لقيام ظرف التشديد استعمال السلاح فحمله كافي لبث الرعب في نفس الضحية واستسلامه للأمر الواقع، كما لا يشترط أن يكون السلاح ظاهرا فنص المادة يعاقب ولو كان السلاح مخبأ، ولا يشترط أيضا أن يكون السلاح المحمول حقيقيا أو مقلدا فيكفي أن يحمل على بث الرعب في الضحية ولو كان السلاح مقلد فقط في شكل لعبة⁽²⁾.

خاتمة:

أولى المشرع الجزائري عناية لحماية الملكية العقارية على مستوى القضاء المدني والإداري، ونظرا للاعتداءات الواقعة وخطورتها امتدت الحماية إلى الشق الجزائي، فاصبح القانون الجزائري يعاقب كل من يعتدي دون وجه حق على ملك غيره ومهما كان شكل الاعتداء بل وتشدد في العقاب إذا ما اقترنت الجريمة ببعض الظروف حددها على سبيل الحصر.

كرس المشرع الجزائري حماية الملكية العقارية في قانون العقوبات من خلال نص المادة 386 ق ع محل الدراسة الحالية، والتي تعتبر الإطار العام لتجريم التعدي، حفاظا على حق المالك في مفهومه الواسع، وضمان النظام العام في البلد.

(1) - ريش محمد، المرجع السابق، ص 122.

(2) - جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الجزء الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص ص 164 و 165.

أثار نص المادة سالفه الذكر جدلا كبيرا نظرا لاختلاف مدلول صياغتها بين النصين الأصلي والمترجم، فاختلف بذلك صاحب الحق محل الحماية القانونية الجنائية بين مفهوم الصيغتين بين المالك على وجه القصر في المدلول باللغة العربية وبين الحائز في المدلول باللغة الفرنسية، واختلف كذلك محل الحق المشمول بالحماية بين المدلولين ففي الأول الملكية قصرا وفي الثانية توسع المفهوم إلى كل حائز.

رغم تعديل قانون العقوبات عدة مرات في الآونة الأخيرة إلا أن المشرع الجزائري أبقى على نفس صياغة المادة 386، رغم ما ترتب عنها من صدور قرارات وأحكام متناقضة فتارة جنح القضاة إلى النص العربي فكان الحائز والحياسة خارج الحماية القانونية المقررة وتارة أخرى جنحوا إلى النص الأصلي بالفرنسية لتشمل الحماية الحياسة والحائز.

إن مراجعة ترجمة نص المادة السالف ذكرها على النحو المبين آنفا يزيد من الائتمان في مجال الملكية العقارية، كما أنه ينهي مسألة الاختلاف القضائي في التطبيق، وبالنسبة لبيان محل الحق المشمول بالحماية وصاحب الحق في نفس الوقت وتوسيع مدلوله لكل حائز بدلا من قصره على المالك فقط.

إن سلطة القاضي الجزائي مقصورة على المعنى الضيق للنص، وإن نظره في المسائل المدنية تثير عديد الإشكالات.

وختاماً خلصنا إلى جملة من الاقتراحات والتوصيات لهذه الورقة البحثية يمكن تلخيصها من خلال ما يلي:

- وجوب تفادي المشرع للتناقضات من خلال تدارك الترجمة المعيبة لنص المادة 386 من الفرنسية إلى العربية لحدوث التناقص المطلوب، فيصبح النص العربي على النحو ذاته للنص الأصلي، بحيث يعاقب كل من انتزع عقارا في حياسة الغير وذلك خلصة أو بطريق التدليس، بدلا من الترجمة الحالية كل من انتزع عقارا مملوكا للغير.

- رفع عقوبة الغرامة المالية في حال تشديد العقوبة، وبتحديد عقوبة الغرامة في حال اقتران الجنحة بظرفين من ظروف التشديد فأكثر.

- إمكانية اتخاذ النيابة لإجراءات تحفظية في جريمة التعدي على الملكية العقارية.

- أن القاضي الجزائي وإن كان غير مختص في المسائل المدنية إلا أنه ملزم بالفصل في

حدود ارتباطها بالتجريم دون توسع.

المراجع:

المراجع العربية:

- الكتب:

- 1- أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2001.
 - 2- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2018.
 - 3- المعجم الوجيز الصادر عن مجمع اللغة العربية، الطبعة الأولى، بدون مكان نشر، بدون ناشر 1980.
 - 4- السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
 - 5- بارش سليمان: محاضرات في شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم الخاص، دار البعث، ط1، قسنطينة، الجزائر، 1985.
 - 6- جمال سايس، الحيازة في الاجتهاد القضائي الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2018.
 - 7- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2004.
 - 8- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
 - 9- عبد الجواد مصطفى، الحيازة بسوء نية كسب الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994.
 - 10- محمدي فريدة زواوي، الحيازة والتقدم المكسب، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
 - 11- محمد صبيح نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 199.
 - 12- علي عبد القادر القهوجي، القانون الجنائي، القسم الخاص، الدار الجامعية، 1988.
- المقالات-

1- ريش محمد، جريمة التعدي على الملكية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الملكية والقانون في الجزائر، عدد خاص، دذس، ص-ص 83-126.

2- بوضياف أسهمان، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، العدد 1، 2023، ص-ص 115-128.

– القرارات:

1-قرار المحكمة العليا رقم 75919 المؤرخ في 05/11/1991، مجلة الاجتهاد القضائي، غرفة الجنب والمخالفات، العدد الأول، 1991.

2-قرار المحكمة العليا رقم 57534 المؤرخ في 08 نوفمبر 1993، المجلة القضائية، العدد 02، 1993.

3-قرار المحكمة العليا رقم 112469، مؤرخ في 29/05/1994، المجلة القضائية، العدد 3، 1994.

4-قرار المحكمة العليا رقم 150031 مؤرخ في 30/09/1997، مجلة الاجتهاد القضائي، غرفة الجنب والمخالفات، عدد خاص، الجزء الأول، 1997.

5-قرار المحكمة العليا رقم 203501 المؤرخ في 26 جويلية 2000، مجلة الاجتهاد القضائي، غرفة الجنب والمخالفات، عدد خاص، الجزء الاول، 2000.

– النصوص القانونية:

1-أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 48 مؤرخ بتاريخ 10 جوان 1966، معدل ومتمم.

2-أمر رقم 66-155 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر عدد 48، مؤرخ في 10/06/1966، معدل ومتمم.

3-أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، مؤرخ في 30/09/1975. معدل ومتمم.

4-القانون رقم 82-04 المؤرخ في 13/02/1982، المتضمن تعديل قانون العقوبات، ج ر عدد، 7 مؤرخ في 16/02/1982.

5-القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، مؤرخ في 18-11-1990.

- 6- القانون رقم 03-06 مؤرخ في 2006/01/08 يتضمن مهنة المحضر القضائي، ج ر عدد02، صادر في 2006-01-085، معدل ومتمم.
- 7- قانون 09-08 مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد21 الصادر بتاريخ: 2008/04/23، معدل ومتمم.