

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## النظام القانوني لحماية الأملاك العقارية في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ :

- زاوي عبد الطيف

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالبة :

- بن عبوس مريم

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ ..... زريفي محمد ..... رئيسا

الأستاذ.....زاوي عبد الطيف ..... مشرفا مقرر

الأستاذ.....بلبنة محمد .....مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

نوقشت يوم: 19/06/2024



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم



كلية الحقوق والعلوم السياسية  
مصلحة الترتيبات  
الرقم: .....م.ت/

## تصريح شرطي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: .....  
الصفة: .....  
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... والصادرة بتاريخ: .....  
المسجل بكلية: .....  
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان: .....  
العلمية: .....

أصرح بشرطي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: ..... 19 ..... 06 ..... 2024

امضاء المعني



\* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



# الإهداء

"واخر دعواهم ان الحمد لله رب العالمين«

ما سلكننا البدايات الا بتيسيره وما بلغنا النهايات الا بتوفيقه وما حققنا الغايات الا بفضلته الحمد لله الذي اعانني على إكمال مسيرتي الجامعية ولولا وفقني الله ما كنت لأصل الى هذا بفضل الله وجهود من وقفوا الى جانبي اهدي ثمره تعبي وفرحه تخرجي

إلى امي الحبيبه

إلى من كانت الداعم الأول لتحقيق طموحي إلى من كانت ملجئي ويدي اليمنى إلى من أبصرت بها طريقي إلى القلب الحنون إلى من كانت دعواتها تحيطني الحمد لله حين البدء وعند

الختام

إلى ابي سندي

الى من مهد طريق العلم لي

الى من أنار دروب علمي بنور لا ينطفئ

شكرا على صبرك وعلى حبك الذي استمد قوتي منه شكرا على كل شيء قدمته لي في حياتي.

الى كل من اعطاني يد العون من قريب او بعيد وساعدني في انجاز هذه المذكره.

«اللهم انفعنا بما علمتنا وعلمنا بما ينفعنا وزدنا علما»

# شكر وتقدير

في البداية الشكر والحمد لله جل في علاه فالإيه ينسب الفضل كله وبعد الحمد لله أتقدم بأجمل عبارات الشكر والامتنان والاحترام والتقدير إلى الأستاذ الفاضل زاوي عبد اللطيف الذي أشرف على هذا العمل وقام بالتصويب في جميع مراحل انجازه وأشكره أيضا على تواضعه كما يشرفني ان أتقدم أيضا بالشكر الجزيل للأساتذة الكرام بكلية الحقوق والعلوم السياسييه بجامعة مستغانم وأعضاء لجنه المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع كما لا أنسى في الأخير أن أتقدم بالشكر الجزيل لكل من ساعدني بمعلومة ، نصيحة ،توجيه أو بكلمة طيبة

مقدمة

تملك الدولة و الأشخاص المعنوية لها أموالا متنوعة تتكون من عقارات و منقولات تشكل الأموال العامة للدولة.

و يقصد بالأموال أو الأملاك العامة الأملاك التي تملكها الدولة و المؤسسات والهيئات العامة سواء كانت ملكية خاصة أو عامة وقد نص عليها الدستور و خصها بالمادة 18 على أنها تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية و يتم تسير الأملاك الوطنية طبقا للقانون

و لكن تاريخ الأملاك الوطنية العمومية أقدم من دستور 1996 فالبحث في تاريخ الأملاك الوطنية العمومية يقودنا إلي العهد العثماني حينها كانت تعرف بأموال البايلك و عرفت تطورا خلال فترة الاستعمار حيث سادها نظام ازدواجية الأملاك الوطنية أي أملاك وطنية عامة و أملاك وطنية خاصة واستمرار العمل بالقوانين الفرنسية إلي غاية صدور القانون رقم 84-16

أن النظام القانوني للأملاك العامة مرتبط ارتباطا وثيقا بالنظام السياسي في الدولة حيث يستع مجالها في الدول الاشتراكية التي تقدر الملكية الجماعية و يضيق في الدول الرأسمالية التي تقدم الملكية الفردية على الملكية العامة و هو أمر ينطبق على التشريع الجزائري و بعد إصدار قانون 90-30 الساري المفعول الذي تأثر بدستور 1989 و الذي كرس ازدواجية أملاك الدولة إلى عامة و خاصة و مجال بحثنا هو الأملاك الوطنية العمومية لذلك سوف نركز عليها و نستبعد الأملاك الوطنية الخاصة لذا فقد عرفها هذا القانون من خلال مكوناتها حيث اعتبرها تلك الأموال التي تتكون من الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعية تحت تصرف الجمهور المستعمل لها إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام يشترط أن تكييف هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا يسمح لها بذلك.

و نظرا للخصوصية التي تتميز بها الأموال الوطنية و كذا أهمية الوظائف التي تلعبها فقد خصها المشرع بنظام حماية خاص يكفل لها حماية أكبر من تلك المقدرة للأصناف الأخرى من الملكية.

و ذلك من خلال جملة من المبادئ التي تقرر حماية هذه الأملاك خلاف لباقي أنواع الملكية.

لذا فالمشرع أقر حماية الأملاك الوطنية العمومية على مرحلتين ففي الأولى خصها بآليات خاصة سميت بالآليات الوقائية فهي جملة من الإجراءات و القواعد التي نص عليها القانون من أجل ضمان حماية الأملاك العامة قبل وقوع الاعتداء عليها و تهدف هذه القواعد إلي التصدي لكل أنواع الاعتداء على المال العام فهي بمثابة وقاية تناولها القانون المدني و القانون الإداري بصفة خاصة.

فقد تكون الأملاك الوطنية العمومية العقارية محل لانتهاكات متعددة الصور كحيازتها من أجل تملكها بالتقادم، و البناء عليها كما قد تكون الأملاك العمومية المنقولة محل تقييد أو حيازة أو استخراج كالأثار أو المعادن بدون رخصة.

كما أقر المشرع حماية بعدية أو ما يعرف بالآليات العلاجية و التي تأتي بعد وقوع فعل الاعتداء على الملك العمومي و ذلك من خلال الإجراء القضائية و الدعاوي التي يمكن رفعها و الهيئات المخولة قانونا الدفاع عن الأملاك العمومية.

إضافة إلي الحماية الجزائية التي أقرها المشرع و التي تضم مجموعة من العقوبات كل عقوبة تتناسب مع الجريمة المرتكبة في حق الأملاك الوطنية العمومية سواء في قانون العقوبات أو في قوانين خاصة.

و بهذا يكون المشرع قد حاول إحاطة الأملاك العمومية بسياج من القوانين و الإجراءات التي تهدف غلي حماية الأملاك الوطنية العمومية بصفة فعالة.

و تكمن أهمية هذا الموضوع في أن الحماية القانونية للأموال الوطنية في أن المشرع خصها بحماية أسمى القوانين و هو الدستور كما خصها بحماية معظم القوانين سواء العامة أو الخاصة، حيث تلعب الأموال الوطنية العمومية دورا هاما خاصة في توفير الخدمات و المرافق الضرورية للمواطنين كما تعتبر الأموال العامة وسلة تمويل و إثراء للخزينة العمومية.

إذن فهذا الموضوع مقام كبير نظرا للدور الذي تلعبه الأموال العامة في تحقيق المصلحة العامة و العدالة الاجتماعية.

و تعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلي أسباب شخصية وأسباب موضوعية.

أما الأسباب الشخصية فتعود لكوني طالب في القانون تخصص قانون إداري فهذا الموضوع يصب في مجال تخصصي كما أن نقص المراجع التي تتناول هذا الموضوع ولد لدي رغبة في تناوله و إضافة مولود جديد للمكتبة القانونية.

أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في كون هذا الموضوع يكتسي أهمية بالغة على الصعيد القانوني و الواقع الاجتماعي و لكنه لا يلقى اهتمام من طرف القانونيين و الباحثين لذا حاولنا إثراء الموضوع ببعض الحقائق التي تعكس واقع الأموال العمومية و التي ترى أنه يجب أن يعيها معظم طبقات المجتمع و ليس القانونيين فقط خاصة في ظل الظروف الأخيرة التي تمر بها الدولة الجزائرية و الفساد و السياسي و الاقتصادي و ما تم نهبه من الأموال الوطنية العمومية.

و لدراسة هذا الموضوع تثار الإشكالية التالية:

**كيف كرس المشرع حماية الأموال الوطنية العمومية؟**

و للإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان الاطار المفاهيمي لحماية الأملاك العقارية حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان تعريف العقارات ، وفي المبحث الثاني إلى حماية الأملاك العقارية الفلاحية

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه الحماية القانونية للأملاك العقارية في المبحث الأول سنتطرق : نظام الشهر ، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى الحماية القضائية

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

# الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي لحماية الأملاك العقارية

**تمهيد**

يعتبر العقار أهمية اقتصادية وقيمة إجتماعية، فضلا على أنه جزء من إقليم الدولة وسيادتها، وأن احترامه مظهر من مظاهر الدولة القانونية، لذلك إهتمت التشريعات به، حرصا منها على حماية هذا الحق وحصانته من كل عوامل الانتهاك.

وقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم وضبط الملكية العقارية، فقد يكون الشخص مالكا للعقار بموجب وثائق وسندات قانونية تثبت الملكية طبقا للقانون، وقد يكون الشخص حائزا على هذه الممتلكات دون أن يكون مالكا لها بموجب محررات أو وثائق قانونية، وقد مكن المشرع الملاك والحائزين من حقهم في القضاء للدفاع عن أمالكهم، لكون السندات المثبتة للملكية العقارية بإختلاف طبيعتها القانونية وحدها قد لا تكفي لتحقيق الحماية للملكية. وتتمثل الملكية العقارية في العقارات العمرانية أو الأراضي أو الممتلكات العقارية الحضرية غير المبنية أو الأراضي الفلاحية، وهي تخول لصاحب العقار حقوق وصلاحيات تمكنه من إستغلاله أو إستعماله في إطار القانون.

**المبحث الأول: ماهية العقارات**

تعد العقارات العمراني عنصرا هاما من عناصر القوام العقاري، وتلعب دورا حيويا في تحقيق تنمية شاملة للاقتصاد الوطني، فهي تتيح المجال للاستثمار في مختلف القطاعات الاقتصادية، وتساهم في فتح آفاق جديدة للتوسع العمراني المخطط.

تتطلب هذه العقارات تنظيمات وآليات لتحسين استغلالها بما يتماشى مع متطلبات اقتصاد السوق الحالي، وظهور الشركات الأجنبية التي تتحكم في سوق العقارات، خاصة العقارات الحضرية التي تشكل تحديا للملكية الخاصة في ظل محدودية الأراضي المتاحة.

لذا يجب معرفة المعنى الدقيق للعقارات العمرانية، وتحديد تصنيفاتها وبيان التطور التشريعي لها في المطلب الأول، والمطلب الثاني آليات وضوابط التصرف في العقار.

**المطلب الأول: تعريف العقارات العمرانية**

العقارات العمرانية هي العقارات التي تقع في المناطق الحضرية أو المدن، وتشمل المباني السكنية والتجارية والصناعية والمرافق العامة مثل المدارس والمستشفيات والحدائق، وتتميز العقارات العمرانية بكثافة البناء وتنوع الاستخدامات، وتعد جزءا أساسيا من التطور الحضري والاقتصادي للمجتمعات.

**الفرع الأول: تعريف العقارات**

لإعطاء تعريف للعقارات العمرانية يجب أولا التطرق إلى تعريف المصطلحات التي تدخل ضمن التعريف وهي:

**أولا: الأملاك :** جمع ملك وقد عرفها القانون المدني الملكية بقوله الملكية هي : حق التمتع والتصرف في الأشياء.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 674 من القانون المدني الجزائري الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/12/26 المتضمن القانون المدني المعدل

ويعتبر حق الملكية قانوناً من أوسع الحقوق العينية، ولحق الملكية صفات فهو حق جامع ومانع ودائم، كما أن لحق الملكية عدة حقوق جزئية تشكله، وهي حق الإستعمال وحق الإستغلال، وحق التصرف.<sup>1</sup>

ولحق الملكية نطاق مادي ويشمل أصل الشيء وما يحتويه، فالأرض هي العقار الأصلي للملكية، وما تحتويه كالمباني والمنشآت أو المنتجات كالأشجار والمزروعات. والملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن يستعمل بطريقة تبيحها الأنظمة والقوانين.<sup>2</sup>

كما نصت المادة 675 من القانون المدني الجزائري على أن: مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير، وتشمل ملكية الأراضي ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد الذي يسمح بالتمتع بها وإستغلالها علوا وعمقا، ويجوز أن تكون ملكية الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها.

والملكية لها ركنان أساسيان، وهما الإستعمال والتصرف، فالملكية تخول للمالك الحق في الإستعمال والإستغلال في إطار القانون، وكذلك له حق التصرف القانوني فيه، كبيعه إلى غيره، أو نقل حق الملكية بأي طريق من طرق نقل الملكية بمقابل أو بدون مقابل.

**ثانياً: العقار:** العقار كل شيء مستقر بمكانه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون إتلافه.<sup>3</sup>

فالعقار شيء مادي ثابت متصل بالأرض، حيث لا يمكن نقله لمكان آخر دون إلحاق ضرر به.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بوشنافة جمال، محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري، أقيمت على طلبة السنة الثانية حقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2020، ص 9.

<sup>2</sup> فارس قعباش، الهيئة في العقار، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص أحوال شخصية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016، ص 15.

<sup>3</sup> المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

<sup>4</sup> أسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 30/90 رسالة ماجستير في الحقوق، قسم الحقوق الخاص فرع القانون العقاري، نوقضت في 2010 بكلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة ص 8

والعقار هو الأرض وما يلتصق بها كالمباني والنباتات<sup>1</sup>، إلا أنه يوجد شكل آخر للعقار، وهو العقار بالتخصيص ويتمثل في كل منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه لتحقيق إنتفاع من العقار.<sup>2</sup>

وحسب المادة 683 من القانون المدني الجزائري والتي عرفت العقار بأنه: كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار واستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.<sup>3</sup>

وعلى سبيل الإيضاح الأملاك الوطنية تشتمل الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تقع تحت تصرف الدولة والجماعات الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.<sup>4</sup> ويمكن تعريف الأملاك العقارية الخاصة للدولة كما يلي: وهي الأملاك والحقوق العقارية التي تحوزها الدولة والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية عامة.

وقد جاء في المادة 20 من دستور 2020: الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، والمياه والغابات، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون.

وجاء في المادة 60 من الدستور أن: الملكية الخاصة مضمونة، ولا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف.

<sup>1</sup> عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ط 5، 2009، ص 118.

<sup>2</sup> المادة 683 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

<sup>3</sup> أمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 44 المؤرخة في 13/05/2007.

<sup>4</sup> المادة 2 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

كمانصت المادة 83 على أنه: يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية، وأن يحترم ملكية الغير.

والملكية العقارية فقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 27 من القانون رقم 90-25 بقوله: الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأمالك وفق طبيعتها أو غرضها، فالملكية العقارية هي سلطة مباشرة لصاحب العقار في التصرف وإستغلال العقار كما يشاء وفق الطبيعة والغرض المخصصة له، وفي حدود القانون.<sup>1</sup>

ويقصد بالأراضي الحضرية أو العمرانية كل أرض صالحة لشغلها، وتشمل بنايات في نطاقها، والعقارات العمرانية هي كذلك كل الأراضي الغير موجهة للإستغلال الفلاحي، بل تخصص للبناء والتعمير.<sup>2</sup>

ومن خلال ما سبق يمكن تعريف الملكية العقارية على أنها: حقوق وصلاحيات الشخص المالك في التصرف بحرية في ملكيته العقارية، وتشمل الملكية التي تحت تصرفه ومع ما هو تابع للملكية العقارية خاصته، والتي هي جزء لا يتجزأ من ملكيته العقارية، بحيث لا يمكن فصلها دون أن إتلافها أو تغييرها، وتشمل هذه الملكية، ملكية الأرض وما فوقها كأشجار والنباتات مادامت متصلة بالعقار، وكل النباتات الواقعة في العقار تعتبر عقارا بطبيعتها، ويكون هذا التصرف بطريقة من الطرق المشروعة قانونا كالبيع أو الإيجار أو الهبة والتبرع.

ويعد قانون العمران أحد فروع القانون الإداري التي تم إدراجها حديثا فظهر في بداية القرن العشرين كمفهوم مستقل، وتوسّع ليشمل كل الدراسات المتعلقة بتدخل الأشخاص العامة

<sup>1</sup> قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26

المؤرخ في 25/09/1995، جريدة رسمية عدد 55.

<sup>2</sup> حسينة غواص، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012،

في استعمال الأراضي وتنظيم الفضاءات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية والريفية والمدنية

ففي ظل التزايد السكاني ونقص العقارات المبنية، الأمر الذي أدى إلى الإنتشار العمراني الفوضوي، مما إستدعى تدخل المشرع لتكريس إجراءات إستباقية من أجل تنظيم العقارات والأراضي بما يضمن التوازن بين المصلحة العامة مع الحفاظ على الملكية العقارية للأفراد، ولذلك تتنوع الأراضي العمرانية، وهو ما سيتم التطرق إليه في الفرع الثاني.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تصنيفات العقارات العمرانية:

يمكن تصنيف العقارات العمرانية إلى: العقارات المبنية، العقارات القابلة للبناء.

#### أ- العقارات المبنية:

حسب نص المادة 20 من قانون التوجيه العقاري فإن العقارات المبنية هي كل مساحة من الأرض تحتوي على أو بنايات في نطاقها، ولو كانت هذا العقار المبنى غير مكتمل البناء وغير مشغل.<sup>2</sup>

#### ب- العقارات القابلة للبناء:

حسب نص عليه المادة 25 من قانون التوجيه العقاري فالعقارات القابلة للبناء هي كل الأراضي الموجهة للبناء في آجال معينة بواسطة وسائل التهيئة والتعمير، ويتم تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تخصيص العقارات القابلة للبناء، ويحددها إلى عقارات مبنية، وعقارات قيد البناء، وعقارات غير مبنية مبرمجة للبناء، وعقارات غير قابلة للبناء<sup>3</sup>، كما أن نطاق العقار يكون جزءا من مجال أراضي الجماعات المحلية، إذ يتم التخطيط المجالي والتسيير

<sup>1</sup> المواد 20-21-25 من القانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، مؤرخة في 18/11/1990، العدد 49.

<sup>2</sup> المواد 20-21-25 من القانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

<sup>3</sup> المادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990.

الحضري وشغل الأراضي، من خلال تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للجماعات المحلية، مع مراعاة تصاميم التهيئة العمرانية ومخططات التنمية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: التطور التشريعي للعقارات العمرانية:

تطور تشريع العقارات العمرانية في الجزائر عبر مراحل متعددة منذ الاستقلال، حيث سعت الحكومات المتعاقبة للتحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، وعلى الرغم من الأثر الإيجابي الذي أحدثته هذه الجهود في تغيير جوانب من الحياة العمرانية والاجتماعية، إلا أن هذه القواعد بقيت غير كافية وناقصة، ولم تواكب التطورات الحضارية العالمية، يعزى ذلك جزئياً إلى عدم وجود تنظيم قوي لقواعد التهيئة والتعمير، وأسباب أخرى تتعلق بالتخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو السكاني، بالإضافة إلى ضعف فعالية القوانين والتنظيمات في مجال التهيئة والتعمير.

### أولاً- التطور التشريعي للعقارات العمرانية منذ الاستقلال إلى غاية 1990:

قبل الاستقلال، كان التنظيم العمراني في الجزائر يعتمد على التضامن الاجتماعي والتكامل بين المناطق لمواجهة التدخل الاستعماري وتكييف البنية التحتية والتنمية العمرانية وفق ظروف الاحتلال. بعد الاستقلال في عام 1962، ورثت البلاد قاعدة إقليمية متباينة تشمل مناطق السهول الساحلية والمناطق التي استغلها السكان الأوروبيون، بينما بقيت باقي المناطق تتميز بالاستغلال الفلاحي التقليدي ونقص التنمية.<sup>2</sup>

وارتكز الدستور الجزائري لعام 1976 بما يتعلق بالعقارات على سياسة التوازن الجهوي، حيث جاءت المادة 18 تحدد أن الثورات الثقافية والزراعية والصناعية والتوازن الجهوي والأساليب الاشتراكية للتسيير تشكل محاور بناء الاشتراكية، كما نصت المادة 22 على أهمية

<sup>1</sup> فؤاد حجري، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 174.

<sup>2</sup> منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة سعد دحلب، البلية، 2007، ص 23.

سياسة التوازن الجهوي كخيار أساسي يهدف إلى التخفيف من الفجوات الإقليمية، وبشكل أساسي تعزيز البلديات الأكثر حرمانا لضمان تنمية وطنية متناسقة.

ونتيجة السلبيات السابقة ومع بداية الثمانينات زاد الوعي بالمخاطر التي أنتجتها الإختلالات الموجودة بين أرجاء الوطن، فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية، وذلك بإحداث فرارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1980، وتم إنشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني وفقا للمرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 12/11/1980 قصد تأطير ووضع سياسات للتهيئة والتعمير من شأنها التغيير من الأوضاع المجالية السائدة آنذاك، وقد تزامن هذا مع وضع المخطط الخماسي الأول 1980-1985 الذي يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية للبلاد وكذا إعادة هيكلة القطاع الصناعي.

وفي سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية وتم تعديل قانوني الولاية والبلدية بموجب الأمر رقم 81-09 المؤرخ في 04/07/1981 وتضمن التعديل صلاحيات الجماعات المحلية وتزويدها بأدوات خاصة للتهيئة متمثلة في كل من المخطط الولائي للتهيئة PAW والمخطط البلدي للتهيئة PAC وهذا من أجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الإدارية وضبط عمليات التهيئة على المستوى المحلي للولاية والبلدية.<sup>1</sup>

نتيجة السلبيات السابقة ومع بداية الثمانينات، زاد الوعي بالمخاطر التي نتجت عن الاختلالات بين مناطق البلاد، وظهرت التهيئة العمرانية لأول مرة ضمن صلاحيات دائرة وزارية من خلال إنشاء فرع للتخطيط والتهيئة العمرانية في عام 1980، وتأسس المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني وفقا للمرسوم رقم 80-276 في 12 نوفمبر 1980 لوضع سياسات للتهيئة والتعمير بهدف تغيير الأوضاع السائدة، وقد كان هذا التوجه مواكبا لإطلاق المخطط الخماسي الأول 1980-1985 الذي يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية وإعادة هيكلة القطاع الصناعي.

<sup>1</sup>كمال تواكشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 19.

وفي عام 1981، تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، وتم تعديل قوانين الولايات والبلديات من خلال الأمر رقم 81-09 في 4 يوليو 1981، لتعزيز صلاحيات الجماعات المحلية وتوفير أدوات خاصة للتهيئة، مثل المخطط الولائي للتهيئة PAW، والمخطط البلدي للتهيئة PAC، بهدف تخطيط النمو على مستوى الوحدات الإدارية وتنظيم عمليات التهيئة على المستوى المحلي للولايات والبلديات.<sup>1</sup>

تم صدور القانون 87-03 في 27 جانفي 1987، والذي يتعلق بالتهيئة العمرانية، حيث حدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية كما ورد في الميثاق الوطني، ووفقا لهذا القانون تعتبر التهيئة العمرانية الإطار الاسترشادي لحماية واستخدام وتنظيم المجال الجغرافي، وتعزز التفاعل بين أنشطة مختلف قطاعات الاقتصاد الوطني، فالهدف الرئيسي من هذا القانون هو تحقيق الاستخدام الأمثل للمجال العمراني الوطني، من خلال التنظيم الدقيق والتوزيع للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية، بالإضافة إلى استغلال الموارد الطبيعية بشكل مستدام وعقلاني.<sup>2</sup>

### ثانيا - واقع التهيئة والتعمير من 1990 إلى 2004:

تمت الموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من قبل المشرع الجزائري في القانون 90-29 المعدل في 1 ديسمبر 1990 والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، والذي يتضمن قانون التهيئة والتعمير واللوائح التطبيقية له، ويشمل هذا القانون بشكل خاص المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الصادر في 28 ماي 1991، والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وإجراءات الموافقة عليه، ومحتوى

<sup>1</sup> حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص 29.

<sup>2</sup> نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 112.

الوثائق الخاصة به، وتم تعديل وتكملة هذا المرسوم التنفيذي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.<sup>1</sup>

ثم تم إقرار المشرع الجزائري المرسوم رقم 06-55 في 30 جانفي 2006، الذي يتعلق بشروط وآليات تعيين الأعوان المؤهلين للكشف عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وتنظيم إجراءات المراقبة، وتم إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي 95-318 بموجب المادة 20 منه.

ويحدد المرسوم التنفيذي 06-55 المخالفات في مجال التهيئة والتعمير إلى ثلاثة أصناف فقط، وهي:<sup>2</sup> محضر أعمال بناء بدون ترخيص، محضر أعمال بناء غير متطابقة مع تصاريح البناء، ومحضر أعمال هدم بدون ترخيص. كما يلزم رؤساء المجالس البلدية والأعوان المؤهلين قانونيا بزيارة جميع المباني قيد الإنشاء وإجراء الفحوصات اللازمة وطلب الوثائق الفنية للتحقق من تطابقها مع القوانين في أي وقت، وتم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009.

وأخيرا صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفية إعداد وتسليم عقود التعمير، هذا المرسوم ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176، وقام بتبسيط الإجراءات وتقليل الوقت، من خلال تجميع شروط تراخيص البناء والتعمير، مع تطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى الجماعات المحلية، حسب ما جاء في المادتين 58 و59 من المرسوم، وذلك من خلال إنشاء بطاقة إلكترونية تفاعلية لطالبي تراخيص البناء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011، ص 63.

<sup>2</sup>الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 56.

<sup>3</sup>إقلولي أولاد رباح ص افية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 83.

**المطلب الثاني: آليات وضوابط التصرف في العقار**

عمد المشرع الجزائري إلى تنظيم المجال العمراني، مع مراعاة الجانب البيئي، من خلال اعتماد مخططات للتهيئة العمرانية،

وذلك بالتنسيق بين مختلف الهيئات كالإدارة المركزية والجماعات المحلية، وإعتماد آليات تقنية وتشريعية في ما يخص التهيئة العمرانية، من خلال إستحداث قانون للتخطيط العمراني يشمل المخططات الإدارية والرخص والشهادات العمرانية، والتي تعتبر نظاما متكاملًا يشمل ضمانات لحماية الملكية العقارية من مختلف التصرفات سواء من المالكين أو غيرهم.<sup>1</sup>

فالعقارات العمرانية هي المناطق المحلية التي تكون قيد البناء أو يتم التخطيط لبنائها، ويرمز لها بالحرف U على أن تتم تجزئتها إلى أجزاء أو قطع فرعية حسب النشاط الموجه لكل واحدة منها، فبعض المنطق توجه للعقارات الصناعية أو المرافق العمومية.

**الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P-D-A-U.**

يعتبر هذا المخطوط وسيلة للتخطيط والتسيير الحضري، ويحدد التهيئة العمرانية للجماعة المحلية، وتتم مراعاة تصاميم التهيئة ومخططات التنمية بعين الاعتبار، ويتم ضبط الصيغة المرجعية لمخططات شغل الأراضي.<sup>2</sup>

وقد نص عليه القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/08 الذي يضبط كفاءات إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه.

**أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

تم تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضمن نص المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل

<sup>1</sup> بشير التيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 65.

<sup>2</sup> منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 23.

الأراضي، فهو وسيلة لتخطيط وتنظيم العقارات، بما يتماشى مع النسيج العمراني وأهداف السياسة المحلية للتهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

**ثانياً: مشتقات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب إعداد تقرير توجيهي مرفق بكل المستندات اللازمة والتي تعتبر كمرجع للمخطط<sup>2</sup>، حيث يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:<sup>3</sup>

1- تقرير توجيهي يحتوي على تحليل الوضع الحالي للعقارات وبرنامج التنمية العقارية المحلية.  
2- تحديد الإجراءات المتخذة في المخطط التوجيهي مع مراعاة:<sup>4</sup>  
أ- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة.

ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

ج- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

د- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

هـ- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها.

ويحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب كما وردت في

الفصل الرابع من القانون 29/90.

<sup>1</sup> جباري فتيحة، ضمانات حماية الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2009، ص 111.

<sup>2</sup> المادة 17 من القانون 29/90.

<sup>3</sup> المادة 27 من المرسوم التنفيذي 177/91.

<sup>4</sup> إقلولي ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90 - 29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، المجلد 50، العدد 5، 2013، ص 237.

و- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انجرافات التربة والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتميع والانهيانات والفيضانات.

ن- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

ي- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل، والأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

3- مواقع بيانية تشمل خاصة على المخططات الآتية:

أ- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.<sup>1</sup>

ب- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:<sup>2</sup>

- القطاعات العامرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير.

- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافة البارزة.

- مساحات تدخل مخطط شغل الأراضي.

ج- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب، ماء التطهير

وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المواد 16-17-20-21-22-23، القانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل

والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية العدد 51.

<sup>2</sup> إقلولي ولد رابع صافية، المرجع السابق، ص 240.

<sup>3</sup> المواد 16-17-20-21-22-23، القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 29/90.

**ثالثاً: أحكام تحديد التخصيص العام للأراضي:**

التخصيص العام للأراضي يتم فينطاق الجماعة المحلية أو مجموعة من الإقليم، حسب وضعية العقارات السكنية، وتمركز المصالح العمومية، وحسب النشاطات، وكما يتم تحديد نطاقالعقارات الحضرية المبنية، بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة كالعقارات المتعلقة بالهيئات العمومية الوطنية كالدفاع.

**أ- تقسيم الأراضي إلى قطاعات:****1- القطاعات المعمرة:**

القطاعات المعمرة هي كل الأراضي بجميع التهيئات، والتي تشغلها مجموعة بنايات حتي وإن لم تجهز، مع مساحات تفصل بينها ومساحات أخرى كالمساحات الخضراء والحدائق، والمساحات الحرة والغابات، والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنائات، بالإضافة إلى الأجزاء التي ينبغي إصلاحها وحمايتها.<sup>1</sup>

**2- القطاعات المبرمجة للتعير:**

القطاعات المبرمجة للتعير وفق المادة 21 من القانون 29/90 هي الأراضي المخصصة للتعير على المدى القصير والمتوسط، في مدة عشر سنوات حسب الأهمية والأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعير.

**3- قطاعات التعير المستقبلية:**

تشمل قطاعات التعير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعير خلال المدى البعيد، في حدود عشرين سنة، حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي، والذي يبين قواعد وشروط التوسع العمراني لكل سنة، وهذه القطاعات خاضعة مؤقتاً لعدم البناء، وهو إلزام يرد على حق البناء في بعض المناطق، وبمقتضى القانون يحظر على كل شخص إنجاز أي مشروع عليه إلى حين هذا نفاذ القيد، ماعدا الأراضي التي تدخل في نطاق تطبيق مخطط شغل

<sup>1</sup> منصورى نورة، المرجع السابق، ص 24.

الأراضي المصادق عليه حسب نص المادة 22 من القانون 29/90، وفي حالة غياب هذا المخطط تمنع الاستثمارات التي يتجاوز أجلها المدة المخصصة لعدم البناء، ويتم تضمينها في ارتفاع لعدم البناء في هذه المناطق بترخيص، وتكون في الحالات الآتية:

- تجديد وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- التجهيزات والمنشآت ذات الاحتياجات الفلاحية.
- البناءات التي تبرزها مصالح البلدية بترخيص من الوالي.

#### 4- القطاعات غير قابلة للتعمير:

تكون حقوق البناء في القطاعات غير قابلة للتعمير محددة، وبنسب تتوافق مع حجم المعاملات الإقتصادية لهذه المناطق، فهذه المناطق يشملها إرتفاق عدم البناء كقاعدة، وإن وجدت حقوق البناء تكون مقيدة بشروط ومبينة بدقة.<sup>1</sup>

#### رابعاً: إجراءات إعداد وتحضير المخطط:

حسب القانون المتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإن كل إقليم من التراب الوطني ملزم بتغطية مجاله بمخطط للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، حيث جاء نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 177/91 على ما يلي: يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، ويجب أن تبين هذه المداولة ما يأتي:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

- كفايات مشاركة الإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي.

<sup>1</sup> منصور نورة، المرجع السابق، ص 25.

<sup>2</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بالمرسوم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية 62.

- وتبليغ المداولة المذكورة للوالي المختص إقليمياً وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.<sup>1</sup>

وجاء في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91: يصدر القرار الذي يبين حدود المحيط الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا المداولة المتعلقة به.

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تبعا لولايات مختلفة.

وفي حالة ما إذا كان التراب واقع بين إقليمين محليين فإنه يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات، وتكلف بإعداد هذا المخطط، وفي كل الحالات يتم إعداد المخطط والتقارير المرفق به عن طريق الدراسات وتبادل الآراء والتحاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات والهيئات التي تخصها العملية، ويراسل رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة، وغرفة الفلاحة، والمنظمات المهنية بقرار كتابي لإبداء آرائهم ومعلوماتهم حول عملية إعداد المخطط.<sup>2</sup>

ويكون لهؤلاء إبداء رأيهم خلال آجال 15 يوما من توصلهم للقرار، كما يكون رئيس البلدية ملزم بأخذ إستشارة هيئات على مستوى الولاية وهيئات أخرى على المستوى المحلي.<sup>3</sup>

### 1- الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية:

حسب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 177/91 والتي جاء فيها: أنه يجب أن تقديم إستشارة بعنوان الإدارات العمومية، والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية

<sup>1</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91

<sup>2</sup> المادتين 9 و10 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 7 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية.

<sup>3</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

والمصالح المعنية التابعة للدولة، بخصوص التنظيم الاقتصادي والتعمير والفلاحة والري، والنقل والأشغال العمومية، والمباني والمواقع الأثرية، والطبيعية، البريد والمواصلات.

وبموجب القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير، يلزم بالإستشارة:

- مصلحة البيئة وهذا لغرض الحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- مصلحة التهيئة العمرانية: لأن المخطط التوجيهي يكون وفق توجيهات مخطط التهيئة العمرانية.
- مصلحة السياحة: لأن مخطط تهيئة المناطق السياحية يعادل رخصة التجزئة، ويعد من بين أدوات التهيئة.

## 2- الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي:

لمصادقة على المشروع عبر مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ويبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للإدارات العمومية والهيئات العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة على المستوى المحلي "توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، وذلك بعد المصادق عليه، وذلك لمدة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، وتعتبر موافقة إذا لم يتم الرد بعد إنقضاء هذه المدة.<sup>1</sup>

وتنص المادة 10 على أنه: يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للإستقصاء العمومي مدة 45 يوما، ويصدر رئيس المجلس المحلي للبلدية المعنية قرار يتضمن مآل هذا الموضوع، حيث يتضمن القرار ما يلي:<sup>2</sup>

- تحديد الأماكن التي يمكن إستشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيها.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

<sup>1</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي 177/91.

<sup>1</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91.

- بيان كيفية إجراء التحقيق العمومي.

ويبلغ الوالي بالإجراءات التي لها أجل 15 يوماً لإنجازها، وبعد ذلك يرسل المشروع والتحقيق المرفق به والمصادق عليهما، مع إرفاق مختلف الدراسات إلى الوالي المختص إقليمياً، والذي يعرضه بدوره على مستوى المجلس الشعبي الولائي من أجل إبداء رأيه خلال 15 يوماً.

وحسب المادة 15 يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد إبداء رأي المجلس الشعبي الولائي في الحالات:

- بقرار من الوالي.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي.<sup>1</sup>

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي، وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير. وبعد ذلك يتم تبليغ القرار للإدارات المعنية، وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي الولائي، مع مختلف المصالح التي قدمت رأيها بالمشروع، وينشر المخطط لإعلام العام، ولا يتم إجراء تعديل على المخطط إلا في حالة تغير الأوضاع أو الظروف والتي تؤثر على المخطط.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: المخطط الوطني لشغل الأراضي POS:

يعتبر المخطط الوطني لشغل الأراضي أداة من أدوات التعمير، ويشمل في غالب الأحيان كامل تراب البلدية، ويتم من خلاله تحديد قواعد استعمال الأرض، وضبط شروط وكيفيات البناء بما في ذلك الشكل والحجم والمظهر، وذلك في نطاق القواعد التي نص عليها

<sup>1</sup> منصور نورة، المرجع السابق، ص 28.

<sup>2</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 والمادة 28 من القانون 29/90.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع مراعاة مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها<sup>1</sup>، ونص عليه القانون 29/90 والمرسوم الرئاسي 176/91 المعدل والمتمم.<sup>2</sup>

#### أولاً: مكوناته:

يتكون المخطط الوطني لشغل الأراضي من لائحة تنظيمية والوثائق والسجلات البيانية، أي أنه يتكون من جزء تنظيمي مكتوباً وجزء بياني يحوي مستندات بيانية مرجعية.

#### أ- لائحة التنظيم: تشمل لائحة التنظيم على ما يأتي:

- مذكرة تقديم يبين فيها: توافق أحكام مخطط شغل الأراضي، مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى البرنامج المعتمد للإقليم المحلي حسب آفاق التنمية.
- القواعد المطبقة من قانون التهيئة العمرانية، والتي تشمل نوع العقارات المرخص بها أو الممنوعة، وحقوق البناء.

وتشمل لائحة التنظيم نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحدد الوسائل المختلفة التي تتكفل بها الإدارة المركزية، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتي تتكفل بإعدادها ونجهيزها الجماعات المحلية، وكذلك آجال إنجازها.<sup>3</sup>

#### ب - الوثائق والسجلات البيانية: تتكون الوثائق والمستندات البيانية مما يأتي:

- مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000.
- مخطط طبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000.
- خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تظهر الجوانب الجيوتقنية لتعمير التراب المخصص، مع إرفاق تقرير تقني.

<sup>1</sup> المواد 31 و 32 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>2</sup> الجبالي عجة، قانون التخطيط الحضري، دار برتي للنشر، الجزائر، 2007، ص 146.

<sup>3</sup> ليلي زروقي، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، محاضرات أقيمت على طلبة القضاة الدفعة السادسة عشر، جوان 2007، ص 4.

- مخطط الوضع الحالي بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز العقار الموجود حالياً، وكذلك الطرق والشبكات المختلفة.

- مخطط التهيئة العامة بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يأتي:<sup>1</sup>

- المناطق القانونية المتجانسة.

- موقع إقامة المنشآت الموجهة للمصلحة العامة والمنفعة العمومية.

- مخططات الطرق وشبكات النقل المختلفة.

- المساحات الواجب الحفاظ عليها كالمساحات الخضراء.

- عناصر لائحة التنظيم.

ثانياً: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي وتعديله:

حدد المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم،

الإجراءات التي يجب مراعاتها في اعتماد مخطط شغل الأراضي، والتي تتمثل فيما يلي:

### 1- المداولة:

يتم إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي، وتتضمن ما يلي:<sup>2</sup>

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي حسب التعليمات التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- كيفية المشاركة في إعداد المخطط من طرف الإدارات العمومية، والهيئات والمصالح العمومية.

يتم إرسال المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً، وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، المعدلة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91، خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000، تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية.

<sup>2</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم.

**2- تحديد الحدود الجغرافية للمخطط:**

يتم تحديد الحدود الجغرافية التي يشملها المخطط عن طريق إصدار قرار من طرف:<sup>1</sup>

- **الوالي:** إذا كان المخطط ضمن حدود الاقليم التابع له.
- **الوزارات:** إذا كان المخطط يشمل عدة أقاليم مختلفة، فإنه يتم إصدار قرار وزاري مشترك بين وزارة التهيئة والتعمير ووزارة الجماعات المحلية.

وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل إقليمين أو أكثر يمكن للجماعات المحلية المعنية إسناد إعداد هذا المخطط إلى إدارة عمومية مشتركة بين البلديات.

غير أن المقررات التي تتخذها الإدارة العمومية المشتركة بين الجماعات المحلية، تدخل ضمن الإجراءات المحددة قانوناً، وتكون قابلة للتنفيذ بعد إجراء مداولة المجلس الشعبي البلدي.<sup>2</sup>

**3- التحاور:**

يعمل رئيس المجلس الشعبي البلدي على إطلاع كل من رئيس غرفة التجارة والفلاحة ورؤساء الجمعيات المحلية، عن طريق بقية تحتوي مقرر إعداد مخطط شغل الأراضي، كما ويمهلهم مدة 15 يوماً من تاريخ استلامهم البرقية للإفصاح عما إذا أرادوا المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي، وبعد انتهاء مهلة 15 يوماً، يضبط رئيس المجلس الشعبي البلدي قائمة الشركاء في إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي، وذلك من خلال إصدار بيان فيه قائمة الإدارات والمصالح العمومية والجمعيات المشاركة، ويتم نشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي، ويتم تبليغ القرار لجميع الشركاء، وتمهل لمدة 60 يوماً لإبداء آرائها

<sup>1</sup> المادة 4 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المادة 5 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم، والمادة 215 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية.

وذلك بنشر مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للجمهور من خلال قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>1</sup>

#### 4- التحقيق العمومي:

يخضع مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لـ 60 يوما، وينشر القرار الذي يلزم المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال هذه المدة، مع تبليغ نسخة منه إلى الوالي وجوبا، ويتم جرد التحقيق في سجل خاص، ويمكن تعديل مشاريع المخططات عند الضرورة مع أخذ التحقيقات بعين الاعتبار، ويقفل سجل التحقيق العمومي بمحضر بعد إنقضاء مدته، ويرسل إلى الوالي مصحوبا بمشروع مخطط شغل الأراضي للإدلاء برأيه، ويعتبر موافقا بعد 30 يوما إذا لم يتم بالإدلاء برأيه.

#### 5- مرحلة المصادقة:

بعد الإطلاع على نتائج التحقيق العمومي وكذا رأي الوالي المختص إقليميا، يتداول المجلس الشعبي البلدي ليصادق على مخطط شغل الأراضي، ويبلغ الوالي المختص والهيئات التابعة للدولة المكلفة بالتهيئة والتعمير على مستوى الولاية، وكذا تبلغ كل من الغرفة التجارية وغرفة الفلاحة.<sup>2</sup>

#### 6- مرحلة المراجعة والتعديل:

لا يمكن أن تخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي قرار بالتعديل، إلا ما يتعلق بالتعديلات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة<sup>3</sup>، ويمكن أن تتم مراجعته مراجعة مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة فقط للأسباب الآتية:<sup>4</sup>

<sup>1</sup> يحي وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007، ص 48.

<sup>2</sup> المادة 13 و15 و16 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> المادة 33 من القانون رقم 90-29.

<sup>4</sup> إقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 265.

- إنجاز أقل من ثلث مخطط شغل الأراضي في الآجال المحددة إنجاز كل المخطط.
- تدهور أو قدم أو هشاشة العقارات المبنية.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الرخص والشهادات الإدارية:

الترخيص الإداري هو إجراء إداري من بين العديد من الإجراءات المستخدمة في الحياة اليومية، وقد يزيد استخدامه أو ينقص، وقد تنشأ تناقضات من نظام قانوني إلى آخر، ويرتبط ذلك بالدور الرقابي الممنوح للسلطة التنفيذية كعمل إداري، فالسلطات العمومية خاصة وأنها سلطات رقابة إدارية لإقامة النظام العام، لها عناصر تشمل النظام العمومي مثل السلامة العامة والصحة العامة والطمأنينة العامة، كما لها أبعاد ومظاهر حديثة مثل: النظام العام النظام الاقتصادي والبيئي العام وتهيئة المدينة وتنظيم العمران، وحمايتها والحفاظ عليها من خلال توجيه الأنشطة الخاصة، والإشراف على ممارستها، أو ممارسة الحريات للمجتمع.

فالترخيص الإداري إجراء قانوني يمكن أن يؤثر في وضعيات الأفراد ومراكزهم القانونية، وهي سمة من سمات مظاهر السلطة في القرار الإداري التنفيذي، والذي تتمثلي الصيغة الأمرة.<sup>2</sup>

وباعتبار أهمية أدوات التهيئة والتعمير آليات للتنظيم والرقابة، والتي نظمها المشرع الجزائري في رخص وشهادات منها رخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة التعمير التي تمنحها الإدارة قبل الإنطلاق في البناء، ورخص وشهادات تمنح بعد الإنتهاء من البناء.

### أولاً: الرخص والشهادات المستخرجة قبل عملية البناء

<sup>1</sup> المادة 37 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن عكنون، 2007، ص 21.

## أ- رخصة البناء

رخصة البناء هي قرار إداري يصدر عن جهة مختصة قانوناً، يمنح بموجبه الشخص الحق الطبيعي أو المعنوي في تشييد مبنى جديد أو تعديل مبنى قائم قبل البدء في تشييده، مع مراعاة القواعد المنصوص عليها في القانون.<sup>1</sup>

لا تعتبر رخصة بناء، أي شكل من أشكال الإجراءات القانونية التي لا تأخذ شكل قرار إداري، حيث أن عدم قانونية الإجراءات القانونية المتعلقة بالبناء غالباً ما تكون محل نزاع بسبب عدم التزام الإدارة بالإجراءات الشكلية اللازمة . إصدار قرار بالمحاكمة، تعريض مصالح المستفيد للخطر من خلال الترخيص، مثل منح رخصة بناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي دون اتباع الإجراءات التي يوجبها القانون لمنح الترخيص، مثل عدم التقدم بطلب للحصول على ترخيص. كما لا يجوز إصدار رخصة البناء إلا من الجهة المختصة، وتتولى الجهة الإدارية إصدار الترخيص وفقاً للقانون، ولا يجوز للجهات الإدارية الأخرى إصدار الترخيص، وإلا تم إلغاؤه لعدم الاختصاص.<sup>2</sup>

إن إلزامية تقديم تصريح البناء تتم من أجل عدم السماح للأفراد بالقيام بأعمال البناء دون تصريح، ولمواجهة الإدارة بالحقائق التي من شأنها أن تجبرها على إصدار تراخيص لاحقاً، لأنه من خلال تراخيص البناء يتم ضمان احترام قواعد المدينة خلال الانتهاء من المبنى بعد إجراء الدراسات التنظيمية والفنية، وليس بعد إقامته.<sup>3</sup>

ولا تقتصر تصاريح البناء على تشييد المباني الجديدة، بل تشمل أيضاً التعديلات والتحسينات على العقارات القائمة، ومتى رفضت الحكومة إصدار ترخيص لهذه المشاريع، فإن رفضها يشكل تنازلاً تقوم عليه الدعوى التي تلزم السلطة المختصة منح الترخيص.

<sup>1</sup> المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> عبد الحميد حامد الشريف، المشكلات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص، الإسكندرية، 1994، ص 35.

<sup>3</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، مصر، 2005، ص 11.

وحسب نص المادة 02 من القانون 02-82 والتي جاء فيها أنه: لا يسمح لأي شخص كان طبيعياً أو معنوياً، أن يقوم ببناء محل أيا كان تخصصه دون رخصة بناء مسبقة، يستلمها من قبل السلطة المختصة حسب الشروط المنصوص عليها في هذا القانون، وكذا القيام بتغيير الواجهة أو هيكل البناء والزيادة في العلو، والأشغال التي ينجز عنها تغيير في الشكل الخارجي.<sup>1</sup>

وكذلك نص المادة 02/52 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي جاء فيها أنه: يجب إستخراج ترخيص البناء لتشييد البنايات الجديدة مهما كان غرضها، ولتغيير البنايات الموجودة، ولتعديل البناء الذي يمس الجدران الضخمة منه، أو الواجهات المطلّة على الساحات العمومية، فالمشرع قد وضع أعمال البناء، في حين أنه نص في المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه: يشترط كل تشييد لبنانية، أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء".<sup>2</sup>

وحسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، يمكن أن يطلب رخصة البناء:<sup>3</sup>

- المالك لقطعة الأرض بعقد رسمي للملكية، أو نسخة من شهادة الحيازة، بتسجيل وتشهير لدى محافظة الشهر العقاري.
- الوكيل المفوض من طرف المالك الأصلي، لطلب رخصة البناء لحسابه وبإسمه.
- المستأجر المرخص له قانون، إذ يمكن للمستأجر الحصول على رخصة البناء، حين يتعلق الأمر بالأعمال اللازمة للعين المؤجرة.

<sup>1</sup> المادة 2 القانون 2/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07-01-2006، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وكيفيات تسليمها.

<sup>2</sup> المادة 52 ف 2 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم.

## - ب - شهادة التعمير

- تتضمن شهادة التعمير مختلف المعلومات المتعلقة بالأرض المراد إقامة العقار عليها، وتبين مدى قابليتها للبناء، كما تشمل على الخصوص:<sup>1</sup>
- أنظمة تهيئة التعمير المسموح بها على القطعة الأرضية.
  - الإرتفاقات التي سوف ترد في القطعة الأرضية.
  - الأنظمة الصحية والخدمات الموجودة والمتوقعة.

## - ج - رخصة التجزئة

- هي وثيقة إدارية تصدر قرارا بناء على قرار إداري، تصدر بموجبه الدائرة الإدارية ترخيصا لمالك وحدة عقارية غير مبنية، وتقوم بإصدار ترخيص استغلال أرض مقسمة إلى قطعتين أو أكثر للبناء، ويمكنها بالتالي استكمال المباني الجديدة، أو إجراء الترميمات على المباني القديمة، وفق قواعد البناء والأدوات اللازمة عند استكمال أي مبنى بما في ذلك التسييج أو الترميمات، بإستثناء الأراضي والعقارات المحمية.
- فهذه الرخصة تختلف عن شهادة التقسيم، ويظهر ذلك كما يلي:
- شهادة التقسيم تتعلق بالملكية العقارية المبنية، أما رخصة التجزئة تتعلق بعملية تجزئة قطعتين أو أكثر من القطع غير المبنية من ملكية عقارية واحدة أو أكثر.
  - شهادة التقسيم لا تغير من حقوق أو التزامات البناء، أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار، في حين أن رخصة التجزئة تعمل على تجزئة ملكية أو أكثر، ويترتب عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عزري الزين، المرجع السابق، ص 66.

<sup>2</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي 176/91.

## ثانيا: الرخص والشهادات المستخرجة بعد البناء

## أ- رخصة الهدم:

جاء في نص المادة 1/60 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، أنه: يترتب عن كل هدم جزئي أو كلي للبناء إستخراج لرخصة هدم في المناطق المذكورة في المادة 46، مع مراعاة الشروط التقنية والأمنية.<sup>1</sup>

رخصة الهدم، مثلها مثل رخصة البناء، يجب أن تصدر بصيغة قرار إداري، لذا عليك التعرف عليها ومميزاتها وإجراءات إصدار القرارات المتعلقة بها. وعلاوة على ذلك، هذا الترخيص ليس كذلك. ولا اعتبارات يمنع هدم المبنى دون الحصول على تصريح هدم بغض النظر عن موقع البناء حسب ما جاء في نص المادة 60.

إن مالك البناية المراد هدمها، يمكن له أن يطلب ترخيصا بالهدم، ويجب عليه إثبات ملكيته للعقار، بعقد ملكية أو شهادة الحياة، وذلك حسب أحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في ديسمبر 1990، ويمكن أن يقوم الوكيل طلب الترخيص بالهدم بموجب وكالة رسمية من طرف المالك.

أما الإدارة العمومية المخصصة فتقوم بتقديم نسخة من العقد الإداري الذي يقضي بتخصيص البناية المعنية.

لقد منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي صاحيات الاختصاص لمنح رخصة الهدم، حسب المادة 68 من القانون 29/90، وكل قرار يتضمن رخصة هدم صادر من جهة إدارية أخرى، من دون رئيس المجلس الشعبي البلدي، يجعل هذا القرار معيبا بعبء عدم الاختصاص.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 01/60 و86 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>2</sup> عزري الزين، المرجع السابق، ص 26.

## ب- شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة بلدية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، والتي تخول لمستفيديها القيام بعمليات التقسيم على العقارات المبنية، وهذه الوثيقة مذكورة في المادة 59 من القانون 29/90 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي، وأوضح القانون رقم 176/91 طبيعتها، إذ اعتبرها مجرد شرط إداري يحدد شروط جواز تقسيم العقار الثابت إلى قسمين أو أكثر، ومن المهم الذكر أن شهادة التقسيم تختلف عن تصريح التقسيم، والذي يطلب أثناء كل تقسيم لقطعة أرض واحدة أو أكثر، في حين أن تصريح التقسيم مطلوب أثناء تقسيم عقار مبني دون قطع أرض المطلوبة للتشغيل.<sup>1</sup>

ومن أهم إجراءات الحصول على هذه شهادة التقسيم، أن يتقدم المالك أو موكله، بطلب شهادة التقسيم، على أن يتضمن الطلب توقيع المعني، ويرفقه بكل الوثائق الضرورية التي نصت عليها المادة 28 من المرسوم التنفيذي 176/91، وهي:

- نسخة من عقد الملكية.

- نسخة من الوكالة بالنسبة للوكيل.

- ويقدم طلب شهادة التقسيم مع الوثائق المرفقة به، في شكل ملق يحتوي خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتم التحقيق في الملف بنفس الآليات فيما يتعلق برخصة التجزئة.

إن المشرع لم ينص على إمكانية تقديم طعون ضد قرارات الهيئات المختصة بشأن شهادة التقسيم، إذا تم رفض منحها<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بلعين فرحات، شهادة القسمة في مجال التعمير، مذكرة التكوين تخصص عقاري، المعهد الوطني للقضاة، السنة الأكاديمية 2002-2003، ص 68.

<sup>2</sup> عزري الزين، المرجع السابق، ص 31.

## ج- شهادة المطابقة:

بخلاف شهادة البناء، يتم إصدار شهادة المطابقة للمالك أو صاحب المشروع بعد إخطار إلزامي من قبل المجلس الشعبي البلدي بإتمام البناء للتأكيد على مطابقة العمل لرخصة البناء.

ويعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمراً إلزامياً، كما جاء بوضوح في المادة 54 من الأمر التنفيذي رقم 176/91 التي تنص على ما يلي: يجب على المستفيد من رخصة البناء، إذا لزم الأمر، بعد الفراغ من أعمال البناء والانتهاؤ من الأعمال التحضيرية، استخراج شهادة مطابقة، الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

ويشمل ذلك الحصول على شهادة بأن الأعمال المنجزة مطابقة لمتطلبات رخصة البناء، وتعتبر شهادات المطابقة وسيلة لمراقبة مدى التزام المستفيدين من رخص البناء بأحكام القانون.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>المادتين 54 و57 المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

**المبحث الثاني: حماية الأملاك العقارية الفلاحية**

يتم الحفاظ على الملكية العقارية الخاصة من خلال التدابير الإدارية التي تشمل الأراضي الحضرية والزراعية، والمشعر الجزائري خول الإدارة سلطات رقابية من أجل الحفاظ على الإستغلال المعقول للأراضي الفلاحية بصورة خاصة.

الأراضي الزراعية، التي تشمل الحقول والمراعي والبساتين، هي أساس إنتاج الغذاء والأنشطة الزراعية، وتمتد أهمية هذه الأراضي إلى ما هو أبعد من مجرد الزراعة، وتلعب الحماية الإدارية للأراضي الزراعية دورا حاسما في الحفاظ على هذه الموارد الحيوية للأجيال القادمة، فالأراضي الزراعية ليست ضرورية لإنتاج الغذاء فحسب، بل تساهم أيضا في الاستدامة البيئية والاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، ويمكن للسلطات العمومية ضمان الحفاظ على الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال التدابير الإدارية المختلفة، كتعيين مناطق محددة للاستخدام الزراعي وتقييد الأنشطة غير الزراعية، وتستطيع السلطات منع التعدي على الأراضي الزراعية، من خلال تطبيق سياسات تخطيط استخدام الأراضي، مثل الخطط الشاملة لاستخدام الأراضي، وقوانين تقسيم المناطق الزراعية، الأمر الذي يساعد على تنظيم أنشطة التنمية والحفاظ على المناطق الزراعية، بالإضافة إلى ذلك، فإن إنشاء حقوق الارتفاق وصناديق الأراضي يسمح لأصحاب الأراضي بحماية ممتلكاتهم من التقسيم والتجزئة.

ولذلك سنبين حماية الأملاك العقارية الفلاحية في مطلبين الأول تعريف العقارات الفلاحية والمطلب الثاني آليات وضوابط إستغلال العقار الفلاحي.

**المطلب الأول: تعريف العقارات الفلاحية**

العقار الفلاحي هو الأرض المنتجة إنتاجا يستهلك من طرف البشر أو الحيوان، ويختلف حجم ونوعية المنتج باختلاف نوع أو صنف العقار.

وتشمل العقارات الفلاحية على سبعة أنواع من الأراضي، وهذه الأصناف هي:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 03 من القانون رقم 25/90 والمتضمن التوجيه العقاري.

- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.
- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.
- الأراضي الحلقائية.
- الأراضي الصحراوية.
- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.
- المساحات والمواقع المحمية.
- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

### الفرع الأول: معنى العقار الفلاحي:

لقد عرفت المادة 04 من قانون التوجيه العقاري العقار الفلاحي أو العقارات ذات الوجهة الفلاحية على أنها: هيكل الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات، إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوانات، أو يستخدم في صناعة المنتجات الإستهلاكية، ليستهلك مباشرة أو بعد تحويله.<sup>1</sup>

إذن العقارات الفلاحية هي الأراضي المنتجة، وذلك عن طريق قيام الإنسان بالنشاطات فيها أي بفلاحتها، إما سنويا أو لفترة زمنية طويلة، وقد تمتد إلى عدة سنوات، ويكون ذلك الإنتاج موجها للاستهلاك بطريقة مباشرة أو بعد إعادة تصنيعه.

لذلك فالملكية العقارية تشمل أيضا على الأراضي الفلاحية، والتي تمتد إلى عمق الأرض وعلوها.

والأراضي الفلاحية تعد غير مناسبة للبناء، لأن الهدف المخصص لها هو الإنتاج الفلاحي، فهي تعتبر ثروة محدودة مقارنة بالعقارات المخصصة للبناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 156.

<sup>2</sup> راضية بن زكري، المرجع السابق، ص 157.

والعقار الفلاحي هو العقار الموجود خارج نطاق العقارات الحضرية، ويكون كذلك ضمن المناطق الريفية، التي يعم عليها الطابع الفلاحي، وقد عرفت على أنها: كل أرض تنتج بتدخل الإنسان إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستخدم في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله<sup>1</sup>، ويشمل العقار الفلاحي المستثمرات الفلاحية، وأراضي الاستصلاح الفلاحي، وأراضي الإمتياز الفلاحي والمزارع.<sup>2</sup>

وقد تضمن قانون التوجيه الفلاحي تعريف أراضي الإمتياز الفلاحي، على أنها: عقود تمنح بموجبها السلطة العمومية لشخص حق استغلال العقارات لفترة محددة مقابل دفع ضرائب سنوية.<sup>3</sup>

وعرف المشرع الجزائري الإمتياز في نص المادة الرابعة من القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كالاتي: الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب "المستثمر صاحب الإمتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة اقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.<sup>4</sup>

وقد تضمن قانون التوجيه الفلاحي تعريف المنطقة الريفية كالاتي:

جزء من الإقليم بأقل بناء، ويتكون من مساحات تخصص للنشاط الفلاحي، كنشاط اقتصادي أساسي، وكذا تشمل المناطق الطبيعية والغابات والقرى.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المادة 4 مرجع سابق

<sup>2</sup> قانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي المادة 4 مرجع سابق

<sup>3</sup> المادة 3 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي

<sup>4</sup> المادة 4 من قانون رقم 03/10 مؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

<sup>5</sup> المادة 3 قانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي مرجع سابق.

وقد وضع قانون التوجيه الفلاحي، الأراضي المخصصة للامتياز الفلاحي على أنها: جزء من الأملاك العقارية التابعة للدولة، حيث يشكل الإمتياز نمط الاستغلال في هذه الأراضي الفلاحية، وتعتبر تابعة للأملاك الخاصة للدولة.<sup>1</sup>

وبين نفس القانون أن أراضي الاستصلاح الفلاحي التابعة للأملاك العقارية الخاصة للدولة، حيث لا يمكن استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إلا في شكل الإمتياز، وذلك بالنسبة للأراضي التي قامت الدولة بإستصلاحها في شكل أملاك عقارية فلاحية، وتحدد شروط وكيفيات منح العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال التنظيم.<sup>2</sup>

حيث أن الإستصلاح هو عمليات الإستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها، ومعنى ذلك أن الإستصلاح هو تلك العملية الإستثمارية التي تهدف إلى جعل الأراضي البور الميئة أراضي صالحة للزراعة ودفعها إلى الإنتاج حتى تساهم في تطوير الإقتصاد الوطني.<sup>3</sup>

وقد عرفت المستثمرة الفلاحية على أنها: وحدة إنتاجية من الأملاك المنقولة وغير المنقولة، ومن مجموع الاستثمارات المنجزة والمواشي والدواجن والحقول والبساتين. وقد بين المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية، والتابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك عندما توضع تحت تصرف الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري كالاتي:

<sup>1</sup> المادة 17 المرجع نفسه

<sup>2</sup> المادة 18 المرجع نفسه

<sup>3</sup> فقير فايذة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في إطار قانون التوجيه العقاري رقم 90/25، مذكرة ماجيستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005، ص 25.

توضع الأراضي الفلاحية الخاصة بأملاك الدولة، وكذا وسائل الإستغلال تحت تصرف الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني عن طريق التخصيص.<sup>1</sup> وكذلك توضع الأراضي الفلاحية تحت تصرف الهيئات العمومية الإقتصادية كآتي:

توضع الأراضي الفلاحية الخاصة بأملاك للدولة، والملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو بالهيئات العمومية الإقتصادية.<sup>2</sup>

وحسب المادة 21 من قانون التوجيه العقاري فالعقار الفلاحي يشمل الخصائص التالية:<sup>3</sup>

- العقار الفلاحي منتج.

- الإنتاج يكون خلال مدة زمنية معينة، فالحبوب تستغرق سنة، والأشجار تنتج أول محصول من الثمار بعد عدة سنوات.

- للعقار الفلاحي أهمية إقتصادية وتنموية.

**الفرع الثاني: تصنيفات الأراضي الفلاحية:**

تصنف الأراضي الفلاحية إلى: أراضي خصبة جدا ومتوسطة الخصوبة وذلك حسب طبيعة التربة ومستوى الانحدار والانجراف والمناخ والرطوبة والري.

**أولا- الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:**

الأراضي الفلاحية الخصبة جدا هي الأراضي حسنة التربة، والمسقية أو قابلة للسقي، ويكون مستواها الإنتاجية عالي، كما أنها أراضي جد محدودة، ويتوزع أغلبها في الهضاب والمناطق الشمالية بالجزائر، كما أنها سهلة الإستخدام إذ أنها قليلة العوائق والمتمثلة في الصخور والانحدار.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 06/11، المؤرخ في 10 جانفي 2011، المتضمن تحديد كفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

<sup>2</sup> المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 مرجع سابق

<sup>3</sup> بوشكير محمد، الثروة الغابية في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، الجزائر، العدد 03، 2003، ص 51.

### ب- الأراضي الخصبة:

الأراضي الخصبة هي أراضي متوسطة العمق، وتختلف بحسب عمقها، والتي تقع في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة، وغالبا ما تكون مستوية ولا تحتوي عوائق كالحجارة.

### ج- الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة:

تتمثل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة في ما يلي:<sup>1</sup>

- الأراضي الرطبة متوسطة العمق، والتي تحتوي على نسبة قليلة من العوائق.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية، والمتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة، مع نسبة عوائق متوسطة.

### د- الأراضي الفلاحية القليلة الخصوبة:

الأراضي الفلاحية القليلة الخصوبة هي الأراضي التي تحتوي على نسبة عوائق كثيرة، مع قلة في نسبة الأمطار، كما أنها قليلة العمق والملوحة، وكذلك انجرافها وكبير.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: التطور القانوني لتسيير العقار الفلاحي:

عمل المشرع الجزائري بعد استرجاع السيادة الوطنية سنة 1962، بتكريس مجموعة من النصوص القانونية في مختلف المجالات، ومن بين هذه المجالات مجال العقار الفلاحي، حيث سنتناول في هذا الفرع السياسة التي جاءت بها بعد الإستقلال منها التسيير الذاتي والثورة الزراعية، ونظام المستثمرات الفلاحية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2001، ص 12.

<sup>2</sup> منصور نور، المرجع السابق، ص 79.

<sup>3</sup> ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 14.

## أولاً: نظام تسيير الذاتي

تتكون أجهزة التسيير الذاتي من الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتياً، وأجهزة دعم وإنعاش التسيير الذاتي، وتتكون لجنة التسيير من 06 الى 12 عضواً من مجموع أعضاء مجلس العمال، والذي يجب أن يكون ثلثاه على الأقل عاملين بالإنتاج، وتضطلع بالتسيير اليومي العادي للاستغلالية الفلاحية.<sup>1</sup>

وقد بدأت عملية استرجاع الأراضي من المعمرين، بصفة تدريجية وذلك بسبب العراقيل التي وضعتها إتفاقية إفيان، وكان إستغلال هذه الأراضي وتسييرها تدريجياً حيثخول الأمر رقم 20-62 المؤرخ في 24 أوت 1962، والمتعلق بحماية وتسيير الأموال الشاغرة إدارة وتسيير الأراضي الفلاحية الشاغرة لمتصرف مسير، وقدم له بعض الصلاحيات كتسديد الديون وإستيفاء الحقوق لصالح المزرعة، لكن لا يسمح للمتصرف المسير بالتصرف في أموال المزرعة بإستثناء المحاصيل الزراعية.

وفي نهاية 1968 مر نظام التسيير الذاتي بمرحلة جديدة، منها إلغاء الديون الوطني للإصلاح الفلاحي، وتكليف البنك الوطني الجزائري بالحلول محله في مهمة تقدير القروض للقطاع الفلاحي.

ورغم الطابع الديمقراطي في مجال التسيير الفلاحي لنظام التسيير الذاتي، إلا أن وزارة الفلاحة استمرت في التدخل في التسيير الإداري، وذلك حسب الأمر رقم 653-68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، والذي نص على استمرارية المزارع المسيرة ذاتياً تحت سلطة وخطط الإدارة المركزية.

وفي سنة 1980 بدأت عملية إعادة تنظيم المزارع المسيرة ذاتياً، وذلك لزيادة الإنتاج وتكوين المسيرين، وفي 8 ديسمبر 1987 صدر القانون 19-87 المتعلق بالمستثمرات

<sup>1</sup> محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية والتجارب العالمية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 149.

الفلاحية الجماعية والفردية، وتم بموجب المادة 17 منه إلغاء الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي الفلاحي.

ومن بين الآليات المتعلقة بالتسيير الفلاحي أنه يكلف وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بتوجيه الاستغلاليات الفلاحية المسيرة ذاتيا، ومساعدتها وتنسيقها وإنعاشها ومراقبتها، وقد قامت السلطات بإصلاح الأجهزة المباشرة للتسيير الذاتي، بدءا بجل الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي بمقتضى الأمر المؤرخ في 1968/02/22، وتكليف البنك الوطني الجزائري بالحلول محله في أداء مهمة تقديم القروض للقطاع الفلاحي، ومن جهة أخرى قامت بتوزيع الوظائف السابقة للديوان الوطني لإصلاح الفلاحي على أربعة دواوين حددت لها صلاحياتها والمهام التي تقوم بها.<sup>1</sup>

### ثانيا: نظام الثورة الزراعية

جاءت الثورة الزراعية كنتيجة لوضعية التي آل إليها قطاع الفلاحة، وكذلك نتيجة للوضعية الإجتماعية المتدهورة للمواطنين، حيث عملت الدولة على إنجاح المشاريع الفلاحية وتشجيع التضامن بين الفلاحين، وذلك بتوفير كافة الوسائل وإنجاز الأشغال التي تساهم بشكل أو آخر في الإنتاج الفلاحي، مع المساهمة على إنشاء مختلف المصالح والصناديق التي تدعم القطاع الفلاحي، والعمل على حماية الفلاحين من استغلال القطاع الخاص فيما يتعلق بوسائل الإنتاج ومنتجات الفلاحية.

كما وتكون مساهمة الدولة من خلال تكوين وتأطير الفلاحينوارشادها، على أن تتولى الدولة سياسة الإنتاج وتسويق وتجهيز والاستثمار الزراعي، وتحت الدعم المباشر لها، مع العمل على تشجيع الدولة على تطوير المزارع الصغيرة والمناطق الريفية، وتعمل الدولة كذلك على توفير الدولة كافة الشروط التي من شأنها تحسين المعيشة في الأرياف، كالسكن والصحة.

<sup>1</sup> نبيل صقر، العقار الفلاحي، نسا وتطبيقا، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 52.

**ثالثا: نظام المستثمرات الفلاحية**

اختار المشرع الجزائري نظام المستثمرات الفلاحية، كآلية جديدة لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال قانون رقم 19-87 والمؤرخ في 8 سبتمبر 1987، إضافة إلى آلية أخرى متمثلة بالإمتياز كنمط جديد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وهذا بصدور قانون رقم 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي.<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: آليات وضوابط إستغلال العقار الفلاحي**

يتمتع العقار بنوعيه الزراعي والحضري بأهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة في الاقتصاد الوطني، لذلك قرر المشرع الجزائري وضع أدوات لتنظيم القطاع الفلاحي من أجل الحفاظ عليه واستغلاله استغلالا رشيدا، إلا أن هذه الأدوات، باعتبارها آليات حماية، تختلف نوعيا عن الآليات المدنية والجنائية. وذلك من حيث أنها مجموعة من الإجراءات التي يفرضها القانون على أصحاب العقارات الفلاحية لحماية العقارات والانتفاع بها وفقا لما نص عليه القانون، وهو ما يأتي ضمن الفرعين التاليين:

**الفرع الأول: المحافظة على العقارات الفلاحية:**

تعتبر العقارات الزراعية من المجالات الحساسة والفعالة، والتي تلعب دورا كبيرا في التنمية الوطنية، لكن الأنشطة غير القانونية انتشرت على نطاق واسع، مما أدى إلى انخفاض سريع في المساحات الخضراء، لذلك وضع المشرع أسس لحماية الأراضي الزراعية. فقد وضع المشرع نظام مراقبة صارم لتحويل وبناء الأراضي الزراعية، حيث يشترط الحصول على إذن مسبق قبل القيام بأي عمل لا علاقة له بالقطاع الزراعي.

<sup>1</sup> ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 23.

**أولاً- تغيير الأراضي الفلاحية لعقارات للبناء :**

مع رفض الحكومة منح عقود ملكية الأراضي للمزارعين، تم تحويل أكثر من 170 ألف هكتار من الأراضي الزراعية إلى أراضي للبناء، نتيجة لتنازل الفلاحين عن أراضيهم، وتقع الجزائر في منطقة مهددة بالتوسع العمراني وفقدان أهم عامل إقتصادي، خاصة بعد انضمام الجزائر إلى منظمة التجارة العالمية، والتي نصت على دعم القطاع الفلاحي، ضمن ما يسمى بالمرعب الأخضر، الذي يشمل زراعة الأراضي وتحسين الأصناف وإجراء البحوث العلمية وتوفير مياه الري.<sup>1</sup>

**أ- تغيير الأراضي:**

إن طبيعة التربة هي المعيار الوحيد لتحديد الإجراءات القانونية للتحويل، وعليه نميز بين الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة والأصناف الأخرى .

**1-تغيير الأراضي الخصبة جدا والخصبة:**

إن تحويل الأراضي الزراعية المصنفة على أنها أرض شديدة الخصوبة أو الخصبة إلى أرض قابلة للتعمير، يتطلب صدور نص تنظيمي يحدد مساحة الأرض ذات الصلة بالعملية، ويحدد القيود الفنية والمالية التي يجب أن تصاحب إنجاز المشروع، وكذا القيمة المستحقة بالنسبة لمبلغ التعويض، فإن النصوص التنظيمية هي المسؤولة عن تحديد طرق وإجراءات التخفيضات وفقا للمواد من 36 إلى 37 منقانون التوجيه العقاري.

**2- تغيير الأصناف الأخرى من الأراضي:**

إن النصوص التنظيمية هي التي تبين كيفية إجراءات التحويل بالنسبة للأراضي الفلاحية الواقعة خارج نطاق الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة، ويتبين كذلك تحديد قيم التعويض لنقص القيمة لصالح الدولة والجماعات المحلية.

<sup>1</sup> راضية بن زكري، المرجع السابق، ص 190 .

## ثانياً - آليات تحويل الأراضي الفلاحية لأراضي للبناء :

توجد العديد من التراخيص التي تسمح بتحويل الأراضي الفلاحية لأراضي قابلة للبناء .

## أ- رخصة تقسيم الأرض الفلاحية:

إن تقسيم وتجزئة الأراضي الفلاحية يخضع إلى قاعدة مراعاة المساحة الكلية للمستثمرة الفلاحية المتواجدة عليها، لذلك جاء المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 محددًا لشروط ومعايير تجزئة الأراضي الفلاحية.

## 1- طلب الترخيص:

فهناك عدة إجراءات تتم في كل معاملة عقارية، وتتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية إما بمقابل أو بدون مقابل، إن كان هذا ضمن قسمة الميراث، وإذا كان الغرض من التعامل في ملكية عقارية تكون مساحتها على الحد المنصوص عليه ضمن في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97، فيكون التعامل ممنوعاً قانوناً.<sup>1</sup>

فإذا تركزت المعاملة على نقل ملكية أرض زراعية نقل مساحتها عن المساحة المرجعية حسب ما نص عليه القانون، فيجب على السلطة المختصة بعد الإعلان عن نية بيع الأرض الزراعية استخدام حق الأولوية في الاعتراض على ذلك، مستعملة الحق في الشفعة.

وإذا كانت الصفقة تركز على تخصيص جزء من الأرض الزراعية للإيجار، ولكن المساحة المخصصة أصغر من المساحة المرجعية حسب ما نص عليه القانون، فيلزم المالك بتقديم طلب للحصول على ترخيص للتقسيم.

وإذا كان موضوع طلب الإذن هو تقسيم عقار، تؤخذ مساحة الحصة الأصغر بعين الاعتبار، وإذا كانت مساحتها أصغر من المساحة المرجعية حسب ما نص عليه القانون، فيجب إذا رفض الطلب ويطبق نفس الحكم عند تقسيم الشركاء للأرض المشاعة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 32.

<sup>1</sup> راضية بن زكري، المرجع السابق، ص 192.

## 2. الإجراءات المتبعة:

يحرر مضمون المعاملة في شكل محرر رسمي لدى الموثق المكلف من قبل الأطراف، ويقوم بإرساله إلى المصالح الفلاحية بالولاية الواقعة بها بالأرض الفلاحية، ويتم إرفاق كل المعلومات التالية:

- مالك الطلب، وتبيين هوية المالك.
- تحديد طبيعة العقار موضوع التقسيم مع ذكر موقعة، ومساحته، ضمن مخطط يبين حدود الخاصة بالقطعة الأرضية، مع تحديد عدد القطع المفترض إنشاءها، وبيان مساحتها كل قطعة.
- تحديد طبيعة ونوع النشاط الممارس.
- تحديد طبيعة سند الملكية.
- تحديد سبب التقسيم، هل هو قسمة ميراث أم خروج من الشيوخ.
- \* - التحقيق في الطلب:

يتم التحقيق في الطلب والرد عليه حسب ما يلي:

### - تحديد المساحات المرجعية:

تضمنت المادة 03 من المرسوم 490/97، تحديدا للمساحات المرجعية لتقسيم الأرض الفلاحية، وذلك على أساس المنفعة، مع إمكانية الري وطبيعة الإنتاج الزراعي.

### - الرد على طلب الترخيص:

بالنسبة لطلب الترخيص بالتقسيم، فيمكن للإدارة القبول أو الرفض، فبعد إنتهاء التحقيق في مطابقة القسمة بالقبول، يحرر المدير الولائي المصالح الفلاحية ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية، ويكون الرد خلال 4 أشهر من تاريخ إيداع الطلب لدى مصالحه، وفي حالة عدم رد الإدارة بعد إنقضاء المدة، فإنه يعتبر قبولا ضمنيا، فيواصل الموثق بمواصلة مع تحرير العقد بصفة نهائية، ويشير إلى عدم رد الإدارة خلال المهلة القانونية.

وإذا كانت المعاملة المفترض إبرامها لا تتوافق مع المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المذكورة في المادة 03، فإن الإدارة ترد على الطلب بالرفض، ويبلغ عليه المدير الولائي للمصالح الفلاحية بتبليغ الرفض من خلال قرار إداري مسبب.<sup>1</sup>

### ثالثا: دراسة الأثر البيئي:

اعتمد المشرع عند فيالمرسوم التنفيذي رقم 78/90، والصادر في 1990/02/27، معيارين لتحديد نطاق تطبيق دراسة التأثير البيئي، وهما:

### المعيار السلبي:

يرد مضمون المعايير السلبية في نص المادة 30 من المرسوم المذكور، والتي تذكر المجالات المرتبطة مباشرة باستخدام الأراضي، بما في ذلك عمليات استصلاح الأراضي، وعمليات تقسيم وبيع الأراضي، وعمليات الهدم، وما إلى ذلك، وإذا لم يتم تنفيذ الإجراءات سيتم تضمينها في تقديم دراسات الأثر البيئي، وهذا لا يعني أن قواعد حماية البيئة مستبعدة، ولكنها تتطلب تصريحات بموجب نصوص مختلفة حسب طبيعتها.<sup>2</sup>

### المعيار الإيجابي:

هو ما جاء ضمن نص المادة 02 من المرسوم رقم 78/90 المذكور، وعليه تكون خاضعة للإجراء القبلي الخاص بدراسة التأثير على الأشغال، وأعمال تهيئة المنشآت الكبرى، ما عدا المستثناة ضمن المرسوم، والتي يمكن أن تكون سبب في ضرر مباشر أو غير مباشر بالبيئة الطبيعية كالفلاحة والمساحات الخضراء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> راضية بن زكري، المرجع السابق، ص 193.

<sup>2</sup> طه طيار، دراسة التأثير في البيئة في القانون الجزائري، مجلة الإدارة، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، المدرسة الوطنية للإدارة، مجلد 1، عدد 1، 1991، ص 3.

<sup>3</sup> ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 39.

**رابعاً- راخيص البناء على الأراضي خارج المناطق الحضرية:**

يشترط قانون التوجيه العقاري في كل البناءات التي تتم على الأراضي الفلاحية، الحصول على ترخيص يسلم حسب الشروط المحددة قانوناً، والمتعلقة بالتعمير، وذلك حسب نص المادة 34 من قانون التوجيه العقاري.<sup>1</sup>

**أ- مجال التطبيق:**

تخصص البناءات المراد تشييدها وجوباً فوق الأراضي الفلاحية، والتي تتعلق بالتجهيزات التي ترفع مستوى الاقتصاد العام للنشاط أو للعقار، مع مراعاة عدم بلوغ هذه البناءات تسعة أمتار من أي نقطة من الأرض.

**ب- المقاييس المطبقة على البناء:**

تعتمد المقاييس المطبقة على البناء على غرض البناء المراد تشييده، والهدف منه، ويوجد

نوعان:

**\* عقارات معدة للتجهيز:**

يجب ألا تزيد مساحة الأرض المقترح إنشاء المباني اللازمة لتجهيزات التنمية الزراعية عليها 50/1 إجمالي مساحة الأرض التي تقل عن خمسة هكتارات، وتتم زيادتها بمقدار خمسين متراً مربعاً لكل هكتار إضافي.

**\* عقارات معدة للسكن:**

وبما يتعلق بالعقارات المعدة للسكن، فهي ثلاث حالات:<sup>2</sup>

- إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة أقل من خمس هكتارات، فتحدد مساحة العقار المخصص للبناء والمعد للسكن بواحد من كل مئتي وخمسين متراً 250/01 من المساحة الكلية.

<sup>1</sup> المادة 34 من قانون التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> راجع المادة 1 من القرار الوزاري المشترك للفلاحة والسكن، المؤرخ في 13/09/1992.

- إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة ما بين 5 هكتارات و10 هكتارات، فيضاف 20 مترا مربعا 20 م<sup>2</sup> للمساحة المخصصة للبناء مع كل هكتار إضافي.
  - إذا كانت مساحة المستثمرة أكثر من 10 هكتارات، فتحسب المساحة المخصصة للعقار كما في الحالة الأولى، ويتم إضافة 10 أمتار مربعة مع كل هكتار إضافي.
- الفرع الثاني: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحي:**

تنص القواعد العامة لقانون التوجيه العقاري، على أنه لا يجوز للمالك الجديد المساس بصلاحية الأرض للاستثمار، أو تغيير التوجه الزراعي، أو تقسيم الأرض بطريقة تتعارض مع المعايير المرجعية للتنمية الزراعية، وتؤكد على ضرورة تطوير الأراضي الزراعية، وتشهد ذلك من خلال لجنة المصالح الزراعية، وتقوم لجنة المصالح الزراعية بموجبه بإعداد تقرير تبرر فيه الحالة وترفعه إلى المحافظ والوزير المكلف بالفلاحة، وتثبت بذلك الأراضي التي لم يتم ملاكها بإستغلاها لمدة لا تزيد على ستة أشهر، فإذا انقضت تلك المدة ولم يتم المالك بإستغلاها، فإنه مع مراعاة أحكام المواد 5، 6، 7 من هذا المرسوم، فإنه يعذر لمرّة أخرى لوضعها قيد الإستغلال خلال سنة واحدة.

إلا أن المشرع الجزائري ومن خلال القانون رقم 16/08 والمتضمن التوجيه الفلاحي، قد جاء بآليات مستحدثة للتوجيه الفلاحي وتأطيره، وتطبق على العقار الفلاحي وعلى الأراضي الفلاحية، سواء كانت خاصة بأملاك للدولة أو للملكية الخاصة.<sup>1</sup>

لذلك فلتحديد العقار الفلاحي والتحكم فيه ينشأ ما يلي:

- فهرس يحدد إمكانات العقار الفلاحي ويستخدم كأساس لتدخل الدولة.
- خريطة تبين الأراضي الفلاحية، وذلك لكي لا تبيين شروط تمييز هذه الأراضي، أو كيفيات تسيير الفهرس العقاري إلى غاية تطبيقها عن طريق التنظيم، وهذا ما نصت عليه المادة 13 من قانون التوجيه الفلاحي.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997، المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

- كما نصت المادة 14 من هذا القانون على المنع أي استعمال غير زراعي لأرض مصنفة كأرض زراعية أو فلاحية.
- كما جاء ضمن الفصل الثاني من الباب الثالث في مادتها 21 من هذا القانون، على وقوع كل الممراسات التي يكون موضوعها الأراضي الفلاحية تحت طائلة البطلان، إلا بعد إكمال إجراءات التسجيل.
- أما المادة 22 فقد نصت على أنه: يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.
- أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية فإنه يمنع تحت طائلة البطلان كل الممارسات الواقعة على الأرض ذات الوجهة الفلاحية وتؤدي إلى تقليل مساحة مستثمرات.<sup>1</sup>
- ولذلك قرر المشرع تنظيم المقاييس المطبقة والتي ترمي إلى تحسين المستثمرات الفلاحية، من خلال إنشاء ملكيات فلاحية موحدة قابلة للاستثمار، حيث تسمح بما يلي:
- إلغاء تقسيم الأراضي الفلاحية صعبة الإستغلال، بسبب تقسيمها، وذلك لحمايتها من الزحف العمراني.
- تخفيض الأضرار التي لحقت بالعقارات الفلاحية، خاصة بسبب إقامة تجمعات سكنية.<sup>4</sup>
- ويتضح من أحكام هذا القانون أن هدف المشرع الجزائري هو حماية الأراضي الزراعية، خاصة الاستثمارات الفردية والجماعية في قطاع التجزئة، وتجنب تغيير طابعها الأصلي، علما أن هذه الأراضي تمثل 30% من الأراضي الصالحة للزراعة في الجزائر، أي بما يعادل 2.5 مليون هكتار، وقد تم استثمار أكثر من 30 ألف هكتار منها للزراعة، و67 استثمارا زراعيا فرديا، كما تم تحديد آلية الحماية بإنشاء مؤشر عقاري لتقييم العقارات الزراعية، مع إنشاء فهرس عقاري، ونظرا لضرورة التعامل الصارم مع العقار الفلاحي في ظل التلاعبات التي يتعرض لها هذا القطاع الحساس والفعال، تقرر أيضا إحداث الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

<sup>1</sup> ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 177.

ليكون بمثابة مكتب لجميع الملاك الفلاحين، حيث يتم التحكم في إدارة الأراضي الزراعية ويتولى هذا المكتب مهمة تنظيم ومراقبة النشاطات الفلاحية.

كما وتم إنشاء لجنة على مستوى الوزارة، تكلف بإستقبال الأحكام القضائية المتعلقة بملفات تحويل العقار الفلاحي، ويترأس هذه اللجنة الأمين العام لوزارة الفلاحة، وذلك للقيام بدراسة عامة في عمليات توزيع العقارات الفلاحية.

وكما تضمن قانون التوجيه الفلاحي إجراءات صارمة تتمثل في غرامات مالية لحماية الأراضي الفلاحية، خاصة الأراضي غير المستغلة، والتي يقدر مجمل مساحتها بمليون هكتار، وترجع ملكيتها للملاك الخواص.

أما الباب السابع من قانون التوجيه العقاري، فقد جاء في المادة 87 منه ما يلي: يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج، كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون.<sup>1</sup>

وبناء على ذلك، لم تعد حماية العقارات الزراعية حماية إدارية بحتة، بل أصبح لها طابع جزائي من قبل المشرع، مع عقوبات صارمة تتمثل في العقوبات البدنية والغرامات، مما يمثل تغييرا جوهريا في نظام العقارات الفلاحية، والذي عرف ركودا خطيرا وانتهاكات خطيرة من قبل الأفراد والإدارات.

<sup>1</sup>إيلي زروقي، المرجع السابق، ص 178.

## الفصل الثاني

# الحماية القانونية للأموال العقارية

## تمهيد

يعتبر الحماية القانونية للأموال العقارية وهي يقصد بالعقار الفضاء هو كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية أي الأراضي التي لم تقام عليها المباني و المنشآت سواء كانت أراضي فلاحية أو غابية أو سهبية أو صحراوية أو فضاء قابل للتعمير عليها كما تعد المواقع و المساحات المحمية من صنفها و كل هذه الثروات العقارية التابعة للدولة قد شهدت تدهور كبير في السنوات الأخيرة نتيجة لضعف المخطط الوطني للتوجيه العقاري من جهة و كذا استغلالها بطرق غير شرعية من جهة أخرى مما إنعكس سلبا على المحيط لدرجة تهديد استمرار الموارد الطبيعية المهمة خاصة منها الغير قابلة للتجديد أو التي يتطلب لتجدها سنوات عديدة هذا ما جعل المشرع يتدخل لفرض جملة من القيود على استغلال هذه الأملاك للحفاظ على استمرارها والعمل على تتميتها ، منها الحماية القانونية للثروة الغابية و الحماية القانونية للأراضي الفلاحية و الأراضي السهبية.

وهد ولقد تم تقسيم الفصل الى مبحثين وفي المبحث الأول سوف نتكلم عن نظام الشهر واما المبحث الثاني سوف نتكلم عن الحماية القضائية

## المبحث الأول : نظام الشهر

يعتبر الشهر العقاري وسيلة ناجعة لتحقيق الثقة اللازمة في المعاملات العقارية بما يضمن استقرارها واستمراريتها ومن أجل ذلك أخذت العديد من الدول بمبدأ الشهر العقاري إلا أنها اختلفت في طريقة تطبيقه، فبعض الدول سلكت طريق الشهر العقاري الذي يعتمد أسماء أصحاب الحقوق كأساس الشهر، وهو ما يعرف بنظام الشهر الشخصي ودول أخرى أخذت بنظام يعتمد على العقار كأساس للشهر وهو ما يعرف بنظام الشهر العيني في المطلب الأول ، وعليه سنتناول نظام الشهر الشخصي في المطلب الثاني .

## المطلب الأول : نظام الشهر العيني.

نظرا للانتقادات الكبيرة الموجهة لنظام الشهر الشخصي والعيوب الكبيرة التي ينطوي عليها الأمر الذي جعل الكثير من الدول تبحث عن نظام بديل كفيل بحماية واستقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان والثقة بين الناس والحفاظ على حقوق المتعاقدين على حد سواء وهو الهدف المرجو من عملية الشهر العقاري<sup>(1)</sup>، ويتمثل هذا النظام في نظام الشهر العيني والذي ظهر لأول مرة في استراليا وعرف باسم مبتكره "روبارت ريشار تورانس" والذي كان صاحب الفضل في وضع الأسس والمبادئ الأولية لهذا النظام، وعليه سنتناول بالدراسة نظام الشهر العيني من خلال تعريفه وتبيان الأسس والمبادئ التي يقوم عليها هذا النظام ثم تقييمه بذكر مزاياه وعيوبه.

## الفرع الأول : تعريف نظام الشهر العيني.

يعرف نظام الشهر العيني على أنه "ذلك النظام الذي يركز في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي العقار محل التصرف ويتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه، مساحته، رقمه وحدوده ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية وتعتبر البطاقة

<sup>1</sup> د. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليلة، 2001، ص 77.

المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه<sup>(1)</sup>، ونظام الشهر العيني يطلق عليه كذلك اسم نظام السجل العيني أو العقاري ومن خلال هذا التعريف فإن الشهر في هذا النظام لا يتم على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم التصرفات كما هو الشأن بالنسبة لنظام الشهر الشخصي وإنما على أساس العقارات ذاتها، التي يخصص لكل عقار منها بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار من تصرفات، كما تحوى كذلك الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه<sup>(2)</sup>، ويتم ترتيب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة للعقارات أثناء عملية مسح الأراضي<sup>(3)</sup>، ولا يتم الشهر في هذا النظام إلا بعد الفحص والدراسة حول موقع العقار وحدوده واسم مالكه وأهلية الأطراف وعليه بمجرد الشهر في السجل العقاري تنتقل ملكية العقار إلى المتصرف إليه وهنا يكون الشهر في هذا النظام منسئاً للحقوق<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثاني : أسس نظام الشهر العيني.

يقوم نظام الشهر العيني على دعامين أساسيين لا يكون له وجود إلا بتوافرها وهما السجل العقاري ومسح الأراضي.

#### 1- السجل العقاري:

المقصود به "تسجيل وتقييد كل العقارات المبنية وغير المبنية الريفية منها أو الحضرية الموجودة على تراب إقليم اختصاص المحافظة العقارية حتى يتجسد معنى التركيز على الحقوق العينية والتصرفات الواقعة عليها"<sup>(5)</sup>، كما يعرف على أنه "مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية و الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات

<sup>1</sup> أ. حمدي باشا عمر وأ. ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 43.

<sup>2</sup> المحامي عباس عبد الحميد حجر، شهر التصرفات العقارية، ط 2، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 1989، ص 10.

<sup>3</sup> د. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 1999، ص 05.

<sup>4</sup> أ. مجيد خلفوفي، المرجع السابق، ص 17.

<sup>5</sup> أ. وناس علي، المرجع السابق، ص 8.

والتعديلات المتعلقة به<sup>(1)</sup>، غير أن التعريف الجامع هو أن "السجل العقاري هو مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، تمسك في كل بلدية وفي حالة مسح الأراضي يجب مطابقتها بوثائق المسح بصورة مطلقة"<sup>(2)</sup>. فمن خلال هذه التعاريف نستخلص أن السجل العقاري يتضمن بطاقة عقارية لكل عقار يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من تصرفات وما يتقله من حقوق، وتتضمن هذه البطاقة العقارية رقم العقار، بيان نوعه، موقعه، مساحته، اسم مالكة أو أسماء الملاك وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه، بحيث تجعل حالته معلومة لدى الجميع مما يعزز الثقة والاطمئنان لمن يقدم على التعامل ويشرف على هذا السجل موظف كما هو الحال في فرنسا أو قاضي كما هو الشأن في سوريا.

## 2- مسح الأراضي:

يعرف مسح الأراضي بأنه "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"<sup>(3)</sup>، كما عرف أيضا على أنه "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"<sup>(4)</sup>. وعليه فإن عملية مسح الأراضي هي عملية فنية وإدارية وقانونية، فكونها فنية لأنها تعتمد على القياس الذي يتم ميدانيا وتقنيا يقوم به مهندسون وخبراء عقاريون، وكونها إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وكونها أيضا قانونية لاعتمادها على أسس

<sup>1</sup> د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 163.

<sup>2</sup> أ. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون تاريخ نشر، ص 101.

<sup>3</sup> د. عمار بوضياف، (المسح العقاري وإشكالاته القانونية)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي، تبسة، أفريل 2006، ص 41.

<sup>4</sup> أ. ريم مراحي، المرجع نفسه، ص 09.

قانونية<sup>(1)</sup>، أما المشرع الجزائري فعرف مسح الأراضي من خلال المادة الثانية من الأمر 75-74 كمايلي: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"<sup>(2)</sup>، وقد اسند المشرع الجزائري عملية مسح الأراضي العام إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234<sup>(3)</sup>، وهي مؤسسة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت وصاية وزارة المالية.

وتمر عملية مسح الأراضي العام بعدة إجراءات تتمثل فيما يلي:

أ- افتتاح عملية المسح: تبدأ عملية مسح الأراضي العام المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام<sup>(4)</sup>، بإعلان من طرف والي الولاية بانطلاق عملية مسح الأراضي على مستوى بلدية معينة بموجب قرار يتم نشره في الجريدة الرسمية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وفي الجرائد اليومية الوطنية، كما يبلغ الرئيس المجلس الشعبي المعني وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من المرسوم رقم 76-62<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> أ. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 21.

<sup>2</sup> الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، الصادرة في 14 ذي القعدة 1395 الموافق لـ 18 نوفمبر 1975، ص. ص 1206-1208.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المؤرخ في 21 جمادى الأولى 1410 الموافق لـ 19 ديسمبر 1989، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 54، الصادرة في 22 جمادى الأولى 1410 الموافق لـ 20 ديسمبر 1989، ص. ص 1471-1475.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، الصادرة في 13 ربيع الثاني 1396 الموافق لـ 13 أبريل 1976، ص. ص 496-498.

<sup>5</sup> يجري نص المادة 02 على النحو الآتي: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

ب- إنشاء لجنة المسح:

أوجبت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134-92 المؤرخ في 1992/04/07<sup>(1)</sup>، إنشاء لجنة لمسح الأراضي في كل بلدية بموجب قرار من الوالي المختص وتتضمن اللجنة أعضاء دائمين وهم.

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً، ويعين هذا القاضي من طرف رئيس المجلس القضائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائب الرئيس.

- ممثل للمصلحة المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- المحافظ العقاري أو ممثل عنه

- ممثل لمصالح أملاك الدولة.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

- موثق.

- مهندس خبير عقاري.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

- أما الأعضاء غير الدائمين وهم:

- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

- ممثل عن المصالح الفلاحية المحلية.

- ممثل عن مصالح الري المحلية.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 92-134، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المؤرخ في 04 شوال 1412 الموافق لـ 07 أفريل 1992 معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، الصادرة في 05 شوال 1412 الموافق 08 أفريل 1992، ص. 773-774.

يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام كاتب للجنة.  
ومن مهام هذه اللجنة:

- جمع الوثائق والبيانات الناتجة عن عملية المسح.
- التأكد من الحدود المتفق عليها ومحاولة التوفيق في حالة النزاع.
- التأكد من صحة الوثائق المتعلقة بسندات الملكية العقارية المسلمة إثر المعاينة الميدانية.

### ج- عملية التصوير الجوي:

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي فتكون الصورة الجوية دقيقة عند ما يكون سطح الأرض خال من المرتفعات وبالانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم البلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية للمسح الأرضي من أجل إعداد وثيقتين.

- الصورة الجوية المعالجة الخاصة بالمنطقة الريفية.
- المخطط البياني الخاص بالمنطقة الحضرية<sup>(1)</sup>.

### د- تقسيم البلدية:

يتم تقسيم البلدية إلى مجموعة أقسام وذلك بالاعتماد على مجموعة من المقاييس فتشكيل محيط القسم يكون من حدود ثابتة كالطرق والمجاري المائية<sup>(2)</sup>.

ثم يقسم كل قسم إلى مجموعات ملكية يتم ترقيمها جميعا وذلك ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> أ. ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 27 و28 أبريل 2011، ص 06.

<sup>2</sup> أ.نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 41

<sup>3</sup> يجري نص المادة 15 على النحو الآتي: إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع للأرض".

هـ - التحقيق الميداني:

يتم التحقيق الميداني من طرف فرقة تتشكل من عونان مكلفان بتحديد الملكية العقارية يتبعان مصلحة مسح الأراضي، وعونان محققان أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة وعون من البلدية<sup>(1)</sup>، وتقوم هذه الرفقة بالمهام التالية:

- فحص السندات المثبتة للملكية العقارية وبقية الحقوق العينية.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص.
- مقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة.
- إعداد البطاقة العقارية (t10)<sup>(2)</sup>.

و- الإيداع القانوني لوثائق المسح:

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية يتم إيداع المخططات والوثائق المسحية بالبلدية لمدة شهر قصد الاطلاع عليها من طرف المعنيين، وذلك حتى يتمكن كل من تم المساس بحقوقه تقديم احتجاجاته وذلك كتابة إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى ممثل عن إدارة مسح الأراضي الذي يكون موجودا بمقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور وهذا ما نصت عليه المادة 11 المعدلة من المرسوم 92-134<sup>(3)</sup>، ويتم البث في الشكاوي من طرف لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوي

<sup>1</sup> التعليم رقم 16 ، المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

<sup>2</sup> أنظر الملحق رقم 1.

<sup>3</sup> يجري نص المادة 11 على النحو الآتي: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند انتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها، ويمكن تقديم شكاوي ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات والساعات المعلن عنها إلى الجمهور..."

وفحصها وتسعى إلى إنهاء الخلافات بين المعنيين وفي حالة فشلها تبقى الحدود المؤقتة كما هي وتحرر محضر بذلك وتعلم الأطراف بمنحهم مدة 03 أشهر للجوء إلى القضاء<sup>(1)</sup>.

### ز- انتهاء عملية مسح الأراضي:

بمجرد انتهاء إعداد مسح الأراضي كله تعتبر وثائق مسح الأراضي التي نتجت مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية بحيث تعد ثلاث نسخ تلك الوثائق توضع نسخة على مستوى البلدية المعنية ويكون ذلك تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونسخة ثانية تودع لدى المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري، ونسخة ثالثة يحتفظ بها لدى مصلحة المسح.

### الفرع الثالث : مبادئ نظام الشهر العيني:

تحكم نظام الشهر العيني خمسة مبادئ جعلته يحقق بواسطتها الهدف المرجو من الشهر العقاري وهي استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الانتماء العقاري وتتمثل هذه المبادئ فيما يلي:

**1- مبدأ التخصيص:** معناه يخصص لكل عقار أو وحدة عقارية بطاقة عقارية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار<sup>(2)</sup>، بحيث تعد هذه البطاقة العقارية كوثيقة هوية للعقار وللتعرف على الحالة القانونية والمادية للعقار يكفي الاطلاع على البطاقة المخصصة له لمعرفة ذلك بكل دقة وسهولة.

**2- مبدأ القوة الثبوتية:** معناه أن التصرفات التي تشهر في ظل نظام الشهر العقاري هي قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني موضوع الشهر، ويصبح التصرف سليماً خالياً من العيوب مهما كان مصدرها وبالتالي تكون الحقوق المشهورة حجة في مواجهة الكافة وتصبح في مأمن من كل دعوى ترفع عليها مما يطمئن المتعاملين ويؤدي إلى استقرار المعاملات العقارية<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> أ.ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 73-74.

<sup>2</sup> أ.جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 29.

<sup>3</sup> أ. حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 170.

3- مبدأ الشرعية: معناه أن المحافظ العقاري يتحقق من كل التصرفات المراد شهرها بدقة حتى لا تهدر حقوق الناس، فيلزم بالتحقق والرقابة والمراجعة الدقيقة لكل الوثائق والعقود<sup>(1)</sup>، ويتحقق من صحة التصرف وتوفر أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب، كما يتحقق أيضا من سند الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل فيه<sup>(2)</sup>.

4- مبدأ القيد المطلق: معناه أن الشهر هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو عينية فهو الذي ينشئها، أو يعد لها أو يزيلها، فكل حق غير مشهر لا وجود له بالنسبة لأطراف التصرف ولا بالنسبة للغير، فالشهر هو مصدر الحق<sup>(3)</sup> والعكس من ذلك فيعتبر كل حق تم شهره حجة بالنسبة للكافة ولا يمكن لأن كان أن ينازع في ذلك<sup>(4)</sup>.

#### 5- مبدأ اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم:

يقصد بالتقادم هنا التقادم المكسب الذي هو وسيلة أو سبب من أسباب اكتساب الملكية وانتقالها، غير أن التقادم في ظل نظام الشهر العيني لا يمكن أن يكون سبب من أسباب اكتساب الملكية لأنه يتعارض صراحة مع مبدأ القيد المطلق والقوة الثبوتية، ذلك أن من ثبت اسمه في السجل العقاري (العيني) كمالك للعقار يصبح من مأمّن من أن يفاجأ بادعاء أي مغتصب يزعم أنه يملك العقار بالتقادم<sup>(5)</sup>، حيث أوردت تشريعات الدول التي تبنت هذا النظام أحكام تنص صراحة على عدم جواز الاكتساب بالتقادم المكسب في الأراضي الممسوحة بعد تأسيس السجل العقاري ومن هذه الدول تونس، المغرب، ليبيا، سوريا، لبنان، العراق، والأردن.

#### الفرع الرابع : تقييم نظام الشهر العيني.

<sup>1</sup> د. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994، ص 90

<sup>2</sup> أ. حمدي باشا عمر وأ. ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 43.

<sup>3</sup> المستشار معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1989، ص 38.

<sup>4</sup> أ. جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 32.

<sup>5</sup> المستشار معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1986، ص.

جاء نظام الشهر العيني لتدارك العيوب الكبيرة التي كانت في نظام الشهر الشخصي الذي أثبت قصوره وعدم فاعليته في تحقيق أهداف الشهر العقاري من حيث تحقيق استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان على عكس نظام الشهر العيني الذي حضي بالكثير من المزايا التي ساهمت في تحقيق بعض أهداف الشهر وتفادى العيوب التي كانت في نظام الشهر السابق إلا أنه تخللته بعض العيوب وإن كانت قليلة بالمقارنة مع مزاياه.

### 1- مزايا نظام الشهر العيني:

أ- نظام الشهر العيني محكم من حيث الحجية، فالتصرفات لا تشهر إلا بعد التحري عن صحتها تحرياً دقيقاً فإن كان صحيحاً فيشهر وإن كان معيباً فيمتنع عن شهره<sup>(1)</sup>، وهذا من شأنه أن يوفر الحماية للمتعاملين بحيث لا يجوز الطعن في الشهر بالبطلان أو لأي سبب آخر حتى ولو كان التصرف الذي تم شهره في السجل العقاري صادراً من غير مالك العقار.

ب- نظام الشهر العيني محكم من حيث الترتيب فلكل عقار مكان خاص في السجل العقاري يثبت فيه كل ما يقع على هذا العقار من التصرفات وما يثقله من الحقوق<sup>(2)</sup>، وبالتالي من يريد معرفة الوضعية القانونية للعقار أي التعرف على مالك العقار والأعباء التي تثقله ما عليه إلى الرجوع إلى السجل العقاري والبطاقة المخصصة لهذا العقار ليجد فيها كل البيانات المتعلقة بحالته القانونية<sup>(3)</sup>.

ج- نظام الشهر العيني لا يعتد بالتقادم مما جعل المالك في مأمن من التعرض لخطر التقادم<sup>(4)</sup>، لأنه يتعارض مع مبدأي القوة الثبوتية والقيد المطلق الأمر الذي يؤدي إلى اطمئنان المالك وبالتالي استقرار المعاملات العقارية.

<sup>1</sup> د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 436.

<sup>2</sup> د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع والموضع نفسه.

<sup>3</sup> أ. جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 35.

<sup>4</sup> د. إدوارد عبيد، الأنظمة العقارية، التحديد، التحرير، السجل العقاري، ط 2، مطبعة المثني، لبنان، 1996، ص 14.

- د- يضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية على أساس أنها تستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية التي تسجل فيها كل التصرفات الواردة على العقار، الأمر الذي ينتج تطابق بين هذه السندات والبيانات المدونة في هذه البطاقة<sup>(1)</sup>.
- هـ- يؤدي تسجيل العقار في السجل العيني إلى تحديد الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل ولا يكون ذلك إلا بالتحديد الدقيق والسليم للعقار.
- و- يؤدي ضبط مساحة العقار من خلال تحديده ومسحه ورسم مخطط له إلى عدم الاستيلاء أو التعدي على أي جزء منه وكذا وعدم وقوع نزاعات بين الجيران حول الحدود.
- ز- نظام الشهر العيني يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية وبالتالي إلى اطمئنان المتعاملين ويمنحهم الثقة في صحة الحقوق المشهورة وسلامتها الأمر الذي يرفع من قيمة العقارات في السوق العقاري وبالتالي ازدهار الثروة العقارية وتنشيط الحركة الاقتصادية في البلد من خلال نمو الاستثمارات العقارية وزيادة الطلب على العقار مما يسهل ذلك على مالك العقار الحصول على الائتمان المطلوب فينال القروض التي يحتاج إليها مقابل رهن العقار .

## 2- عيوب نظام الشهر العيني:

- بالرغم من المزايا الكبيرة التي يتمتع بها نظام الشهر العيني إلا أنه وجهت إليه بعض الانتقادات، وأهم ما يعاب عليه:
- أ- كثرة النفقات: يتطلب تطبيق نظام الشهر العيني مسح شامل لكل أراضي الدولة وهو أمر يتطلب أموال ضخمة وأعاون مختصون في الميدان، فالسجل العقاري يتشكل من مجموع البطاقات العقارية للعقارات سواء كانت حضرية أو ريفية بحيث يتطلب إنشاء هذه البطاقات وعملية تنظيمها وجمعها ميزانية ضخمة من خزينة الدولة الأمر الذي يؤدي إلى تأخير تفعيل هذا النظام<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> د. إبراهيم أو النجا، المرجع السابق، ص 54.

<sup>2</sup> د. رمول خالد، المرجع السابق، ص 25.

ب- التضحية بمصلحة المالك الحقيقي لصالح مكتسب العقار: ويكون ذلك عندما يقوم شخص بشهر حق عيني لا يملكه حقيقة فيصبح هو المالك له ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك<sup>(1)</sup>، وما على المالك الحقيقي إلا الاستعادة من التعويض نتيجة ضياع حقه بهذه الكيفية<sup>(2)</sup>.

ج- تفتيت الملكية: إن تخصيص لكل عقار بطاقة عقارية أو عدة بطاقات خاصة في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا بسبب الميراث الذي يرتب عليه قسمة العقارات الموروثة يؤدي إلى صعوبة في كيفية استغلالها بحيث يصبح كل شخص أو عدد أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدا من العقار الأمر الذي ينتج عنه صعوبة أو استحالة في استغلالها.

#### الفرع الخامس : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني:

بصدور الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسومين التنفيذيين له وهما المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 26/03/1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(3)</sup> نجد أن المشرع الجزائري قد تبني نظام الشهر العيني الذي يعتمد على المسح العام كأساس مادي وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من الأمر 74-75<sup>(4)</sup>، وكذا نص المادة الأولى الفقرة 01 من المرسوم رقم 76-62 التي تنص على "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد مايلي في كل بلدية: 1- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي في ... وأيضاً نص المادة 15 من نفس المرسوم التي تنص على: "إن مسح

<sup>1</sup> أ. جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup> Marty et raynoud, suretés réelles et publicité foncière, tome III volume sirey, 1971, P 50.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، الصادرة في 13 ربيع الثاني 1396 الموافق لـ 13 أبريل 1976، ص. ص. 498-512.

<sup>4</sup> يجري نص المادة الثانية على النحو الآتي: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساس ماديا للسجل العقاري".

الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطى التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئة إلى أجزاء الملكية وإلى قطع للأرض".

وعلى السجل العيني كأساس قانوني طبقا لنص المادة الثالثة من الأمر 75-74<sup>(1)</sup>، وكذا نص المادة 19 من المرسوم 76-63 التي تنص على مايلي: "إن مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تمثل كما هو ناتج من الوثائق المنشورة الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وهي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأماكن".

أما من حيث مدى تجسيد المشرع لمبادئ نظام الشهر العيني، فيمكن معرفة ذلك من خلال إسقاط هذه المبادئ مع النصوص الواردة في الأمر 75-74 والمرسومين التنفيذيين له 76-62 و63-76، فمبدأ التخصيص الذي يقضى بتخصيص بطاقة عقارية لكل عقار أو وحدة عقارية ومجموع هذه البطاقات تشكل السجل العقاري<sup>(2)</sup>، وبالرجوع إلى المادة 23 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على مايلي "تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده...." فمن خلال نص المادة نستنتج أنه تحدث بطاقات عقارية وتخصص كل بطاقة عقارية من هذه البطاقات لكل وحدة عقارية، بحيث توضح البطاقة العقارية الوضعية القانونية للعقار فمجموع هذه البطاقات تشكل السجل العقاري أو العيني وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أخذ فعلا بمبدأ التخصيص.

أما مبدأ القيد المطلق الذي مفاده أن اكتساب الملكية أو الحقوق العقارية الأخرى لا تتم بدون الشهر وبالرجوع إلى المادة 16 من الأمر 75-74 والتي تنص على مايلي: "إن العقود

<sup>1</sup> يجرى نص المادة الثالثة على النحو الآتي: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية".

<sup>2</sup> أ.جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص52.

الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في البطاقات العقارية". من خلال هذه المادة نستنتج أن الشهر المصدر الأساسي والوحيد لكل الحقوق العينية، بحيث أن التصرفات غير المشهورة ليس لها أثر بين أطرافها ولا اتجاه الغير<sup>(1)</sup>، غير أن المشرع قد أجاز الطعن في التصرفات المشهورة أمام القضاء من خلال نص المادة 85 من المرسوم 63-76 الذي جاء فيها: "إن دعاوى القضاء إلزامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم نشرها...". ومن هنا يتبين أن المشرع لم يجسد مبدأ القيد المطلق وفقا لما تقتضيه نظام السجل العقاري.

أما بالنسبة لمبدأ الشرعية الذي مفاده أن الحقوق العينية لا تشهر إلا بعد فحصها والتحقق من صحتها وبالرجوع إلى المادة 22 من الأمر 74-75 التي تنص على مايلي: "يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار...". وكذا المادة 105 من المرسوم 63-76 التي تنص على "يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح" ومن خلال نص المادة يتبين تجسيد المشرع الجزائري لمبدأ الشرعية.

أما فيما يخص مبدأ حظر التقادم والذي مفاده أن العقارات التي تشملها عملية مسح العام للأراضي غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب فمن ثبت اسمه في السجل العقاري كمالك للعقار أو صاحب حق عليه يصبح في مأمن من أن يفاجئ بادعاء أي شخص يزعم أنه يملك العقار بالتقادم<sup>(2)</sup>، أما المشرع الجزائري وبالرجوع إلى الأمر 74-75 والمرسومين التنفيذيين له رقم 62-76 ورقم 63-76 لا نجد أي نص صريح يقضي صراحة بحظر التقادم، أما القانون

<sup>1</sup> أ.ليلي زروقي، (التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد)، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05، الجزائر، ديسمبر 1998، ص 13.

<sup>2</sup> المستشار معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، المرجع السابق، ص 85.

المدني في مواد 821 و824 و827 و828 يقضي بإمكان اكتساب الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم.

وعليه من خلال ما تقدم ذكره نجد أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني، غير أنه نظرا لصعوبة تجسيده بسبب ما تتطلبه عملية المسح من توفير وسائل مادية وبشرية مؤهلة فقد نص المشرع الجزائري في المادة 27 من الأمر 74-75 على ما يلي "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات محددة بموجب مرسوم".

وعليه نستنتج من نص هذه المادة أن نظام الشهر العقاري الحالي في الجزائري هو نظام مزدوج يشمل على نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تمسحها عملية مسح الأراضي العام، ونظام الشهر العيني في المناطق الممسوحة أي التي خضعت لعملية المسح بمعنى أن المشرع اخذ نظام الشهر العيني كأصل عام، ونظام الشهر الشخصي كاستثناء أو كمرحلة انتقالية إلى غاية الانتهاء من عملية مسح باقي المناطق

## المطلب الثاني : نظام الشهر الشخصي.

يعد نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري ساد معظم دول العالم خاصة الدول اللاتينية كفرنسا وإيطاليا وإسبانيا والبرتغال<sup>(1)</sup>، بالإضافة إلى بعض الدول العربية كمصر، وعليه سنتناول دراسة نظام الشهر الشخصي من خلال تعريفه وتحديد خصائصه ثم تقييمه وذلك بتبيان مزاياه وعيوبه.

## الفرع الأول تعريف نظام الشهر الشخصي.

هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس على أساس العقار<sup>(2)</sup>، بحيث يضع هذا النظام صاحب الحق موضع اهتمامه، بحيث يتابع جميع التصرفات التي ترد على العقار فوضعية عقارها لا تعرف إلا بالرجوع إلى جملة التصرفات التي أجراها صاحبه عليه لذا فإن عملية الشهر تتم حسب مواصفات الأشخاص وليس على مواصفات العقار<sup>(3)</sup>.

فهذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساس لشهر التصرفات القانونية الواردة في العقار والصادرة عنه، بحيث يتم ذلك حسب سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات، ترتب حسب الحروف الأبجدية، بحيث يخص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل وذلك حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوخ أو الندرة، فإذا كان المتصرف نادرا فتخصص له صفحة واحدة فقط أما إذا كان شائعا فتخصص عدة صفحات حتى يمكن استيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يملكون هذا الاسم، وسجل ثاني يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد

<sup>1</sup> أ. بوحلاسة عمر، (تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار)، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2003، ص 37.

<sup>2</sup> أ. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 15.

<sup>3</sup> أ. وناس علي، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 7.

شهرها<sup>(1)</sup>، وعليه فمن أراد معرفة مالك عقار معين تعين عليه البحث عن اسم مالكه في السجل الخاص بذلك والممسوك بالمحافظة العقارية<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني خصائص نظام الشهر الشخصي.

من خلال تعريف هذا النظام نستخلص الخصائص التي يتميز بها وتتمثل فيما يلي:

- 1- يرتكز نظام الشهر العقاري على أسماء الأشخاص الذين يصدر عنهم التصرف الواجب الشهر وليس على أساس العقار محل التصرف، كما هو الشأن في نظام الشهر العيني<sup>(3)</sup>.
- 2- الشهر الشخصي هو طريق للعلانية فقط وليس له أية قوة ثبوتية، فالتصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق والبحث ولا تظهر من العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف بحيث تشهر كما هي وإذا كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو الفسخ ويمكن لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف وأن يطالب بإبطاله.

وهذا ما يجعل من عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي مجرد وسيلة للإشهار والعلانية وليس سببا لانتقال الملكية أو الحقوق العينية الأخرى.

### الفرع الثالث : تقييم نظام الشهر الشخصي.

من خلال خصائص هذا النظام يمكن تقييمه وذلك بالتطرق إلى ذكر مزايا ثم بعد ذلك ذكر عيوبه.

#### 1- مزايا نظام الشهر الشخصي: تتمثل هذه المزايا فيما يلي:

أ- تحقق العلانية وذلك بإعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية ويعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف باسمه على الرغم من أنها قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس.

<sup>1</sup> د. إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دار الفكر العربي، مصر، 1978، ص 27.

<sup>2</sup> حسن طوايبيبة، رسالة ماجستير، نظام الشهر العقاري الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 10.

<sup>3</sup> ياسين غانم، القضاء العقاري، ط2، مطبعة كرم، سوريا، 1994، ص 21.

- ب- لا يتطلب هذا النظام تكاليف كبيرة في تطبيقه إذا لا يقوم على عملية مسح الأراضي التي تحتاج إلى أموال باهظة من أجل إجرائها والتي لا تستطيع الكثير من الدول توفير تلك الأموال.
- ج- رغم أن هذا النظام لا يعط القوة الثبوتية للتصرفات العقارية المشهورة في ظله ويجعل هذه التصرفات قابلة للطعن فيها بالإبطال أو الفسخ في أي وقت فإجازة الطعن في هذه التصرفات المشهورة تعد بمثابة حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه<sup>(1)</sup>.
- د- كان يساعد الدولة على فرض الضريبة على محل التصرفات الواردة على العقار

## 2- عيوب نظام الشهر الشخصي:

أ- الشهر الشخصي معيب من ناحية الترتيب إذ الشهر يكون فيه وفقا لأسماء الأشخاص فصاحب المصلحة لا يعرف من السجلات إلا الشخص الذي تصرف في العقار ولا يفيد هذا حتما كل ما وقع على عقار ما من تصرفات كما أنه معيب من ناحية الحجية فالتصرفات التي تشهر في هذا النظام تشهر كما هي بحيث لا يتحرى عن صحتها، فإن كانت صحيحة بقيت على حالتها وإن كانت معيبة بسبب من أسباب البطلان أو كانت مزورة بقيت كذلك فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقدا صحيحا ولا يصح عقدا باطلا<sup>(2)</sup>.

ب- صعوبة التعرف على المالك الحقيقي للعقار بحيث تتطلب معرفة المالك الحقيقي للعقار البحث في السجل التي ترتب في التصرفات العقارية حسب الترتيب الأبجدي للحروف الهجائية التي يبدأ بها اسم المتصرف حيث تكمن الصعوبة عند كثرة التصرفات الواردة على عقار معين من طرف أشخاص تتشابه أسماؤهم كما هو الحال بالنسبة للعائلات الكبيرة حيث نجد اسم العائلة مشتركا بين كل أفراد العائلة الكبيرة حيث نجد اسم العائلة مشتركا بين كل أفراد العائلة زيادة على أن عملية البحث هذه تستغرق مدة زمنية طويلة<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> د. عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في ضوء المستجدات من أحكام محكمة النقض والفقهاء القانونيين، دار الفكر الجامعي، مصر، بدون تاريخ نشر، ص 339.

<sup>2</sup> د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 435.

<sup>3</sup> أ. جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 20.

ج- خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب بحيث أن نظام الشهر الشخصي لا يتمتع بالقوة الثبوتية وبالتالي تجعل الشخص الذي أشهر تصرفه وتسلم سند ملكية العقار لا يأمن من ظهور شخص آخر من الغير يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم فهذا النظام لا يحضر اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب.

د- خطر تعارض سندات ملكية عقار معين واحد، ويكون ذلك عندما يتصرف شخص معين ببيع عقار ما معتقدا أنه مالكة الحقيقي إلى شخص ثان ثم يفاجئ هذا الأخير بشخص ثالث يدعي ملكية هذا العقار بموجب سند ملكية صادر من المالك الحقيقي للعقار فيصبح لدينا شخصان لكل منهما سند ملكية لنفس العقار وبالتالي صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار بين شخصين لكل منهما سند ملكية<sup>(1)</sup>، فبالرجوع إلى السجل الذي ترتب فيه التصرفات نجد أن كل من كل التصرفين قابل للشهر وبالتالي هذا السجل يدلي ببيانات متعارضة ( ملكية شخصين لنفس العقار) وهذا ما يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات العقارية وقلة الائتمان وعدم الثقة بين الناس في إبرام التصرفات العقارية.

هـ- لا يعطي بشخص الذي أشهر تصرفه أية ضمانات ثبوت حقه في ملكية العقار أو الحقوق العينية الأخرى ويبقى مهددا بزوال حقه الذي انتقل إليه إما بالابطال أو الفسخ وبالتالي لا يعط لراغبي التعامل معه أي ضمانات بأنه صاحب حق ويجوز له التصرف فيه<sup>(2)</sup>.

#### الفرع الرابع : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي:

بعد حصول الجزائر على استقلالها كان من الضروري على السلطة أن تقوم بتنظيم المجتمع الجزائري عن طريق إصدار قوانين وطنية تعكس سيادته ومصالحه غير أن إصدار قوانين جديدة ليس بالأثر السهل بل يتطلب وقتا وجهدا فكان من الصعب على السلطات

<sup>1</sup> د. عدلى أمير خالد، المرجع السابق، ص 340.

<sup>2</sup> د. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، ج 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 116.

الجزائرية إصدار قوانين جديدة كما أنه من غير المعقول الإبقاء على القوانين الفرنسية ذات الطابع الاستعماري<sup>(1)</sup>.

لهذا اصدر المشرع الجزائري قانونا مدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية التي كان معمول بها مع استبعاد كل النصوص التي تتعارض مع السيادة الوطنية إلى غاية صدور قوانين وطنية<sup>(2)</sup>، وهو القانون رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 المتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية<sup>(3)</sup>، لذا استمر العمل بأحكام القانون المدني الفرنسي وبقي نظام الشهر الشخصي مطابقا في الجزائر على غرار ما كان مطبق في الجزائر قبل الاستقلال.

<sup>1</sup> أ.جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص 46.

<sup>2</sup> أ.حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 106.

<sup>3</sup> القانون رقم 62-157، المتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية المؤرخ في 1962/12/31، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 02، الصادرة في 1963/01/11، ص 18.

### المبحث الثاني : الحماية القضائية

سوف نتناول في هذا المبحث دراسة الآليات و الوسائل التي سخرها المشرع الجزائري من أجل المحافظة على الأملاك العمومية، بعدما درسنا في الفصل الأول الآليات السابقة أو الوقائية و التي تهدف إلى منع وقوع اعتداء على المال العام، حيث في هذه الفصل نتناول الآليات العلاجية أو الردعية التي تضمن حماية المال العام سواء من حيث رد الحال إلى ما كانت عليه قبل الاعتداء عليه ، أو معاقبة مرتكب فعل الاعتداء ذلك من أجل الردع و حيث لا تعد هذه الوسائل أو الآليات ضمانا كافية كل على حدا، إذ يجب أن تتحد الوسائل الوقائية مع الوسائل العلاجية من أجل حماية أفضل.

و غالبا ما تكون الآليات العلاجية عن طريق رفع دعوى أمام القضاء و النظر في المنازعات المتعلقة بالاعتداء الفصل فيها عن طريق الجزاء المقرر لها.

و تبعا لذلك سوف نقسم هذا الفصل إلى مطلبين حيث نتناول في المطلب الأول: جرائم

الأموال العقارية أما في المطلب الثاني الدعوى القضائية العقارية

#### المطلب الأول : جرائم الأملاك العقارية

نقصد بالحماية القضائية جملة الإجراءات و الهيئات و الدعاوي القضائية التي تهدف

إلى حماية الأملاك العمومية وعليه ارتأينا أن تكون دراستنا لهذا المطلب كالتالي:

في الفرع الأول نتطرق إلى التمثيل و الاختصاص القضائي أما في الفرع الثاني نتطرق

إلى الدعاوي القضائية التي ترمي إلى حماية الأملاك العمومية الوطنية.

#### الفرع الأول: التمثيل و الاختصاص القضائي.

في هذا الفرع نتطرق إلى التمثيل القضائي حيث نبين ما هي الجهات أو الهيئات التي

تمثل الأملاك العمومية أمام القضاء و إلى الاختصاص القضائي بنوعيه النوعي و المحلي.

#### أولا : التمثيل القضائي

إن بعض أنواع الأملاك الوطنية التي نص عليها المشرع علي أنها ملك المجموعة

الوطنية مثل ما نص المشرع الدستوري في المادتين 17 و 18. و يطرح التساؤل حول من له

الصفة في تمثيل المجموعة الوطنية أمام القضاء طالما أنها لا تعتبر من الأشخاص المعنوية، لذلك سوف نبحث في الهيئات التي يمكنها أو يؤهلها القانون لتمثيل الأملاك العمومية أمام القضاء ، سواء كانت مدعي أو مدعي عليها و سوف نتناول هذا الفرع عنصرين، حيث نتطرق إلي التمثيل القضائي على المستوى المركزي و التمثيل القضائي على المستوى المحلي.

**1- التمثيل القضائي على المستوى المركزي:** إعمالاً بأحكام القانون 08-09- المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإن الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري عندما تكون طرفاً في دعوى قضائية بصفتها مدعى أو مدعي عليه، فإنها تمثل بواسطة الوزير المعني أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي و الممثل القانون للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري<sup>1</sup>.

حيث أسند المشرع تمثيل الأملاك العمومية أمام القضاء إلى:

أ- **الوزير المكلف بالمالية و بعض الوزراء :** تنص المادة 09 من القانون 90-30 على مايلي : يتولى الوزراء المعنيون و الولاية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية و السلطات الأخرى تمثيل الدولة الجماعات الإقليمية في الدعاوي القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقاً للصلاحيات التي تخولها إياهم القوانين و التنظيمات<sup>2</sup>.

و أشارت المادة 184 من المرسوم التنفيذي -91-454 إلي أنه يمكن لوزير المالية وحده أو يشرك معه وزير أو وزراء مختصين في تسيير الأملاك، و التي تتكون منها الأملاك العمومية التابعة للدولة في الدولة التي ترفع في شأن هذه الأملاك<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 08-09 ، مؤرخ في 25 فيفري المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة رسمية رقم 21 ، صادرة بتاريخ 23 أبريل سنة 2008.

<sup>2</sup> - القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية جريدة رسمية رقم 52 صادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990

<sup>3</sup> - المادة 184 ، من المرسوم التنفيذي -91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك جريدة رسمية رقم 60 صادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991 .

كما يمكن لوزير المالية أن يكلف موظفي إدارة الأملاك الوطنية، الذي يخولهم بتمثيله قانونا في الدعاوي القضائية حسب المادة 184 03 من نفس المرسوم.

إذا خلاصة القول أن الوزير المكلف بالمالية منحه المشرع اختصاصا عاما في تمثيل الدولة في جميع الدعاوي القضائية الرامية إلى حماية الأملاك الوطنية العمومية، و يعد هذا الاختصاص شاملا لكافة الأملاك العمومية الوطنية التابعة للدولة و يمكن لوزير المالية أن يشرك معه وزير مختص بقطاع معين في الدعاوي المتعلقة بأموال عمومية تابعة لهذا القطاع<sup>1</sup>.

ب- الوالي: تنص المادة 184 ف 2 من المرسوم التنفيذي على أن الوالي يمارس دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها، فيما يخص الأملاك الواقعة في ولايته إلا إذا نص القانون على غير ذلك. باعتبار الوالي كما يطلق عليه شخص ذو قبتين فتارة يتصرف ممثلا للدولة و تارة أخرى يكون ممثلا للولاية، فهو ذو اختصاص مزدوج يمكن أن يمثل الدولة و الولاية معا، لذا فقد منحه المشرع الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء في الدعاوي المرفوعة أمام القضاء ، و هذا لما نصت عليه المواد 09-10 من القانون 90-30 و كذا المواد 184 /2/ من المرسوم 454/91<sup>2</sup>.

غير أن الوالي مقيد بمبدأ الاختصاص الإقليمي، و معنى ذلك أنه لا يمكن أن يكون ممثلا للدولة للدفاع عن الممتلكات أو الأملاك الوطنية العمومية على المستوى الوطني، و إنما في حدود ولائية فقط و كمثل لا يمكن للوالي تمثيل أملاك عمومية وطنية لا تقع في حدود ولايته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - حطاطاش عبد العزيز - عبد السلام يوسف حماية الأملاك الوطنية العامة مكترة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الجزائر 2007، ، ص 29

<sup>2</sup> - أعرم يحيوي منازعات املاك الدولة دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر 2005، ص 47-48.

<sup>3</sup> - المادة 185 ، من المرسوم مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كفييات ذلك جريدة رسمية رقم 60 ، صادرة بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1991.

3 مديرية أملاك الدولة: تنص المادة 185 من المرسوم 91-454 ، على أن إدارة الأملاك الوطنية لها سلطة متابعة الدعاوي المتعلقة بصحة عقود اقتناء الأملاك العقارية أو تأجيرها، و حقوق المحلات التجارية التي تؤجرها بمقتضى المادة 157 من القانون 82-14 و صحة شروطها المالية، على أن تكون المصلحة العمومية التابعة للدولة أو المؤسسات العمومية ذات طابع إداري و التي أبرمت هذه العقود ممثلة في الدعاوي قانونا و من خلال استقراء هذه المادة يتضح أن المشرع منح مديرية أملاك الدولة صفة التقاضي، لكن ليس بصفة مطلقة و إنما نسبية أو في حالات معينة و هي:

- صحة عقود اقتناء الأملاك العقارية أو تأجيرها.

- الحقوق العقارية وحقوق المحال التجارية.

- صحة الشروط المالية لهذه العقود<sup>1</sup>.

إذا تعلق الأمر بالتقاضي أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع ، فإن المدير العام للأملاك الوطنية هو المؤهل في تمثيل المنازعات، أما فيما يخص القضايا المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس فيكون المدير الولائي للأملاك الوطنية هو المؤهل لتمثيل الأملاك العمومية الوطنية<sup>2</sup>.

## 2- التمثيل القضائي على المستوى المحلي.

يتمتع كل من الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي بحق تمثيل الولاية أو البلدية أمام القضاء الإداري، في سبيل الدفاع عن الأملاك العمومية التابعة للولاية و البلدية.

<sup>1</sup>- يوسف حطاطاش عبد العزيز عبد السلام يوسف ، مرجع سابق ص 31

<sup>2</sup>- أعرم يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، مرجع سابق،ص 46.

أ- الولاية : لقد منح القانون رقم 07-12<sup>1</sup> المتعلق بالولاية للوالي باعتباره ممثلاً للولاية صلاحية تولي أعمال إدارة الأملاك و الحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية، إضافة إلى تمثليه للولاية ، أمام القضاء باعتباره الممثل القانون لها<sup>2</sup>.

لذلك فالوالي يسهر على الدفاع عن الأملاك العمومية التابعة للولاية أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً، سواء كانت الولاية مدعية أو مدعى عليها ، و ذلك حسب نص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية.

ب- البلدية: من خلال نص المادتين 09 و 10 من القانون 90/30 يتضح أن نفس المبادئ التي تسري على الوالي تنطبق على رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث أن اختصاص هذا الأخير إقليمي، بحيث لا يتعدى دائرة اختصاص البلدية، و هو مسؤول عن تمثيل الدولة أمام القضاء في الدعاوي المتعلقة بالأملاك العمومية الوطنية سواء كانت مدعى أو مدعى عليها، و هذا يعتبر من أهم صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية في إطار سهره على حماية الأملاك التابعة للدولة، و قد نصت المادة 82 من قانون البلدية 10-11 على<sup>3</sup> :

### ثانياً : الاختصاص القضائي

سوف نتناول في هذا الاختصاص القضائي للمنازعات المتعلقة بالأملاك العمومية الوطنية، و ذلك خلال التطرق إلى الاختصاص النوعي و الاختصاص الإقليمي

1- الاختصاص النوعي : يرتبط توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري و القضاء العادي بنظام ازدواجية القضاء، بسبب وجود هرمين منفصلين و متميزين لكل منهما مجال اختصاص

<sup>1</sup> - القانون رقم 07-12 مؤرخ في 21 فيفري 2012 المتضمن قانون الولاية ، جريدة رسمية عدد 12 ، صادرة بتاريخ 29-2012-02

<sup>2</sup> - مهود حنان ، آليات حماية المال العام في التشريع الجزائري رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون جامعة مولود معمري 2019، ص 347.

<sup>3</sup> - القانون 10-11 ، مؤرخ في 22 جوان 2011 يتضمن قانون البلدية ، الجريدة الرسمية عدد 37 ، صادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

خاص به، لذلك يعتمد على توزيع الاختصاص على موضوع المال حيث تخضع المنازعات المتعلقة بالأموال العمومية للدولة لاختصاص القضاء الإداري، بينما تخضع المنازعات المتعلقة بالأموال الخاصة للدولة لاختصاص القضاء العادي، و بما أن مجال دراستنا الأموال العمومية إذن فالمنازعات المتعلقة بها يختص بها القضاء الإداري<sup>1</sup>.

تنص المادة 2/800 من قانون الإجراءات المدنية على مايلي: " تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"<sup>2</sup>.

قبلها كانت المادة 07 من نفس القانون تنص على مايلي: " كما تختص المجالس القضائية في جميع القضايا التي تكون الدولة أو إحدى العمالات أو البلديات أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها وقد ألغيت هذه المادة.

و ببساطة معيار الاختصاص عضوي و ذلك لوجود الشخص المعنوي العام طرفا في النزاع<sup>3</sup>.

و بذلك تعتبر المحاكم الإدارية جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية و تختص بالفصل فيما يلي:

أ. دعوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوي التفسيرية و دعاوي فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية .

- البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

<sup>1</sup> - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري سنة 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة رسمية رقم 21 ، صادرة بتاريخ 23 أفريل سنة 2008

<sup>2</sup> - قانون رقم 2003 مؤرخ في 18 أوت 1990 يعدل و يتم الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 جوان سنة 1966 ، المتضمن قانون الإجراءات م وإ ، جريدة رسمية رقم 36 ، صادرة بتاريخ 22 أوت 1990.

<sup>3</sup> - مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الأملاك العمومية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير قانون عام ، 2010-2011 جامعة أم البواقي،ص 60.

- المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية .

ب. دعاوي القضاء الكامل.

ج. القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

إذا فخلاصة القول أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل ابتدائياً و بالاستئناف في المنازعات الخاصة بأموال الدولة.

## 2- اختصاص القضاء العادي بمنازعات أملاك الدولة.

لقد قلنا سابقاً أن المشرع الجزائري اعتمد المعيار العضوي لكن وردت استثناءات حيث ينعقد الاختصاص المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يوجد نوعين من المنازعات أين للقضاء العادي و حسب يختص القاضي الإداري بالفصل فيها و هي:

أ) المنازعات المتعلقة بمخالفات الطرق تنص المادة 66-2 من قانون الأملاك الوطنية على مايلي: "... وتستمد القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية من القواعد الجزئية العامة المتعلقة بالمساس بالأملاك و بمخالفات الطرق و القواعد الخاصة بنظام المحافظة"<sup>1</sup>.

ب) اختصاص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالمسؤولية : تنص المادة 124 من القانون المدني على مايلي : " كل عمل أيا كان يرتكبه المرء و يسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في ارتكابه بتعويض"<sup>2</sup>.

و هنا المسؤولية التي نحن بصدد الحديث عنها هي المسؤولية على أساس الخطأ و تقام في هذه الحالة دعوى و عدم الصيانة فإذا أخذنا بالمعيار العضوي فإن القاضي الإداري هو المختص و إذا أخذنا بالمعيار المادي المادة 124 قانون مدني و باعتبار القاضي الإداري لا يمكنه تطبيق القانون الخاص فإن القاضي العادي هو المختص.

ج) اختصاص القاضي العادي بموجب قانون الأملاك الوطنية : يختص القاضي العادي بنوعين من المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية و قد حددتها أحكام القانون 90-30 و يتعلق

<sup>1</sup>- القانون رقم 90-30 ، المتعلق بالأملاك الوطنية.

<sup>2</sup>- القانون رقم 75-58 ، المتضمن القانون المدني.

الأمر بطرق اكتساب الأملاك الوطنية التي مصدرها أملاك الخواص و تتمثل هذه المنازعات بتلك التي تخص التركات الشاغرة و المتعلقة بالتبادل.

(د) التركات الشاغرة: التركات الشاغرة هي حالة ما إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا أو تخلي احد الورثة عن حصته<sup>1</sup>.

و تعتبر التركات الشاغرة طريقة من الطرق العادية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة و لقد أوكل للقاضي العادي الفصل في هذه القضايا باعتباره حامي الملكيات الخاصة.

**2 تبادل الأملاك العقارية الخاصة :** يعتبر التبادل إحدى طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة فقد يتم بين أملاك هذه الأشخاص و تبادل الأملاك الوطنية العقارية فيما بين الدولة الولاية، و البلدية و قد يتم أملاك عقارية تابعة للخواص و تنص المادة 96 من القانون 90-30 على مايلي : " تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام<sup>2</sup>.

و بالرجوع إلي أحكام قانون الإجراءات المدنية فإنه ينص صراحة على أن المنازعات المتعلقة بمقايضة أملاك عقارية خاصة تابعة للدولة مع عقارات مملوكة للخواص ينظر فيها القسم العقاري و بذلك فإن القاضي العادي هو المختص

تبعا لذلك تخضع كل المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا فيها إذا تعلق الأمر بتسيير أملاك وطنية عمومية للقاضي الإداري إلا ما استثنى بنص خاص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 773 ، من الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية رقم 78 صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

<sup>2</sup> - الأمر 90-30 ، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 . المتضمن قانون الأملاك الوطنية جريدة رسمية رقم 44 صادرة بتاريخ 3 غشت 2008

<sup>3</sup> - ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية رسالة شهادة الدكتوراه في القانون العام جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان 2015، ص 337.

أما المنازعات التي لا تكون هذه الهيئات طرفاً فيها و لو تعلق الأمر بتسيير أموال وطنية فإنها تخضع مبدئياً للقاضي العادي إلا ما استثنى بنص تطبيقاً لقواعد الاختصاص فإن النظر في المنازعات المتعلقة بالأموال العمومية تتعدى إلى:

1. مجلس الدولة إذا كانت المنازعة متعلقة بأموال تابعة للدولة أي وطنية.

2. المحاكم الإدارية إذا كانت المنازعة متعلقة بأموال تابعة للولاية أو البلدية ( محلية).

و هذا فيما يخص دعاوي الإلغاء و فحص المشروعية.

أما إذا كان الأمر متعلق بدعاوى القضاء الكامل فإن الاختصاص ينعقد دائماً للمحاكم

الإدارية<sup>1</sup>.

**3- الاختصاص المحلي:** لا يطرح الاختصاص المحلي إشكالات عملية و ذلك لأن الاختصاص يتحدد بموقع الملك المتنازع عليه أو بموطن المدعى عليه إذا كان الأمر يتعلق بالدعاوي المنقولة طبقاً للمادة 08 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و في ذلك نصت المادة 3168/ من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 على أنه: "يشكل الخلافات الناشئة عن شغل الأملاك العامة المخصصة للاستعمال المشترك بين الجمهور شغلاً خاصاً، صلاحيات القضاء و من اختصاص الجهة القضائية المختصة إقليمياً نظراً لأهمية المكان الذي منازعات من صميم يوجد فيه مرفق الأملاك العامة المشغولة"<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: الدعاوي القضائية الرامية لحماية الأملاك العمومية.**

يمكن تقسيم الدعاوي الرامية إلى الأملاك الوطنية العمومية إلى 3 أنواع ، النوع الأول يتعلق بالدعاوي الرامية إلى التشكيك في الملكية و دعاوي الحدود و النوع الثاني يتمثل في الدعاوي الناشئة عن استغلال الأملاك الوطنية العمومية، أما النوع الثالث فيتمثل في دعاوي

<sup>1</sup> - المادتين 801-901 ، من الأمر رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية جريدة رسمية رقم 21 صادرة بتاريخ 23 ابريل 2008.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ، المحدد لشروط إدارة و تسيير أموال الدولة.

أخرى قد تنتج عن سوء استغلال هذه الأملاك أو شغلها بطريقة غير قانونية و تبعا لذلك سوف نقسم هذا الفرع إلى ثلاثة أقسام كل قسم نتناول فيه نوع من الدعاوي.

و يجدر بالذكر أن هذه الدعاوي على سبيل المثال لا الحصر.

**أولا : الدعاوي الرامية إلى التشكيك بالملكية ودعاوي الحدود**

تنقسم هذه الدعاوي بدورها إلي قسمين و هما:

أ. الدعاوي الرامية إلى التشكيك في الملكية يكون هذا النوع من المنازعات بين الأشخاص و الهيئات الإدارية المالكة أو المخصص لها الملك العمومي، حيث يكون النزاع قائما حول المالك الحقيقي للشيء المتنازع فيه و لعل هذا التشكيك يعد من أخطر أنواع التهديدات التي تواجه الأملاك الوطنية العمومية ، إذ أنها تهدد بصفة مباشرة وجود هذا الملك عدمه<sup>1</sup>.

حيث تنص المادة 125 من قانون 90-30 على مايلي: " عملا بالمادة 10 من هذا القانون، يختص الوزير المكلف بالمالية ، الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثل أمام القضاء مدعيا أو مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة يمتد هذا و الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأملاك الوطنية عندما تؤدي المنازعات مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق و الالتزامات التي تعيين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام القضاء<sup>2</sup>.

هذا النوع من الدعاوي يمكن أن ترفع من قبل الهيئة المالكة أو المخصص لها الملك ضد الشخص المعتدي الذي يدعي أن الملك أو الحق ملك له كما قد ترفع من الشخص ضد هذه الهيئات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - حطاطاش عبد العزيز - عبد السلام يوسف ، مرجع سابق،ص 33.

<sup>2</sup> - المادة 125 ، القانون 90-30 ، سالف الذكر

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري،ص 36.

و تبعا لذلك يعد من قبل التشكيك في الملكية محاولة اكتساب عقار عن طريق إعداد شهادة الحياة.

### ب المنازعات المتعلقة بتعيين الحدود:

هي دعاوي لا ترمي إلى التشكيك في الملكية برمتها، إنما يقع التشكيك فقط في جزء منها و هو الجزء الواقع على الحدود الأملاك الوطنية العمومية ، و هذا النوع من المنازعات عموما يكون في مرحلة اقتناء الهيئة للملك العمومي خصوصا عند مرحلة تعيين الحدود وتتص المادة 116 من المرسوم التنفيذي -91-454 على أنه : " يمكن الطعن في قرارات ضبط الحدود المذكورة في هذا القسم باستعمال وسائل القانون طبق للتشريع المعمول به " <sup>1</sup>. و ستتج من خلال هذا النص أن الطعن المقصود به هنا هو الطعن بالإلغاء في قرار تعيين الحدود و ذلك باعتبار أنه قرار إداري و إذا اصدر حكم بإلغاء القرار فإن الهيئة الإدارية ملزمة بإعادة الحدود إلى ما كانت عليه <sup>2</sup>.

### ثانيا : الدعاوي الناشئة عن استعمال و استغلال الأملاك العمومية الوطنية

إن استغلال و استعمال الأملاك العمومية يتم بطريقتين إما بناء على رخصة أو بموجب عقد امتياز يبرم بين الهيئة الإدارية و المستغل.

1- المنازعات الناشئة عن الاستعمال بناء على رخصة : تتمثل في رخصة استغلال الأملاك العامة في رخصتي الطريق و الوقوف و اللتان تمنحهما السلطة الإدارية المختصة، وهو ما يسمى بالاستعمال وحيد الطرف و من خصائص هذا الاستعمال انه مؤقت وقابل للإلغاء بدافع المنفعة العامة أو بسبب حفظ النظام و يجب أن لا يتعارض هذا الاستعمال مع تخصيص الملك ويكون هذا الاستغلال بمقابل مالي.

تنص المادة 166 من المرسوم التنفيذي 91-454 أن السلطة الإدارية يمكنها سحب الرخصة و لا يمكن لصاحب الرخصة المطالبة بالتعويض إذا كان سبب السحب مشروعاً، أو

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 91-454 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك

<sup>2</sup> - حطاطاش عبد العزيز - عبد السلام يوسف ، مرجع سابق، ص 34.

بعد انتهاء المدة. أما إذا كان السحب قبل نهاية مدة الاستغلال أو كان السبب غير مشروع فإن صاحب الرخصة يستفيد من تعويض مقابل الضرر اللاحق به<sup>1</sup>.

ويعد من الأسباب المشروعة لسحب الرخصة مثلا تغيير المستغل لطبيعة النشاط المسموح به أو إهماله واجب صيانة الملك، ويتم سحب الرخصة بصدور قرار إداري من الهيئة التي أصدرته دون اللجوء إلى القضاء غير أن المستفيد من الرخصة يمكنه الطعن بالإلغاء في هذا القرار.

**2- المنازعات الناشئة عن الاستغلال ذي طابع تعاقدى:** يمكن استغلال جزء من الأملاك الوطنية العمومية استغلالا خاصا ذي طابع تعاقدى بناء على عقود شغل أو بمعنى آخر هو تنازل الدولة عن تسيير بعض مرافقها لفائدة الخواص، ويكون ذلك إما بناء على أحكام تشريعية أو دفاتر شروط.

ومن شروط استغلال الملك العمومي في هذه الحالة هو أن يكون:

- الشغل مؤقت وليس دائم.
- حرية التعاقد و الفسخ للإدارة وذلك بدافع المنفعة العامة أو الإهمال من صاحب حق الامتياز.
- المنازعات في هذه الحالة تعود إلى القضاء.

هذا ما نصت عليه المادة 168 من المرسوم التنفيذي 91/454 كما يحق لشغل الأملاك العمومية شغلا خاصا ذي طابع تعاقدى أن يحصل على تعويض إذا غيرت الإدارة عقد الشغل، أو ألغته قبل انقضاء الأجل المتفق عليه

**ثانيا: أنواع أخرى من منازعات أملاك الدولة.**

لا يمكن حصر الدعاوي المتعلقة بمنازعات الأملاك العمومية لسبب كثرتها لذلك سنحاول ذكر هذه الأنواع ولكن بإيجاز ومنها

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-545 ، المتضمن شروط إدارة و تسيير أملاك الدولة.

(1) دعوى التعويض عن الأضرار التي تلحق الأماكن العمومية غالباً ما تكون الأماكن العمومية عرضة للاعتداءات، وتكون هذه الاعتداءات معاقب عليها في قانون العقوبات وقوانين خاصة تحكم فئات محدد من الأماكن العمومية ونجد أن الدعوى المدنية المترتبة عن المساس بالأماكن العمومية أساسها القانون في المادة 69/03 من القانون 90/30 و التي أكدت على جواز رفع دعوى مدنية رامية إلى التعويض عن الضرر للاحق بالأماكن الوطنية هذه الدعوى لا تتقدم إلا وفقاً للقواعد العامة للقانون المدني<sup>1</sup>.

(2) الدعوى المتعلقة بإخلال الإدارة بواجب الصيانة إن الالتزام بواجب الصيانة للأماكن العمومية هو التزام يقع على عاتق الهيئة المالكة أو المسيرة من أجل الحفاظ على الملك المعني وضمان بقائه قادراً على تحقيق الغرض المحدد له لكن قد تتعاضد الإدارات عن واجب الصيانة بشكل يكون سبباً في الحاق ضرر بالغير نتيجة عدم صلاحيته<sup>2</sup>.

إن الإخلال بواجب الصيانة يؤدي وقوع ضرر بالغير، وهذا الغير يمكنه طلب تعويض من طرف الإدارة تحت مسؤولية عن عدم الصيانة، وتكون هذه المسؤولية بناء على الخطأ وتلتزم الإدارة بدفع هذا التعويض.

(3) الدعاوي المتعلقة بتحصيل حقوق و أتاوى أملاك الدولة كما سبق في الدعاوي السابقة المتعلقة باستغلال و استعمال الأماكن العمومية فإن المستفيد يترتب عليه تقديم أتاوى وحقوق تكون محددة مسبقاً بموجب نص قانون أو عقد، فنظراً لأهمية مداخل أملاك الدولة واعتبارها مورداً ثابتاً فإن الإدارة المركزية لأماكن الدولة دائمة الحرص على بذل الجهود لتحسين تحصيلها، حيث تعتبر كل حالة عدم تحصيل ملاحظة وغير مبررة سبباً لتوقيع عقوبات صارمة تجاه الأعوان المسؤولين عن هذه الوضعية كما يتم متابعة المستفيد المتعاضد عن تسديد الحقوق المترتبة عليه.

<sup>1</sup> - القانون 90-30 ، المتعلق بقانون الأماكن الوطنية.

<sup>2</sup> - مزهود حنان، مرجع سابق، ص 352.

## المطلب الثاني : الدعوى القضائية العقارية

يقصد بالحماية الجزائية للأموال العمومية الوطنية تلك العقوبات التي يقرها القانون للأعمال الإجرامية التي تشكل اعتداء على الأموال العامة، ومعلوم أن الإجراءات الجزائية يوقعها القاضي الجزائي وبذلك يكون هذا الأخير حارسا للأموال العامة.

ولحماية واسعة للأموال العامة فإن المشرع الجزائري أقر حماية عامة وحماية خاصة أما الحماية العامة فهي التي وردت في قانون العقوبات الجزائري تضمنت نصوصا قانونية تجرم و تعاقب الأفعال الماسة بأموال الدولة أما فيما يخص الحماية الخاصة فهي عقوبات الأفعال المجرمة التي خصها المشرع الجزائري بقوانين خاصة حيث حدد وخصص لها أيضا إجراءات خاصة مثل قانون المياه و المناجم وغيرها

و للتفصيل في المطلب سوف نقوم بتقسيمه إلى فرعين نتناول في الفرع الأول الحماية الجزائية المقررة في القانون العقوبات وفي الفرع الثاني سوف ندرس الحماية الجزائية المقررة في قوانين أخرى

## الفرع الأول: الحماية الجزائية المقررة في قانون العقوبات.

تنص المادة 66/2 من القانون 90-30 على ما يلي: "و تستمد القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية مما يأتي:

القواعد الجزائية العامة المتعلقة بالمساس بالأملاك وبمخالفات الطرق القواعد الخاصة بالمحافظة".

كما تنص المادة 136 من نفس القانون على ما يلي: "يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات" ما يلاحظ من خلال استقراء هاتين المادتين: أن المشرع الجزائري أضفى حماية جزائية على الأملاك الوطنية، خاصة العمومية منها كونها الأكثر عرضة للاعتداء عليها من طرف مستعمليها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 16 ، القانون 90-30، سالف الذكر.

و بالرجوع إلى قانون العقوبات نجد انه يجرم عدة أفعال تمس الأملاك الوطنية العقارية و المنقولة و يرصد لكل منها عقوبات حسب طبيعتها وخطورتها<sup>1</sup>.

من ذلك سوف نبين أهم الجرائم الواقعة على الأملاك الوطنية الواردة في قانون العقوبات و تتمثل في جرائم الإهمال و اختلاس و إتلاف الأملاك و سوف نتناولها فرع أول وجرائم التخريب و الحرق و الاعتداء في فرع ثاني.

### أولاً : جرائم الإهمال و اختلاس و إتلاف الأملاك الوطنية

سوف نفصل في كل جريمة على حدى

**1- جريمة الإهمال و اختلاس و إتلاف الأملاك الوطنية :** تنص المادة 199 مكرر من قانون العقوبات على ما يلي: " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من خمسين ألف دينار جزائري إلى مائتي ألف دينار كل موظف عمومي في مفهوم المادة 2 من قانون 06/01 المتعلق بالقانون الفساد..... تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو اختلاس أو تلف أو ضياع أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت يد سواء بحكم وظيفة أو بسببها" و تتمثل أركان هذه الجريمة فيما يلي:

- الركن الشرعي : المادة 199 مكرر قانون عقوبات
- الركن المفترض : هو صفة الموظف في مفهوم المادة 2 من قانون مكافحة الفساد.
- الركن المادي: هو السلوك الإداري الضار و حدوث الضرر بالأملاك العمومية نتيجة لهذا السلوك.
- الركن المعنوي: هذه الجريمة من جرائم الخطأ أي يمكن أن يتخذ ركنها المعنوي صورة الخطأ غير عمدي.

العقوبات المقررة لهذه الجريمة يعاقب ب الحبس من ستة أشهر إلى 3 سنوات و الغرامة من 50.000 إلى 200.000 دينار جزائري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - ميساوي حنان، مرجع سابق، ص 339.

<sup>2</sup> - المادة 2 ، من القانون 06-01 ، متعلق بقانون الفساد

2- جريمة اختلاس الأموال العمومية : ينص 350 من القانون العقوبات على مايلي " كل من اختلس شيئاً غير مملوك له يعد سارقاً....." لذا فهذه الجريمة تعد جريمة سرقة، و بالتالي عاقب عليها المشرع بالحبس من سنة إلى 100.000 و 500.000 دج خمس سنوات وبغرامة مالية تتراوح من ، كما تنص المادة 350/2 على مايلي:"وتطبق نفس العقوبة على اختلاس المياه و الغاز و الكهرباء" وهنا المشرع قصد صراحة الأموال العمومية الوطنية

الركن الشرعي : المادة : 350ف1 و ف2.

الركن المادي: اختلاس شيء غير مملوك.

الركن المعنوي: الاختلاس من الجرائم العمدية لذا يجب توفر القصد الجنائي بشقيه العام والخاص.<sup>1</sup>

العقوبات المقررة : حسب المادة 350 ف العقوبات المقررة هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات و الغرامة المالية ن 100.000 إلى 500.000 دج.

من إضافة إلى هذه العقوبات يمكن الحكم بالعقوبات التكميلية الواردة في المادة 9 مكرر 1 من قانون العقوبات<sup>2</sup>.

3- جريمة إتلاف الأموال الوطنية: تحمي السندات و السجلات العامة ضد خطر الإتلاف و التشويه أو التبيد من أماكن حفظها بالمستودعات العامة للحفظ، وتعاقب المادة 120 من القانون العقوبات ذلك بالحبس من سنة إلى عشر سنوات وبغرامة مالية معتبرة كل قاضي أو موظف أو ضابط عمومي يقوم بإتلاف، أو إزالة عن طريق الغش و بنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة، كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته.

- الركن الشرعي : نصر المادة 120 من القانون العقوبات.

<sup>1</sup> - المادة 350 ، من الامر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 ، المتضمن قانون العقوبات ، المعدل والمتمم

<sup>2</sup> - المادة مكرر ، من الامر 66-156 السالف الذكر

- **الركن المعنوي:** هذه الجريمة من الجرائم العمدية و التي تتطلب توفر القصد الجنائي العام والخاص، العام و المتمثل في ارتكاب جريمة و الخاص عن طريق الغش و بنية الإضرار.

- **الركن المفترض:** أن تتوفر صفة الموظف وهي يكون قاضي أو موظف أو ضابط عمومي أي أن وظيفته تسمح له أو تتيح له ذلك.

- **الركن المادي:** الإتلاف و الإزالة وهي كل ما يمكنه من إخفاء الوثائق و المستندات أو العقود أو الأموال المنقولة التي تكون في عهده أو سلمت له بمناسبة وظيفية.

العقوبة المقرر لجريمة إتلاف الأملاك الوطنية العمومية : يعاقب مرتكب هذه الجريمة بالحبس من سنة إلى 10 سنوات وغرامة مالية يحددها القاضي<sup>1</sup>.

**ثانيا:** جرائم الاعتداء على الملكية و الحرق و التخريب و الجرائم المتعلقة بالطرق وبعض المنشآت

### 1- جرائم الاعتداء على الملكية:

تضمن قانون العقوبات العديد من النصوص القانونية التي تجرم الاعتداء على الملكية وهذا بعض النظر عن المالك.

حيث تنص المادة 386 من قانون العقوبات على انه يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة مالية من 2000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس، وتشدد العقوبة الفقرة الثانية من نفس المادة إذا كان انتزاع الملكية ليلا بالتهديد أو بالعنف أو بطريقة التدليس أو الكسر عدة أشخاص أو مع حمل سلاح، فتكون العقوبة هي الحبس من سنتين إلى عشر سنوات، و الغرامة من 10.000 الى 30.000 دج.

**الركن الشرعي :** نص المادة 386 من قانون العقوبات.

<sup>1</sup> - المادة 120 ، من الامر نفسه

الركن المادي: القيام بانتزاع عقار مملوك للغير مع اقترانه بالتدليس والخلسة، ويجب أن يرد على عقار ولم يحدد النص نوع الملكية إذا كانت عامة أو خاصة، ولهذا يطبق هذا النص في حالة التعدي على ملكية العقارات الوطنية العمومية.

الركن المعنوي: القصد العام و الخاص لأنها من الجرائم العمدية.

كما تدخل من جرائم التعدي على الملكية العامة جريمة نقل أو إزالة الحدود، حيث تنص المادة 417 من قانون العقوبات على ذلك: "كل من ردم حفرة أو هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع سياجا اخضر أو أخشاب جافة منه ، أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات بارتكاب جريمتي الاعتداء الذي يكون الغرض منه القضاء على نظام الحكم أو تغييره وجريمة الاعتداء الذي يكون الغرض منه التقتيل أو التخريب بقصد نهب الأملاك العمومية ويعاقب على هذه الجريمة بالإعدام<sup>1</sup>.

المادة 87 مكرر : نصت على انه يعد فعلا إرهابيا أو تخريبا كل فعل يستهدف امن الدولة ووحدتها و استقرار المؤسسات وسيرها العادي<sup>2</sup>.

أما المادة 407 فإنها تنص على وضع متفجرات في طريق عام أو خاص عمدا، و هي تعاقب بالسجن المؤقت من 10 سنوات إلى 20 سنة<sup>3</sup>.

كما يتضمن قانون العقوبات جملة من الجرائم تخص الطرق العمومية و التي تعتبر مخالفات.

فقد نصت المادة 444 مكرر على جريمة إعاقة الطريق العام وعقوبتها الغرامة من 100 إلى 1000 دج وعقوبة جوازية بالحبس من 10 أيام إلى شهرين<sup>4</sup>.

كما توجد جرائم أخرى نص عليها المشرع في قانون العقوبات.

<sup>1</sup> - المادة 386 ، من الامر نفسه

<sup>2</sup> - المادة 417 ، من الامر نفسه

<sup>3</sup> - المادة 87 مكرر ، من الأمر نفسه

<sup>4</sup> - المادة 407 ، من الامر نفسه

الجرائم الماسة بالأماكن العمومية : هي الجرائم المنصوص عليها في المواد 61.86 87 مكرر من القانون العقوبات<sup>1</sup>.

المادة 61: تنص على جرائم الخيانة و التجسس حيث يقوم الجاني بتسليم منشآت وسائل مخصصة للدفاع الوطني إلى دولة أجنبية بقصد الإضرار بها ..... يعاقب بالإعدام.  
المادة 86: نصت على ارتكاب جريمة ترأس عصابات مسلحة أو تولي مهمة قيادة ما بذلك بقصد الإخلال بأمن الدولة<sup>2</sup>.

**جرائم التخريب :** تنص المادة 160 مكرر 8 من القانون العقوبات على حماية الأماكن المعدة للعبادة، و النصب و التماثيل و اللوحات المخصصة للمنفعة العمومية و الوثائق و الأشياء التاريخية و الأشياء المتعلقة بالثورة من كل تخريب أو تشويه أو حرق وتعاقب .....الخ<sup>3</sup>.  
**الجرائم المتعلقة بالطرق وبعض المنشآت:** عاقب المشرع على كل هدم أو شروع في الهدم بواسطة لغم أو أي مواد متفجرة أخرى لطرق عمومية أو سدود أو خزانات أو جسور أو منشآت تجارية وصناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران.

نصت عليها المادة 401 من القانون العقوبات كما تنص المادة 455 من نفس القانون على مخالفات تخريب الطرق ، حيث تقوم هذه الجريمة على إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منها أو اخذ حشائش أو تربة أو أحجار من الطرق العمومية دون ترخيص بذلك . ويعاقب بالغرامة من 100 إلى 500 دج و الحبس لمدة 5 أيام على الأكثر.

**العقوبة :** تقرر المادة 401 عقوبة الإعدام على هذه الجريمة لما في ذلك خطورة على الاقتصاد<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 444 مكرر ، من الأمر نفسه

<sup>2</sup> - المواد 87/86/61 ، من الامر نفسه

<sup>3</sup> - المادة 160 مكرر 8 ، من الأمر نفسه

<sup>4</sup> - المادتين 455/401 ، من الأمر نفسه

2- جرائم الحرق المتعلقة بالأماكن الوطنية: الحرق هو إشعال النار في ملك معين سواء كان عقارا أو منقولا، وتعتبر جريمة الحرق من الجنايات على أنها جنح. عكس باقي الجرائم التي تناولناها حيث صنفنا على وتنص المادة 396 مكرر من القانون العقوبات على مايلي: تطبق عقوبات السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و 396 تتعلق بأماكن الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام".

المادة 365 ف 2 تقضي بعقوبة السجن المؤبد على كل شخص قام بوضع النار عمدا في مركبات أو طائرات أو عربات سكة حديد ليس بها أشخاص.

- الركن الشرعي لهذه الجريمة هي المادة 396 مكرر من القانون العقوبات.

- الركن المادي : القيام بالضرر النار في ممتلكات عمومية.

- الركن المعنوي: يجب توفير القصد الجنائي العام و الخاص لأنها من الجرائم العمدية.

العقوبة المقررة: السجن المؤبد حيث اعتبرت كون الممتلكات المحروقة أملاكا عمومية وطنية ظرفا مشددا<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الحماية الجزائية في قانون أخرى

سوف نتناول في هذا الفرع المخالفات و العقوبات المقررة لها لكن ليس في القانون العقوبات ولكن في قوانين خاصة نصت عليها قوانين كل في مجاله، لذا سوف نتطرق إلى الجرائم التي نص عليها قانون المياه، وقانون المناجم كما نتطرق إلى قانون الغابات وسوف نتناول ذلك في أولا: قانون المناجم و المياه و ثانيا قانون الغابات و ثالثا جرائم واردة في قوانين متفرقة.

<sup>1</sup> - المادة 365 فقرة 2 ، من الامر نفسه

أولاً : الجرائم المنصوص عليها في قانون المناجم و المياه

### 1- الحماية القانونية الواردة في القانون المناجم

يؤهل أعوان شرطة المناجم بالبحث ومعاينة المخالفات التي تقع على المواد المعدنية أو المتحجرة، بالإضافة إلى أعوان وضباط الشرطة القضائية وهذا حسب نص المادة 144 من القانون المناجم. و المادة 145 من نفس القانون على معاقبة كل من يشغل بأية وسيلة كانت أرضاً محمية بموجب مرسوم دون الرأي المسبق للسلطة الإدارية المعنية بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج.

ويعاقب كل مستغل يواصل أشغال الاستغلال دون الاعتبار للمنع المنصوص عليه في المادة 50 من قانون المناجم بالحبس من ستة أشهر إلى 3 سنوات وبغرامة من مليون دينار جزائري إلى 02 مليون دينار جزائري

المادة 147 من هذا القانون، وتطبق ونفس العقوبة على صاحب الترخيص المنجمي الذي لم يبلغ الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمة بفتح أو استرجاع بئر أو رواق يمتد إلى سطح الأرض. كما وفر المشرع الجزائري الحماية للمنشآت و التجهيزات المستعملة في البحث أو استغلال المواد المعدنية أو المتحجرة في المجالات البحرية وهي المحطات العائمة و السفن البحرية المشاركة في البحث الاستغلال، و الآليات الأخرى ويعاقب كل من يقوم بنشاط منجمي للبحث و الاستغلال في المجالات البحرية الجزائرية دون ترخيص منجمي، من سنة إلى 3 سنوات وبغرامة من مليون إلى 3 مليون دينار جزائري.<sup>1</sup>

### 2- قانون المياه

تحتل الموارد المائية أهمية بالغة داخل المجتمع، خاصة مع ندرتها إما بفعل العوامل الطبيعية أو بتبذيرها من طرف مستعمليها لذا سعى المشرع إلى حمايتها.

<sup>1</sup> - المواد 147/145/144/50 ، من القانون رقم 01-10 المؤرخ في 3 يوليو 2001 ، المتضمن قانون المناجم ، الجريدة الرسمية رقم 35 ، الصادرة 4 يوليو 2001

ومن جملة المخالفات المنصوص عليها نجد المادة 144 من قانون المياه تعاقب على استعمال الملكية العامة للمياه من دون ترخيص على الحبس من شهر إلى 6 أشهر وبغرامة من 500 إلى 5000 دج.<sup>1</sup>

ولما كان قانون المياه رقم 83-17 غير كاف لضمان حماية فعالة للموارد المائية أصدر المشرع القانون رقم 05-12 لسد نقائص القانون الملغى حيث حدد سبل حماية المياه، ومن بين المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون نجد

(1) المادة 5 و المادة 166 من الأمر 05-12: معاقبة كل شخص طبيعي أو معنوي قام باكتشاف المياه الجوفية عمدا أو صدفة او كان حاضر أثناء هذا الاستكشاف ولم يبلغ إدارة الموارد المالية المختصة إقليميا بغرامة مالية من 500 الى 10000 دج وتضاعف العقوبة في حالة العود.<sup>2</sup>

(2) جريمة تلويث المياه الصالحة للشرب : اعتبر المشرع تلويث المياه الصالحة للشرب جريمة معاقب عليها نظرا لما قد تسببه هذه الأفعال من أضرار بالغة على صحة المواطن، ويتخذ تلويث المياه الصالحة للشرب عدة المادة 46 من القانون 05-12 المتعلق بالمياه منها : تفرغ المياه القذرة أو صبها في الآبار و أشكال حسب الينابيع، إدخال مواد غير صالحة في الهياكل و المنشآت المائية المخصصة للتزويد بالمياه

رمي جثث الحيوانات في الوديان والبحيرات<sup>3</sup>

(3) جريمة استخراج طمي الأنهار دون رخصة: يقصد بطمي الأنهار تلك الرواسب التي تتشكل طبيعيا في مجرى النهر وباعتباره جزءا من الأملاك العمومية الوطنية، فإنه يمنع

<sup>1</sup> - المادة 144 ، من القانون 83-17 المؤرخ في 16 يوليو 1983 ن المتضمن قانون المياه ، الجريدة الرسمية رقم 30 ، الصادرة بتاريخ 19 يوليو 1983

<sup>2</sup> - المادة 5 و المادة 165 ، من القانون 05-12، المؤرخ في 4 غشت 2005 ، المتضمن قانون المياه ، الجريدة الرسمية رقم 60 ، الصادرة في 04/09/2005 .

<sup>3</sup> - المادة 46 ، من نفس القانون

استخراجه إلا بناء على عقد امتياز يخول صاحبه الحق ذلك حيث يعاقب المشرع على مخالفة ذلك المادة 168 من قانون المياه.<sup>1</sup>

### ثانيا: الحماية المقررة في القانون المتضمن قانون الغابات

تولى المشرع الجزائري تجريم الأفعال الواقعة على الغابات وصنفها إلى جنائيات وجنح ومخالفات ذلك من خلال قانون العقوبات الذي يعتبر القاعدة العامة ، غير أن هذا الم يمنع المشرع من إضفاء حماية جزائية خاصة بالغابات ذلك بموجب القانون رقم 84-1 المتضمن قانون الغابات الذي يجرم عدة أفعال ماسة بالثروة الغابية حيث تصنف هذه الجرائم إلى جنح و مخالفات وتتمثل هذه الجرائم في:

**1- جريمة اقتلاع الأشجار :** نصت عليها المادة 73 من قانون الغابات فكل فعل من شأنه قطع واقلع الأشجار تقل دائرتها على 20 سنتمتر و على علو يبلغ مترا واحدا على سطح الأرض يعاقب مرتكب هذه المخالفة بغرامة من 2000 دج إلى 4000 دينار جزائري ويضاعف هذا المبلغ إضافة إلى إمكانية الحكم بالحبس من شهرين إلى سنة إذا تعلق الأمر بأشجار تم زراعتها أو غرسها أو نبتت بصفة طبيعية منذ اقل من 5 سنوات. ويعاقب أيضا بنفس العقوبات كل من قام برفع الأشجار الواقعة على الأرض أو رفع الحطب محل المخالفة كما تضاعف العقوبة في حال العود<sup>2</sup>.

**2 - جريمة البناء في الأملاك الغابية الوطنية أو القرب منها:** نصت عليها المواد 27-30 من قانون الغابات، حيث تجرم البناء دون رخصة مسلمة من طرف السلطة الإدارية المختصة ويعاقب مرتكبها بغرامة مالية تتراوح بين 1000 و 50000 دينار جزائري ، و في حالة العود

<sup>1</sup> - المادة 168 ، من نفس القانون

<sup>2</sup> - المادة 73 ، من القانون 84-12 ، المؤرخ في 23 يوليو 1984 ، المتضمن قانون الغابات ، الجريدة الرسمية رقم 26 ، الصادرة بتاريخ 26 يوليو 1984

يمكن الحكم بالحبس من شهر إلى ستة أشهر إضافة إلى إلزام المخالف بإعادة الأماكن إلى حالها الأصلي.<sup>1</sup>

3- جريمة الاستخراج المواد من الغابات و استغلالها : تنص عليه المادة 74 من القانون الغابات حيث اشترطت هذه المادة الحصول على رخصة وإلا كان ذلك مخالف للنظام و يتعرض للمسؤولية الجزائية ويعاقب بغرامة من 1000 إلى 2000 دج على قنطار واحد من الفلين المستخرج من الغابات بطريقة الغش، وفي حالة العود يعاقب العائد بالحبس من خمسة عشر يوما إلى شهرين وغرامة من 2000 إلى 4000 دج.<sup>2</sup>

تنص المادة 89 من القانون الغابات على مصادرة المنتجات الغابية محل المخالفة.<sup>3</sup>

3- جريمة رفض المساهمة في إنقاذ الغابة من الحريق بدون سبب مبرر، حيث يعاقب المشرع على المساهمة رفض متى طلبت منه السلطة المختصة ، ويعاقب بغرامة من 100 دج إلى 500 دج وفي حالة العود يمكن الحكم عليه بالحبس من 10 أيام إلى 30 يوما وتضاعف العقوبات ذلك مانصت عليه المادة 94 من القانون الغابات.<sup>4</sup>

### ثالثا: الحماية الجزائية في قوانين متفرقة

1- **مخالفات الأملاك البحرية العامة** : تعتبر شواطئ البحر قعر البحر الإقليمي وباطنه و المياه البحرية الداخلية من الأملاك العمومية الطبيعية حسب م 15 من القانون 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية، وقد خصها المشرع بحماية خاصة وبعده قوانين منها قانون البيئة القانون البحري، القانون المتعلق بالصيد البحري، وتربية المائيات وقانون حماية الساحل وتثمينه القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشاطئ.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - المادتين 27 و 30 ، من نفس القانون

<sup>2</sup> - المادة 74 ، من نفس القانون

<sup>3</sup> - المادة 89 ، من نفس القانون

<sup>4</sup> - المادة 94 ، من نفس القانون

<sup>5</sup> - المادة 15 ، من القانون 90-30 ، السالف الذكر

1- المادة 01 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه تنص على تحديد الأحكام الخاصة المتعلقة بحماية الساحة وتثمينه كما نص في المادة 08 أن القانون يهدف إلى حماية المنطقة الشاطئية.

تعاقب المادة 20 من القانون 02-02 بالحبس من سنة إلى سنتين وغرامة من 200.000 إلى 2000.000 دج كل من يقوم باستخراج مواد من الشاطئ دون رخصة أو من منطق محمية<sup>1</sup>.

2- القانون 02-03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحي للشاطئ

- المادة 02 من هذا القانون يهدف إلى حماية وتثمين الشاطئ قصد استعادة المصطافين منه بالسباحة و الاستحمام و الخدمات المرتبطة بها.

- توفير شروط تنمية منسجمة للشواطئ تستجيب بحاجات المصطافين من حيث النظافة و الصحة وحماية البيئة.

المادة 45 منه تنص على سحب حق الامتياز من صاحبه إذا لم يحترم الشروط، وذلك دون الإخلال بالمتابعات الجزائية، وتتمثل هذه المخالفات الواردة في هذه القانون كما يلي:

- الاستغلال السياحي دون حق امتياز العقوبة من 3 أشهر إلى سنة و الغرامة من 100.000 إلى 300.000 دج.

- استخراج الرمل و الحصى و الحجارة من الشاطئ وعقوبتها الحبس من ستة أشهر إلى سنتين و الغرامة من 200.000 الى 60000 دج انجاز أشغال مخالفة لشروط مخطط تهيئة الشاطئ وعقوبتها الغرامية من 60.000 دج إلى 100.000 دج .

- ممارسة الصيد بالغوص تحت الماء بجوار الشواطئ خلال موسم الاصطياف وعقوبتها الغرامة من 20.000 50.000 دج.

<sup>1</sup> - المادة 01 ، من القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 ، متعلق بحماية الساحل و تثمينه ، الجريدة الرسمية رقم

10 ، الصادرة في تاريخ 02/02/2002

- ممارسة الفروسية على الشواطئ وقت تواجد المصطافين، وعقوبتها الغرامة من 10000 إلى 30000 دج.<sup>1</sup>

2- الجرائم الواقعة على الأماكن العمومية المطارية : تنص عليه المادة 229 مكرر من القانون 98-06 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالطيران المدني 3 صور من الجرائم الماسة بهذه الأماكن و هي:

أ- إحاق الضرر عمدا بمنشآت الطيران: يقصد بمنشآت الطيران الهياكل و الأبنية المخصصة لعملية الطيران وهي، المحطات الجوية و المحطات الجوية المختصة محطة الطوافات، مبنى المطار و المطار و لم يشترط المشرع شكلا معين في الأضرار.

ب- عرقلة ملاحاة الطائرات عمدا : ويكون ذلك من خلال الإعاقة العمودية للسير الحسن للملاحاة الجوية، ويقصد بها مجمل الطائرات المحلقة في الجو أو على الأرض الموجودة في مساحة التحرك بالمحطة الجوية وفقا للقواعد المحددة قانونا<sup>2</sup>

ج- الجرائم المتعلقة بالتراث الثقافي : تضمن القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث مجموعة من الأفعال تشكل جرائم ماسة بالمتلكات الثقافية ونذكر منها:

1- الجرائم المتعلقة بالالتزام بالتصريح يمكن أن يأخذ التصريح عدة أشكال، وقد اعتبر الإخلال به جريمة معاقب عليها كعدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية، وعدم التصريح بالمكتشفات الفجائية وعدم تسليمها للدولة.

2- جريمة عدم التبليغ عن اختفاء ممتلك ثقافي ما اختفاء ممتلك ثقافي ما يميز هذه الجريمة أن من يقوم بها هو الحارس أو المؤتمن على ممتلك ثقافي منقول مصنّف أو مسجل في قائمة

<sup>1</sup> - المادة 02 و المادة 45 ، من القانون 03-02 ، المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، يحدد القواعد العامة لاستعمال و

استغلال السياحيين لاشواطئ ، الجريدة الرسمية رقم 11 ، الصادرة في 17/09/2005

<sup>2</sup> - المادة 229 مكرر ، من القانون 98-06 ، الصادر بتاريخ 29 جوان 1998 ، يحدد القواعد المتعلقة بالطيران المدني ،

الجريدة الرسمية 48 ، الصادرة في 28 جوان 1998

الجرد الإضافي و الذي لم يتم بالتبليغ عن اختفاء هذا الممتلك خلال 24 ساعة الموالية لاختفائه.

3- عدم التبليغ واقعة خطيرة : كل شخص طبيعي أو معنوي يعلم بحكم وظيفة أو نشاطه بحادث أو واقعة خطيرة، أو واقعة طائرة ولم يبلغ السلطة المكلفة بالطيران المدني بذلك اعتبر سكوته هذا جريمة يعاقب عليها القانون.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - القانون 98-04 ، المؤرخ في 15 جوان 1998 ، المتضمن حماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية رقم 44 ،

خاتمة

من خلال ما تم التعرض إليه ودراسته لاحظنا إن المشرع أحاط الأملاك الوطنية العمومية بمجموعة من القوانين و الإجراءات و اعتمد على أسلوبين أسلوب وقائي و أسلوب ردعي أو علاجي فالأول يحول دون وقوع اعتداء و الثاني يكون فيه الجزاء أو ما يلحق الاعتداء وذلك يظهر من خلال ما تناوله المشرع في الحماية القضائية و الجزائية و التي من خلالها تعرفنا على الجهات القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي تخص الأملاك العمومية من خلال نظام ازدواجية القضاء حيث يختص القضاء الإداري بالفصل في هذه المنازعات و التي تعتبر القاعدة الأساسية لوجوده.

إضافة إلى التعرف على الهيئات المخولة قانونا لتمثل الأملاك العمومية أمام القضاء باعتبارها غير قادرة على تمثيل نفسها بنفسها .

ويظهر ذلك جليا من خلال الحماية الإدارية حيث كرس حمايتها باليات وتتمثل أهمها في عملية الجرد التي اعتبرها المشرع الآلية الأولى التي بواسطتها نتعرف على الأملاك العمومية الوطنية ويتم إحصائها وتصنيفها ونظرا لأهمية هذه العملية فقد خصها المشرع برسوم خاص بها.

كما فرض المشرع أيضا على الإدارة المستعملة للأملاك الوطنية العمومية صيانتها تحت طائلة المسائلة المدنية و الإدارية إضافة إلى إجراء الرقابة الذي يعتبر من أهم الآليات المكرسة لحماية الأملاك الوطنية العمومية من طرف أجهزة وهيئات خاصة بذلك.

كما نص المشرع على جملة من المبادئ في القانون المدني و التي تهدف إلى حماية امثل فالمشرع منع تملك المال العام بحيازته أو بالتقادم لان ذلك يتنافى وبطبيعته التي تتمثل في كونه عام وليس خاص إضافة انه منع من التصرف فيه كما يمنع أيضا الحبر على هذه الأملاك.

وقد رصد المشرع هيئات تتكفل بحماية المال العام انطلاقا من الوزير المكلف بالمالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي

كما تطرفنا إلى العقوبات التي يوقعها قانون العقوبات والقوانين الخاصة على فعل الاعتداء و هذا يبين سعي المشرع من أجل ضمان حماية شاملة وكافية لمختلف أصناف الملكية الوطنية العامة.

و يجدر بالذكر أن بعض القوانين لم تعد تساير الأوضاع الحالية على غرار قانون المياه رقم 83-17. و غالبا ما يكون الاعتداء على الأملاك الوطنية العمومية راجع إلى الإهمال في الرقابة و نقص الرقابة الميدانية الفعالة، و لعل ما ظهر مؤخرا من فساد ناتج عن سوء الرقابة و استغلال للنفوذ من أجل التعدي على الأملاك الوطنية العمومية.

كما أن نقص الوعي لدى المواطنين ساهم بشكل كبير في الاعتداء و ذلك خلال المفاهيم الخاطئة من المنتشرة لديهم حول المال العام، فهم يفهمون الملكية الجماعية على أنها ملك مباح للاستعمال و الاستغلال حتى و لو كان ذلك الاستغلال و الاستعمال غير مشروع.

ولذا نقترح كمساهمات في هذا البحث.

- العمل على غرس مبادئ الحفاظ على الملك العمومي لدى الأجيال الصاعدة.
- توعية الموظفين و تدعيم قيم النزاهة لديهم.
- منح صلاحيات واسعة للأجهزة المكلفة بالرقابة و تفعيلها خاصة الرقابة الميدانية
- محاولة سد الثغرات القانونية و ذلك من خلال تعديل القوانين وفقا لما يساير الأوضاع.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع  
الكتب

1. أ.ليلي زروقي، (التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد) ، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05، الجزائر، ديسمبر 1998.
2. أ.وناس علي، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة، الجزائر، 2007
3. إدوارد عبيد، الأنظمة العقارية، التحديد، التحرير، السجل العقاري، ط 2، مطبعة المثني، لبنان، 1996، ص 14.
4. أمير يحيوي منازعات املاك الدولة دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر 2005، ص 47-48.
5. بشير التيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000
6. بوحلاسة عمر، (تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار)، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2003.
7. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006
8. الجيلالي عجة، قانون التخطيط الحضري، دار برتي للنشر، الجزائر، 2007
9. حسن طوايبي، رسالة ماجستير، نظام الشهر العقاري الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 10.
10. حطاطاش عبد العزيز - عبد السلام يوسف حماية الأملاك الوطنية العامة مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الجزائر 2007.، ص 29
11. حمدي باشا عمر وأ.ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2007.
12. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، ج 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996،

13. د. إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري ، دار الفكر العربي، مصر، 1978
14. د. عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في ضوء المستحدث من أحكام محكمة النقض والفقهاء القانونيين، دار الفكر الجامعي، مصر، بدون تاريخ نشر
15. د. ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011
16. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليلة، 2001.
17. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون تاريخ نشر
18. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005
19. طه طيار، دراسة التأثير في البيئة في القانون الجزائري، مجلة الإدارة، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، المدرسة الوطنية للإدارة، مجلد 1، عدد 1، 1991
20. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 1999
21. عبد الحميد حامد الشريف، المشكلات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص، الإسكندرية، 1994
22. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، مصر، 2005
23. عمار بوضياف، (المسح العقاري وإشكالاته القانونية)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي، تبسة، افريل 2006
24. فؤاد حجري، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006
25. قلولي أولاد رابع ص افية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015

26. ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2001،
27. المحامي عباس عبد الحميد حجر، شهر التصرفات العقارية، ط 2، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 1989.
28. محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائر والتجارب العالمية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986
29. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994
30. المستشار معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1989
31. المستشار معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1986.
32. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010
33. نبيل صقر، العقار الفلاحي، نسا وتطبيقا، دار هومة، الجزائر، 2004.
34. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009
35. نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010
36. ياسين غانم، القضاء العقاري، ط 2، مطبعة كرم، سوريا، 1994، ص 21.

## المذكرات

1. أسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 30/90 رسالة ماجستير في الحقوق، قسم الحقوق الخاص فرع القانون العقاري، نوقضت في 2010 بكلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة
2. إقلولي ولد رايح ص افية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90 - 29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، المجلد 50، العدد 5، 2013،
3. بلعين فرحات، شهادة القسمة في مجال التعمير، مذكرة التكوين تخصص عقاري، المعهد الوطني للقضاة، السنة الأكاديمية 2002-2003.
4. بوشكير محمد، الثروة الغابية في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، الجزائر، العدد 03، 2003، ص 51.
5. بوشنافة جمال، محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري، أقيت على طلبة السنة الثانية حقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2020
6. جباري فتيحة، ضمانات حماية الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2009
7. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012
8. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012
9. راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012

10. ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 27 و28 أبريل 2011
11. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن عكنون،
12. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ط 5، 2009
13. فارس قعباش، الهبة في العقار، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص أحوال شخصية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016
14. فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في إطار قانون التوجيه العقاري رقم 90/25، مذكرة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005.
15. كمال تواكشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009
16. ليلي زروقي، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، محاضرات أقيت على طلبة القضاة الدفعة السادسة عشر، جوان 2007،.
17. مبارك مباركي، معيار الاختصاص النوعي في منازعات الأملاك العمومية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير قانون عام ، 2010-2011 جامعة أم البواقي
18. المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، المعدلة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91، خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000، تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية.
19. مزهود حنان ، آليات حماية المال العام في التشريع الجزائري رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون جامعة مولود معمري 2019.

20. منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة سعد دحلب، البلية، 2007
21. ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية رسالة شهادة الدكتوراه في القانون العام جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان 2015،
22. يحي وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007
- القوانين والنصوص التشريعية**
- القوانين**
1. قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، جريدة رسمية عدد 55.
2. القانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، مؤرخة في 18/11/1990، العدد 49.
3. القانون 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011 يتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، صادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.
4. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية رقم 21، صادرة بتاريخ 23 أفريل سنة 2008
5. قانون رقم 2003 مؤرخ في 18 أوت 1990 يعدل و يتم الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 جوان سنة 1966، المتضمن قانون الإجراءات م و ا، جريدة رسمية رقم 36، صادرة بتاريخ 22 أوت 1990.
6. القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية جريدة رسمية رقم 52 صادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990
7. القانون رقم 12-07 مؤرخ في 21 فيفري 2012 المتضمن قانون الولاية، جريدة رسمية عدد 12، صادرة بتاريخ 29-02-2012

8. القانون رقم 62-157، المتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية المؤرخ في 31/12/1962، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 02، الصادرة في 11/01/1963،
9. القانون رقم 01-10 المؤرخ في 3 يوليو 2001، المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية رقم 35، الصادرة 4 يوليو 2001
10. القانون 83-17 المؤرخ في 16 يوليو 1983 ن المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية رقم 30، الصادرة بتاريخ 19 يوليو 1983
11. القانون 05-12، المؤرخ في 4 غشت 2005، المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية رقم 60، الصادرة في 04/09/2005.
12. القانون 84-12، المؤرخ في 23 يوليو 1984، المتضمن قانون الغابات، الجريدة الرسمية رقم 26، الصادرة بتاريخ 26 يوليو 1984
13. القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، متعلق بحماية الساحل و تثمينه، الجريدة الرسمية رقم 10، الصادرة في تاريخ 02/02/2002
14. القانون 03-02، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يحدد القواعد العامة لاستعمال و استغلال السياحيين لاشواطئ، الجريدة الرسمية رقم 11، الصادرة في 17/09/2005
15. القانون 98-06، الصادر بتاريخ 29 جوان 1998، يحدد القواعد المتعلقة بالطيران المدني، الجريدة الرسمية 48، الصادرة في 28 جوان 1998
16. القانون 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، المتضمن حماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية رقم 44، 17/06/1998
17. قانون رقم 03/10 مؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
18. القانون 2/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضى للبناء المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07-01-2006، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وكيفيات تسليمها.

19. القانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية العدد 51.

20. القانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية العدد 51.

### المراسيم

1. المرسوم رقم 91-454 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك

2. الامر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 ، المتضمن قانون العقوبات ، المعدل والمتمم

3. المرسوم مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كفيات ذلك جريدة رسمية رقم 60 ، صادرة بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1991.

4. المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك جريدة رسمية رقم 60 صادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991 .

5. مرسوم تنفيذي رقم 06/11، المؤرخ في 10 جانفي 2011، المتضمن تحديد كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

6. المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997، المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

7. المرسوم التنفيذي 76-62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، الصادرة في 13 ربيع الثاني 1396 الموافق لـ 13 أبريل 1976

8. المرسوم التنفيذي رقم 92-134، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المؤرخ في 04 شوال 1412 الموافق لـ 07 أفريل 1992 معدل ومتم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، الصادرة في 05 شوال 1412 الموافق 08 أفريل 1992.

9. المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المؤرخ في 21 جمادى الأولى 1410 الموافق لـ 19 ديسمبر 1989، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 54، الصادرة في 22 جمادى الأولى 1410 الموافق لـ 20 ديسمبر 1989

10. المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، الصادرة في 13 ربيع الثاني 1396 الموافق لـ 13 أفريل 1976، ص. ص. 498-512.

11. المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتم بالمرسوم 05/317 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية 62.

12. الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/12/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

### الأوامر

1. الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، الصادرة في 14 ذي القعدة 1395 الموافق لـ 18 نوفمبر 1975

2. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية رقم 78 صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

3. الأمر 90-30 ، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 . المتضمن قانون الأملاك الوطنية  
جريدة رسمية رقم 44 صادرة بتاريخ 3 غشت 2008
4. الأمر رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية جريدة رسمية رقم 21  
صادرة بتاريخ 23 ابريل 2008.
5. أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل  
والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، المنشور بالجريدة الرسمية،  
العدد 44 المؤرخة في 2007/05/13.
6. الأمر رقم 08-09 ، مؤرخ في 25 فيفري المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية  
، جريدة رسمية رقم 21 ، صادرة بتاريخ 23 أفريل سنة 2008.
7. التعليم رقم 16 ، المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي  
والتقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
8. التعليم رقم 16 ، المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي  
والتقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
9. التعليم رقم 16 ، المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي  
والتقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

المراجع باللغة الأجنبية

**Martyraynoud**, suretés réelles et publicité foncière, tome III volume  
sirey, 1971,

الفهرس

إهداء

شكر

01.....	مقدمة
06.....	الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لحماية الأملاك العقارية..
07.....	المبحث الأول: ماهية العقارات.....
07.....	المطلب الأول: تعريف العقارات العمرانية
07.....	الفرع الأول: تعريف العقارات
11.....	الفرع الثاني: تصنيفات العقارات العمرانية:
12.....	الفرع الثالث: التطور التشريعي للعقارات العمرانية:
16.....	المطلب الثاني: آليات وضوابط التصرف في العقار
16.....	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P-D-A-U.
23.....	الفرع الثاني: المخطط الوطني لشغل الأراضي POS:
28.....	الفرع الثالث: الرخص والشهادات الإدارية:
34.....	المبحث الثاني: حماية الأملاك العقارية الفلاحية.....
34.....	المطلب الأول: تعريف العقارات الفلاحية.....
35.....	الفرع الأول: معنى العقار الفلاحي:
38.....	الفرع الثاني: تصنيفات الأراضي الفلاحية:

- 39..... الفرع الثالث: التطور القانوني لتسيير العقار الفلاحي:
- 42..... المطلب الثاني: آليات وضوابط إستغلال العقار الفلاحي
- 42..... الفرع الأول: المحافظة على العقارات الفلاحية:
- 42..... الفرع الثاني: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحي:
- 52..... الفصل الثاني : الحماية القانونية للأملاك العقارية.
- 53..... المبحث الأول : نظام الشهر
- 53..... المطلب الاول : نظام الشهر العيني.
- 53..... الفرع الأول : تعريف نظام الشهر العيني.
- 54..... الفرع الثاني : أسس نظام الشهر العيني.
- 60..... الفرع الثالث : مبادئ نظام الشهر العيني.
- 62..... الفرع الرابع : تقييم نظام الشهر العيني.
- 64..... الفرع الخامس : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني:
- 67..... المطلب الثاني : نظام الشهر الشخصي.
- 68..... الفرع الأول تعريف نظام الشهر الشخصي.
- 68..... الفرع الثاني خصائص نظام الشهر الشخصي.
- 69..... الفرع الثالث : تقييم نظام الشهر الشخصي.
- 71..... الفرع الرابع : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي:

73.....	المبحث الثاني : الحماية القضائية
73.....	المطلب الأول : جرائم الأملاك العقارية
73.....	الفرع الأول: التمثيل و الاختصاص القضائي
81.....	الفرع الثاني: الدعاوي القضائية الرامية لحماية الأملاك العمومية
86.....	المطلب الثاني : الدعوى القضائية العقارية
86.....	الفرع الأول: الحماية الجزائية المقررة في قانون العقوبات
92.....	الفرع الثاني: الحماية الجزائية في قانون أخرى
101.....	خاتمة
104.....	قائمة المراجع

## ملخص مذكرة الماستر

الأموال الوطنية نظمها القانون 90/30 المعدل والمتمم وهي تشمل الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، فالأملاك العمومية هي تلك الأملاك التي لا يجوز أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك العامة تمثل الأملاك الخاصة.

إن الأملاك العمومية لها أهمية بالغة في الجانب الاقتصادي والاجتماعي ولقد وضع لها المشرع نظام خاص يختلف عن نظام الأملاك الخاصة.

تختلف عن الأملاك الخاصة وقد اعتمد المشرع الجزائري على عدة معايير للتمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة، ومن بين خصائص الأملاك الوطنية العمومية أنها غير قابلة للتقادم و ولا للحجز ولا يجوز التصرف فيها وقد أقر المشرع الجزائري حماية خاصة للأملاك الوطنية العمومية سواء من الناحية

**الكلمات المفتاحية :**

1/ الحماية 2 / الأملاك 3/ العقارية4/ جرائم الأملاك العقارية5/ الشهر العيني.6/ الشهر الشخصي.

### Abstract of The master thesis

National properties are regulated by Law 30/90, amended and supplemented, and they include public national properties and private national properties. Public properties are those properties that may not be subject to private ownership by virtue of their nature or purpose, while other properties that are not classified as public properties represent private properties.

Public property is of great importance in the economic and social aspects, and the legislator has established a special system for it that differs from the system of private property.

It differs from private property. The Algerian legislator has relied on several criteria to distinguish between public and private national property. Among the characteristics of public national property is that it is not subject to prescription, cannot be seized, and may not be disposed of. The Algerian legislator has approved special protection for public national property, both in terms of

key words :

1/ To protect 2/ Property 3/ Real estate 4/ Real property crimes 5/ Real property 6/ Personal property