جامعة ابن خلدون – تيارت –
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص:قانون عقاري

بعنوان:

جرائم الاعتداء على الملكية العقارية

من إعداد الطالبة :

- زريق أسماء

تحت اشراف:

بوحريز دايج عائشة

أعضاء اللجنة	الدرجة العلمية	الصفة
بلفضل محمد	أستاذ التعليم العالي	**رئيسا**
صافة خيرة	أستاذ محاضر أ	**عضوا مناقشا**
بوحريز دايج عائشة	أستاذ مساعد أ	**عضوا مشرفا**

السنة الجامعية : 2020/2019

بسم الله الرحمن الرحيم

إهـــــــــــــداء

اللهم إني أسألك فهم النبيين و حفظ المرسلين و الملائكة المقربين اللهم اجعل ألسنتنا عامرة بذكرك و قلوبنا بخشيتك إنك على كل شيء قدير .

أتوجه بآيات الامتنان و العرفان بالجميل إلى قدوتي في الحياة و بهجتي والدي أطال الله في عمرهما وسدد خطاهما .

إلى إخوتي سندي في الحياة.

إلى جميع أصدقائي و زملائي في الدراسة .

و الشكر موسوم لكل من ساعدني و أسهم و لو وضع لبنة واحدة في أساس هذه المذكرة

أسماء

** كلمة شكر و عرفان **

" لابد ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفة نعود إلى أعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذلك جهودا كبيرة في بناء جيل الغد لتبعث الأمة من جديد...وقبل أن نمضي تقدم أسمى آيات الشكر و الامتنان و التقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة ...إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة... إلى جميع أساتذتنا الأفاضل ... "كن عالما ، فإن لم تستطع فكن متعلما ، فإن لم تستطع فأجب العلماء فإن لم تستطع فلا تبغضهـــــــــــم "

وأخص بالشكر و التقدير :

إلى المشرفة :بوحريز دايج عائشة

التي أقول لها بشراك عن أبي أمامة الباهلي قال:قال رسول الله صلى الله عليه و سلـــــــــــم:

(... إن الله وملائكته وأهل السماوات والأرضين حتى النملة في جحرها وحتى الحوت ليصلون على معلم الناس الخير) رواه الترميذي 2685

"إن الحوت في البحر ،و الطير في السماء، ليصلون على معلم الناس الخير"

التي سخرت معارفها وقدمت يد العون ومدت يد البحث لإتمام هذه المذكرة

ونخص بالشكر الجزيـــــــــــــــــــــــل إلـــــــــى

لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة المذكـــــــــــــــرة

مـقدمـــة

يعتبر حق الملكية من أسمى وأقدس الحقوق التي عرفتها البشرية والتي إعتنت بها مختلف الشرائح السماوية مرورا بالأنظمة القانونية الوضعية، فحق الملكية عد من الحقوق العينية الأصيلة الأوسع نطاقا فمن له حق الملكية على الشيء كان له حق إستعماله وحق إستغلاله والتصرف فيه لهذا اعتنت به جل التشريعات من حيث تنظيمه وضبط نطاقه وكيفية إستعماله وطرق حمايته من الجرائم الممتدة له.

أن حق الملكية زادت أهميته خاصة مع إرتباطه بأرفع الأموال قيمة واعتبارا أولا وهو العقار الذي اعتبر محلا لها وعرف بأنه كل الأشياء الثابتة الحائزة على صفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل .

فمن خلال وجود حق الملكية والعقار يتكون لنا حق يعرف بحق الملكية العقارية إذ عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 27[1] من قانون التوجيه العقاري (الملكية العقارية هي حق التمتع أو التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

فأغلب التشريعات ومنها المشرع الجزائري عمدت إلى وضع ترسانة تشريعية وإرسال منظومة قانونية الغرض منها ضبط حق الملكية العقارية من جهة وردع جرائم الإعتداء على هذا الحق من جهة أخرى.

فمن خلال ما يتعرض له الملكية العقارية من إنتهاكات واعتدائات جعلت المشرع الجزائري يكرس مبدأ حماية الملكية العقارية دستوريا بالإضافة إلى النصوص المدنية ليشمل التجريم قانون العقوبات في المادة 386 منه والتي جاءت كمبدأ عام للتجريم كما أضاف المشرع نصوصا أخرى في قوانين خاصة متفرقة لتغطي الجرائم الغير محددة في قانون العقوبات فبالإضافة إلى هذه النصوص، سخر المشرع آليات ووسائل لتجسيد هذا التجريم وهذا لإعتبار أن الحق

[1] القانون رقم 90-25 ،المؤرخ في 18 نوفمبر 1990،المتضمن التوجيه العقاري.

مهما كانت طبيعته إن لم تكن له وسيلة قانونية تحميه فلا وجود قانوني له حيث تجسدت هذه الوسائل في الدعوى القضائية التي أصبحت آلية لتوقيع الجزاءات في حالة إثبات الجريمة.

حيث قسمنا موضوع الدراسة إلى مقدمة وتم التطرق إلى الإشكالية الرئيسة والأسئلة الفرعية وأهمية وأهداف الدراسة ثم الفصل الأول تحت عنوان جريمة التعدي على الملكية العقارية وموقف القضاء الجزائي منها ويحتوي على مبحثين ، المبحث الأول حول مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية أما المبحث الثاني موقف القضاء الجزائي من جريمة التعدي على الملكية العقارية.

أما الفصل الثاني تحت عنوان صور الإعتداء الواقع على الملكية العقارية ويتضمن مبحثين ، المبحث الأول : جرائم التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات، أما المبحث الثاني : جرائم التعدي على الملكية العقارية في القوانين الخاصة وفي الأخير الوصول إلى خاتمة الدراسة.

الإشكالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في الإحاطة بجرائم التعدي على الملكية العقارية ؟

وللإجابة على هاته الإشكالية لا بد لنا من التعريج على التساؤلات الفرعية والإجابة عنها للوصول إلى النتيجة المرجوة.

التساؤلات الفرعية:

- ما مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية؟
- ما هي الآلية الجزائية التي سخرها المشرع لدرع الإعتداءات على الملكية العقارية؟
- هل وفق المشرع الإلمام بالجرائم المتعلقة بالملكية العقارية؟

أسباب اختيار للموضوع:

هذا راجع إلى الأهمية القانونية والعملية التي تكتسبها الملكية العقارية

أهداف الدراسة :

لكل بحث هدف ولبحثنا جمع المعلومات المتناثرة ببيان معالم الجرائم الواقعة على الملكية العقارية وإبراز موقف المشرع منها.

الأهمية الدراسة:

- أهمية علمية تتمثل في إحاطة المشرع من عناية بالعقار بشكل عام وتجريم الاعتداءات على الملكية العقارية بشكل خاص.

- أهمية عملية تتجسد في تجريم المشرع لجرائم الاعتداء الوارد على الملكية العقارية وفق النصوص المعنية.

الدراسات السابقة:

حتى يتم الإلمام بالموضوع أكثر كان لا بد من الإقتداء بأثر السابقين فمن بين الدراسات السابقة:

تونسي ليلى (الحماية الجزائية للملكية العقارية) مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء دفعة 17/ 2006-2009.

بعبع إلهام (حماية الملكية العقارية) مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قسنطينة- الجزائر- سنة 2007.

منهج الدراسة:

لكل بحث طبيعته تحتم عليه إتباع منهج يتوافق وموضوع بحثه وعلى هذا سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي لوصف المفاهيم من عقار وملكية وجريمة ، وكباقي البحوث والدراسات لا بد لنا من الاصطدام بصعوبات نحاول تذليلها للوصول إلى المبتغى ما يخص هذا البحث.

-كثرة المراجع المتعلقة بالملكية العقارية في حين تندر بالنسبة للمراجع المتخصصة مقارنة بما يستوجبه هذا الموضوع الأمر الذي دفعني إلى اللجوء إلى نصوص قانونية ذات العلاقة بالموضوع من قوانين وتنظيمات ومذكرات.

-كثرة القوانين والتعديلات في هذا المجال ما زاد في صعوبة البحث لاتساع نطاقه، الأمر الذي أخذ مني الوقت والجهد.

الفصل الأول

جريمة التعدي على الملكية العقارية وموقف القضاء الجزائي منها

الفصل الأول :جريمة التعدي على الملكية العقارية و موقف القضاء الجزائي منها

نظرا للأهمية التي تكتسيها الملكية العقارية بمختلف أصنافها من ملكية وطنية إلى ملكية خاصة، فالملكية الوقفية المتجسدة من خلال علاقتها بالمرافق العامة فإن المشرع أحاطها بجملة من النصوص وهذا لدرء الاعتداءات والانتهاكات المتكررة عليها وألزم على ضرورة المحافظة على هذه الملكية وعدم المساس بها كما سخر لها آليات ووسائل تهدف إلى تحقيق الأمن العقاري ولعلا أبرزها كان يمنح حماية الملكية العقارية إلى القضاء الجزائي من خلال جملة من الإجراءات المتبعة وهذا لإضافة الجزاء الجزائي وإنصاف أصحاب الحق.

ولفهم الموضوع أكثر كان لا بد من التطرق إلى مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية في المبحث الأول، ثم دور القضاء الجزائي في المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية في المبحث الثاني.

المبحث الأول : مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية

يعتبر موضوع الاعتداء على الملكية العقارية من المواضيع الممتدة للأمن العام والمصلحة العامة وهذا راجع للقيمة والاعتبار الذي يشغله العقار محل الاعتداء، وحق الملكية الذي يعتبر من أهم الحقوق التي يتمتع بها الأشخاص.

فالملكية العقارية تعدت حاجزي الإجراءات المدنية والإدارية لتشمل الجانب الجزائي كإضافة متميزة تضمن تحقيق الاستقرار والأمن العقاري برد الاعتداءات على العقار ومواجهة كل انتهاك مرتقب أو واقع وذلك من خلال إضفاء الصبغة الجنائية على خرق واغتصاب حق التملك[1] ، وخاصة فيما يتعلق بملكية عقار لهذا أورد المشرع الجزائري جريمة التعدي على العقار في نص قانوني اتسم بالعمومية وهذا السطحية وعمومية ألفاضه إذا

[1] – مجدوب نوال (مجلة تشريعات التعمير والبناء) الإطار القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري العدد 05، مارس 2018 ، المركز الجامعي ، مغنية ، ص 119.

(مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني تصدرها جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر)

اعتبر النص الوحيد في قانون العقوبات الذي اعتمد كمبدأ عام لدراسة جريمة التعدي على الملكية العقارية ويتمثل هذا النص في المادة 386 من قانون العقوبات[1] المعدل بالقانون رقم 04/82 المؤرخ في 1982/02/13 على النحو التالي : (يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 إلى 20000دجكل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس 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 10000 إلى 30000 دج.

ويقابل هذه المادة في قانون العقوبات الفرنسي المادة 322-1 التي جاء فيها :

(la destruction, la dégradation ou la détraction d un bien appartementa autrui est purine de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d amende , sauf s il n'en est résulté qu' un dommage léger .

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicule , les ……..

…ou le …..urbain est puni de 3750 euros d'amende et d une peine de travail d intérêt général l orque il men etsréaultéqu un dommage léger)[2]

من خلال ترجمة المشرع الجزائري لنص المادة 322-1 من قانون العقوبات الفرنسي واستناده على مصطلحات وعبارات سطحية بالإضافة إلى استخدامه لعبارات توحي بالمنقول، مثل : الخلسة، نرى بأنه كان

[1] - القانون رقم 06-23 الصادر في 20-12 2006، ج. ر، العدد 84 المؤرخة في 24-12- 2006 يتضمن تعديل قانون العقوبات.

[2] - loi n2002- 1138 DES 09 septombre 202, art 24 jorf- 10/09/2002. -

بإمكان المشرع استحداث مواد جديدة تختص في موضوع التعدي على العقارات وملكيتها والجرائم الواقعة بها ولما دون الاقتصار على مادة وحيدة مترجمة وفق ما لا يخدم هذا الموضوع بشكل كبير .

ولتدارك هذا النقص، أقر المشرع إلى جانب المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري سالفة الذكر نصوصا مغايرة في قوانين خاصة متفرقة و إزالة الغموض الذي يشوب بعض الجرائم والاعتداءات التي تتعرض لها الملكية العقارية غير المحددة في نص المادة 386 من القانون السابق ، وعلى هذا ارتأيت تقسيم هذا المبحث إلى :

المطلب الأول : تعريف جريمة التعدي على الملكية العقارية

تتواجد الملكية العقارية ضمن أرفع الأموال قيمة وأهمها كما تعتبر عنصرا غنيا يمس مختلف جوانب الحياة الاقتصادية كانت أم السياسية أم الاجتماعية الأمر الذي جعلها عرضة لاعتداءات تنصب عليها فقط دون غيرها باعتبارها ملكية منفردة عن غيرها ولما تختص .

الفرع الأول : تعريف جريمة التعدي

أولا : لغة

من (**ج.ر.م**) ولها عدة معان منها الجرم ، والجرم الذنب والتعدي والجناية، يقال جرُم / يجرم واجترم/ وأجرم أي أذنب، فهو مجرم وجريم[1]

ويأتي الجرم بمعنى القطع، فيقال جرم فلان الشيء إذا قطعه[2].

[1] – محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، ط1، 6 أجزاء (القاهرة دار المعرفة، 1119) ج1، ص 604.

[2] – مجد الدين أبو ظاهر محمد بن يعقوب الفيروز بادي (المتوفى : 817هـ) القاموس المحيط، تحقيق مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة بإشراف محمد نعيم العرقوسي، ط8، (بيروت ، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، 1426هـ ، 2005م) ص 1086.

وفي الحديث : "إن أعظم المسلمين من سأل عن الشيء لم يحرم على المسلمين فحرم عليهم من أجل مسألته[1]، والجرم هنا بمعنى الإثم .

ثانيا : اصطلاحا

تناول الفقه مفهوم الجريمة في عدة تعريفات كل حسب منظوره لها .

إذ ورد مفهوم مصطلح التعدي في التعريفات الفقهية الفرنسية ب (أنه كل فعل موجه ضد شيء أو شخص باستعمال وسائل مختلفة : التحطيم تعدي مادي ، السب (تعدي معنوي) ، الجرح (تعدي جسدي) الشغب (تعدي قانوني) لكن التعدي تكمن أهميته في الأثر الضار الناشئ عنه) [2].

إذ من خلال هذا التعريف يستنتج بأن الجريمة للتعدي تتخذ عدة صور فقد تقع على الأشياء أو المال أو النفس وذلك بتحقيق عنصرين هما : الفعل والأثر الناتج عنه ، إذن فهذا التعريف يعد مرجعا عاما وشاملا لفكرة التعدي .

بالإضافة إلى التعريف السابق فإن محمود نجيب حسني أشار إلى هذا الموضوع بقوله أن التعدي هو (فعل غير مشروع صادر عن إرادة جنائية يقدر به القانون عقوبة أو تدابير احترازية)[3].

[1] – أبو عبد الله أحمد اسماعيل البخاري، الجامع الصحيح، تحقيق محب الدين الخطيب، ط1، 4أجزاء (مصر، المطبعة السلفية ، 1400هـ) ،كتاب الاعتصام بالسنة ، باب ما يكره من كثرة السؤال، ج4، ص 361، مسلم بن الحجاج أبو الحسن الجامع الصحيح، تحقيق أبي نعمة الله محمد شكري بن حسن الأنقوري، 8 أجزاء، (تركيا، دار الطباعة ، العامرة ، 1334هـ) ،كتاب الفضائل، باب توقيره صلى الله عليه وسلم وترك اكثار سؤاله عمالا ضرورة إليه أولا يتعلق به تكليف وما لا يقع ونحو ذلك ، ج 7، ص 92.

[2] – زهدور انجي هند ، حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه قسم الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران، 2، محمد بن أحمد ، سنة 2015، ص 229.

[3] – محمود نجيب حسني ، شرح قانون العقوبات ، قسم العام، مصر، دار النهضة العربية، 1977، ص 45.

وأضاف البعض أيضا واصفين إياها بأنها عمل أو امتناع عن العمل للشيء ينص القانون عليه ويجازى فاعله بعقوبة جنائية إذ يختلف مفهومها بحسب المنظور الذي ينظر إليها ومن خلالها[1].

إذن فالجريمة هي فعل غير مشروع صادر عن إرادة صاحبها بحيث يكون الفعل مجرما طبقا لقانون العقوبات والقوانين المكملة له.

أو هي كل امتناع عن فعل أو قيام بفعل يقرر له القانون عقوبة .

ثالثا: الجريمة في الشريعة الإسلامية

للجريمة مفهومان في الشريعة الإسلامية وهما :

أ – المعنى العام :

يقصد بها إتيان ما نهى الله عنه والامتناع عن ما أمر به بحكم الشرع الشريف [2] .

ب – المعنى الخاص :

يقصد بها (**محظورات شرعية زجر الله عنها بحد أو تعزيز**)[3].

والمحظورات هي القيام بالأفعال المنهي عنها والامتناع عن الأفعال المأمور بها إذ وصف المحظورات بالشرعية يقصد أنه في الجريمة يجب أن حظرها الشريعة[4].

[1] – أسماء بن عبد الله التوبجيري2011 ، الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للعائدات للجريمة ، طبعة أولى ، الرياض، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية ، ص 35-36.

[2] عمر خوري، شرح قانون العقوبات، القسم العام، محاضرات بكلية الحقوق، بجامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010- 2011، ص10.

[3] – أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي، الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، ط1، الكويت، مكتبة دار قتيبة ، 1989م ، ص 285.

[4] – عبد القادر عودة، التشريع الجنائي الإسلامي مقارنا بالقانون الوضعي ، جزآن ، بيروت ، دار الكاتب العربي ، ج1، ص 66.

الفرع الثاني : تعريف جريمة التعدي على الملكية العقارية في القانون الجزائري .

أ – مفهوم الجريمة في القانون الجزائري

لم يضع المشرع الجزائري مثله جل التشريعات تعريفا محددا موضحا للجريمة ليسند بذلك مفهوما إلى ما تناوله الفقه (كما تم التطرق إليه سابقا) ، غير أنه قام بتقسيم هذه الجرائم إلى عدة تقسيمات وهذا راجع لعدة اعتبارات منها ما تناولته المادة 27 من قانون العقوبات حيث اعتمد في تقسيمه على التقسيم الثلاثي الذي جاء فيه ما يلي :

أ –1– الجنايات :

وهي اشد الجرائم وأقصاها ولشدتها شدد المشرع العقوبة فيها إذ جاء في الفقرة الأولى من المادة 05 من قانون العقوبات

العقوبات الأصلية في مواد الجنايات :

- الإعدام .
- السجن المؤبد .
- السجن المؤقت لمدة تتراوح بين خمس سنوات وعشرين سنة ما عدا في الحالات التي يقرر فيها القانون حدودا أخرى قصوى[1].

[1]– عمر خوري ، شرح قانون العقوبات ، القسم العام ، محاضرات بكلية الحقوق بجامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011، ص 10.

أ – 2– الجنح :

وهي مختلف الجرائم التي شرع لها نصوص قانونية تتناول عقوبات أخف من الجنايات إذ جاء في الفقرة الثانية من المادة 05 من قانون العقوبات.

- **العقوبات الأصلية في مادة الجنح هي :**

- الحبس مدة تتجاوز شهرين إلى خمس سنوات ما عدا الحالات التي يقرر فيها القانون حدودا أخرى .
- الغرامة التي تتجاوز 2000 دج .

أ – 3 – المخالفات :

وهي أقل الجرائم خطورة وأخفها عقوبة وهذا ما جاء به المشرع في الفقرة الثالثة من نص المادة 05 من قانون العقوبات

- العقوبات الأصلية في المخالفات وهي :

- الحبس من يوم إلى شهرين على الأكثر .
- الغرامة من 20 إلى 20000 دج .

ب – تعريف جريمة التعدي على الملكية العقارية حسب المشرع الجزائري :

لم يعرف المشرع الجزائري الجريمة بصفة عامة بل اكتفى بذكر الأفعال التي من شأنها أن تكون سببا في قيام الجريمة بالإضافة إلى العقوبات المسلطة عليها وهذا وقف الاعتماد على تقسيمات الجريمة التي جاء بها تاركا المفهوم العام للجريمة إلى الفقه .

غير أنه تطرق إلى مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية في نص عام ذو طابع جنائي المتمثل في نص المادة 386 من قانون العقوبات (**المؤرخ في 1982/02/13**) والذي جاء في مضمونه (يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من **2000**دج إلى **20000**دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس [1].

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو بالعنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة اشخاص أو مع حمل السلاح ظاهرة أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامية من **10000 دج إلى 30000دج**) .

إذن فالجريمة الواردة على العقار حسب المشرع الجزائري تتمثل في السلوكات غير المشروعة الصادرة عن المتعدي بنية التملك أو الاعتداء (تخريب ، تحطيم ، استحواذ ، ....) مجرما بذلك تصرفا مخلا بالمصلحة العامة ومخالفا بذلك النصوص القانونية المجرمة لأفعال الاعتداء الماسة بالأمن العقاري كما يعبر عنها بأنها كل نشاط يتكون من فعل المعتدي وما ينتج عنه إما بغية التملك أو إحداث الضرر مخالفا بذلك النصوص القانونية المجرمة لأفعال الاعتداء .

ج- أركان وعناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية

جعل فقهاء القانون الجنائي الوضعي للجريمة ركنين بتكاملها تقع الجريمة وتتحقق أما إذا انعدم منها ركن انعدمت الجريمة قانونا ، أما فيما يتعلق بالعقار ، فإنه يضاف إلى جانب هذه الأركان عنصرين لتكتمل جريمة التعدي على الملكية العقارية بصفة تامة ، ةهذا حسب نص المادة 386 من قانون العقوبات .

1 – أركان الجريمة :

[1] الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثالثة، 2008، دار هومة الجزائر، ص26.

1 – 1 – الأركان العامة :

وهي ما تشترك فيه الجرائم بمختلف أنواعها وطبيعتها ، فإذا كانت متوفرة جميعا تقوم الجريمة كاملة تامة أو الشروع فيها ، أما إذا غاب ركن فلا تقوم الجريمة من الناحية القانونية ولا يستوجب العقاب الذي حدد بنص جنائي وهذا ما عبرت عنه المادة الأولى من قانون العقوبات الجزائري [1]والتي تنص على أن الجريمة : لا عقوبة ولا تدابير أمن بغير قانون .

1 – 2 – الأركان الخاصة :

وهي ما تتميز به كل جريمة عن غيرها ، فقد اختلف الفقهاء في تقسيم الاركان فمنهم من يرى بأن لها ركنان (الركن المادي والركن المعنوي) ومنهم من يرى بأن لها ثلاثة أركان (الركن المادي والمعنوي والشرعي)، فتعرف هذه الأركان كالتالي :

1 – 2 – 1 – الركن المعنوي :

ويتمثل في العناصر النفسية لماديات الجريمة والسيطرة النفسية عليها وتعتبر الإرادة أهم ما يميزها ولهذا أجاز القول بأن الإرادة والإدراك هما وسيلتان للوصول إلى معرفة الخطأ إذا كان عمدي أو غير عمدي وإن ارتكب الأمر بغير يستعمله أو واجب يؤديه[2].

1 – 2 – 2 – الركن المادي:

ويظهر في شكل التصرف الإيجابي كان أم السلبي من طرف الفاعل بحيث يستبعد مجرد الامتناع أو النية

[1] المادة 01 من قانون العقوبات الجزائري.
[2] – زهدور انجي هند، المرجع السابق ، ص 230.

فحسب إن لم تتجسد في سلوك ظاهري[1]، متمثل في المظهر الخارجي والماديات المحسوبة المحددة في نصوص التجريم والتصرف هنا كان فعلا أصليا أم اشتراكا ، جريمة تامة أم شروعا، أمرا إيجابيا أم سلبيا .

1 – 2 – 3 – الركن الشرعي:

يتمثل في وجود نص قانوني نصت عليه المشرع لتجريم هذا الفعل بحيث يوجد هذا النص قبل الفعل ويتحقق بتوفر القصد العام لدى الجاني (علما وإرادة) حيث طبق نص المادة الأولى من قانون العقوبات سالفة الذكر.

هذا بالنسبة للأركان العامة لأي جريمة بمختلف أنواعها غير أن جريمة التعدي على العقار تستوجب توفر هذه الأركان بالإضافة إلفى توفر عنصرين آخرين اشترطا في نص المادة 386 الفقرة الأولى من قانون العقوبات الذي جاء فيها : (**يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 إلى 20000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس**) .

فمن خلال هذه الفقرة يستنتج العنصرين :

- انتزاع عقار مملوك للغير .
- اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس .[2]

[1] بوشاشيةشهرزاد ، الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي ، سعد، الجزائر ، سنة 2015، ص 29.

[2] – الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، الطبعة الثالثة 2008، دار هومة ، الجزائر ، ص 14.

2 – عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية:

جاء في قرار المحكمة العليا أنه : (من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان التالية: نزع عقار مملوك للغير وارتكاب الفعل خلسة أو بطريقة التدليس)[1].ومن ثم فإن القضاء دون تبيان هذه الأركان يعتبر خرقا للقانون .

أولا : انتزاع عقار مملوك للغير

أ – فعل الانتزاع :

لقيام هذا الركن يجب على الفاعل أن يكون قد أتم الفعل أي قام بسلوك إيجابي يوحي به فعل الانتزاع أو النزع، حيث عرف الاستاذ الفاضل خمار فعل الانتزاع (الأخذ بالعنف دون رضا المالك)[2].

فالحيازة هنا للعقار تنتقل وجوبا من المعتدي عليه إلى المعتدي فلا يكفي مثلا الدخول إلى أرض والمرور عليها ثم الخروج بل يجب لتحقق الجريمة أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير أو الضرر به[3].

كما أن أهم مبدأ تقوم عليه أركان جريمة التعدي على ملك الغير هو أن يكون المال مملوكا للغير .

وما يستثنى من إطار التجريم المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات حالة نزع الملكية للمنفعة العامة، إذ لا يدخل هذا الفعل ضمن هذا الركن لأنه يقرر إداريا لتحقيق منفعة عامة .

أما فيما يخص الفاعلين فالمشرع لم يفرق بين الفاعل والشريك ، إلا من حيث ارتباطهما بالظروف المخففة والمشددة والظروف الشخصية لكل منهما ، وكذا موانع المسؤولية إذ من خلال المادة 44 من قانون العقوبات

[1] – القرار 52971، المؤرخ في 17-01-1989 ، مجلة قضائية ، 1991 عدد 03 ، ص 236.

[2] – الفاضل خمار، نفس المرجع، ص 14.

[3] – حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2002، ص 87.

اعتبر الشريك في الجنحة أو الجناية مثله الفاعل الحقيق ، فإذا كلف من قبل شخص أو قام بالفعل بذاته فله نفس الجزاء والعقوبة المقررة قانونا .

والشريك يعتبر ممثلا عن الفاعل الأصلي حيث عرف حسب المشرع الجزائري بأنه هو كل من ساهم مباشرة أو بطريقة غير مباشرة في تنفيذ الجريمة وكل من حرض بالفعل أو التهديد أو الوعد أو الإساءة في استغلال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس[1]أو ساعد الفاعل بالتحضير أو التسهيل له مع علمه بذلك .

كما أن المادة 44 من قانون العقوبات لم يفرق بين الفاعل الأصلي والشريك في الجناية والجنحة أما المخالفة فلا يعاقب عليها الشريك .

وما يتعلق بصفة مرتكب فعل الانتزاع فقد قرر المشرع بين فعل الشخص الطبيعي لجريمة التعدي وما يتلقاه من جزاءي وبين فعل الشخص المعنوي وما يتلقاه من جزاء فالشخص المعنوي غير مجسد في الواقع[2]، ونميز بين الشخص المعنوي العام ، كالدولة ، الولاية، البلدية، وبين الشخص المعنوي الخاص : كالشركات، الجمعيات...

ب – عقار :

حدد المشرع محل الانتزاع فأوجب أن يكون واقعا على عقار سواء كان أرضا أو بناءا أو عقارا بالتخصيص، أما انتزاع المنقول فلا مجال له في هذه الجريمة إذ عرفت المادة 683 من قانون المدني [3]بأن " العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ، ولا يمكن نقله منه دون تلف " .

[1] – بعبع إلهام ، مرجع سابق، ص 123

[2] – الشخص المعنوي العام (الدولة الولاية ، البلدية) والأشخاص المعنوية الخاصة (شركات ، جمعيات) .

[3] – الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، الجريدة الرسمية عدد 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 1975.

فمن خلال المادة 386 من قانون العقوبات التي أقرها المشرع لجريمة التعدي على الملكية العقارية نرى بأنه كفل حماية العقار وحتى العقار بالتخصيص ، إذ كنا لا يمكن أن نتصور فكرة سرقة عقار ، إلا أنه يمكن سرقة عقار بالتخصيص لأنه منقول رصد لخدمة عقار مثلا : الجرارات .

فيما يتعلق بالعقارات المتروكة أو المهملة :

أ–إذا تنازل صاحب العقار المتروك عن ملكيته وجاء شخص آخر واحتله بغية تملكه ، فهنا لا يتوفر فعل الانتزاع بالإضافة إلى عنصري الخلسة والتدليس ،فالحائز الجديد يكتسب العقار المحوز بالتقادم طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني متحصلا بذلك على عقد شهرة مثبتا لملكيته لذلك [1] .

وفي هذه الحالة لا تخص الأملاك الوطنية العمومية فهي تستثنى منها .

ب–وفيما يتعلق بالعقارات المتروكة دون التنازل عن الملكية .

فإذا ترك العقار من قبل مالكه دون أن يتنازل عن ملكيته وقدم شخص بنية تملك[2].

هذا العقار يكون بصدد القيام بجريمة التعدي إذ أن الملكية ما زالت في حوزة صاحب العقار وهذا وفق ما نصت عليه المادة 386 من قانون العقوبات، فلا يختلف الأمر بالنسبة للعقار المنزوع التابعة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية عامة كانت أو خاصة ، إذ يكفي لقيام هذه الجريمة توفر الأركان ووقوع الاعتداء على عقار مملوك للغير [3].

[1]– بعبع الهام ، مرجع سابق ، ص 125.

[2]– الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 20

[3]– حمدي باشا عمر ، الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 37.

ج – عقار مملوك للغير :

يجب أن يكون العقار مملوكا للغير بموجب سندات رسمية مشهرة مثبتة للملكية وأن تكون العقار بحوزة الشخص حيازة صحيحة ومشروعة كالمستأجر، إذ تستبعد الحيازة غير المشروعة أو التنازع عليها مدنيا .

والملكية أو الحيازة تكون متوفرة وقت القيام بالفعل المجرم من قبل المعتدي وهذا وفقا لما جاء به قانون العقوبات في نص المادة 386 .

ثانيا : اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف الخلسة والتدليس بالرغم من أهميتها ضمن العناصر المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية[1].

فعرفت الخلسة من الناحية اللغوية بانعدام عنصر العلم عند الغير.

أما قانونا فلم يتطرق إليها المشرع الجزائري في قانون العقوبات إذا اسند تعريفها إلى اجتهاد المحكمة العليا في قرار رقم 57534 المؤرخ في 1988/11/08 بالمجلة القضائية لسنة 1993 العدد 03 ص 192 الذي يستخلص منه بأن الخلسة هي فعل انتزاع دون علم المالك وموافقته ، حيث يكون فجائيا طبقا لهذا القرار

كما يجب التفريق بين الخلسة والاختلاس، فالخلسة أسلوب للاحتيال يؤدي إلى الانتزاع لأي حين أن

الاختلاس هو مباشر فعل الإجرام وسلب أموال الغير [2].

[1] – بربارة عبد الرحمن ، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير ، جامعة البليدة ،كلية الحقوق ، قسم الحقوق والعلوم السياسية، 1999 ، ص 76 .

[2] _ بعبع إلهام ، المرجع السابق ، ص 128.

أما التدليس فطرح كمفهوم في القانون المدني في حين لم يتم التطرق إليه في قانون العقوبات إذ عرف بأنه فعل يقوم به شخص يتمثل في خداع الغير حول وجود واقعة من القانون وما هو إلا تعبير عن عيب في الرضا من خلال استعمال طرق احتيالية تدفع المدلس عليه إلى التعاقد وهنا الفرق بين التدليس في القانون المدني وبين القانون الجنائي .

ففي القانون المدني يحكم ببطلان العق نتيجة تحايل أحد المتعاقدين[1]، وفي القانون الجنائي إعادة شغل العقار بعد إخلاله عنوة عن المالك [2]،

كما جاء في القرار رقم 279 المؤرخ في 1986/05/13 الذي ينص على أن " التدليس ليس العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات يعني إعادة شغل ملكية الغير بعد إخلالها ، وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ " [3].

الفرع الثالث : الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا في تعريف الخلسة والتدليس .

كما سبق وأشرنا بأن المشرع لم يعطي تعريفا لمصطلحي الخلسة والتدليس مما جعل المحكمة العليا تجتهد في تحديد مفهومهما ، إذ جاء في القرار السابق 52971 المؤرخ في 1989/01/17 ما يلي : (حيث أنه كان يتعين على مجلس قضاء المدية وقبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة وبطريق التدليس ، وخاصة وأن المادة 386 تهدف أساسا إلى معاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوك أو يرفضون إخلاءه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ،

[1] – محمد نذير عماري ، الحماية الجزائية للملكية العقارية ، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق ، قسم الحقوق والعلوم السياسية ، سنة 2013، ص 57.

[2] – محمد نذير عماري ، المرجع نفسه ، ص 57.

[3] – حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 88.

وموضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمكنة)[1].بالإضافة إلى القرار السابق رقم 279 المؤرخ في 1986/05/13.

ويستنتج من خلال القرارات التي جاءت بها المحكمة العليا سالفة الذكر بأن عنصر التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية وفق المادة 386 من قانون العقوبات تستوجب توفر شروط تتمثل في :

1- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار .

2- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ .

3- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها .

1 – صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار :

هو القرار النهائي الذي يفض النزاع ويتمثل في حكم مدني صادر عن قاضي مدني ، أما قاضي موضوع أو قاضي استعجال ، إذ يتم بموجب هذا القرار الفصل في الملكية في إطار القوانين الإجرائية حيث يكون الحكم النهائي مستنفذا لجميع طرق الطعن العادية والغير العادية .

وحاز حجية الشيء به

2 – إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ :

بالإضافة إلى صدور حكم نهائي يجب تبليغ وتنفيذ هذا الحكم وذلك ب : مباشرة التبليغ والتنفيذ من طرف عون مؤهل وبالوسائل الودية[2]أولا وبصورة صحيحة .

[1]- الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 93.

[2]- عبد الرحمن بربارة ، المرجع السابق ، ص 86.

2-1- مباشرة الإجراءات بالتبليغ من طرف عون مؤهل :

حسب الفقرة الأولى والثانية من المادة 05 من القانون رقم 03/91[1] المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي التي جاء فيها ما يلي : " المحضر ضابط عمومي يتولى تبليغ المحررات والإعلانات القضائية والإشعارات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات عندما لا ينص القانون على خلاف ذلك .

كما يقوم المحضر بتنفيذ الأحكام القضائية في كل المجالات ما عدا المجال الجزائي وكذا المحررات أو السندات في شكلها التنفيذي " ، إذن فالعون المكلف هو المحضر القضائي .

2 – 2 – مباشرة التنفيذ بالوسائل الودية :

إذا انتهت مهلة ال 20 يوما المتمثلة في مدة التنفيذ الاختياري وجاءت المحاولات الودية الخاصة بعملية الطرد من العقار بالفشل يلجأ المحضر القضائي إلى إجراءات التنفيذ بتحريره محضر عدم الاستجابة لمحاولة الطرد .

2 – 3 – التبليغ يتم بصورة صحيحة :

يسلم المحضر القضائي نسخة من السند المراد تبليغه إلى الخصم وفقا لأحكام المواد 22 -23-24-26، من قانون الإجراءات المدنية وخلال فترة العشرين يوما يكون التنفيذ اختياري ، أما إذا تعدت المهلة ولم يستحب فتباشر إجراءات التنفيذ الجبري ضد الشخص المطلوب والغاية من التبليغ الصحيح هو إعلام الشخص بمحتوى ما قضى به الجهات القضائية [2].

إذن إذا استجاب المحكوم ضده يتم سحب الملكية المتنازع عليها وإذا لم يستجيب هنا يتم التنفيذ الجبري بواسطة القوة العمومية لرد الملكية لصاحبها وإذا لم يتم هذا الإجراء وبقي المتهم حائزا للعقار تقوم جنحة التعدي على

[1]- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ،جريدة رسمية عدد 14 ، المؤرخة في 2006/03/08

[2] - بعبع إلهام ، مرجع سابق ، ص 43.

الملكية العقارية وهذا ما أقرته المحكمة العليا في القرار رقم 70 المؤرخ في 1988/02/02 : " إن حرث المتهمين للقطعة الترابية قبل تنفيذ القرار ، لا يعتبر فعلا يدان من أجله المتهمان ، ذلك أن القطعة الترابية المذكورة لم تخرج من حوزتها مادام الطرد لم ينفذ، ولا يعتبر ملكا للطرف المدني المحكوم له إلا ابتداءا من تحرير محضر الطرد على يدعون التنفيذ "[1] .

3 – عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها :

هنا في هذه الحالة عودة بعد الفصل في الحكم وصدور الطرد وإتمام الإجراءات المتعلقة بالتبليغ والتنفيذ ، فإنه يحق لصاحب العقار رفع دعوى جزائية ضد هذا الشخص بتهمة التعدي على الملكية العقارية طبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات ويكون مرفقا بقرار طرد المعتدي على ملكيته .

أما في حالة الدخول ولأول مرة إلى عقار مملوك للغير فإن الأمر يخرج من إطار جريمة التعدي على الملكية العقارية لأن هذه الأخيرة تشترط توفر عنصري الخلسة والتدليس .

المطلب الثاني : ظروف التشديد و الجزاء

بعد أن تطرق المشرع إلى عناصر الجريمة في المادة 386 من قانون العقوبات الفقرة الأولى ، تناول في الفقرة الثانية من نفس المادة التالي : "وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلط أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10000 إلى 30000دج "[2].

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

[2] – المادة 386 قانون رقم 19/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 ، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية ، عدد 71 ، الصادر بتاريخ : 30 ديسمبر 2015 ، متضمن تعديل قانون العقوبات رقم 156/66.

ففي هذه الفقرة وضح المشرع كلا من ظروف التشديد والجزاءات المرفقة بها.

الفرع الأول : ظروف التشديد

ظروف التشديد هي عناصر مستقلة عن الأركان تؤثر على شدة الجريمة والعقوبة المحددة لها ولا تؤثر على الوصف الجنائي للجريمة وما تعتبر إلا إضافة إلى أركان الجريمة إذ أوردها المشرع الجزائري كما سبق وذكرنا في الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات، فتتمثل الظروف في :

1 – الليل :

يعرفه بعض الفقهاء بأنه : " الفترة التي يسود فيها الظلام وتتعذر الرؤية مما يدفع الفرد إلى الاستعانة بالضوء الاصطناعي ولا تأثير لظهور القمر حتى ولو كان بدرا مكتملا ذا ضوء ساطع " [1].

فالغاية من تأثير الليل في تشديد العقوبة هو أن الليل هو وقت السكينة والهدوء بحيث يخلق جوا مساعدا للجاني ليرتكب جريمته بسهولة وتدبير .

2– التهديد :

هول كل قول أو فعل من شأنه خلق الخوف والفزع لدى الشخص المهدد حيث نص المشرع على معاقبة فاعله طبقا لأحكام المواد من المادة 284 إلى 287 من قانون العقوبات إذ يقوم على انعدام رضا المجني عليه ولدينا قسمين :

[1] – الفاضل خمار ، مرجع سابق ، ص 33.

أ- التهديد الشفهي :

وهو الأقل خطرا ويتم قولا إما بمناقشة حادة باستخدام عبارات مسيئة لشخص المهدد أو بتسجيلات صوتية فلا يعاقب عليه المشرع .

ب- **التهديد الكتابي :**

ويكون عن طريق رسائل مكتوبة أو مستقرة أو بواسطة رسومات أو رموز بحيث يكون هذا التهديد جدي وإما صراحة أو صمتا .

3 – التسلق :

عرفت المادة 357 من قانون العقوبات التسلق كالتالي : "

يوصف التسلق الدخول إلى المنازل أو المباني أو الأحواش أو حضائر الدواجن أو أبنية أو بساتين أو حدائق أو أماكن مستورة أو الأبواب أو أية أسوار أخرى ، والدخول عن طريق مداخل أخرى تحت الأرض غير تلك التي أعدت لاستعمالها للدخول يعد ظرفا مشتدا كالتسلق "

إذ يمكن أن يحث التسلق ليلا أو نهارا باستعمال السلالم أو النوافذ أو الأبواب وإذا ارتبط التسلق بعنصر الليل اشتدت العقوبة لارتفاع درجة الخطورة للفعل الذي تم القيام به.

4 – الكسر :

هو ارتكاب الفاعل عملا من أعمال العنف للدخول إلى المكان المراد التعدي عليه[1].وقد عرفته المادة 356 من

[1] – بعبع إلهام ، مرجع سابق ، ص 131.

قانون العقوبات،[1] وهو نوعين :

أ –كسر من الخارج :

يقصد به التحطيم الذي يمس السطح أو المجال الخارجي لمحل الاعتداء .

ب –كسر من الداخل :

يقصد به التحطيم الذي يمس محتوى محل الاعتداء .

5 – حمل السلاح :

أداة يستخدمها الشخص ، إما للتعدي أو للدفاع عن النفس وهو نوعين :

أ– ما يعد سلاحا بطبيعته :

وهو الذي يحتاج إلى ترخيص لحيازته مثل البندقية .

ب– ما يعد سلاحا بطبيعته :

وهو ما لا يحتاج إلى ترخيص فهو غير مسخر لأعمال الاعتداء مثل: المقص ، العصا ..

فعموما السلاح إما يكون ظاهرا أو مخفيا تبقى غايته ووظيفته واحدة وهي زرع الخوف.

[1] – المادة 356 من قانون العقوبات جاء فيها " يوصف بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الأقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو إتلافه أو أي طريقة أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالاستيلاء على أي شيء وجد مكان مقفل أو في أثاث أو وعاء مغلق " .

6 – تعدد الجناة :

بوجود أكثر من إثنين من الجناة في الجريمة يتحقق هذا الظرف فإذا كان هناك تفاهم مسبق بينهم يتحقق ظرف نعدد الجناة وإذا وجدوا معا في مسرح الجريمة صدفة فلا يقوم هذا الظرف ويشبه هذا الأخير حسب الوقائع والدلائل المطروحة أمام محكمة الموضوع .

العنف التهديد التسلق بشكل ظروف مشددة ويستوي أن تكون بالليل أو النهار إلا أن العقوبة تغفل أثر عندما يرافق هذه الظروف ظرف الليل [1] .فكل هاته الظروف ما هي إلا ملابسات تؤثر على الطابع الجنحي للجريمة فيصبح مشددا لا بسيطا والجريمة تبقى قائمة بوجودهم أ بعدهم .

الفرع الثاني : الجزاء

الجزاء أو ما يعرف بالعقوبة هو الألم الذي يصيب المحكوم عليه من طرف المحاكم سواء في جسمه أو حريته أو في ذمته المالية حيث يتقرر الجزاء بمقتضى القانون واقعا على كل من ثبت مسؤوليته عن الجريمة إما الذي أتى بما نهى عنه القانون أو امتنع عن ما أمر به .

فالجزاء غايته تحقيق المصلحة العامة والنظام العام بحماية الممتلكات العامة والخاصة عن طريق الردع العام في تحرير باقي أفراد المجتمع اللذين تراودهم فكرة ارتكاب الجريمة[2] .

يخص عقوبة الاعتداء على الملكية العقارية نص المشرع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات على أن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 إلى 20000 دج كل من انتزاع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريقة التدليس .

[1] – د. مجدوب نوال (مجلة تشريعات التعمير والبناء) ، المرجع السابق ، ص 129.

[2] – زهدورإنجي هند، المرجع السابق، ص 237.

وإذا كان انتزاع العقار قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 1000 إلى 30000 دج ، فمن خلال هذا النص القانوني ، نفهم بأن المشرع الجزائري جعل فعل الاعتداء على الملكية العقارية من الجنح البسيطة وهذا إذا ما اقترن الاعتداء بفعلي الخلسة والتدليس في حين أن هذه الجنحة البسيطة يمكن أن تتحول إلى جنحة مشددة وهذا إذا ما اقترنت بظروف التشديد المحددة في نص المادة 386 من قانون العقوبات .

فالظروف في حالة المشددة تعتبر مسائل مغيرة في شدة العقوبة لا في وجودها أي تغيير من الوصف الجنائي للجريمة فقط .

فالمشرع الجزائري من خلال المادة السالفة الذكر كيف جريمة التعدي على الملكية العقارية على أنها جنحة مقررا لها عقوبتين هما الحبس والغرامة

وفرق بين حالتي الجنحة البسيطة والجنحة المشددة فيما يتعلق بالجزاء إما في الحبس[1] ، أو الغرامة المالية [2] .

أ – العقوبة في حالة الجنحة البسيطة :

في جريمة التعدي على الملكية العقارية ذات الطابع الجنحي البسيط تتمثل في قيام الجاني بالاعتداء على حيازة أو ملكيته عقارا مملوك للغير خلسة أو بالتدليس ففي هذه الجريمة إذا ما توافر أركانها تقرر العقوبة على الجاني بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 20000 دج ، فالمشرع لم يكن متساهلا بشأن

[1] – **الحبس** : سلب حرية شخص لمدة معينة بعد اثبات التهمة ضده ويعتبر الحبس عقوبة أصلية في مادتي الجنح والمخالفات يوقع من طرف القضاء نقل مدة العقوبة بالحبس عن ثلاث سنوات وتزيد عن الأربعة وعشرين سنة .

[2] – **الغرامة** : عقوبة مالية أصلية في مواد الجنح تحكم من طرف القاضي ضد من تثبت إدانته ويحكم بها وفق الحدين الأدنى والأقصى المنصوص عليه قانونا ، حيث تودع مباشرة في الخزينة العامة للدولة باعتبارها عقوبة وليست تعويض فلا يجري عليها المصالحة أو التنازل وتخضع لوقف التنفيذ والتقادم .

التعدي على الملكية العقارية فاشترط أركانا وشروط خاصة لقيامها ورفع الحد الأدنى للعقوبة الخاصة بالجنحة المنصوص عليها في المادة 05 من قانون العقوبات بالحبس من شهرين إلى سنة واحدة [1]

أما فيما يخص الغرامة فهي تودع مباشرة في الخزينة العامة للدولة باعتبارها عقوبة تقع على الأشخاص المعنوية والطبيعية وليست تعديا كما لا يتم عليها المصالحة أو التنازل ويمكن أن تخضع لوقف التنفيذ والتقادم.

والعقوبة في حالة الجنحة البسيطة يراعى فيها مبدأي الشرعية والشخصية ، فالقاضي لا يحكم بأكثر أو أقل مما تنص عليه القانون إذ يحترم الحدين الأدنى والأقصى إما في العقوبة بالحبس أو العقوبة بالغرامة أو كلاهما وإلا اعتبر مخالفا لما تنص عليه المشرع ويعاقب بذلك .

ب – العقوبة في حالة الجنحة المشددة :

جريمة التعدي على الملكية العقارية ذات الطابع الجنحي المشدد تتمثل في قيام الجاني بالاعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو التدليس بالإضافة إلى اقتران فعل الاعتداء بظرف من ظروف التشديد فتقرر العقوبة على الجاني هنا حسب نص المادة 386 من قانون العقوبات الفقرة 02 وتتضاعف عقوبة الحبس إلى سنتين كحد أدنى وعشر سنوات كحد أقصى .

وشدة العقوبة هنا تقديرية تخضع لسلطة القاضي وذلك حسب حيثيات وتداعيات الجريمة المقترنة بظرف التشديد.

وإذا اقترن فعل الاعتداء بأكثر من ظرف من الظروف التشديد فإن ذلك لا يغير من تكليف الجريمة من جنحة إلى جناية ومن عقوبة الحبس إلى السجن المؤبد بل تبقى الجريمة جنحة مشددة وعقوبتها لا تتجاوز 10 سنوات[2]

[1]- بوشاشية شهرزاد ، المرجع السابق ، ص 44-45.

[2]- زهدور إنجي هند ، المرجع السابق ، ص 239.

هنا يتضح بأن العقوبة ثابتة لا يحكم وجودها ظرف التشديد إذ أنها لا تتغير فشدتها أو خفتها هما الخاضعتين لظروف التشديد التي تعتبر مقياسا لحدة الجريمة والعقوبة فقط.

كما يجدر بنا التنويه إلى أن المشرع جمع بين عقوبتي الحبس والغرامة في كلتا الحالين الجريمة البسيطة منها والمشددة وللقاضي السلطة التقديرية في فرضها معا أو أحدهما فقط مثلا : في حالة ما إذا استفاد المتهم من ظروف التخفيف فيحكم ضده بالغرامة دون الحبس[1] ، وهذا ما تناوله قرار المحكمة العليا رقم 207752 المؤرخ في 27 -07-1999 حيث جاء في مضمونه " ليس ثمة ما يمنع جهات الحكم إذا قررت إفادة المتهم بالظروف المخففة المنصوص عليها في المادة 53 من قانون العقوبات من الحكم عليه بالغرامة دون عقوبة الحبس ، حتى وإن كانت العقوبة المقررة هي الحبس والغرامة "[2]

المبحث الثاني: موقف القضاء الجزائي في جريمة التعدي على الملكية العقارية

بعدما تطرقنا إلى مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية وأبرزنا الأركان العامة التي تقوم بوجودها الجريمة وبانعدامها تنعدم الجريمة بالإضافة إلى التطرق إلى الأركان الخاصة والجزاءات الواقعة على القائمين بالأفعال المجرمة إن في حالتها البسيطة أو المشددة إذ أن هذه العناصر والعقوبات لا يمكن التطاول عليها أو التجاوز ولتجسيدها كان لابد من توفر وسيلة قانونية تحمي حق المجتمع من التصرفات غير المشروعة من جهة وتسهل توقيع العقوبة على المعتدين مرتكبي الجرائم من جهة أخرى وهذا وفق ما أقره القانون[3].

إذ تتجلى هذه الوسيلة القانونية في ما يدعى بالدعوة العمومية التي يعتمد عليها في متابعة الجاني لتوقيع العقوبة عليه بعد إثبات إدانته وهذا أمام القاضي الجنائي .

[1] _ بعبع إلهام ، مرجع سابق ، ص 137.
[2] -أحسن بو سقيعة ، مرجع سابق ، ص 27.
[3] - زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص239.

فهذه الدعوى ما هي إلا وسيلة لتحقيق الأمن العقاري وهي كغيرها من الدعاوى لها إجراءات ومراحل لسيرورتها وما يتوافق مع ما سنه المشرع لذلك سنتطرق في هذا المبحث في مطلبه الأول: إلى دور الدعوى العمومية في حماية الملكية العقارية وفي المطلب الثاني: سلطة النيابة العامة ودورها في حماية الملكية العقارية.

المطلب الأول : دور الدعوى العمومية في حماية الملكية العقارية

الدعوى العمومية سخرها المشرع كوسيلة قانونية تحمي حقوق المجتمع من التصرفات المهددة، وغير المشروعة جزائيا إذ تهدف إلى تمكين المتضررين الذين وقع عليهم فعل التعدي من المطالبة بتوقيع العقوبة على المعتدين لتحقيق الردع وقد يتمثل في الردع العام أو الخاص [1].

ومن أبرز خصائص الدعوى العمومية طبيعتها العامة أي تسخيرها للجميع إذ تنوبها قانونا النيابة العامة وهذا في إطار قانون العقوبات إذ يخول للنيابة العامة سلطتي المتابعة واتخاذ الإجراءات المناسبة بعد دراسة الوقائع والأدلة المعروضة أمامهم .

بالإضافة إلى تلقائية تحريك الدعوة بمجرد وصول الواقعة الإجرامية إليهم، إذ تستثنى الدعاوى التي يقتضي تحريكها شروط، مثل : الشكوى ، الإذن، أو طلب الإذن، لأنها تستدعي القيام بإجراءات خاصة[2] .

الفرع الأول : مراحل الدعوى العمومية

تمر الدعوى العمومية بمراحل تسبق قيامها توقيع العقوبة كمرحلة أخيرة وتتمثل هذه المراحل في:

- نشأة الدعوى العمومية
- تحريك الدعوى العمومية
- مباشرة الدعوى العمومية

أولا : نشأة الدعوى العمومية

تنشأ الدعوى العمومية بمجرد ارتكاب الجريمة أي أحد الأفعال المجرمة والمنصوص عليها قانونا وفقا للتشريع الجزائري.

[1] _ بعبع إلهام، المرجع السابق، ص163.

[2] _ زهدور إنجي هند، المرجع السابق، ص204.

إذ أن هذه النشأة لا نعني بالضرورة تحركها، إذ يمكن أن تنشأ دون أن تتحرك وهذا وفق كل جريمة مع مراعاة مبدأ ملائمة المتابعة حسب ما نصت عليه المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية[1].

وهذا الإجراء المتمثل في الدعوة العمومية لقيامها يقتضي توفر عناصر تتمثل في قيام الجريمة والمتهم والنيابة العامة .

أ. الجريمة:

كما سبق وتم تعريفها فعلاقتها بالدعوى العمومية هي علاقة ترابطية إذ أنهما مقترنتان آليا بمجرد قيام الجريمة ووصولها إليها تتحرك تلقائيا إلا في الحالات الاستثنائية .

ب. المتهم:

فبتحقق الجريمة يتحقق وجود المتهم وهو الذي تقع عليه المتابعة الجزائية إذ أن قيام الدعوى يكون بسبب فعل الإجرام الذي قام به بحيث يمكن أن يكون شخصا معلوما أو مجهولا.

ت. النيابة العامة:

وهي التي خول إليها المشرع السلطة القانونية لتمثيل المجتمع ونيابته في قانون العقوبات حيث تنفرد عن غيرها من الجهات القضائية بخاصية ملائمة المتابعة وكذلك قيود رفع الدعوى

فمن العلاقة التي تربط بين الدعوى العمومية وقيام المتهم بالفعل المجرم تتولد إجراءات تعمل على تحريك هذه الدعوى بتوقيع العقوبة الملائمة على الجاني إذ أنه لا عقوبة بدون دعوى عمومية.

فقيام هذه الدعوى يتوقف على طلب وكيل الجمهورية من قاضي التحقيق القيام بافتتاح أو إجراء التحقيق وذلك باستدعاء المتهم بالحوار أمام محكمة الجنح أو المخالفات من طرف النيابة العامة، حيث أن مباشرة وتحريك الدعوى يستدعي أيضا متابعة سيرها أمام جهات الحكم حتى يفصل فيها بحكم نهائي.

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية

تتحرك الدعوى العمومية بمجرد البدء في الإجراءات المتعلقة بقيام جريمة منصوص عليها ومعاقب عليها في قانون العقوبات والتي من ضمنها جريمة التعدي على الملكية العقارية إذ تعتبر هذه الإجراءات المتابعة

[1] _ الأمر رقم 19-10 الصادر في 2019/12/11 ، المعدل للأمر 66-155 ، المؤرخ في 08-06-1966المتضمن ضمان الإجراءات الجزائية.

من: القيام بالتحريات، ضبط الوقائع، ثم نسب هذه الوقائع إلى شخص معلوم أو مجهول[1]

فمن خلال هذه الإجراءات يقدم الأطراف أمام الجهة القضائية المختصة بموجب شكوى قانونية من طرف المتضرر ويشترط أن يكون الفعل المجرم الواقع والواقعة النموذجية المحددة في النص العقابي[2] متوافقان وغير متخالفان.

وطالما أن هذا النص العقابي يجرم فعل الاعتداء فإن المتضرر حتى وإن تنازل على الاعتداء الذي لحق بملكيته فإن ذلك لا يعيق تحرك الدعوى العمومية، كما أن المشرع خول لكل من النيابة العامة كالسلطة المؤهلة قانونا لتمثيل المجتمع واستثناءا الطرف المتضرر تحريك هاته الدعوى وهذا وفقا لما جاء به قانون الإجراءات الجزائية وذلك إما:

- **بالإدعاء المباشر**
- التكليف بالحضور إلى جلسة المحاكمة
- بموجب شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق طبقا للمادتين 72، 73 من قانون الإجراءات الجزائية.[3]

ثالثا: مباشرة الدعوى العمومية

مباشرة الدعوى مرحلة تسبق مرحلة النشأة والتحريك وهي المرحلة التي تستوفى منها جميع الإجراءات أمام الجهة القضائية المختصة منذ الانتهاء من توجيه الفعل المجرد إلى غاية صدور الحكم النهائي، حيث تتمثل هذه الإجراءات في:

- إحالة ملف القضية إلى الجهة القضائية المختصة.
- تقديم الطلبات من ممثل النيابة العامة إما شفهيا أو كتابيا أمام القضاء.
- الطعن في الأحكام أو القرارات إن تطلب ذلك.

فهذه الإجراءات الغاية منها تكمن في محاكمة المتهم وتوقيع العقوبة عليه وفي حالة إذا ما انعدمت الجريمة فلا اتهام هنا ولا تقام هذه الإجراءات كما جاءت المادة 29 من قانون الإجراءات الجزائية التي نصت على "تباشر النيابة

[1] _ بعبع إلهام، مرجع سابق، ص165.

[2] _ سليمان بارش، مبدأ الشرعية في قانون العقوبات الجزائية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص17.

[3] _ بعبع إلهام، مرجع سابق، ص165.

العامة الدعوى العمومية باسم المجتمع وتطالب بتطبيق القانون وهي تمثل أما كل جهة قضائية ويحضر ممثلها المرافعات أمام الجهات القضائية المختصة بالحكم ويتعين أن ينطق بالأحكام في حضوره كما تتولى العمل على تنفيذ أحكام القضاء. ولها في سبيل مباشرة وظيفتها أن تلجأ الى القوة العمومية كما تستعين بضباط وأعوان الشرطة القضائية"، إذ نلاحظ من خلال هذا النص الذي استفتح بالمباشرة وهو ما يقصد به الغرض من الإجراءات القائمة بقيام الجريمة إما بالإدانة أو البراءة.

فالنيابة العامة هي من تقوم بمباشرة الدعوى العمومية ممثلة عن المجتمع لتطبيق القانون وهذا بحضور ممثليها في المرافعات أمام الجهات القضائية المختصة بالحكم.

وكما تمت الإشارة سابقا بالإقرار بمبدأ الملائمة للمتابعة لصالح النيابة العامة هو تمكينها من:

1. ممارسة سلطة تحريك الدعوى العمومية وتوجيه تهمة وفق مبدأ الشرعية الجنائية
2. إتباع إحدى الوسائل المنصوص عليها قانونا بتحريك الدعوى العمومية، كما تمت الإشارة إليه سابقا وهذا في حالة ما إذا لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك كوجوب التحقيق في الوقائع التي تأخذ وصف الجناية وفقا للمادة 66 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية: "التحقيق الابتدائي وجوبي في مواد الجنايات"[1]

قام المشرع الجزائري بتعديل نص قانون الإجراءات الجزائية بموجب قانون رقم 90-24، المؤرخ في 1990/08/18، حيث استحدثت المادة 337 مكرر التي سمحت للمدعي المدني بتحريك الدعوى العمومية وفي مقابل هذا يصبح دور النيابة مقتصرا على إجراء إداري المتمثل في تسجيل القضية ليس إلا[2] دون أن يسمح لها بإبداء رأيها فيما يتعلق بالمتابعة أو مدى توافر عناصر الجريمة، إذ في هذا التعديل لم يدخل المشرع جريمة التعدي على الملكية العقارية في الجرائم التي يترك النظر فيها للطرف المتضرر طبقا لنص المادة 337 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية، إذ أبقى سلطة تحريك الدعوى العمومية بيد النيابة العامة وفق ما تراه مناسبا[3].

[1] _ بعبع إلهام، مرجع سابق، ص166.

[2] _ بعبع إلهام، مرجع سابق، ص 167.

[3] _ عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص114.

الفرع الثاني: عبء الإثبات الجنائي

عنصر يمس كل من جانبي الاتهام والحكم إذ يقصد به إقامة دليل أمام القضاء وفق ما حدده القانون فيما يخص وجود واقعة محل نزاع[1].

فالإثبات يلعب دورا هاما في حيثية القضية وتأسيس الحكم بعد التحقق من ارتكاب الجريمة كما تؤثر على العقوبة من حيث تشديدها أو تخفيفها، أما بالنسبة لعبء الإثبات فيقع على عاتق النيابة العامة بوصفها سلطة اتهام وليس على المتهم أن يثبت براءته[2].

كما أن الأدلة تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع في تقدير ما قدمته النيابة العامة والدفاع خلال مناقشة الأدلة المقدمة للمحكمة طبقا لأحكام المادة 212 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية التي تقضي بـ: "يجوز إثبات الجرائم بأي طريق من طرق الإثبات ما عدا الأحوال التي ينص فيها القانون على غير ذلك، وللقاضي أن يصدر حكمه تبعا لاقتناعه الخاص"

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار صادر عن القسم الأول في الغرفة الجنائية الثانية في الطعن رقم 131-35 الصادر 1985/10/25 والذي جاء في: "الأصل أن المتهم بريء حتى تثبت إدانته نهائيا، وأن عبء الاثبات على النيابة العامة التي تقوم بتحريك الدعوى العمومية ومباشرتها".

المطلب الثاني: سلطة النيابة العامة ودورها في حماية الملكية العقارية

اهتم قانون الإجراءات الجزائية بالنيابة العامة وما تشغله من مهام إذ جسد هذا الاهتمام من خلال ما منح لها من سلطات ولعل أبرزها: التمثيل القانوني للمجتمع بالإضافة الى جمعها لسلطتي التحقيق والاتهام، فالنيابة قائمة منذ نشأة الدعوى إلى غاية إصدار الحكم النهائي مرورا بالتحريك والمباشرة.

وتتجلى غايتها في حفظ النظام العام والمصالح العامة وهذا بتدخلها في الأوضاع الضرورية التي من شئنها أن تتسبب في تفاقم وتأزم المشاكل[3]، ففي مجال العقارات وملكيتها فإن الاعتداء يشمل كل الأصناف بداية من:

[1] _ أنور سلطان، قواعد الإثبات في المواد المدنية والجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1986، ص4.
[2] _ بعبع إلهام، مرجع سابق، ص 167.
[3] _ بعبع إلهام، مرجع سابق، ص 167.

أ- الملكية العقارية الوطنية:

فإذا حدث اعتداء على الملكية العقارية الوطنية فإن تدخل النيابة العامة يكون بمساندة السلطة الإدارية التي يمثلها الوالي وهذا بغرض تحقيق الردع والدفاع عن هذه الملكية باستعادتها غير أن ما تناوله المشرع في المادة 386 من قانون العقوبات قصد به حماية ما يتعلق بالملكية العقارية الثابتة بموجب سند رسمي مشهر وهنا لم يفصح لها مجال يسمح لها باتخاذ إجراء تحفظي أو تحريك الدعوى العمومية ما لم ترتكب جرائم مستوفية الشروط جريمة التعدي على الملكية العقارية، فإن لم يتوفر عنصر من عناصر الجريمة أو لم تكن الأدلة كافية اعتبرت الوقائع مسألة مدنية لا تستوجب تدخل النيابة العامة[1].

حتى وإن كان هناك ما يثبت انتهاك ملك الغير مما ينتج عنه صدور أمر بالحفظ الجزائي بعدم كفاية الأدلة وعدم جديتها ويكون هذا الأمر غير قابل للطعن[2]

ب- الملكية العقارية الخاصة:

ففي حالة تعرض الملكية العقارية الخاصة لاعتداء فإن النيابة العامة لا تتدخل ليبقى دورها مقتصرا على المتابعة الجزائية وفقا للإجراءات العادية أو بصرف الأطراف إلى رفع دعواهم أمام القضاء المدني وهذا بالرغم من علم المشرع بالأهمية التي تشغلها الملكية العقارية، إذ أصبحت عاملا مهما في تنمية الاقتصاد الوطني وثرائه

[1] _ محمد نذير عماري، مرجع سابق، ص 57.

[2] _ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص88.

خلاصة

بعد التطرق في هذا الفصل إلى موضوع جرائم التعدي على الملكية العقارية و موقف القضاء الجزائي منها، تم تقسيم هذا الموضوع إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية في المبحث الأول والمبحث الثاني حول موقف القضاء الجزائي في جريمة التعدي على الملكية العقارية، إذا نستخلص بأن المشرع الجزائري تطرق في المادة 386 من قانون العقوبات التي اعتبرت كمبدأ عام تستند إليه الجرائم المتعلقة بالملكية العقاري.

الفصل الثاني

صور الاعتداء على الملكية العقارية

الفصل الثاني: صور الإعتداء على الملكية العقارية

لقد جرم المشرع الجزائري الأفعال التي تأخذ وصف الإعتداء على الملكية العقارية في قانون العقوبات من خلال نص المادة 386 التي اعتبرت إطارا عاما لهذه الجرائم، كما أضاف بعض النصوص القانونية التي هي أيضا تجرم فعل التعدي على الملكية العقارية إلا أنه وضعها ضمن قوانين خاصة ومن هذه الأفعال ما لحقها وصف المخالفة ومنها ما لحق بها وصف الجنحة.

المبحث الأول : جرائم التعذي على الملكية العقارية في قانون العقوبات

أورد المشرع الجزائري جريمة التعذي على الملكية العقارية في قانون العقوبات في بابه الثاني تحت عنوان : الجنايات و الجنح ضد الأفراد

الفصل الثالث : الجنايات و الجنح ضد الأموال

القسم الخامس : التعذي على الأملاك العقارية

في المادة 386 التي تعتبر المبدأ العام و النص الوحيد الذي تناول موضوع جرائم التعدي على الملكية العقارية مانحا إياها أوصافا تعبر عن حدة فعل الاعتداء فمنها ما لحق بها وصف الجنحة و منها ما تميزت بأنها مخالفة و أشدها الجريمة التي تصنف على أنها جناية لحدتها و جسمتها [1] .

[1] زهدور إنجي هند المرجع السابق ص 244 .

المطلب الأول : الجنايات الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات

من خلال تعريف الجريمة[1] سابقا ستخلص بأنها سلوك خارجي إيجابي كان أم سلبي غير مشروع بحيث يختلف نشاط وحدة كل جريمة عن غيرها من الجرائم و لعل أشدها هي التي تأخذ شكل جناية .

فالجناية هي أثقل الجرائم و أشدها فعلا و ضررا و عقوبتا إذ أثقل المشروع فيها العقوبة : إما بالإعدام يعاقب الجاني أو السجن مدى الحياة أو بالسجن المؤقت الذي تتراوح مدته بين خمس سنوات و عشرين سنة .

و أما فيما يتعلق بالجرائم الواقعة على الملكية العقارية التي تأخذ صفة الجناية و التي نصت عليها في قانون العقوبات على سبيل المثال لا الحصر نأخذ منها :

الفرع الأول: وضع النار في المحلات المسكونة

جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو ما يعرف بالحرق العمدي نصت عليها المادة 395 من قانون العقوبات المعدلة بموجب قانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 كالتالي : (كل من وضع النار عمدا في مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك و لو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو روش و ذلك إذا كانت مسكونة أو تستعمل للسكن و على العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكن سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجناية يعاقب بالاعدام .

و تطبق العقوبة ذاتها على من وضع النار عمدا في مركبات أو طائرات أو عربات سكة حديد ليس بها أشخاص و لكن تدخل ضمن قطار يستعمله أشخاص) من خلال هذه المادة نرى بأن المشرع تطرق إلى البعض من العقارات التي تقع عليها هذه الجريمة و هذا على سبيل المثال و هي جريمة ترد على جميع أصناف الملكية العقارية : الأملاك الوطنية ، الأملاك الخاصة ، الأملاك الوقفية.

[1] الجريمة= سلوكات غير مشروعة صادرة عن المعتدي بنية التملك أو الإعتداء (تخريب ، تحطيم ، إستحواذ)

أ- **أركان الجريمة:** تتمثل أركان جريمة وضع النار في المحلات المسكونة في الركن المادي و الركن المعنوي:

1-الركن المادي :

بمجرد إفتعال النار بأي طريقة كانت أو وسيلة مستخدمة يتحقق فعل الاحراق و تقوم الجريمة .

ففي هذا الركن يكفي قيام الفعل دون اللجوء إلى ذكر الطريقة أو الوسيلة المستخدمة[1] أما اذا كانت القضية تستدعي معرفتهم يمكن التحقيق في ذلك للوصول إليهم لتطبيق القانون .

2-الركن المعنوي :

يتمثل في القصد الجنائي حيث تتجه إرادة الجاني إلى القيام بالفعل و هو مدرك لشدته بالإضافة إلى علمه بأن هذا الشيء الذي سيقوم عليه بفغل التعدي إما من أملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام سواء كان الدافع هو إحراق المكان ذاته أم اتخاذ الفعل كوسيلة لتحقيق غاية أخرى[2]

ب – الجزاء المترتب عن الإعتداء:

شدد المشرع الجزائري العقوبة في قانون العقوبات في المادة 395 على مرتكبي جريمة وضع النار في المحلات المسكونة لجسامة خطورتها و تهديدها لسلامة الممتلكات و الأرواح فقد تؤدي بالإضافة إلى الخسائر المادية إلى خسائر بشرية بوفاة شخص أو عدة أشخاص أو إصابة أي منهم بعاهة مستديمة .

مقرا بذالك عقوبة الإعدام لكل من سبب بهلاك أرواح و عقوبة السجن المؤبد لكل من تسبب في جروح أو عاهة مستديمة لشخص أو عدة أشخاص من خلال قيامه بهذه الجريمة.

[1] محمد نذير عماري، مرجع سابق ،ص51.
[2] محمد نذير عماري ،مرجع سابق ،ص51

و تحقق العقوبة في حالة إذا ما كان محل جريمة الاعتداء ملكا للجاني أو بأمر منه فاذا وجد الضرر يحدد مقداره وفقا للسلطة التقديرية للمحكمة و إذا انعدم الضرر تنعدم العقوبة لعدم توفر أحد الأركان و الجزاء المترتب عن جريمة وضع النار في المحلات المسكونة التي أبرزها المشرع أضاف توضيحها فيما يتعلق بالمحل الحروق بحيث إذا كان ملكا للجاني أو غيره تطبق العقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات مع شرط إثبات القصد الجاني لإحداث الحريق[1] سواء على العقار المسكون[2] أو معدا للسكن.

الفرع الثاني : جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو الموارد المتفجرة

نصت على هذه الجناية المادة 401 من قانون العقوبات و التي جاء فيها (يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أي مواد متفجرة أخرى طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات أو طرقات أو جسور ، أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران أو استغلال أو مركبات للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة) من خلال المادة نرى بأن المشرع شدد العقوبة و أثقلها على كل من قام بها أو شرع في القيام بها حيث تطرق إلى بعض العقارات التي تقع عليها هذه الجناية دون الحصر و هذا ما يتجلى في عبارة (كل بناية ذات منفعة عامة)

[1] الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 71 .

[2] زهدور انجي هند، المرجع السابق ،ص 245.

أ- أركانها :تتمثل جناية هدم الأملاك الوطنية في :

1- الركن المادي :

يقوم هذا الركن بتوفر عنصرين هما : فعل الهدم و محل الهدم

1-1 فعل الهدم :

يتمثل في إلحاق الضرر أو الإتلاف عن طريق استعمال مواد متفجرة أو زرع ألغام أو الشروع في القيام بذلك . فالهدم لا يختلف عن التخريب كثيرا إلا أن هذا الأخير أشمل فهو يقع على المنقولات و العقارات مبنية كانت أم لا في حين أن الهدم يقع على المنشآت و العقارات المبنية لا غير .

2-1 محل الهدم :

هو ما يقع عليه فعل الهدم حسب ما نصت عليه المادة 401 من قانون العقوبات (طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات أو طرقا أو جسورا أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ و الطيران أو استغلالا أو مركبا للانتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة)

عند وقوع فعل الهدم على العقار المبني إما يحدث تلف جزئي للعقار أو كلي فيصبح العقار محلا الهدم غير ممكن الإستفادةمنه .

2- الركن المعنوي :

إنصراف ارادة الجاني إلى القيام بفعل الهدم أو الشروع فيه مع علمه و إدراكه بأنه سيلحق الضرر بمنشآت و بنايات ذات منفعة عامة [1]

[1] محمد نذير عماري ،المرجع السابق، ص 52.

ب – **الجزاء المترتب عن الإعتداء :**

تكيف جريمة هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة بأنها جناية و يعاقب مرتكبيها بالإعدام و هذا حسب المادة 401 من قانون العقوبات .

حيث أعتبر المساس بالممتلكات الوطنية هو المساس بالبلد إذ أنها كثيرا ما ارتبطت بالسيادة الوطنية .

استثناءا يجوز ممارسة نشاط الهدم في حالات تعطيل المنفعة العامة فطبق هذا النشاط وفق أوامر تنص على ذلك و لذلك تستثني هذه الحالة من جرائم الهدم[1]

المطلب الثاني : الجنح و المخالفات الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات

تتعدد الجنح و المخلفات و لعل أبرزها ما سيتم التطرق إليه فيما يلي :

الفرع الأول: الجنح الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات

قسم المشرع الجزائري الجريمة إلى ثلاثة أقسام و هذا حسب درجة خطورتها و جعل الجناية أثقلها ثم الجنحة ثم تليهم المخالفة .

ففي الجنحة تتعرض العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية و مهما تنوعت ملكيتها لإعتداءات أقل حدة من الجنايات و جعل لها المشرع عقوبات أحق من الجناية و أثقل من المخالفة فيعاقب عليها بالحبس المؤقت و بغرامة مالية و هذا من خلال الفقرة الثانية من المادة 05 من قانون العقوبات حيث جاء فيها :

العقوبات الأصلية في مادة الجنح هي :

[1] الفاضل خمار، مرجع سابق ،ص 74.

- الحبس مدة تتجاوز شهرين إلى خمس سنوات ماعدا الحالات التي يقرر فيها القانون حدودا أخرى .
- الغرامة التي تتجاوز 2.000 د ج .

أولا : تخريب الغابات

من بين الأموال المذكورة في نص المادة 396[1] من قانون العقوبات نجد الغابات[2] فالغابة ملكية وطنية حسب المادة18 من الدستور – الفقرة 01و التي جاء فيها (الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية و تشمل باطن الأرض ، و المناجم ، و المقالع و الموارد الطبيعية للطاقة ، و الثروات المعدنية الطبيعية و الحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية و البحرية و الياه و الغابات فالمشرع الجزائري لم يستقر على مفهوم واحد يعرف الغابة منذ صدور القانون رقم 12/84 إلى غاية المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المتعلق بمسح الأراضي مرورا بالقانون رقم 30/90 المتعلق بالتوجيه العقاري[3].

ثم ثبت على تعريفه للغابة في المادة 08 و 09 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات وفق معيارين العدد و النضج[4]

[1]- المادة 369 من ق.ع تنص على (يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إن لم تكن مملوكة له : مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك و لو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش غذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن / مركبات أو طائرات ليس بها أشخاص / غابات و حقول مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أعشاب موضوعة في أكوام و على هيئة مكعبات / محصولات قائمة أو قش أو محصولات موضوعة في أكوام أو في حزم / عربات سكة حديد سواء محملة بالبضائع أو بأشياء منقولة أخرى أو فارغة اذ لم تكن ضمن قطار به أشخاص

[2] الغابات= فضاء مختلف التضاريس من جبال و سهول أو منخفضات و تتضمن الأشجار و الشجيرات و الأعشاب و الطحالب و أنواع حيوانية

[3] الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 1984 المتضمنات لقانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق ل 23 يونيو سنة 1984 المتعلق بالنظام العام للغابات .

[4] حمدي باشا ، الأملاك الوطنية في ضوء التعديلات الجديدة و أحدث الأحكام – دار هومة ، الجزائر ،2004 ص 07

فالمادة 08 تنص (جميع الأراضي المغطات بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية) لتأتي المادة 09 موضحة المادة السابقة و التي تتضمت (يقصد بالتجمعات الغابية في الحالة العادية كل تجمع يحتوي على الأقل على :

- مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة و شبه الجافة

-ثلاثمائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة و شبه الرطبة[1]

و اعتبرت الغابات ثروة وطنية تسمح لكل من أعضاء المجموعة الوطنية بالتدخل لردع أو صد أي إعتداء قد يقع عليها أيا كان القائم بالفعل بما فيهم الدولة حيث تكون هذه الأخيرة مجبرة على استعمال كل الوسائل و الطرق القانونية لضحايا حماية الغابات و تنميتها و يمنع عليها كل النشاطات التي من شأنها أن تقلص من المساحات الغابية إلا في الحالة التي يراد بها تحقيق منفعة و مصلحة عامة وفق ما حدده القانون و دون أن يشوبها نزاع .

أ- أركانها :

1- الركن المادي :

يتجسد الركن المادي في القيام بترجمة نية الإعتداء إلى فعل خارجي سلبيا كان أم إيجابيا و هو ما يعاقب عليه القانون لا على النوايا السيئة[2]

[1] صندالي عبدالله ، التنظيم القانوني للأملاك الغابية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق : كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، الجزائر 2016، ص08

[2] أحسن بوسقيعة– الوجيز في القانون الجزائي العام ، الطبعة الثانية عشر ، دار هومة ، الجزائر ص 65

ففي جريمة تخريب الغابات نجد :

1-1- فعل التخريب :

يتمثل في الاتلاف الجزئي أو الكلي للعقار (الغابة) حيث عرف الدكتورة رميسة بهنام (الإتلاف العشوائي الذي يستهدف شيئا معينا) [1]، كما عرفه الدكتور مأمون سلامة (كل مامن شأنه إفساد المال أو الشيء كليا أو جزئيا بحيث يؤثر على فعاليته لتحقيق الغرض منه)[2]

فالتخريب كما سبق و وضحنا هو فعل شامل للعقار و المنقول يعطل المصالح العامة و المنفعة العامة فتتعطل إمكانية الإستفادة من الشيء[3] و يقع بأي وسيلة ما عدا الحرق و إلا اعتبر جريمة حرق عمدي [4]

1-2- محل التخريب :

2- و يتمثل في الأموال الغير مذكورة في المادة 396 من قانون العقوبات و في هذه الجريمة يتمثل المحل في الغابات

2-الركن المعنوي :

لقيام الجريمة يجب أن يتوفر القصد الجنائي [5] أي أن يكون الفعل المادي صادر عن إرادة الجاني فقد يتخذ صفة الخطأ العمد : القصد الجنائي وصفة الخطأ غير العمد : الإهمال و جريمة تخريب الغابات تتحقق إذا كان التخريب عمديا أي يقام بعلم و إدراك بإتلاف و تخريب أموالا لغير الجاني مملوكة فإذا لم يتوفر القصد لا تقوم الجريمة.

---

[1] رميسة بهنام – قانون العقوبات ، جرائم القسم الخاص - منشأ المعارف الإسكندرية مصر ص 215

[2] مأمون سلامة قانون الإجراءات الجنائية الطبعة الرابعة سلامة للنشر و التوزيع ص 203

[3] الفاضل خمار ، المرجع السابق، ص 72.

[4] تونسي ليلى– الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء دفعة 17 2006-2009 ،ص 38

[5] أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائي العام ، الطبعة الثانية عشر دار هومة – الجزائر ،ص 142.

ب – الجزاء المترتب عن الإعتداء :

يتحقق الجزاء بتحقق مبدأ الشرعية فمن خلال نص المادة الأولى من قانون العقوبات (لا جريمة و لا عقوبة و لا تدابير أمن بغير قانون) في العودة إلى نص المادة 407 من قانون العقوبات بحدها تنص على أن كل من حرق غابة أو جزء منها يتعرض لعقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات بالإضافة إلى غرامة من 20.000 د ج إلى 100.000 فنلاحظ مقدار عقوبة جريمة تخريب الغابات بنفس عقوبة الجريمة التامة غير أن المشرع أغفل على التشديد في العقوبة في نص المادة بالنظر إلى محل الجريمة كما إذا كان محلها أشجار مهددة بالإنقراض و الغابات بإعتبارها من الأملاك الوطنية العمومية فإنها محمية بقاعدتي منع التصرف فيها و عدم قابليتها للتملك و حتى استغلالها و تشغيلها لا يتم إلا بترخيص مسبق من إدارة الغابات حسب م 14 من القانون المتضمن النظام العام للغابات[1][2]

- فإذا ما قام الشخص بالإستيلاء على جزء من أرض غابية دون ترخيص إما يستولي عليها للإقامة أو البناء في هذه الحالة إما تقوم الوزارة المكلفة بالغابات.
- رفع شكوى ضد المعتدي تودع لدى وكيل الجمهورية للمحكمة الجنائية المختصة إقليميا .
- أو رفع دعوى إستعجالية إدارية يطلب يها طرد الشاغل الذي يعتبر معتد بإعتباره لا يمتلك سندات ترخيص[3]

[1] بن حريقة بدر الدين،مرجع سابق ،ص 40
[2] الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد31، لسنة 1984، القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 يونيو1984، المتعلق بالنظام العام للغبات
[3] زهدور انجي هند ، مرجع سابق، ص249.

ثانيا : تخريب أو هدم أو تدنيس أماكن العبادة

من خلال التطلع ألى نص المادة 08 من قانون الأوقاف [1] التي نصت على (الأوقاف العامة المصونة في الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية) يفهم بأن أماكن العبادة تعتبر من الأملاك الوقفية التي إعتنى بها المشرع و حرص على تقديم الحماية اللازمة لها أذ أن كل فعل من شأنه المساس بهذه الأماكن إما بالتخريب أو الهدم ، أو التدنيس يعتبر جريمة تعدي يعاقب عليها القانون و هذا ما نصت عليه المادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات و التي جاء في مضمونها (يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 10.00 إلى 10.000 د ج لكل من قام عمدا و علانية بتخريب أو هدم أو تدريب الأماكن المعدة للعبادة)

و قد سبقت الشريعة الإسلامية القوانين في تجريم أفعال التعدي على أماكن العبادة باعتبارها أماكن مقدسة يذكر فيها اسم الله ، إذ جاء في قوله تعالى :

أ– " و من أظلم ممن منع مساجد الله أن يذكر فيها اسمه و سعى في خرابها أولئك ما كان لهم أن يدخلوها إلا خائفين لهم في الدنيا خزي و لهم في الأخيرة عذاب أليم "[2]

ب– أركانها : لجريمة التعدي على أماكن العبادة من تخريب أو هدم أو تدنيس ركنين هما :

1- **الركن المادي** : يتكون الركن المادي لجريمة التعدي على أماكن العبادة من :

1-1– فعل التعدي :

يتجسد في فعل التخريب أو الهدم أو التدنيس ، ففعلي التخريب و الهدم سبق و أن تم توضيحها ليبقى فعل التدنيس الذي يعرف بأنه كل فعل من شأنه المساس بحرمة المكان و التقليل من قيمته إما برمي الأوساخ أو تعليق

[1] الأمر رقم 10/91،المؤرخ في 1991/04/27/ المتضمن قانون الأوقاف ،الصادر في الجريدة الرسمية ، عدد21، الصادر بتاريخ 1991/05/08المعدل و المتمم

[2] سورة البقرة الأية 114

لافتات أو صور خادشة للحياء أو كتابة عبارات منافية للأخلاق أو عنصرية أو جعل زوارها ينفرون منها برمي فضلات الكائنات الحية في زوايا مكان العبادة أو بمحاذته أو داخله مما يؤدي إلى إنبعاث رائحة الكريهة[1]

1-2- محل التعدي :

من خلال استعمال المشرع لعبارة (..الأماكن المعدة للعبادة) نرى بأنه لم يحدد مكانا معينا للعبادة أو أماكن محددة لديانة معينة أو إذا مكان العبادة كان عقارا مبنيا أو أرض فضاء و هذا لأن الإسلام اعتبر كل الأرض مكان للعبادة متى جعل المشرع لا يحدد مكانا معينا بنوعه بل جعله شاملا و عاما لكل الأماكن و لواحقها العدة للعبادة لكل الديانات (لامسجد ، كنيسة ،...)[2].

فلا يشترط اعترف الدولة بالدين بل يكفي آلا تنكره.

و لاتساع دائر ما يعتبر محلا هنا حصرت آماكن العبادة العقارات المبنية ولواحقها.[3]

2- الركن المعنوي:

تنص المادة160 مكرر3 من قانون العقوبات على جريمة التعدي على آماكن العبادة حيث يعاقب عليها بالحبس والغرام المالية كل من قام بفعل التعدي عمدا وبكامل إرادته ونيته فيا الإساءة بحرمة مكان العبادة مهما كان الدافع من وراء ذلك:العنصرية الاستفزاز

[1] يحياوي لهلى ، حماية المقدسات الدينية عند الدول غير الإسلامية، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي و القانون الجنائي العام ، مذكرة الماجيستر ، شريعة و قانون ، جامعة الحاج لخضر باتنة سنة 2010/2009 م، ص 127.

[2] أدرار كهينة و تركي يسرية ، الحماية الجزائية للملكية العقارية مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية الجزائر سنة 2014/2013 ص80

[3] الفاضل خمار، مرجع سابق ،ص 88.

ب–الجزاء المترتب عن الإعتداء : صنفت جريمة التعدي على آماكن العبادة في قسم الجنح حسب نص المادة 160 مكرر 3 من .قانون العقوبات آذ يعقب مرتكبها بالحبس في مدة تمتد بين سنة إلى خمس سنوات بالإضافة إلى عقوبة مالية تتمثل في الغرامة المقدرة مابين 1.000 إلى 10.000 د ج .

فبالإضافة إلى المادة المنصوص عليها في قانون العقوبات 160 مكرر 3 توجد المادة 36 من قانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف التي أشارت إلى تطبيق العقوبات على كل مستغل بطريقة تدليسية أو مستترة لملك وقفي أو يخفي عقودا أو يزورها[1]

الفرع الثاني :المخالفات الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات

المخالفات الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات تعتبر المخالفات أقل الاعتداءات حدة و هذا حسب تصنيف المشرع الجزائري إذ تكون العقوبة المخففة بالنسبة للجنايات و الجنح ففيما يتعلق بالمخالفات الواقعة على الملكية العقارية فإننا نجد نصوصا محرمة متعددة قد وردت في عدة قوانين و أهميتها في منبع التجريم قانون العقوبات فمن المخالفات المجرمة :

أولا : مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو إغتصاب جزء منه.

تنص المادة 455 من قانون العقوبات على مخالفة اتلاف أو تخريب الطرق [2] أو اغتصاب جزء من حيث جائء في مضمونها :[يعاقب بغرامة من 6.000 د.ج إلى 12.000 د.ج و يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمس أيام على الأكثر

1- كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية أو اغتصب جزءا منها و ذلك بأية طريقة كانت .

[1] زهدور انجي هند، مرجع سابق ، ص248

[2] الطرق هي مسالك برية للمواصلات عبارة عن أرضيات مسطحة واسعة تحوي مسلك أو أكثر دورها مقاومة التأثيرات الخارجية المتحركة منها و الثابتة الخاصة بحركة السيارات و الشاحنات و غيرها و تعرف الطرق التي تخترق المدن باسم الشوارع بالاضافة إلى نص م 360 من ق.ع

كل من أخذ حشائش أو أتربة أو أحجارا من الطرق العمومية دون أن يرخص له بذلك و كل من أخذ تربة أو مواد من الأماكن المملوكة للجماعات ما لم تكن هناك عادات تجيز ذلك] فمن خلال هذه المادة نرى بأن المشرع عدد الأفعال التي تقوم بوجودها المخالفة من إتلاف و تخريب و أخذ محددا عقوبة موحدة لهم من حبس و غرامة و ككل الجرائم الماسة بالملكية العقارية لها أركان و مقدار و جزاء .:

أ- أركانها : للمخافة ركنين هما :

1- **الركن المادي** :

تتألف المخالفة هنا حسب نص المادة 445 من قانون العقوبات

1-1- الفعل :

و يتمثل في قيام المخالف بأحد الأفعال المنصوص عليها في نص المادة 455 قانون العقوبات من إتلاف أو تخريب أو اغتصاب جزء من الطرق العمومية دون تحديد أي منها أو تحديد الطريقة المتبعة . استثناءا في حالة استعمال المواد المتفجرة . ففعل الاغتصاب يقصد به احتلال جزء أو أجزاء من الطريق بإقامة ورشة مثلا أو نصب خيم . أما فعل التخريب في حفر الطرق أو إجراء أشغال كيف ما كانت عليها و فعل الأخذ يقصد به الاستيلاء على الأشياء موجودة في الطرق أو على حوافها منها الأتربة ، الحشائش ، الأشجار ، و الأحجار أو غيرها من المواد الأخرى[1]

1-2- المحل:

تقع المخالفة حسب نص المادة 455 قانون العقوبات على الطرق العمومية كيف ما كان نوعها و أيا كان مالكها كما يستوي أن تقع المخالفة بسبب الاعتداء على الطرق البرية أو طرق السكك الحديدية بالإضافة إلى ما نصت عليه م 455 في الفقرة (02) [الأماكن المملوكة للجماعات المحلية] .

[1] ادرار كهينة و تركي يسرية ، مرجع سابق، ص77.

2- **الركن المعنوي :**

يقوم هذا الركن بمجرد قيام المعتدي بالفعل المخالف المحدد في الفقرة الثانية من نص المادة 455 من قانون العقوبات من اغتصاب و اتلاف و تخريب مع علمه و ادراكه بأن ما يقوم به من فعل تعد على الطريق العمومي أو على ملحقاته مجرم قانونا و مع ذالك يبقى مصرا على التحقيق النتيجة بإرادة واعية غير معيبة مع الاشارة أنه ينبغي لقيام الجريمة في حالة اتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منها عدم وجود ترخيص من طرف الادارة المختصة لأنه في حالة وجوده تنعدم الجريمة . فمثلا إذا ما تم و منع ترخيص المقاول لإنجاز أو اتمام أشغاله على الطريق سواءا كان هو القائم أو العمال التابعين له فلا تعتبر مخالفا هنا اذا ما قام بالأشغال أما اذا انعدم الترخيص فتقوم الجريمة و يعد مخالفا [1]

ب- الجزاء المترتب عن الإعتداء:

تعتبر مخالفة إتلاف أو تخريب لطرق العمومية أو اغتصاب جزء منه من بين المخالفات المصنفة في الدرجة الثانية للفئة الثانية التي نص المشرع على عقوبتها المتمثلة في الحبس لمدة خمس أيام على الأكثر و غرامة مالية من 6.000د ج إلى 12.000 د ج .

و لكن الملاحظ من خلال المادة هو عدم توافق العقوبة مع المخالفة فهل التعدي يعتبر من الأموال العامة التي شدد المشرع العقوبات على معتديها و حرص على حمايتها غير أن نص المادة تعدى مدة الحبس بخمسة أيام على الأكثر و عقوبة قليلة بالنسبة للاعتداء القائم [2]

[1] زهدور انجي هند، المرجع السابق ،ص .250

[2] الفاضل خمار المرجع السابق ،ص 97 (تخريب ص 31)

ثانيا : مخالفة اتلاف الخنادق و الأسوار

تناولت المادة 450 من قانون العقوبات في فقرتها الثالثة مخالفة إتلاف الخنادق [1] و الأسوار حيث جاء فيها : [يعاقب بغرامة من 6.000 د.ج إلى 12.000 د.ج و يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة عشر أيام على الأكثر

كل من أتلف خنادق أو أسوارا أو قطع فروعا من سياج أخضر أو نزع أخشابا جافة منه .

أ- **أركانها** :تتمثل أركان مخالفة الإتلاف في الركنين المادي و المعنوي

1- الركن المادي :

و هو الفعل الذي يحقق الجريمة بقيامه تقوم الجريمة و تتحقق العقوبة و من خلال نص المادة 450 قانون العقوبات في فقرتها الثالثة فكل من أتى بإحدى الأفعال التالية : - إتلاف الخنادق أو الأسوار – قطع فروع من السياج الأخضر أو نزع أعشاب الجافة منه

يعتبر مخالفا مهما كانت الوسيلة المستخدمة في هذا الاعتداء فالنتيجة واحدة اما اتلاف أو تخريب و هذا ما يجزمه القانون .

2- الركن المعنوي :

يقوم الركن المعنوي في مخالفة اتلاف الخنادق و الأسوار على توفر القصد الجنائي العام فالجاني يكون عالما و مدركا لفعله فهو يقوم به بغبة تحقيق النتيجة التي تعتبر من أساسيات قيام الجريمة و لا يؤخذ بنية الجاني أو دوافعه .

[11] الخنادق : هي نوع من الحفر في التربة أو تجويفات في الأرض حيث الأرض حيث يكون العمق أكبر من العرض و ضيق مقارنة مع حلوله .

ت- الجزء المترتب عن الإعتداء :

من خلال نص المادة 450 من ق.ع في فقرتها الثالثة التي نصت على عقوبة الحبس لمدة 10 أيام على الأكثر و بغرامة من 6.000 د.ج إلى 12.000 د.ج مع إجازة الحكم بالغرمة دون حبس

و ما يشار إليه أن هذه المخالفة لا تتوقف نوعا ما مع الوقت الحالي فالعقوبة غير مجدية مع حدة هذه الأفعال لذلك لا يتحقق عنصر الردع [1]

المبحث الثاني : جرائم التعدي على الملكية العقارية في القوانين الخاصة

لم تستثني القوانين الخاصة من تجريم الاعتداءات الواردة على الأملاك العقارية حيث جاءت لتكمل ما جاء به قانون العقوبات الذي يعد منبعا للتجريم من خلال ما صدر منه من مواد فمنها ما يتعلق بالجرائم الواردة على الملكية العقارية و ما يقابلها من عقوبات ردعية لحماية العقار بمختلف أصنافه كما أن النصوص تعددت في القوانين الخاصة المجرمة للتصرفات التي من شأنها المساس بالملكية العقارية فمنها ما ورد في قانون الأوقاف ، قانون الغابات

فالنصوص في القوانين الخاصة تناولت ما يشمل الجنح و المخالفات من إعتداءات و ما يقابلها من عقوبات .

لذلك سنتطرق في المطلب الأول الجنح المرتكبة على الملكية العقارية و في المطلب الثاني سنتطرق إلى المخالفات المرتكبة على الملكية العقارية .

[1] الفاضل خمار ،المرجع السابق، ص 99 .

المطلب الأول : الجنح المرتكبة على الملكية العقارية

تتعدد الجنح المرتكبة أو الواقعة على الملكية العقارية و تتنوع لذلك حرص المشرع الجزائري على ردعها لحماية الملكيات بأنواعها ولعل أبرز هذه الجنح ما سنتناوله في الفروع التالية

الفرع الأول: قانون الترقية العقارية

تتمثل الترقية العقارية في وجود جهاز يتبنى إنجاز المنشأت المعدة للسكن أو للإمتهان فالقائم بإبرام العقود التي تخص نشاط الترقية العقارية قد يكون شخص طبيعيا أو معنويا يعرف بالتعامل في الترقية العقارية .

فقط أورد المشرع في القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية عدة جرائم تتعلق بهذا المجال من خلال المواد 45 إلى 49

إلا أنه تم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 [1] المؤرخ في 1993/03/01 و المتضمن النشاط العقاري فأحال في المادة 31 منه على القانون العقوبات دون :

- تحديد الجرائم المعاقب عليها
- تحديد الظروف المشددة المشار إليها

و هذا مع اكتفائه بتناول ما يصدر عن المتعامل في الترقية العقارية مما جعله يخلق غموضا [2] يشوب الاعتداءات المتعلقة بهذا النشاط .

[1] المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، المؤرخ في 1993/03/01 و المتضمن النشاط العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 1993 م

[2] الفاضل خمار – المرجع السابق 101

الفرع الثاني : قانون التهيئة و التعمير

قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 نص القانون 29/90 المؤرخ في 1990/09/01 و المتعلق بالتهيئة العمرانية على جريمة وحيدة في مادته 77 بعدما ألغى المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 و المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، المادتين 76-78 من قانون 90-29 سابق الذكر و هذا بموجب المادة 59 منه.

حيث حصرت الجريمة في المادة 77 و عرفت ب " جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها "

فالبناء يتطلب الحصول على رخصة من الجهات الإدارية المختصة و بانعدامها يتعرض ما يعرف بمستعمل الأرض أو المستفيد من الأشغال أو المهندس المعماري أو المقاول أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال إلى عقوبة دفع غرامة تتراوح بين 3000 د.ج إلى 30000 د.ج

وفي حالة تكرار المخالفة من قبل المتسبب يعاقب بالحبس لمدة من شهر إلى تسعة أشهر فالمشرع منح لكل من الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المفوضين و الجمعيات التي تعمل على حماية و تهيئة المحيط العمراني ، صلاحية الرقابة على البنايات قيد التشييد و في حالة المخالفة تتأسس جمعيات حماية المحيط كطرف مدني بتصريح من قبل المشرع [1]

[1] هذا ما جاء في نص المادة 17 بند 2 من قانون 12-06 المؤرخ في 2012/01/12 المتعلق بالجمعيات و كذلك فاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار،مرجع سابق ص 101

الفرع الثالث : القانون المتعلق بالنظام العام للغابات

جاء المشرع الجزائري بقانون رقم 12/84 [1] المتضمن النظام العام للغابات لحماية الغابات و الأراضي ذات الطابع الغابي و التكوينات الغابية الأخرى فبالإضافة إلى الحماية إعتنى بكيفية تنميتها و توسيعها و تسييرها و استغلالها[2]

فقد جاءت هذه الحماية التشريعية نظرا لما تشكله الثروة الغابية من أهمية على مختلف الأصعدة :غقتصادية ، اجتماعية ...

اذن هي كباقي الثروات عرضة للإعتداءات لذلك خصص المشرع الكثير من النصوص لردع هذه الاعتداءات و التجاوزات التي قد تمس أو مست بالغابة و منها المواد من 72 إلى 88 من قانون رقم 12/84 ففي هذا القانون تم التوضيح بشأن العديد من الجنح المرتكبة ضد الغابات .

الفرع الرابع : الجرائم الواردة في قانون المناجم طبقا لأحكام المادة 17 من الدستور

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

فالإستغلالات المتعلقة بالمناجم و منشآته و لواحقه من آبار و أروقة في المكان و غير المكان تعتبر أملاكا عقارية[3].

و لضمان عدم الاعتداء عليها وضع المشرع القانون 10/01 المتضمن قانون المناجم الذي عدد الاعتداءات الواردة على هذه الأملاك و لعل أبرزها : جنحة القيام بالاستغلال المنجمي دون رخصة أو سند حسب نص

[1] الفاضل خمار ،المرجع السابق ،ص 101 .

[2] المادة 1 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 هـ الموافق ل 23 يونيو 1984 م ، يتضمن النظام العام للغابات ج.ر 26

[3] المادة 07 من القانون رقم 10/01 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 هـ الموافق ل 23 يونيو 1984 م ، يتضمن النظام العام للغابات ج.ر عدد 35

المادة 187 من نفس القانون التي جاء في مضمونها [يعاقب كل من قام بممارسة النشاط المنجمي دون سند منجمي أو دون رخصة عملية أو رخصة استغلال مقالع الحجارة و المرامل بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة مالية من 20.000 إلى 100.000 د.ج]

أولا : أركان الجريمة : لقيام هذه الجريمة يجب توفر عنصرين

أ- **الركن المادي :**

القيام بالفعل و هو الاستغلال المنجمي : تعتبر المناجم من أهم الثروات التي أولاها المشرع عناية و حماية فاستغلالها في غير محله يعد تهديدا يمس بالثروة الوطنية و خطرا يمس بأمن و سلامة الأشخاص و البيئة [1]

و لذلك ألزم المستغل بالحصول على رخصة أو أحد السندات المشار إليها في المادة 116 من هذا القانون و هذا قبل المباشرة نشاط استغلاله الذي يشكل من مجموع الاحتياطات المستخرجة و المحضرة و المعدن المهدم و الهياكل المتواجدة على السطح الأرض و باطنها و البنايات و التجهيزات و المعدات و المخازن و كذا العناصر الغير مادية المرتبطة بها .

عدم الحصول على سند أو رخصة : لا تتم عملية الاستغلال المنجمي أو استغلال مقالع الحجارة أو المرامل قبل الحصول على رخصة أو سند ، فالرخصة تكون بالنسبة :

- لعملية اللم للمواد المعدنية .
- لعملية استغلال مقالع الحجارة و المرامل .

[1] الفاضل خمار، مرجع ساابق ،ص 152.

إذ أن هذه الرخصة تمنح من طرف الوكالة الوطنية للممتلكات المنجمية بعد استشارة الوالي المختص اقليميا [1]

ب- **الركن المعنوي :**

تقوم الجريمة هنا بتوافر عنصري العلم و الإرادة الحرة السليمة (القصد العام) فالجاني يقوم بالنشاط دون ترخيص أو سند من الجهات المختصة

ثانيا : الجزاء المترتب عن ارتكاب الجريمة

تسلط عقوبة الحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و غرامة مالية من 20.000 إلى 100.000 د.ج [2]لكل من:

- مارس نشاط الاستغلال المنجمي دون سند
- مارس النشاط المنجمي دون رخصة اللم
- مارس النشاط المنجمي دون رخصة استغلال مقالع الحجارة و المرامل

و اذا ما تم تكرار النشاط فتشدد العقوبة بتضاعفها ثلاث مرات طبقا لنص المادة 192 من نفس هذا القانون [3]

جريمة تعرية أراضي الرعي : نصت على هذه الجريمة المادة 88 من نفس القانون السابق إذ يتضح لنا من خلالها أن لهذه الجريمة أركان و جزاء كباقي الجرائم .

[1] الفاضل خمار ،مرجع سابق، ص 153.

[2] المادة 187 من القانون رقم 10/01 المتضمن قتانون المناجم

[3] المادة 192 من القانون رقم 10/01 المتضمن قانون المناجم

المطلب الثاني : المخالفات المرتكبة على الملكية العقارية

و هي مجموعة المواد القانونية التي جاءت في القوانين الخاصة متفرقة مجرمة للإعتداءات و الانتهاكات الواردة على الملكية العقارية نذكر منها :

الفرع الأول : المخالفات الواقعة على العقارات المبنية

نص قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على المخالفات الواردة على العقارات المبنية كما تطرق هذا القانون إلى إختصاصات القاضي الجزائي بالعودة إلى الجرائم الناجمة عن المخالفات القانون 29/90 في المرسوم التشريعي رقم 07/94 [1] و الذي تناولت المادة 50 منه على الجرائم منها :

1- جريمة البناء بدون ترخيص

2- جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء

3- جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح و الشهر

أولا: جريمة البناء بدون ترخيص

تمنح رخصة البناء من قبل رئيس البلدية بعد أن تستوفى كامل الإجراءات التي تدخل في إطار قواعد تنظيم و تسيير العمران المدن و البناء .[2]

إذ عرفت رخصة البناء على أنها [قرار إداري صادر من سلطة إدارية مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا و معنويا) بإقامة بناء جديد و تغيير بناء قام قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون

[1] المرسوم التنفيذي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم

[2] خطوب مسعود ،الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي ،مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق فرع القانون الجنائي و العلوم الجنائية جامعة الجزائر 1 السنة 2014-2015، ص 63.

العمران] [1] فالمشروع الجزائري نص على هذه الجريمة في قانون 29/90 وكذا المرسوم التشريعي رقم 07/94 المشار إليهم سابقا .

أ- **الأركان:** تتمثل أركان جريمة البناء بدون ترخيص في :

1- **الركن المادي:** يقصد بالركن المادي في هذه الجريمة قيام مالك البناء باحدى التصرفات الواردة في المادة 52 من القانون 29/90 قبل حصوله على ترخيص من الجهة المختصة وتتمثل هذه التصرفات في :

- تشييد بنايات جديدة مهما كان إستعمالها.

- تجديد لبنايات موجودة.

- تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العامة.

- أنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التشييع .

فهذه التصرفات في الأصل جائزة و مباحة بطبيعتها في حالة قيامها بعد حصول ترخيص أما قبل الحصول على ترخيص فتعتبر أفعلا محظورة مكونة للركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة.

[1] عز الدين ، النظم القانونية لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد à_ ، سنة ،2006 ص 09

2- الركن المعنوي :

يقوم هذا الركن بتوفر الارادة الجنائية للجاني بقيامه بإحدى التصرفات الواردة في م 52 المشار إليها أعلاه قبل الحصول على ترخيص بالبناء متمسكا بالجهل و الغلط فلا يؤخذ به في هذه الجريمة أي لا ينفي قيام القصد الجنائي و يتعرض للعقوبة [1]

ب- الجزاء المترتب عن الإعتداء:

تكيف جريمة البناء بدون ترخيص على أنها مخالفة حيث فرق المشرع بين العقوبات فإذا كانت الجريمة تتعلق بتشييد و بناء بناية على أرض تابعة للأملاك العمومية فتكون العقوبة بغرامة 2000 د.ج أما اذا تعلق الأمر ببناية تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير فتكون العقوبة 1500 أما اذا كان تشييد البناية دون رخصة البناء على أرض خاصة فتكون العقوبة بغرامة قدرها 1000 د.ج

فنصت المادة 79 من قانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها عقوبة لهذه الجريمة ، حيث قضت أنه يعاقب بغرامة من 50000 د.ج إلى 100.000 د.ج كل من يقوم بتشييد بناية دون رخصة البناء و في حالة العود تضاعف العقوبة و تصل حتى الحبس من ستة أشهر إلى سنة

ثانيا: جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء العنصر الأهم للقيام بنشاط البناء فوجودها ضروري قبل الشروع في أي إنجاز للبنايات [2] فالمطابقة تكون بين ما هو مشيد أو قيد التشييد و بين محتوى الرخصة و هذا طبقا للقانون حيث جاء في نص المادة 76 من قانون رقم 90-29 [يمنع الشروع في أشغال البناء .... أو انجازها دون احترام المخططات البيانية

[1] خطوي مسعود ،المرجع السابق ،ص 67 .

[2] الفاضل خمار، المرجع السابق،ص 105 .

التي سمحت بالحصول على رخصة البناء] حيث نكون بصدد جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء في الحالات التالية :

- تجاوز معامل شغل الأرض
- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق
- عدم احترام الإرتفاع المرخص به
- الإستيلاء على ملكية الغير
- تعديل الواجهة
- انجاز منافذ أو منفذ غير مقرر أو غير قانوني [1]

ففي حالة عدم التقيد بما جاء في الرخصة فإن الإدارة تمنع عن تسلمه رخصة المطابقة حسب نص المادة 56 من قانون 25/90

اذن كل نشاط مخالف لمواصفات رخصة البناء يعرض صاحبه للغرامة المنصوص عليها في المادة 50 الفقرة 02 و هذا مع مراعاة شدة التجاوز

ثالثا: عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار :

تتمثل إجراءات التصريح و الإشهار في قيام القائم بأشغال البناء أو المالك بمجموعة من التصرفات التي حددها المشرع و المتمثلة في :

- وضع لافتة تحتوي على مراجع البناء المحددة حسب الرخصة الممنوحة من الجهة الإدارية المختصة .

[1] اسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2003، ص 68 .

- إخطار رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا حسب المادة 50 من المرسوم التنفيذي 176/91 [1]

فمن خلال المادة 51 من نفس المرسوم فإن المستفيد ملزم بوضع اللافتة المرئية من الخارج تحدد فيها :

- مراجع رخصة البناء
- نوع البناء
- تاريخ الإنطلاقو الانتهاء
- مكتب الدراسة المكلفة بالإنجاز

و يحدد نموذج هذه اللافتة الوزير المكلف بالتعمير

فالمستفيد من أشغال البناء إذا لم يضع اللافتة أو لم تحتوي على البيانات المطلوبة تقوم الجريمة تلقائيا و يتعرض لعقوبة الغرامة ب 50 د.ج عن كل مخالفة

و هذا لضمان قيام المقاول و المهندس بالتنفيذ طبقا للمخطط و المواصفات مع ضمان فتح باب المراقبة للهيئات المختصة [2]

و يكلف كل من ضباط الشرطة القضائية بصفة عامة بالتحري و البحث عن الجرائم المتعلقة ب :

- الهدم بدون ترخيص
- عدم تجديد الترخيص
- البناء بدون تأمين

[1] راجع المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق الذكر

[2] حامد عبد الحليم شريف ، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص ، ط2، دار المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1994 ، ص 143

و هناك جرائم عديدة أخرى فالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/95 عددت الأشخاص الذين منحتهم صفة ضابط الشرطة و هم :

- مفتشو التعمير
- المهندسون المعماريون
- المصرفون الإداريون
- التقنيون الساميون
- الأشخاص الذين يزاولون خدمة الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير و كذا على مستوى مصالح الهندسة المعمارية و التعمير بالولايات

و تعتبر هذه المخالفات خطيرة لما تخلفه من عواقب إلا أنه يرى بأن العقوبة المتمثلة في غرامة 200 د.ج لا تتناسب و الجريمة المرتكبة مما يجعل الاهتمام و الاكتراث غائبين من قبل القائم بالبناء لذا وجب إعادة النظر فيها

الفرع الثاني : المخالفات الواقعة على العقارات الغير مبنية

تجسيدا لما ضمنه المشرع للمالك من حقوق على الشيء المملوك له من استعمال و استغلال و تصرف عمد من خلال هذا على تجريم الصيد في ملك الغير إذ جعل له نصا خاصا يكفل تنظمه و أعطى لمالك الأرض صلاحية الاصطياد في أرضه دون غيره و اعتبر من يصطاد في غير أراضيه دون موافقة المالك لهذه الأرض مجرما و ما قام به بعد جريمة قائمة بأركانها و هذا ما أثبتته المادة رقم 10/82 [1] من القانون المتعلق بالصيد التي تناولت شرط جريمة الحصول على رخصة الصيد غشا ، تسليم رخصة الصيد للغير لاستعمالها و جريمة الصيد في أرض الغير دون موافقته .

[1] القانون رقم 10/82 المؤرخ في 21.08.1982 م المتعلق بالصيد ، الجريدة الرسمية رقم 34 لسنة 1982 م .

أ- جريمة الإصطياد في أرض الغير دون موافقته :

كما هو متعارف عليه فإن حق جامع لسلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف بحيث يعاقب كل من سولت له نفسه الإعتداء على ملكية غيره إذ كان الصيد من مقتضيات حق الملكية فعلى كل شخص يريد الاصطياد أن يتحصل على رخصة مسبقة للصيد و لا يتجاوز التعدي على ملكية الغير و إلا يعتبر مخالف و يتحصل على عقوبة حتى و إن كانت في حوزته رخصة الصيد ، و تزيد من العقوبة في حالة ما إذا كان ارتكب المخالفة في أرض زراعية لم تجني محاصيلها بعد أو أرض صاحبها لا بعد مخالفة من مخالفات الصيد ، في أنه في حالة وقوع أضرار يجوز للمالك رفع دعوى مدينة لطلب التعويض .

حسب ما نصت عليه المادة 49 من قانون الصيد فإن أركان الجريمة تتمثل [1]:

أ- الأركان : تتمثل أركان جريمة الصيد في ركنين المادي و المعنوي

1- **الركن المادي** : و يقوم على توفر :

1-1- **فعل الإصطياد** : كل النشاطات و التصرفات المصاحبة لنشاط الاصطياد من حمل السلاح ، الإستعانة بالكلاب .... الخ .

1-2- **وقوع الصيد في أرض الغير** :

يجب أن يقع نشاط الصيد على أرض غير أرض الشخص الذي يمارس الصيد حتى و إن كانت في حوزته رخصة الصيد .

[1] _ قانون رقم 10/82 المؤرخ في 1982/08/21، المتعلق بالصيد، الجريدة الرسمية رقم 43، 1982.

1-3- عدم موافقة مالك الأرض :

بعد الصيد في أرض دون موافقة المالك جريمة قائمة بأركانها سواءا كانت الأرض فلاحية أم غير صالحة زراعية [1] ، فإذا وقع الصيد في أرض الغير بموافقت فلا تقوم الجريمة .

أن تكون الأرض بمحاذاة منزل مسكون أو مطوق بسياج و توفر هذا الركن يجعل قيام جانب الصيد يمس بحرمة المسكن المحمي دستوريا فيشكل هذا اعتداء على ملك الغير .

2- **الركن المعنوي** : يقوم بمجرد توفر القصد الجنائي المتمثل في العلم و الإدراك .

ب- الجزاء المترتب عن الاعتداء :

جريمة الصيد في ملك الغير : تكيف على أنها مخالفة عقوبتها الحبس من خمسة أيام إلى ثلاثة أشهر في الجريمة العادية و غرامة 300 د.ج إلى 850 د.ج ، و عقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين و غرامة 500 د.ج إلى 15000 د.ج في ظروف التشديد ،[2] غير أنه إذا وجدت عقوبة أشد في قانون العقوبات فإن هذه العقوبة الأشد في قانون العقوبات .

[1] بعبع إلهام، المرجع السابق ،ص 207 .

[2] و تضاعف العقوبة المتشددة بالنظر إلى صفة الجاني اذا كان من المكلفين بضبط الصيد تبعا للمادة 51 من نفس القانون .

خلاصة

نستخلص من هذا الفصل الذي ورد بعنوان صور الاعتداءات الواقعة على الملكية العقارية الذي تم التطرق فيه إلى الجرائم الواردة على الملكية العقارية في قانون العقوبات في المبحث الأول و الجرائم الجرائم الواردة على الملكية العقارية في القوانين الخاصة في المبحث الثاني .

إذ نستنتج بأن قانون العقوبات بإعتباره منبعا للتجريم فإنه جرم كل إعتداء على الملكية العقارية مصنفا إياها جناية أو جنح أو مخالفة ومعددا العقوبات المقابلة لكل إعتداء أما فيما يتعلق بالقوانين الخاصة فإن ماجاء فيها كان تكملة بما جاء في قانون العقوبات إذ وردت إعتداءات جرمت من قبل المشرع وخصص لها عقوبات إقتصرت هذه الجرائم على الجنح والمخالفات والجزاءات المتعلقة بها.

خاتمة

إن تنظيم الملكية العقارية يستوجب وضع الأطر القانونية والأحكام المناسبة لاكتساب هذا الحق ، ولدرء الفوضى وللحفاظ على السلم الاجتماعي والاقتصادي وحتى السياسي، فالمشرع الجزائري حرص على هذا الحق فكفله دستوريا مجرما بذلك كل ما من شأنه المساس به، إذ نص على تجريمه في قانون العقوبات في نص المادة 386 كمرجع عام للجرائم ، بالإضافة إلى قوانين خاصة أضافها المشرع لتدارك ما لم تتناوله المادة السالفة الذكر.

لهذا التجريم يعتبر وسيلة تقوم على ارتباط الجريمة بالعقوبة مشكلين تلازما منطقيا يهدف إلى تحقيق الردع العام والخاص ، مما يحول دون وقوع الجريمة وإن وقعت يحول دون تكرارها ، بالإضافة إلى منع الفرد من الاقتصاء لنفسه لترك مجراها للعدالة .

لاشك في أن مواجهة الاعتداءات على حق الملكية العقارية يعريها عدة صعوبات وعوائق عائدة إلى :

و جود غموض يشوب بعض النصوص القانونية وخاصة النص المجرم للتعدي على الملكية العقارية .

– عدم تعديل المادة 386 من قانون العقوبات بما يتوافق والنصوص القانونية .

– عدم وجود قانون للعقار وكثرة النصوص العقارية المبعثرة

– إشكالية تحويل المشتكي إلى القضاء المدني من طرف النيابة العامة .

ومن أجل إثراء هذا البحث نقدم مجموعة من الاقتراحات التي قد يكون لها فعاليات إيجابية قانونية في درء الاعتداءات وتفعيل مبدأ التجريم ومنها ما يلي :

-وجوب العمل على مبدأ استقرار القوانين العقارية بما يحقق استقرارا المنظومة العقارية برمتها وتنظيمها وعدم التسرع لتعديلها أو إلغائها لما في ذلك من خطر على مبدأي عدم رجعية القانون ومبدأ الحقوق المكتسبة .

- تخصيص العبء على القضاء الذي أصبح في كثير من الأحيان يتدخل في حل منازعات عقارية أثارت وتثير اشكالات خطيرة على الملكية العقارية كان على المشرع إيجاد حلول لها قبل القضاء .
- إلزامية مسايرة التطورات التشريعية الحاصلة في الميدان العقاري .
- ضرورة الاستناد على مصطلحات واضحة المعالم في النصوص القانونية مع ضرورة خلق التطابق فيما يخص النصوص المترجمة لكي لا تفتح مجالا للشك أو التأويل ، ولتفادي دخول الاجتهادات لتضاربات سلبية.

كل هذا بهدف إلى تحقيق ثلاث غايات مرجوة فيما يخص مجال الملكية العقارية

-ترقية المنظومة العقابية وفق تطلعات مالك العقار أو الحق العيني

-بسط الاستقرار والأمن العقاري

- قمع المعتدين منتزعي العقار بالطرق الغير القانونية

المصادر والمراجع

القران الكريم

المراجع:

أولا : الكتب

1. أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب المارودي، الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، ط1، الكويت، مكتبة دار قتيبة ، 1989
2. أبو عبد الله أحمد اسماعيل البخاري، الجامع الصحيح، تحقيق محب الدين الخطيب، ط1، 4أجزاء (مصر، المطبعة السلفية ، 1400هـ) ، كتاب الاعتصام بالسنة ، باب ما يكره من كثرة السؤال، ج4، ص 361، مسلم بن الحجاج أبو الحسن الجامع الصحيح، تحقيق أبي نعمة الله محمد شكري بن حسن الأنقوري، 8 أجزاء، (تركيا، دار الطباعة ، العامرة ، 1334هـ) ، كتاب الفضائل، باب توقيره صلى الله عليه وسلم وترك اكثار سؤاله عمالا ضرورة إليه أولا يتعلق به تكليف وما لا يقع ونحو ذلك ، ج 7.
3. أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائي العام ، الطبعة الثانية عشر دار هومة – الجزائر .
4. اسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2003.
5. أنور سلطان، قواعد الإثبات في المواد المدنية والجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1986.
6. بوسقيعة أحسن ، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2000.
7. حامد عبد الحليم شريف ، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص ، ط2، دار المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1994 .
8. حمدي باشا ، الأملاك الوطنية في ضوء التعديلات الجديدة و أحدث الأحكام – دار هومة ، الجزائر ، 2004 .
9. حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2002.
10. رميسة بهنام – قانون العقوبات ، جرائم القسم الخاص – منشأ المعارف الإسكندرية مصر .
11. سليمان بارش، مبدأ الشرعية في قانون العقوبات الجزائية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
12. عبد القادر عودة، التشريع الجنائي الإسلامي مقارنا بالقانون الوضعي ، جزآن ، بيروت ، دار الكاتب العربي ، ج1.

13. الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، الطبعة الثالثة 2008، دار هومة ، الجزائر .
14. مأمون سلامة قانون الإجراءات الجنائية الطبعة الرابعة سلامة للنشر و التوزيع .
15. مجد الدين أبو ظاهر محمد بن يعقوب الفيروز بادي (المتوفى : 817هـ) القاموس المحيط، تحقيق مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة بإشراف محمد نعيم العرقوسي، ط8، (بيروت ، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، 1426هـ ، 2005م) .
16. محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، ط1، 6 أجزاء (القاهرة دار المعرفة، 1119) ج1.
17. محمود نجيب حسني ، شرح قانون العقوبات ، قسم العام، مصر، دار النهضة العربية، 1977.

ثانيا : القوانين :

1. دستور الجزائر لسنة 1996، مؤرخ في8 ديسمبر 1996، جريدة الرسمية رقم 76، المعدل بالقانون رقم 16-01، مؤرخ في 06 مارس2016 ، الجريدة الرسمية رقم 14، المؤرخة في 7 مارس 2016.

أ–القوانين العادية:

1. القانون رقم 84-12 ، المؤرخ في 23 يونيو 1984 ، المتعلق بالنظام العام للغلبات الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 31، لسنة 1984 القانون رقم 06/84 المؤرخ في 1984/01/07 المتعتى بالأنشطة المنجمية.
2. القانون رقم 84/ 12 المؤرخ في 1984/06/23 الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخ في 26جوان 1984 المتعلق بالنظام العام للغابات.
3. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 الجريدة الرسمية، عدد 49 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري.

4. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 الجريدة الرسمية، عدد 52 المؤرخ في 1990/12/02 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

5. القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/29، الجريدة الرسمية، عدد 21 المؤرخ في 29أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف.

6. القانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 الجريدة الرسمية، عدد 14 المؤرخ في 2006/08/06 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر

7. القانون رقم 10/01 المؤرخ في 03/07/ 2001 الجريدة الرسمية، عدد 35 المؤرخ في 2001/07/04 المتعلق بقانون المناجم.

8. القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 الجريدة الرسمية، عدد 36 المؤرخ في 2002/02/12 المتعلق بحماية الساحل والتنمية.

ب–الأوامر :

1. الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، الجريدة الرسمية عدد 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 1975.

ت–المراسيم :

1. المرسوم التنفيذي رقم 94-07، المؤرخ في 18-05-1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، المعدل و المتمم .
2. المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01-03-1993، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، 1993.

ج–القوانين الأجنبية

1. loi n2002- 1138 DES 09 septembre 202, art 24 jorf- 10/09/2002.

المذكرات:

1. أدرار كهينة و تركي يسرية ، الحماية الجزائية للملكية العقارية مذكرة ماستر في الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية الجزائر سنة 2014/2013 .
2. أسماء بن عبد الله التوبحيري2011 ، الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للعائدات للجريمة ، طبعة أولى ، الرياض، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية .
3. بربارة عبد الرحمن ، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير ، جامعة البليدة ، كلية الحقوق ، قسم الحقوق والعلوم السياسية، 1999 .
4. بوشاشية شهرزاد ، الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماستر ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي ، سعد، الجزائر ، سنة 2015، ص 29.
5. تونسي ليلى– الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة المدرسة العليا للقضاء دفعة 17 2006-2009 .
6. خطوب مسعود ،الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي ،مذكرة ماجيستير في الحقوق فرع القانون الجنائي و العلوم الجنائية جامعة الجزائر 1 السنة 2014-2015، ص 63.
7. زهدور انجي هند ، حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ، أطروحة دكتوراه قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران، 2، محمد بن أحمد ، سنة 2015.
8. صندالي عبد الله، التنظيم القانوني للأملاك الغابية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قسم حقوق كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الشهيد حمة لخضر –الوادي / الجزائر 2016 .
9. محمد نذير عماري ، الحماية الجزائية للملكية العقارية ، مذكرة تكميلية ماستر ، كلية الحقوق ، قسم الحقوق والعلوم السياسية ، سنة 2013.
10. يحياوي لهلى ، حماية المقدسات الدينية عند الدول غير الإسلامية، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي و القانون الجنائي العام ، مذكرة الماجيستر ، شريعة و قانون ، جامعة الحاج لخضر باتنة سنة 2010/2009 م.

المجلات

1. مجدوب نوال (مجلة تشريعات التعمير والبناء) الإطار القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري العدد 05، مارس 2018 ، المركز الجامعي ، مغنية .
2. عز الدين ، النظم القانونية لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد à_ ، سنة ،2006 .

المحاضرات

1. عمر خوري ، شرح قانون العقوبات ، القسم العام ، محاضرات بكلية الحقوق بجامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011.

فهـــرس

المحتـويـــات

الفهرس	الصفحة
مقدمة	أ
الفصل الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية وموقف القضاء الجزائي منها	
المبحث الأول : مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية	**6**
المطلب الأول : تعريف جريمة التعدي على الملكية العقارية	**8**
الفرع الأول : تعريف جريمة التعدي	**8**
الفرع الثاني : تعريف جريمة التعدي على الملكية العقارية في القانون الجزائري	**11**
الفرع الثالث : الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا في تعريف الجلسة والتدليس .	**20**
المطلب الثاني : ظروف التشديد و الجزاء	**23**
الفرع الأول : ظروف التشديد	**24**
الفرع الثاني : الجزاء	**27**
المبحث الثاني: موقف القضاء الجزائي في جريمة التعدي على الملكية العقارية	**30**
المطلب الأول : دور الدعوى العمومية في حماية الملكية العقارية	**31**
الفرع الأول : مراحل الدعوى العمومية	**31**
الفرع الثاني: عبئ الإثبات الجنائي	**35**
المطلب الثاني: سلطة النيابة العامة ودورها في حماية الملكية العقارية	**35**
الفصل الثاني: صور الإعتداء على الملكية العقارية	
المبحث الأول : جرائم التغذي على الملكية العقارية في قانون العقوبات	**39**
المطلب الأول : الجنايات الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات	**40**
الفرع الأول: وضع النار في المحلات المسكونة	**40**
الفرع الثاني : جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو الموارد المتفجرة	**42**
المطلب الثاني : الجنح و المخالفات الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات	**44**
الفرع الأول: الجنح الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات	**44**
الفرع الثاني :المخالفات الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات	**51**
المبحث الثاني : جريمة التعدي على الملكية العقارية في القوانين الخاصة	**55**
المطلب الأول : الجنح المرتكبة على الملكية العقارية	**55**
الفرع الأول: قانون الترقية العقارية	**56**

الفرع الثاني : قانون التهيئة و التعمير	**56**
الفرع الثالث : القانون المتعلق بالنظام العام للغابات	**57**
الفرع الرابع : الجرائم الواردة في قانون المناجم طبقا لأحكام المادة 17 من الدستور	**58**
المطلب الثاني : المخالفات المرتكبة على الملكية العقارية	**60**
الفرع الأول : المخالفات الواقعة على العقارات المبنية	**60**
الفرع الثاني : المخالفات الواقعة على العقارات الغير مبنية	**66**
خاتمة	**71**
قائمة المراجع	**73**
الفهرس	**79**
الملخص	**81**

ملخص:

حفاظا على الملكية العقارية من أي إعتداء وضع المشرع ترسانة من النصوص القانونية التي تهدف إلى ردع كل ما من شأنه المساس بالأمن العقاري وهذا ما كان بداية في نص المادة 386 من قانون العقوبات كمبدأ عام صادر من منبع التجريم. كما أضاف المشرع قوانين خاصة لتدارك النقائص في المادة السابقة بخصوص تجريم الإعتداءات الواردة على الملكية العقارية.

كما أن المشرع وضح وعدد الجرائم والجزاءات التي تقابلها وسخر وسائل وآليات يتم اللجوء إليها في حال المساس بالملكية العقارية لحمايتها وتوقيع العقوبات على المعتدين عليها وهذا كله لتحقيق الأمن العقاري .

الكلمات المفتاحية:

الملكية العقارية، الإعتداء، التجريم، الأمن العقاري.

Summary:

In order to preserve real estate property from any aggression, the legislator developed an arsenal of legal texts aimed at deterring everything that would prejudice real estate security, and this was what was the beginning of the text of Article 386 of the Penal Code as a general principle issued from the source of criminalization. The legislator also added special laws to remedy the deficiencies in the previous article regarding the criminalization of attacks on real estate property.

In addition, the legislator clarified the number of crimes and penalties they encounter, and mocked the means and mechanisms that are resorted to in the event of prejudice to real estate property to protect it and impose penalties on the aggressors, and all this is to achieve real estate security.

key words:

Real estate ownership, assault, criminalization, real estate security.