وزارة التعليـم العالـي والبحـث العلمـي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

المرجع: .....

قسم :القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

مسؤولية الموظف العمومي أمام ظاهرة البناء الغير الشرعي على الأراضي الدولة

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

الشعبة: الحقوق التخصص: القانون الخاص

من إعداد الطالبة: تحت إشراف الأستاذة:

بوعلي شهرة عون فاطمة الزهراء

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	.بن عودة نبيل	رئيسا
الأستاذة	عون فاطمة الزهراء	مشرفا مقررا
الأستاذ	بن عبو عفيف	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

نوقشت يوم:.18./06/202

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

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة التربصات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: بوعلي سهرة الصفة: طالبة

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 119960963xx917xxxx والصادرة بتاريخ: 2017-01-24

المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: قانون خاص

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

مسؤولية الموظف العمومي أمام ظاهرة البناء الفوضوي على أراضي الدولة

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

التاريخ: 07 JUIL 2025

إمضاء المعني

07 JUIL 2025

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

إهداء

الحمد الله واهب المنن ، ذي الجود والاحسان و الكرم . الذي عم نواله على جميع خلقه.

فله الفضل و المنن، احمده سبحانه وتعالى على ما أعطانا من النعم.

إلى من ارسله الله تعالى رحمة للعالمين وبشري لجميع الخلق محمد صلى الله عليه وسلم

إلى من جعل طاعتهما سر كل توفيق

والدي العزيزين

إلى من شهدت بهم إزري وشركتهم في أمري

إخوتي و بخصوص إلى توأم روحي أختي اسماء

رحمة الله عليها

إلى أستاذة عباسة شريفة و أستاذ مدني منير.

إلى كل من عرفناهم و عرفونا فأحببناهم وأحبونا

إلى كل هؤلاء

أهدي ثمرة جهدي .

شكر

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبيّ بعده، وبعد:

الشكر لله – عز وجل

– الذي أنار لي الدرب، وفتح لي أبواب العلم وأمدني بالصبر والإرادة لإتمام هذه الرسالة, فله الحمد والشكر حمدًا طيبًا مُباركًا يليق بجلاله، ومن باب قول المُصطفى صل الله علية وسلم

"لا يشكر الله من لا يشكر الناس."

أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الله تعالى الذي وفقني لإتمام هذه المذكرة ثم إلى

الأستاذة عون فاطمة الزهراء

أستاذتي الفاضلة، على توجيهاتها القيمة ودعمها المستمر طوال فترة إعداد الذكرة ، كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة الكرام على جهودهم في تقييم وتقديم الملاحظات القيمة لكم كل الشكر والتقدير .

قائمة المختصرات

ج: جزء

ص: صفحة

ط: طبعة

د.س.ن: دون سنة نشر

د.ب.ن: دون بلد نشر

د.ط :دون طبعة

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص ص : من الصفحة ... إلى الصفحة...

Op.cit : ouvrage précité.

P : page.

تُعدّ ظاهرة البناء غير الشرعي على أراضي الدولة من الإشكاليات المتنامية في العديد من الدول، خاصة تلك التي تشهد توسعًا عمرانياً سريعاً وفوضى في التخطيط الحضري. وتمثل هذه الظاهرة تعديًا صارخًا على الأملاك العمومية وتحديًا لهيبة الدولة، لما لها من آثار اقتصادية واجتماعية وقانونية خطيرة، كالإخلال بالتوازن العمراني، وحرمان الدولة من الاستغلال الأمثل لأراضيها، فضلاً عن صعوبة إعادة الأمور إلى نصابها بعد تفشي هذه التعديات[1]، وتبرز مسؤولية الموظف العمومي بوصفه طرفًا فاعلاً في المنظومة الإدارية التي تُناط بها مهمة حماية الملك العام والتصدي لمثل هذه المخالفات. إذ إن السكوت أو التواطؤ أو حتى الإهمال في أداء المهام الرقابية يُعد سببًا مباشرًا أو غير مباشر في استفحال ظاهرة البناء غير القانوني، وهو ما يثير تساؤلات قانونية حول طبيعة وحدود هذه المسؤولية، سواء كانت تأديبية أو مدنية أو حتى جزائية[2].

تُعتبر أراضي الدولة ملكًا عامًا للشعب، تُدار وتُحمى من قبل مؤسسات الدولة المختلفة وعلى رأسها الإدارة العامة التي يُمثلها الموظف العمومي[3]. غير أنّ هذه الأملاك تتعرض في الكثير من الأحيان لاعتداءات من قبل الأفراد، أبرزها ظاهرة البناء غير الشرعي، وهي ممارسة تمس بشكل مباشر هيبة القانون وتخلّ بالتوازن العمراني والتنموي في الدولة[4]، وتعدّ ظاهرة البناء غير الشرعي من بين القضايا الأكثر تعقيدًا نظرًا لتداخل أبعادها القانونية، الاجتماعية، الاقتصادية والإدارية[5]، إذ لا تقتصر آثارها على المستوى الفني والتخطيطي فحسب، بل تتعداه

[1] – عبد القادر بوشحيط، الاعتداء على الأملاك العمومية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، العدد 2، 2019، ص 88.

[2] – فتيحة بن عيسى، مسؤولية الموظف العمومي عن أفعال الغير، دار الهدى، الجزائر، 2020، ص134.

[3] – عبد الحميد محمد ، القانون الإداري – المبادئ العامة والنظام الوظيفي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2020، ص 113.

[4] – بن عمر فاطمة ، "الاعتداء على الملك العام في القانون الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 5، 2021، ص 71.

[5] – سعيد كمال ، التنمية العمرانية ومشكلات البناء العشوائي، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، 2019، ص 45.

إلى المساس بسيادة القانون، وتُثير تساؤلات جدية حول أداء ومحاسبة الموظفين العموميين، خصوصًا في ظلّ تنامي هذه الظاهرة رغم وجود ترسانة من القوانين والتنظيمات التي تحظرها[1].

إنّ مسؤولية الموظف العمومي تجاه هذه الظاهرة تندرج ضمن مسؤولياته في حماية المال العام وتطبيق القانون، حيث يُفترض فيه أن يكون حارسًا يقظًا على احترام القواعد القانونية المنظمة للبناء واستعمال الأرض. إلا أن الواقع العملي يُظهر في كثير من الأحيان وجود تراخٍ، أو تواطؤ، أو حتى فسادٍ، مما يضعف فاعلية الجهود المبذولة للحد من هذه التجاوزات[2].

وتعتبر أراضي الدولة في الجزائر من بين الممتلكات العامة التي تحظى بحماية قانونية خاصة بموجب التشريعات المعمول بها، وتندرج مسؤولية حمايتها ضمن اختصاصات الإدارة العامة، وعلى رأسها الموظف العمومي بصفته ممثلًا للسلطة الإدارية ومكلفًا بالسهر على احترام القوانين والتنظيمات[3]. غير أن الواقع يبين أن هذه الأملاك كثيرًا ما تتعرض لاعتداءات، خاصة من خلال البناء غير الشرعي، وهي ظاهرة أخذت أبعادًا مقلقة في مختلف ولايات الوطن[4]، ولقد ساهمت عدة عوامل في استفحال هذه الظاهرة، منها ضعف الرقابة الإدارية، التراخي في تطبيق القوانين، والنزعة التوسعية العمرانية غير المنظمة، بالإضافة إلى بعض مظاهر الفساد أو

[1] – الجوهري، سمير، "البناء غير الشرعي في التشريع العربي"، المجلة العربية للقانون العام، العدد 7، 2020، ص 94.

[2] – منصور حسن ، الفساد الإداري وتحديات الحوكمة، دار النشر الجامعي، 2018، ص 162.

[3] – القانون رقم 16-01 المتعلق بالتنظيم العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 3، سنة 2016.

[4] – بن عبد الله لامية، "البناء الفوضوي في الجزائر: الواقع والتحديات"، مجلة دراسات قانونية وسياسية، جامعة تبسة، العدد 10، 2020، ص 88.

الإهمال من طرف بعض الموظفين المكلفين بمراقبة التعمير[1]. كما أن الإطار القانوني، رغم صرامته الظاهرة، غالبًا ما يُواجه صعوبات في التطبيق الفعلي[2].

لذلك تأتي هذه الدراسة لتسليط الضوء على مسؤولية الموظف العمومي في الجزائر تجاه البناء غير الشرعي على أراضي الدولة، من خلال تحليل الإطار القانوني المنظم لهذه المسؤولية، واستعراض حالات التقصير، مع اقتراح آليات لتعزيز دور الموظف في حماية الأملاك العمومية[3].

أهمية الموضوع

تنبع أهمية هذا الموضوع من ارتباطه المباشر بمسألة الحفاظ على الملكية العامة، وسيادة القانون، وضمان العدالة الاجتماعية. كما يُسلّط الضوء على دور الموظف العمومي، الذي يُفترض أن يكون خط الدفاع الأول عن ممتلكات الدولة، ما يستدعي دراسة موقعه القانوني والأخلاقي تجاه هذه الممارسات غير المشروعة.

أسباب اختيار الموضوع

يرجع اختيار هذا الموضوع إلى الانتشار الكبير للبناء غير الشرعي على أراضي الدولة في عدة مناطق عربية، وخاصة في الدول التي تشهد ضعفًا في الإدارة المحلية أو فسادًا إداريًا، مما يستوجب تسليط الضوء على أحد أبرز الفاعلين في هذه الظاهرة، وهو الموظف العمومي، سواء بتقصيره، أو بتواطئه، أو بجهله للقانون.

---

[1] – بوطبة ناصر ، "دور الموظف العمومي في حماية الأملاك العمومية"، مجلة القانون والإدارة، جامعة الجزائر 1، العدد 5، 2019، ص 104.

[2] – قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 2004، والاستدراك المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 71 لسنة 2004، وكذا القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، الجريدة الرسمية، العدد 77 لسنة 2017.

[3] – تقرير الهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته، الجزائر، تقرير سنة 2022، ص 45.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى:

- توضيح الإطار القانوني والتنظيمي لعمل الموظف العمومي فيما يخص حماية أراضي الدولة.

- بيان أوجه القصور في أداء الموظف العمومي المتعلقة بمكافحة البناء غير الشرعي.

- تحليل المسؤوليات القانونية والإدارية والأخلاقية للموظف العمومي.

- اقتراح آليات قانونية وإدارية لتفعيل رقابة الموظف العمومي وتعزيز نزاهته.

إشكالية الدراسة

تُطرح إشكالية هذه الدراسة في السؤال التالي:

ما مدى مسؤولية الموظف العمومي القانونية والإدارية والأخلاقية في مواجهة ظاهرة البناء غير الشرعي على أراضي الدولة، وما هي الآليات الكفيلة بتفعيل هذه المسؤولية؟

وتتفرع عنها عدة تساؤلات فرعية، منها:

- ما هو الإطار القانوني المنظم لمسؤولية الموظف العمومي في هذا المجال؟

- ما هي أشكال الانحراف أو التقصير الوظيفي التي تُسهم في تفشي البناء غير الشرعي؟

- كيف يمكن تعزيز فعالية دور الموظف العمومي في مكافحة هذه الظاهرة؟

منهج الدراسة

يعتمد هذا البحث على المنهج التحليلي القانوني، من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بمسؤولية الموظف العمومي، إضافة إلى المنهج الوصفي الذي يُستخدم في

عرض الواقع العملي لظاهرة البناء غير الشرعي. كما يُستخدم المنهج المقارن عند الاقتضاء، لمقارنة التشريعات المحلية مع بعض التجارب العربية والدولية الناجحة.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان **الإطار القانوني للبناء غير الشرعي** حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان **مفهوم البناء غير الشرعي وآثاره** ، وفي المبحث الثاني إلى **الإطار التشريعي المنظم للبناء غير الشرعي.**

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه **القواعد المنظمة الموظف العمومي أمام البناء غير الشرعي على أراضي الدولة** في المبحث الأول سنتطرق **التكييف القانوني لمسؤولية الموظف العمومي** ، وفي المبحث الثاني ستنطرق إلى **صور التواطؤ أو التقصير من طرف الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي**

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

يعتبر البناء غير الشرعي ظاهرة متنامية في العديد من الدول، خاصة في المناطق الحضرية وشبه الحضرية، حيث تتداخل العوامل الاقتصادية والاجتماعية والقانونية في تشجيع انتشار هذه الظاهرة. وبالنظر إلى تأثيراتها السلبية على التخطيط العمراني والأمن العقاري، تسعى التشريعات الوطنية إلى وضع إطار قانوني صارم لمكافحتها وتنظيمها. ويُقصد بالبناء غير الشرعي تلك الأشغال التي يتم إنجازها دون احترام الأحكام القانونية أو التنظيمية المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، سواء من حيث الرخص الإدارية أو ضوابط البناء والارتفاقات العمرانية[1]، يرتبط البناء غير الشرعي بشكل وثيق بمسؤولية الموظف العمومي، الذي يُعتبر جهة رقابية وإدارية مُكلَّفة بتطبيق القوانين واللوائح المتعلقة بالتخطيط والبناء. وتتجلى هذه المسؤولية في الجوانب القانونية والإدارية والجنائية، حيث يمكن أن يُساءَل الموظف العمومي في حالة الإخلال بواجباته الوظيفية، سواء كان ذلك بسبب الإهمال أو التواطؤ أو إساءة استعمال السلطة.

وتبرز خطورة هذه الظاهرة في آثارها السلبية على البيئة والمشهد العمراني، فضلًا عن ما تفرزه من تبعات اجتماعية وأمنية، مما دفع المشرع إلى إصدار ترسانة قانونية تهدف إلى ضبط وتنظيم هذا المجال، ومن أبرزها القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات غير الشرعية[2]، فضلًا عن أحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29[3]. ورغم هذه الجهود التشريعية، إلا أن استمرار حالات البناء غير المرخص يثير تساؤلات جدية حول مدى فعالية الأجهزة الرقابية، ويضع على عاتق الموظف العمومي مسؤولية قانونية وإدارية في حال ثبوت التواطؤ، الإهمال، أو التغاضي عن تطبيق القوانين ذات الصلة.

[1] – عبد الوهاب بوزيد، شرح قانون التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص. 117.

[2] – القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتعلق بتسوية وضعية البنايات غير المكتملة أو المنجزة بدون رخصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المتمم والمعدل بالأمر رقم 14-08 المؤرخ في 26 أغسطس 2014، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة في 31 أغسطس 2014.

[3] – أحمد بن سعيد، المسؤولية التأديبية والجزائية للموظف العمومي في القانون الجزائري، ط.2، دار المعرفة، الجزائر، 2020، ص. 210.

إن البحث في الإطار القانوني للبناء غير الشرعي لا يمكن فصله عن مسؤولية الموظف العمومي، باعتباره الفاعل الأساسي في تطبيق وتفعيل النصوص القانونية المنظمة لقطاع التعمير، سواء تعلق الأمر بمنح الرخص أو بمراقبة مدى مطابقة الأشغال للمواصفات القانونية. ومن هنا، تكتسي دراسة هذه المسؤولية أهمية بالغة لفهم حدود صلاحيات الموظف، وكذا الآثار المترتبة عن الإخلال بها، سواء على المستوى التأديبي أو الجزائي[1]

وعليه، يتعين دراسة هذا الفصل في مبحثين، حيث نتطرق إلى مفهوم البناء غير الشرعي وآثاره في المبحث الأول، الإطار التشريعي المنظم للبناء غير الشرعي في المبحث الثاني.

[1] – الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، لا سيما المواد المتعلقة بالتزوير واستغلال الوظيفة، القانون رقم 24–06 المؤرخ في 28 أبريل سنة 2024 ، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 2024.

المبحث الأول: مفهوم البناء غير الشرعي وآثاره

يُعَدُّ البناء غير الشرعي من الظواهر العمرانية التي تؤثر سلبًا على التخطيط الحضري والتنمية المستدامة، حيث يتجسد في إقامة منشآت دون الحصول على التراخيص القانونية اللازمة أو في مخالفة القوانين والضوابط التنظيمية المعمول بها. ويشمل هذا المفهوم عدة أشكال، مثل البناء دون رخصة، والتعدي على الأملاك العامة أو الخاصة، وعدم احترام معايير السلامة والتصاميم الهندسية المحددة.

يترتب على هذه الظاهرة آثار متعددة، تمتد لتشمل الجوانب القانونية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية. فمن الناحية القانونية، يؤدي البناء غير الشرعي إلى تفاقم النزاعات العقارية وزيادة الضغط على الهيئات القضائية والإدارية، أما اقتصاديًا، فإنه يعيق الاستثمار العقاري المنظم ويؤثر على قيمة العقارات والبنية التحتية، كما أن له انعكاسات اجتماعية خطيرة، حيث يسهم في انتشار الأحياء العشوائية ويفرض تحديات على توفير الخدمات الأساسية للسكان، فإن الأثر البيئي للبناء غير الشرعي يتجلى في تدهور الأراضي الزراعية، وتفاقم مشكلات الصرف الصحي والتلوث، مما ينعكس سلبًا على جودة الحياة الحضرية[1].

ويهدف هذا المبحث إلى توضيح مفهوم البناء غير الشرعي بمختلف أشكاله، والوقوف على تداعياته المتعددة، من خلال استعراض الجوانب القانونية والتنظيمية لهذه الظاهرة، وتحليل آثارها على مختلف الأصعدة، وعليه، يتعين دراسة هذا الفصل في مبحثين، حيث نتطرق تعريف البناء غير الشرعي في المبحث الأول، آثار البناء غير الشرعي على أراضي الدولة في المبحث الثاني.

[1] – عبد القادر حشاني، مسؤولية الموظف العمومي في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2020، ص 125.

المطلب الأول: المقصود بالبناء غير المشروع

يُصنَّف البناء أحد الأنشطة الجوهرية المرتبطة بالتنمية العمرانية والاقتصادية لأي دولة، ويخضع في ممارسته لجملة من القوانين واللوائح التي تهدف إلى تحقيق التنظيم الحضري وضمان الأمن والسلامة. غير أن هذه العملية قد تشوبها بعض المخالفات القانونية التي تؤدي إلى نشوء ما يُعرف بـ"البناء غير المشروع"، وهو كل إنشاء أو تشييد يتم خارج الأطر القانونية والتنظيمية المنصوص عليها، سواء من حيث غياب رخصة البناء، أو مخالفة محتوى الرخصة، أو البناء في أماكن ممنوعة قانونًا[1]، ويمثل البناء غير المشروع إحدى الظواهر العمرانية السلبية التي تُفرز آثارًا متعددة، من بينها تشويه النسيج العمراني، وتفاقم مشكلات السكن العشوائي، وصعوبة تمديد شبكات البنية التحتية. كما يُعد في بعض الحالات مساسًا بحق الدولة في تنظيم المجال، ويُفضي إلى منازعات قانونية قد تمتد إلى مساءلة الموظفين العموميين المتورطين أو المتقاعسين عن أداء واجبهم في الرقابة أو الردع[2].

فإن فهم المقصود بالبناء غير المشروع يقتضي الرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للتعمير، وعلى رأسها القانون رقم 08-15 المتعلق بالتهيئة والتعمير[3]، الذي حدد شروط البناء القانوني، كما يقتضي أيضًا تحليل الفقه والاجتهاد القضائي المتعلق بهذه الظاهرة[4]، وللوصول إلى تحديد المقصود بالبناء غير المشروع وجب تعريفه، ثم بيان أشكاله وأنماطه من خلال ما يلي:

[1] – بن عبو، سمير، القانون العمراني في ضوء التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 112.

[2] – بلحاج، فريدة، البناء غير الشرعي وآليات الردع في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، العدد 18، 2019، ص 89.

[3] – المادة 41 من القانون رقم 08-15 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[4] – بوطالب سليمان، شرح قانون التهيئة والتعمير الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2017، ص 165.

الفرع الأول: تعريف البناء غير المشروع

يمكننا تعريفه بعد النظر إلى النواحي التالية:

أولا: البناء غير المشروع من الناحية القانونية

إنّ مصطلح البناء غير المشروع يحمل في طياته مقاربة من جانب القانون، فبمجرد ذكره يتبادر إلى الذهن صورة من المباني والمنشئات المتناثرة حول المناطق الحضرية دون انسجام يتماشى والقواعد والمقاييس القانونية للبناء.

والباحث في القانون الجزائري وبالضّبط قوانين البناء والتعمير لا يجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء غير المشروع إلا ما جاء في التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 الموافق ل 13 أوت 1985[1] والتي جاء فيها بعنوان معالجة البناء غير المشروع ، وذلك لأن التعريفات هي ليست من اختصاص العمل التشريعي لأنها تدخل في نطاق العمل الفقهي والاجتهاد القضائي إلا أنه ورد تعريف للبناء في المادة 03 من الفرع الأول من الفصل الأول من القانون رقم 11-04[2] والتي تقضي بأنه : " البناء هو كل عملية تشييد بناية و/ أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي المهني.

ثانيا : البناء غير المشروع من الناحية الاصطلاحية

عُرف بمصطلح البناء المخالف، وجرى تعريفه انطلاقا من تعريف المخالفة العمرانية، وبذلك فإن المخالفة العمرانية هي كل تغيير يقوم به الأفراد دون احترام المخطط المصادق عليه من حيث الحجم ، الشكل العمراني والمعماري أو الاعتداءات المختلفة إما على الغير أو المساحات العمومية طريق أو رصيف وهذا بدون احترام دفتر الشروط، رخصة البناء، أدوات البناء.

[1]– التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، الجريدة الرسمية، العدد 34، بتاريخ 14 أوت 1985.

[2]– المادة 03 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 6 يوليو 2011، المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، سنة 2011.

وهذا بقصد أو دون قصد، تبعا لظروف السكان الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية أو السياسية أو لعدم وجود ثقافة عمرانية نمط حياة عمراني من شأنها أن تلزم هؤلاء الأفراد من احترام كل الأطر القانونية، وبذلك ينتج عنها تجاوزات هي عبارة عن إضافات أو حذف بعض التفاصيل التي تجعل من المبنى مشوها ، وبالتالي تفقد النسيج الحضري خصائصه المعمارية وطابعه المميز وتظهر بذلك أنماط جديدة من البناء لا صلة لها بالأنماط الموجودة من قبل لأنها لم تبنى على قاعدة سليمة، وبذلك البناء المخالف لقوانين التعمير هو كل بناء يحتوي على مخالفة عمرانية [1].

ومن ناحية أخرى فنجد العديد من التسميات المتداولة التي تشير إلى البناء غير المشروع بسبب تعدد المفاهيم واختلاف زاوية الدّراسة التي يُنظر إليها منه نذكر على سبيل المثال: البناءات الغير مطابقة البنايات الغير قانونية، البناءات الفوضوية، المناطق المتخلفة، وغيرها كثير، ولأنّ الظاهرة عالمية نجد لها تسميات مختلفة منها [2]:

باللغة الفرنسية: " Construction irrégulières " البناءات غير المنظمة، " GOURBI" منطقة الأكواخ ، "spontanées Construction البناءات العفوية، "– Construction non Thabitat" السكن الغير مقنن Construction illégales3" البناءات غير قانونية ، Constructions sous–integrees" البناءات ناقصة الإدماج ، Constructions incontroles" البناءات الغير مراقبة [3].

[1]– ربيعة دباش، (المخالفات العمرانية في المدن الكبرى الجزائرية بين التشريع القانوني والتطبيق الميداني)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2016/2017، ص 101، 102.

[2]– بوجمعة خلف الله العمران والمدينة) دار الطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، عين مليلة، 2005، ص 117.

[3] –BOULET Valentin, le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme, mémoire présenté dans le cadre du master professionnelle "droit immobilier, construction, urbanisme", faculté de droit et de science politique, université Montpelier, Paris, 2011, p 04.

باللغة الإنكليزية: Deteriorated area المنطقة المتدهورة Bustes area"، منطقة البسطاء أو المنطقة الفقيرة [1].

ثالثا : البناء غير المشروع من الناحية الفقهية

نجد بعض التعريفات التي وإن كانت مخصصة فهي تدخل في إطار البناء غير المشروع على سبيل المثال:

عبد الفتاح وهيبة[2] : يعرّف البناء الفوضوي على أنه عبارة عن تواصل عدة منازل تتكوّن عادة من طابق واحد أو عادية، تتكوّن من عدّة أحياء ذات أزقّة ملتوية تعتمد في نموها التوسع والانتشار باستحواذها على مساحات عامة في المدينة.

عبد الرحيم حفيان[3]:" التجمعات السكانية التي تتميز بعدم شرعية استغلال الأراضي وكذلك عدم عقلانية البناء".

– الباحث الفرنسي "**Gerard Planchere**[4] إنّ السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاءة نوعية البناء وغياب تام للتهيئة من ماء وتصريف وإضاءة وتعبيد طرق، وأن البناء الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين وفي ملكيات بدون موافقة أصحابها[5].

يشير البناء غير المشروع في معظم الأحيان إلى المخالفة لقواعد الهندسة والتعمير فنجد مثلا المصالح التقنية للبلدية تعتبر البناء الغير مشروع كل بناء مخالف للاطار القانوني وغير مخطط ، اما مكتب الدراسات URBACO فصنف البناء الغير مشروع بمعايير مغايرة مقارنة مع مفهوم المصالح التقنية للبلدية، حيث كان يركز على مواد البناء أو الأشكال المنتجة، فهو

[1]– غربي ابراهيم البناء الفوضوي في الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2011/2012، ص 10

[2]– عبد الفتاح وهيبة ، جغرافية العمران، دار النهضة، بيروت، لبنان، 1973.

[3] – عبد الرحيم حفيان، التجمعات السكنية العشوائية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 45.

[4] – Gérard Plancheré, *Urbanisation et habitat précaire dans le tiers-monde*, Éditions Anthropos, Paris, 1983, p. 127.

[5]– الصادق مزهود ، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور ، الجزائر 1995، ص 62

يتكون من مواد مجمعة مختلفة وغير متجانسة بالنسبة للسكن القصديري ومواد صلبة بالنسبة للبناء الغير مشروع الصلب[1].

الفرع الثاني : أشكال البناء غير المشروع

بالرجوع إلى تعريف البناء غير المشروع ونطاقه نلاحظ أن الخاصية المشتركة للبناءات الغير شرعية تقوم على مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية والمتمثلة ساساً في الشروع في البناء بدون الحصول المسبق على الرخصة ، أو مخالفتها بعد الحصول عليها، إلا أن هذه الأبنية تختلف فيما بينها من حيث توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها، مما يتيح لبعضها الاستفادة من قوانين المصالحة مع البناءات غير الشرعيّة، وعلى هذا الأساس تقسم البناءات غير الشرعيّة إلى :

- ✓ بناءات غير شرعية صلبة.
- ✓ بناءات غير شرعية قصديرية.

أولا : البناءات غير الشرعية الصلبة[2].

يقترب هذا القسم من البناءات غير شرعيّة نوعا ما من البناءات القانونية بسبب أن مواد البناء المستعملة فيها صلبة وأسقفها من الخرسانة المسلّحة أو القرميد، إلّا أن هذه البناءات تختلف فيما بينها بحسب إنجازها وفق مخطط هندسي أم لا؟

ومنه يتفرّع هذا القسم إلى:

- ✓ بناءات غير شرعية صلبة مخططة.
- ✓ بناءات غير شرعية صلبة غير مخططة.

[1]– نعيمة حمود حرم بومعوش (ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية : الواقع ورهانات التسوية في اطار الحوكمة الحضرية – حالة مدينة قسنطينة)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض الجغرافيا والتهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية، 2016، ص.45

[2]– تكواشت كمال الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، 2008/2009، ص 12

أ – البناءات غير الشرعية الصلبة المخططة:

أنجزت هذه البناءات طبقا لمخططات هندسية أعدت سلفا لهذا الغرض، غير أنها تختلف فيما بينها من حيث مدى المصادقة على هذه المخططات من قبل المصالح التقنية المختصة طبقا لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير ، وعليه فهي تنقسم بدورها إلى بناءات غير شرعية حائزة على مخططات مصادق عليها، وبناءات غير شرعية حائزة على مخططات غير مصادق عليها[1].

1– بناءات غير شرعية حائزة على مخططات مصادق عليها وتشتمل على:

- بناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي.
- بناءات ذات الاستعمال السكني الفردي

2 – بناءات غير شرعية حائزة على مخططات غير مصادق عليها وتشتمل على:

- بناءات تابعة للإدارة.
- بناءات تابعة لنظارة الشؤون الدينية
- البناءات الغير الشرعية الصلبة غير المخططة

هي البناءات المنجزة بمواد صلبة سواء في أسقفها أو جدرانها ولكن بدون مخطط يبين موضع الأساسات وترابط أجزاء الهيكل وكيفية توزيع جدران البناية ونوافذها وأبوابها وغيرها من المسائل التي تحدد وظيفة البناية وتناسقها وسلامتها [2].

يتفرّع هذا الصنف إلى:

1– بناءات غير مخططة حضريا وتشمل :

- بناءات منجزة في إطار تجزئات الخواص.

[1]– قانون التهيئة والتعمير رقم 2002 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتمم بالقانون رقم 04–05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ومرسومه التطبيقي رقم 91–176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 المحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

[2]– تكواشت كمال، المرجع السابق، ص ص 15–16.

- بناءات الأحياء الشعبية.

2 بناءات غير مخططة ريفيًا وتشمل:

- بناءات منجزة للاستعمال السكني.
- بناءات منجزة لغير الاستعمال السكني

ثانيا: البناءات غير الشرعية القصديرية

هي بناءات تتواجد في أسفل سلم أو قائمة البناءات الفوضوية المتواجدة في حظيرة البناءات الوطنية، وهذا القسم من البناءات الغير شرعية تتميّز بأن جدران هيكلها وسقفها يتشكلان أساسا من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير ، وتتفرّع إلى:

1- أحياء غير شرعية قصديرية متخلفة: وهي مزيج من البناءات الصلبة والبناءات القصديرية.

2- أحياء غير شرعية قصديرية أكثر تخلّفا

وهي عبارة عن نقاط سوداء تجمع شرائح مختلفة من السكان معظمهم نازحين، أو مهاجرين غير شرعيين، أو مجرمين وشواذ... وبعض هذه البناءات يتواجد داخل المحيط العمراني وبعضها الآخر يتواجد خارجه.

المطلب الثاني: أسباب وآثار البناء غير المشروع.

إنّ ازدياد عدد السكان الذين يقطنون المدينة نتج عنه ازدياد حاجياتهم السكنية والخدماتية، الأمر الذي أدى إلى ظهور اختلالات تمس بالبيئة العمرانية للمدينة، حيث تشهد المدن الجزائرية عدد كبير من البناءات غير الشرعية وغير المنتهية والتي أثرت سلبا على النسيج العمراني، نظرا لعدم احترام معايير التعمير والبناء[1].

[1]- ديرم عايدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الطبعة الأولى لسنة 2013، ص ص 5-32

الفرع الأول : أسباب البناء غير المشروع

تتسم ظاهرة البناء غير الشرعي بسرعة الانتشار والتكاثر ، ومردّ ذلك إلى أسباب مرتبطة بالظروف العامة للدّولة، وأخرى مرتبطة بالظروف الخاصة للأفراد[1].

أولاً: الأسباب المرتبطة بالظروف العامة للدولة.

أ- الأسباب التاريخية

مرت الملكية العقارية في الجزائر بثلاث مراحل، فتميزت في الفترة بين 1930 و1954 بحضور المستعمر الفرنسي الذي شجع تداولها لتسهيل السيطرة عليها ، وهو ما أدى لفقدان الملاك الجزائريين لجزء كبير من أراضيهم، كما أدى اندلاع الثورة الجزائرية ومواجهتها بالوحشية الفرنسية إلى صعوبة النشاط الفلاحي وأغلق الباب أمام هذا النوع من الاستثمار الذي كان أهم ما يميز الحياة الجزائرية واقتصادها ، وبذلك وأمام صعوبة العيش في ظل الفقر والاضطهاد بالأرياف لجأ سكانها إلى المدن هروبا من واقعهم المرّ ، وزاد بذلك الطلب على العقار الحضري [2].

لذا فما كان أمامهم من حل إلا إقامة بنايات للاستقرار فيها بأي ثمن ومهما كانت النتائج وبغض النظر عن المواد المستعملة ودون استخراج التراخيص المتطلبة لذلك ووفق أي مخطط يريح متطلباتهم ودون مراعاة طبيعة الوعاء العقاري ومدى حظر البناء فيه من عدمه، خاصة إذا تعلق الأمر بالملكية وعدم توافر سند رسمي لإثباتها مما يعدّ أكبر عائق للحصول على هذه التراخيص .

ب - الأسباب الاقتصادية

لقد شهدت مرحلة ما بعد الاستقلال نزوحا ريفيا مكثفا، لعب الاقتصاد دورا مهما في تحريكه، إذ أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان بعض شباب

[1]- طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص15

[2]- ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري مقال منشور بمجلة التواصل الصدرة عن جامعة باجي مختار، عنابة، عدد 39 ، سنة 2014، ص 150

الريف الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة، جعل العديد منهم يغادرون حياة الريف نحو المدينة للاسترزاق. كما أن اقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة وحرية الاتجار وقلّة المراقبة داخل المدن جعل هذه الأخيرة ملاذا آمنا لشباب القرى والأرياف لامتهان التجارة الموازية، والعمل في المصانع والمؤسسات الإنتاجية العامة منها والخاصة، وهو ما يحتّم عليهم الاستقرار بالقرب من أماكن العمل، ذلك أدّى إلى اختلال التوازن بين التزايد السريع لعدد السكان في المدن وجمود حظيرة السكن الحضري [1]، وبسبب هذا الاختلاف ظهرت الأحياء القصديرية واستمرّت بالنمو والانتشار بشكل سريع حول المدن[2].

ج - الأسباب الأمنية

لقد كان الخوف والعنف هو ما ميّز فترة العشرية السوداء التي عاشتها البلاد، ومع عجز الدولة عن التحكم الفعلي في الحالة الأمنية، نتج عنه اهمال الاراضي الفلاحية والهرب من محيطها النائي إلى ملاذ أكثر أمنا وأحسن ظروفا ولم يتأتى ذلك إلا من خلال اللجوء للمدن رغم اكتظاظها وصعوبة التأقلم فيها ، وهو ما زاد من حدّة البناء غير الشرعي.

د- الأسباب القانونية

يمكن تصنيف الأسباب القانونية ضمن العناصر التالية:

1- قصور النصوص القانونية

لقد ساهمت بعض النصوص والقوانين المنظمة للمجال العمراني كتلك المختصة في تقنين البناء والتعمير وأخرى المختصة في التنظيم العقاري في انتشار الأبنية الغير مشروعة

[1]- عايدة، (تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، أطروحة مقدّمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015، ص 15.

[2]- البشير التيجاني (التهيئة العمرانية وإشكالية التحضّر في الجزائر)، الكويت 2000، ص 24.

بسبب الثغرات التي تضمنتها ، نذكر على سبيل المثال قانون الاحتياطات العقارية 74/26 المؤرخ في.1974/02/20 [1].

لقد كان قانون الاحتياطات العقارية حافزا قويا لظهور وانتشار البنايات الفوضوية بسبب التغييرات الجوهرية التي جاء بها فيما يخص الملكية العقارية داخل المجالات الحضرية، أين أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات مقابل تعويض بسيط تقدمه لأصحاب الأراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية والذي كانت تقوم بتقديره مصالح أملاك الدولة، مما أثار مخاوف وسخط الكثيرين من أصحاب الملكيات الخاصة الذين اعتبروا هذا التعويض مجحفا في حقهم وبعيد كل البعد عن سعر السوق، فقاموا بالتحايل على القانون عن طريق بيع أراضيهم بعقود عرفية مما عمل على ظهور بنايات جديدة في أراضي الاحتياطات العقارية بعيدة كل البعد عن البناء المشروع.

2- ضعف وسائل الرقابة

عملت مختلف القوانين المرتبطة بالمجال العمراني على انشاء عدة أجهزة للرقابة في مجال البناء قصد التحكم في الوعاء العقاري ولتفادي ظاهرة البناءات غير المشروعة التي أضحت محط انشغال الدولة منذ الثمانينات، وفي هذا الصدد، ومن أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي جاء القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأعقبته المراسيم التنفيذية المطبقة له. هذه الآليات يمكن تصنيفها إلى وسائل رقابة قبلية على البناء (شهادة التعمير رخصة البناء،... ووسائل أخرى بعدية شهادة المطابقة اختلال الرقابة العمرانية) [2].

[1]- نعيمة حمود حرم بومعوش، (ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في اطار الحوكمة الحضرية – حالة مدينة قسنطينة)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية، 2016، ص 74.

[2]- بن دوحة عيسى، (الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق جامعة دحلب ،البليدة، 2011، ص ص 65-66

غير أن الواقع أظهر بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يمكنه التكفل لوحده بتطبيق القانون والقيام على سبيل المثال بعمليات الهدم للبنايات الغير شرعية لما قد يحدث من أعمال الشغب والإخلال بالنظام العام الذي يطبع عملية الهدم من جهة، ومن جهة أخرى عدم توفر البلدية على المساكن اللازمة لإعادة إسكان العائلات بعد عملية الإخلاء القسري خاصة في ظل أزمة السكن الحادة التي تعرفها البلاد اذن، فالرقابة العمرانية تعد من أصعب العمليات بسبب ديناميكية الظاهرة والإمكانيات الضخمة التي يحتاجها جهاز المراقبة.

3- تردّد القضاء

بناءا على القراءات التي تناولت هذا الجانب من الموضوع والتي سبق ذكرها، فقد تم الخروج بنتيجة انه في ظل قصور بعض النصوص القانونية، كان ينتظر من القضاء أن يبادر إلى الاجتهاد والتنسيق بين النصوص القانونية بغية الوصول إلى حل المشاكل المطروحة بشدة، لكن القضاء بقي مترددا في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص عدة مسائل مرتبطة بصفة مباشرة بتنامي ظاهرة البناء الغير شرعي.

ولعل أهم أوجه تردد القضاء تتمثل في أراضي العرش وأراضي الوقف وسندات اثبات الدعوى، وكذا تردده بشأن قبول الدعوى في حال الاعتداء على الحيازة العقارية على المستثمرة الفلاحية[1].

ثانيا: الأسباب المرتبطة بالظروف الخاصة بالأفراد

غالبا ما يتسبب الأفراد في ارتكاب المخالفات المتعلقة بالبناء غير المشروع نتيجة أسباب تتعلّق بحياتهم الخاصة، من بينها:

1. أسباب اجتماعية

لقد كان لقرار خوصصة المؤسسات العمومية وتحرير الأسعار، بالإضافة إلى الاكتظاظ الذي تشهده المدن نتيجة النزوح الريفي أثرا سلبيا على الناحية الاجتماعية للمواطنين، ما أدى

[1]- نعيمة حمود حرم بومعوش ، المرجع السابق، ص 84.

إلى ارتفاع معدّل البطالة واتساع رقعة الفقر ، وبذلك أصبح تحقيق مطلب السكن واجبا محتما لاسيما إذا أخذنا بالاعتبار كثرة عدد أفراد العائلة هنا يجد ربّ الأسرة أو الشاب المقبل على الزواج نفسه أمام خيارين إما توسيع المسكن العائلي، أو بناء مسكن جديد كيفما أمكن ولو كان بطريقة غير شرعية[1].

2. أسباب مهنية

إنّ الأحداث التي عرفتها العقود الأخيرة والتي خلفت مئات الضحايا في ولايات الوسط إثر فيضان باب الواد، وزلزال 2003 دليل على الخروقات الصارخة لأدوات التهيئة والتعمير، بسبب الغش في مواد البناء وكذا التحايل في منح الصفقات المتعلقة بالبناء، إضافة الى المحسوبية والبيروقراطية والطمع والسعي وراء الربح السريع. كل ذلك أنتج أحياء سكنية من دون قنوات صرف، وبنايات هشّة غير قادرة على تحمّل الزلازل والظروف المناخية الصعبة[2].

الفرع الثاني: آثار البناء غير المشروع

تتنوع آثار المخالفة الناتجة عن إقامة بناء غير شرعي وتختلف حسب طبيعة الأحكام التي يتم مخالفتها، سواء كان البناء غير مطابق لأحكام النصوص القانونية او لأحكام رخص البناء المسلمة أو لأحكام مخططات التعمير المصادق عليها أو للمخططات الهندسية التي تم إعدادها ، ولعلّ أبرز ما يُلاحظ من آثار البناء غير المشروع تكون على العقار بأنواعه المختلفة، وكذلك على الأشخاص وممتلكاتهم، لذا نحاول عرض هذه الآثار حسب نوع التأثير فيما يلي:

[1]– ديرم عايدة، مرجع سابق ، ص 26

[2]– بوزيدي ،سعاد المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال، السنة الجامعية 2013/2014 ، ص45.

أولا : أثر البناء غير المشروع على التنمية العمرانية

– أدّى تزايد البناءات غير المشروعة إلى تشوّهات واختلالات وظيفية بالأحياء الحضرية، مما أثر سلبا على جمال المدينة التي تعدّ مرآة للتعريف بهويتنا رغم الترسانة القانونية التي سنّها المشرع الجزائري من قوانين بهدف تنظيم المجال العمراني.

– إنّ معظم المدن الجزائرية، بدأت تفقد ملامحها التي تميزها بظهور البنايات المخالفة التي تخلو من أي ذوق هندسي سليم والتي هي في الحقيقة عبارة عن مكعبات إسمنتية تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والتجانس مع المحيط والتناغم معه، فهي خليط هندسي دون روح ودون هوية. هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن انتشار البناءات غير المشروعة قلّص من الأوعية العقارية من خلال احتلال الأراضي العمومية بطرق عشوائية ، وهذا ما أورث عقبة في طريق انشاء المرافق العمومية وتحسين مستوى الخدمات في المناطق التي تعاني من هذه الآفة[1]..

– إنّ مثل هذا البناء الذي تنمى بشكل واسع خاصة في السنوات الأخيرة، قد تسبب في تشكيل نسيج عمراني يفتقر إلى أدنى شروط التعمير ، الأمر الذي أدى إلى خلق فوضى عمرانية بعيدة كل العد عن توجهات أدوات التعمير أو مخطط شغل الأراضي، مما أدى إلى فقدان الانسجام داخل الأحياء مما يصعب عملية تهيئة الأحياء[2]..

– إن حركات البناء الفوضوية لا تعير للمصلحة العامة و المصالح العمرانية أي اهتمام وذلك لتغليب المصلحة الخاصة من جهة وفقدانها للعوامل و مقومات الذوق والحس الحضري من جهة أخرى، مما يترتب عنها ضرر مادي للنسيج العمراني ويتمثل في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي وأخطار التموقع السيئ للبنايات، والتلوّث الصناعي والصحي.

– لقد أدّى البناء الغير مشروع إلى تدهور مستوى المرافق في المدن الجزائرية، التي أصبحت طاقتها محدودة لمواجهة تزايد عدد السكان الناتج عن النمو الديمغرافي والهجرة المكثفة، ما أدى

[1]– بوزيدي سعاد، المرجع السابق، ص 46.

[2]– تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 58.

إلى عدم قدرة المدن على تلبية الحاجيات العادية لسكانها ، فانتشار هذه البنايات وسط المناطق السكنية حال دون إنشاء سكنات جديدة لحل أزمة السكن من طرف الدولة مع عدم التزوّد بالمرافق والهياكل الضرورية، إضافة إلى أن المدن التي تعاني من البناءات الغير شرعية أصبحت تعاني من الاختناق في حركة المرور نظرا لصعوبة وعدم تطوّر الطرق لتلبية متطلبات هذه الحركة التي وقف البناء الغير مشروع عائقا في تطويرها.

– إن عملية التعدّي على المساحات الخضراء المهيأة منها وغير المهيأة من خلال الاستحواذ عليها بطريقة غير شرعية وبنائها فوضويا بالإسمنت أدّى إلى الإخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للمحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني للمدينة. [1]

– للبناء الغير الشرعي آثار مجالية تتجسّد في زوال حدود النسيج العمراني و تلاشي الحدود الفاصلة بين المدينة والرّيف ما صيّر المناطق المحاذية للمدن إلى مناطق ذات استعمال مزدوج.

– ولم تسلم كثير من البلديات على المستوى الوطني، خاصة بالعاصمة من هذه الآثار، فالمتجوّل اليوم بمنطقة أولى فايت يلفت انتباهه الغياب التام للأرصفة نتيجة استحواذ بعض الخواص عليها وضمها إلى سكناتهم مما جعل المواطن ينتقل وسط الطريق و بمحاذاة السيارات.

– لقد عرفت ولاية عنابة هي الأخرى خلال السنوات الأخيرة ضيقا بقاطنيها مع الإقبال الواسع للعائلات القادمة من الجهات الأربعة، حيث وجد القادمون إليها المنطقة مفتوحة على البناء الغير شرعي من أجل الاستقرار فانتشرت هذه الأبنية في مختلف الأراضي الموجّهة للاستثمار المحلّي، الأمر الذي أجهض نحو 4 آلاف مشروع تنمية خلال سنة 2012 منها مشروع 300 مسكن تساهمي بوسط المدينة منذ 5 سنوات إلا أن الأشغال بقيت معطّلة[2].

[1]– نجاة شوشاني عبيدي، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر في الحقوق جامعة الشهيد حمة لخضر – الوادي، 2014/2015، ص.55.

[2]– ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 27.

ثانيا : أثر البناء غير المشروع على الأشخاص و ممتلكاتهم

إذا أقيمت البنايات بطريقة غير مدروسة وغير مخطط لها ودون الأخذ بعين الاعتبار الدراسات الهندسية الازمة والشروط القانونية المفروضة وحالات الحظر المقررة، فإن ذلك كله لا يخرج عن إطار تعريض حياة و صحة الأشخاص وممتلكاتهم للخطورة، بغضّ النظر عما إذا كانوا أصحاب هذه البنايات أو ما جاورها أو حتّى المارّة [1].

فمثل هذه البنايات الغير مشروعة لا يمكنها الصمود أمام الظواهر الطبيعية المختلفة كالزلازل والفيضانات ،وغيرها، وهو ما حدث فعلا في باب الواد وسبب خسائر مادية وبشرية فادحة ونجد أن هذه الظاهرة تتكرر في بداية كل موسم للأمطار الموسمية وهذا بسبب البناءات الغير مشروعة التي بنيت على أطراف الأودية مثل واد كنيس بالرويسو في الجزائر العاصمة [2].

المبحث الثاني: الإطار التشريعي المنظم للبناء غير الشرعي

يعد البناء غير الشرعي من الظواهر التي تشهدها العديد من البلدان نتيجة للتوسع العمراني غير المنظم، سواء بسبب النمو السكاني المتسارع أو نقص التخطيط العمراني السليم. هذا النوع من البناء لا يقتصر على إنشاءات مخالفة للقوانين فحسب، بل يتعدى ذلك ليؤثر سلبًا على الاستدامة البيئية، والنظام الحضري، والاقتصاد الوطني، بل ويتسبب في العديد من المشاكل الاجتماعية والأمنية.

إن غياب الإطار التشريعي الفعال والرقابة الصارمة على عمليات البناء يعتبر من العوامل التي تؤدي إلى تفشي هذه الظاهرة. لذلك، يعتبر وضع قوانين وتشريعات تنظم عملية البناء أمرًا حيويًا لضمان تطوير المدن بشكل منظم وآمن. وبالتالي، يهدف هذا المبحث إلى استعراض الإطار التشريعي المنظم للبناء غير الشرعي، وتحليل الأدوات القانونية المتاحة لمكافحة هذه الظاهرة، مع التركيز على كيفية تفعيل هذه القوانين لتحقيق التوازن بين التوسع العمراني وحماية حقوق الأفراد والمجتمع.

[1]– عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها)، الفجر للنشر و التوزيع، مصر 2005 ط 1 ص 5.

[2] –https://www.echoroukonline.com 09h10 jour 15/04/2025

من خلال هذا المبحث، سيتم تسليط الضوء على التشريعات المحلية والدولية التي تتعامل مع البناء غير الشرعي، وبيان أهميتها في ضبط الوضع العمراني، كما سيتم تناول التحديات التي يواجهها هذا الإطار التشريعي وكيفية التغلب عليها من خلال آليات رقابية فعالة، بالإضافة إلى تقديم حلول عملية لاحتواء هذه الظاهرة.[1]

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق القوانين والتشريعات المتعلقة بالبناء غير الشرعي في المطلب الأول، و الجهات المسؤولة عن مكافحة البناء غير الشرعي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: القوانين والتشريعات المتعلقة بالبناء غير الشرعي

تعد القوانين والتشريعات المنظمة للبناء من الأسس الرئيسية التي تهدف إلى تنظيم النشاط العمراني وحمايته من الفوضى والتخريب. وعندما يتعلق الأمر بالبناء غير الشرعي، تبرز أهمية هذه التشريعات بشكل أكبر، إذ إنها تمثل أداة حيوية للحد من ظاهرة البناء العشوائي الذي يؤثر سلبًا على النسيج الحضري، ويهدد الأمن العام والسلامة البيئية.

تتعدد القوانين المتعلقة بالبناء غير الشرعي في معظم الدول، وتتراوح بين القوانين المحلية الخاصة بكل مدينة أو منطقة وبين القوانين الوطنية التي تضعها السلطات المركزية لضبط عمليات البناء. تهدف هذه التشريعات إلى ضمان التزام المواطنين بالشروط والمعايير الخاصة بالبناء، بما في ذلك الحصول على التراخيص اللازمة، احترام أنظمة التخطيط العمراني، والالتزام بمعايير السلامة والبيئة.[2]

إن القوانين المتعلقة بالبناء غير الشرعي ليست مجرد قيود تنظيمية، بل هي في جوهرها محاولات لتنظيم البيئة العمرانية وضمان تنميتها بشكل متوازن ووفقًا للمعايير المستدامة. لذلك،

[1] – بن سعدي مولود، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماستر، قسم الحقوق جامعة بسكرة، 2020 ،ص18.

[2]– لقدوعي إسماعيل ، البناء الفوضوي في الجزائر"من وجهة نظر قانونية" مذكرة نهاية التكوين قضاة ،مدرسة عليا دفعة 16 ، الجزائر ،2005–2008 ، ص 14.

يعتبر فهم هذه التشريعات وفحص مدى فاعليتها جزءًا أساسيًا من أي دراسة تهدف إلى معالجة مشكلة البناء غير الشرعي والتصدي لها بشكل فعال.

من خلال هذا المطلب، سنعمل على استعراض القوانين والتشريعات المختلفة التي تنظم عملية البناء غير الشرعي، مع التركيز على التنوع في هذه القوانين بين الدول المختلفة وأثرها على الحد من هذه الظاهرة.

الفرع الأول: قانون التهيئة والتعمير

تعتبر التهيئة والتعمير من المواضيع الحيوية في أي مجتمع يسعى إلى تحقيق التنمية المستدامة وتنظيم التوسع العمراني بطريقة منسجمة مع الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. وفي الجزائر، يمثل قانون التهيئة والتعمير الإطار التشريعي الذي يسعى إلى تنظيم كافة العمليات المتعلقة بالتخطيط العمراني والبناء، بما في ذلك الوقاية من البناء غير الشرعي الذي يُعد من أكبر التحديات التي تواجه التطور الحضري في البلاد.

من خلال هذا القانون، تهدف السلطات الجزائرية إلى وضع أسس واضحة لتنظيم التعمير، من خلال تحديد المناطق المسموح بالبناء فيها، وضمان احترام معايير الأمن والسلامة، بالإضافة إلى تعزيز التنسيق بين مختلف السلطات المحلية والمركزية لتحقيق تنمية حضرية متوازنة. ويعتبر هذا القانون أداة حيوية في مواجهة التحديات العمرانية، بما فيها ظاهرة البناء غير الشرعي التي أصبحت تؤرق السلطات والمواطنين على حد سواء. كما يهدف قانون التهيئة والتعمير في الجزائر إلى تحقيق التوازن بين الحاجة المتزايدة للمساكن وتنظيم الاستفادة من الأراضي بما يتماشى مع المبادئ البيئية والتنموية المستدامة. وبالتالي، يشكل هذا القانون أداة رئيسية للحد من الفوضى العمرانية التي تترتب عن البناء غير المنظم، ويضع إطارًا قانونيًا واضحًا للتعامل مع المخالفات الناجمة عن هذا النوع من البناء. [1]

[1]– دري رامي، إحدادن صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08 ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم قانون، بجاية، 2014–2015 ،ص 27.

من خلال هذا الفرع، سنستعرض قانون التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، وكيفية تنظيمه لعمليات البناء والعمران، بالإضافة إلى تسليط الضوء على دوره في مكافحة ظاهرة البناء غير الشرعي في البلاد.

1 - قانون التهيئة والتعمير: الإطار العام

قانون التهيئة والتعمير في الجزائر يتمثل بشكل أساسي في القانون رقم 08-15 المتعلق بالتعمير، الذي تم إقراره في عام 2008. [1]

هذا القانون هو أحد التشريعات الرئيسية التي تنظم التعمير في الجزائر، ويهدف إلى تحقيق التوازن بين التطور العمراني والحفاظ على البيئة والمرافق العامة.

2 - أهداف قانون التهيئة والتعمير في الجزائر

***تنظيم التوسع العمراني:** يهدف إلى تنظيم عمليات البناء والتعمير بحيث تكون متوافقة مع خطة التهيئة العمرانية المقررة.

***الحد من البناء غير الشرعي:** من خلال فرض قيود صارمة على البناء غير المرخص، والحد من ظاهرة البناء العشوائي.

***حماية البيئة:** يعمل القانون على حماية المساحات الطبيعية والمناطق المحمية من التوسع العمراني العشوائي.

التوزيع العادل للمرافق: يحدد توزيع الأنشطة السكنية والتجارية والصناعية بطريقة تتناسب مع احتياجات السكان.

3 - أهم القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير في الجزائر

إلى جانب القانون رقم 08-15، هناك العديد من القوانين والمراسيم التي تعزز التنظيم العمراني في الجزائر. من أبرز هذه القوانين:

[1]- القانون 08-15 لمؤرخ في 2008/07/05 ، الذي يحدد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

*** القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (1990)**

يعد هذا القانون من أوائل التشريعات التي تناولت التنظيم العمراني في الجزائر بشكل شامل. وكان الهدف من هذا القانون هو وضع أسس التخطيط العمراني في البلاد، حيث نص على إنشاء مجالس التهيئة على مستوى البلديات والولايات لتخطيط وتنظيم الأراضي وإصدار التراخيص اللازمة للبناء. كما حدد القانون كيفية تقسيم الأراضي بين الاستخدامات السكنية، التجارية، والصناعية، ويعتبر أداة أساسية لوقف البناء العشوائي. [1]

*** القانون رقم 12-07 المتعلق بالأراضي الفلاحية (2012)**

في إطار تنظيم استعمال الأراضي، يحدد هذا القانون كيفية استخدام الأراضي الفلاحية ويضع قيودًا صارمة على تحويل الأراضي الزراعية إلى أراضٍ سكنية أو صناعية، مما يساهم في الحد من البناء غير الشرعي على الأراضي الفلاحية. [2]

*** القانون رقم 04-05 المتعلق بالبناء (2004)**

يُكمل هذا القانون التنظيمات المتعلقة بالبناء من خلال تحديد شروط وإجراءات الحصول على رخص البناء، وتحديد المخالفات والعقوبات المترتبة على البناء غير الشرعي. كما يفرض الحصول على التراخيص المسبقة قبل الشروع في أي عملية بناء لضمان أن المشاريع تتوافق مع معايير التخطيط العمراني. [3]

4. أحكام قانون التهيئة والتعمير في الجزائر

يتضمن قانون التهيئة والتعمير الجزائري عددًا من الأحكام الهامة التي تنظم عملية البناء والتعمير، وتحدد الأطر القانونية لمختلف الإجراءات المرتبطة بها:

---

[1]- القانون 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المعلق بالتهيئة و التعمير ، المؤرخ في 1990/12/01 متعلق بالتهيئة و التعمير ، ج.ر العدد 22 ، 1990.

[2]- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، معدّل ومتمم بالأمر رقم 21-09 المؤرخ في 8 جوان 2021، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 9 جوان 2021.

[3]- القانون 04-05، المؤرخ في 2004/8/14، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء المطابقة ورخصة الهدم، ج ر العدد 26، 2004.

***التخطيط العمراني:** ينظم القانون إعداد وتصميم الخطط العمرانية في جميع المدن والمناطق الحضرية، ويشترط الموافقة المبدئية للسلطات المحلية قبل بدء أي مشروع بناء.

***إصدار التراخيص:** يشترط القانون الحصول على تراخيص البناء من السلطات المختصة (البلديات أو الولايات)، ويحدد الوثائق المطلوبة مثل مخططات البناء، وتقارير السلامة، وتوافق المشروع مع قوانين البيئة.

***المناطق المحظورة للبناء:** يُحدد القانون مناطق لا يجوز فيها البناء، مثل الأراضي الفلاحية أو الأراضي المحمية بيئيًا أو الطبيعية، وذلك للحفاظ على الموارد البيئية وحماية الأراضي الزراعية من التحول إلى مناطق سكنية أو صناعية.

***الرقابة والتفتيش:** يفرض القانون على السلطات المحلية متابعة ومراقبة مشاريع البناء من خلال فرق فنية مختصة، بما في ذلك إجراء عمليات تفتيش للتحقق من مدى التزام المشاريع بالقوانين.

***العقوبات على المخالفات:** يحدد القانون عقوبات صارمة ضد المخالفين الذين يقومون بالبناء دون تراخيص أو في مناطق غير مرخصة، وتشمل هذه العقوبات غرامات مالية، وإزالة المباني غير القانونية، وإيقاف مشاريع البناء المخالفة. [1]

5 - التحديات في تطبيق قانون التهيئة والتعمير

على الرغم من وجود إطار قانوني متكامل، يواجه تطبيق قانون التهيئة والتعمير في الجزائر العديد من التحديات، من أبرزها:

***الضغط السكاني والتوسع الحضري غير المنظم:** النمو السكاني السريع في المدن الجزائرية يخلق طلبًا مرتفعًا على الأراضي والمساكن، مما يؤدي إلى البناء العشوائي في بعض الحالات.

[1]- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على الضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة الجامعية 2014-2015 . ص 15.

***البيروقراطية والفساد الإداري:** الإجراءات المعقدة في بعض الأحيان، إلى جانب بعض الحالات من الفساد الإداري، قد تؤدي إلى تسهيل الحصول على تراخيص للبناء في مناطق غير مرخصة.

***التحديات الاقتصادية:** في بعض الأحيان، يواجه الأفراد صعوبة في الحصول على تراخيص البناء بسبب الأعباء المالية التي تترتب على الإجراءات، مما يدفعهم إلى اللجوء إلى البناء غير الشرعي.

يمثل قانون التهيئة والتعمير في الجزائر خطوة هامة نحو تنظيم المجال العمراني وتقنين عمليات البناء، وهو أداة أساسية في الحد من البناء غير الشرعي. ومع ذلك، لا يزال تطبيقه يواجه بعض التحديات التي تستدعي تعزيز الرقابة، تسريع الإجراءات الإدارية، والعمل على تحسين التنسيق بين مختلف الأطراف المعنية، بما يساهم في تطوير بيئة حضرية متوازنة وآمنة.[1]

الفرع الثاني : قانون الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

يعد قانون الأملاك الوطنية في الجزائر من أهم التشريعات التي تنظم ملكية الدولة للأراضي والعقارات، ويشمل جميع الأراضي التي تملكها الدولة، سواء كانت أراضي فلاحية، صناعية، حضرية أو طبيعية. ويسعى هذا القانون إلى تحقيق التوازن بين حماية هذه الأملاك، تنظيم استغلالها، والحد من أي تعديات قد تؤثر سلبًا على المصلحة العامة أو البيئة. ويتحكم هذا القانون في كيفية التصرف في الأراضي المملوكة للدولة مثل التخصيص، البيع، التأجير أو التحويل.

المبدأ أن قانون الأملاك الوطنية يمنع و يحارب كل شغل غير شرعي بالبناء أو غيره يقع على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية إذ يترتب على كل شغل مخالف عاينته ضبطية

[1]– عز الدين رمزي،يوسف فيراطي، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، شهادة لنيل ماستر في العلوم القانونية، قسم العموم ، القانونية والإدارية، كمية الحقوق والعموم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 ،قالمة، الجزائر، سنة الجامعية 2016–2017 ، 45.

المحافظة ضمن الأملاك الوطنية دفع الغرامة المقدرة و الطرد، تأسيسا على ذلك تدخل المشرع بالقانون 08-14 ليؤكد الطابع الفوضوي للبناء الذي يشغل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ولو حاز المخالف في هذه الحالة على سند و تحصل الغرامة وجوبا، حسب نص المادة 123.[1]

1. مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري

الأملاك الوطنية في الجزائر تتضمن كل الأراضي والعقارات التي تملكها الدولة، والتي لا تُعتبر ملكًا خاصًا لأي فرد أو مؤسسة. وتتوزع الأملاك الوطنية بين:

***الأراضي الفلاحية:** الأراضي المخصصة للزراعة والأنشطة الفلاحية.

***الأراضي الحضرية:** الأراضي الواقعة ضمن المدن أو القرى والتي قد تستخدم لأغراض سكنية أو تجارية.

***الأراضي الصناعية:** الأراضي التي تُخصص لأنشطة صناعية أو اقتصادية.

***الأراضي السياحية:** الأراضي التي يُمكن استغلالها في القطاع السياحي.

2. القوانين الأساسية التي تنظم الأملاك الوطنية

***القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية:**

يعتبر هذا القانون الأساس التشريعي الذي ينظم الأملاك الوطنية في الجزائر. يحدد كيفية التصرف في الأراضي والعقارات المملوكة للدولة، سواء بالتخصيص أو البيع أو التأجير، كما يشمل الأطر القانونية المتعلقة بعملية استغلال الأراضي الفلاحية.

يعالج هذا القانون كيفية تخصيص الأراضي الفلاحية للدولة أو إعطاء حق الانتفاع بها للفلاحين من خلال عقود خاصة.

إن من بين الأملاك الوطنية نجد الأموال التي تكون مملوكة للدولة كالأراضي والغابات والمصانع والمنشآت العسكرية وبالرجوع إلى الدستور الجزائري نجده قد تناول موضوع الأملاك

[1]- القانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.

الوطنية ونص على بعض مشتملاتها في المواد 20 ،و22،21 ،كما نجده قد إستعمل مصطلح المجموعة الوطنية في المادة 20 عوض الأملاك الوطنية بالنسبة لبعض الأملاك الهامة والتي لا يمكن التصرف فيها بأي طريق وتبقى ملك للجميع كما ترك مسألة تنظيم هذه الأملاك عن طريق القانون كما سيأتي بيانه، وبالرجوع للقانون المدني الجزائري نجده قد تكلم على كيفية تكوين اموال الدولة في مواد متفرقة نذكر منها المادة 688 ،692 ، 73 ، 779 ، وصولا إلى القانون رقم 90-30 [1]المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم الذي يتكلم عن الاملاك الوطنية ومكوناتها وكذا تنظيمها.

***القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أغسطس 2016 المتعلق بالتنظيم العقاري:**

يهدف هذا القانون إلى تنظيم العقارات الوطنية والتصرف فيها، بما في ذلك تسجيل العقارات وتنظيم الاستغلال العقاري بطريقة قانونية شفافة. [2]

***القانون رقم 11-02 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية:**

يتضمن هذا القانون تنظيم وحماية الأراضي الفلاحية التي تملكها الدولة، ويضع قيودًا على تحويل الأراضي الزراعية إلى مشاريع أخرى مثل البناء أو الصناعة، في سبيل ضمان الأمن الغذائي الوطني واستدامة القطاع الزراعي. [3]

3. أهداف قانون الأملاك الوطنية

يهدف قانون الأملاك الوطنية في الجزائر إلى تحقيق عدة أهداف استراتيجية تتعلق بتنظيم ملكية واستغلال أراضي الدولة، أهمها:

---

[1]- القانون رقم90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ج ر عدد 53 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14 -08 المؤرخ في 20 يوليو 2008ج ر عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008 .

[2]- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 هـ الموافق 3 أغسطس 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 3 أغسطس 2016، يعدل ويتمم القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، والذي صدر في العدد 50 من الجريدة الرسمية بتاريخ 26 يوليو 2022.

[3]- القانون رقم 11-02 المؤرخ في 12 ربيع الأول عام 1432 الموافق 16 فبراير سنة 2011، المتعلق بالمطابقة وحماية الأراضي الفلاحية، صدر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، بتاريخ 20 فبراير 2011.

*تنظيم استغلال الأملاك الوطنية: من خلال تحديد كيفية تخصيص الأراضي الفلاحية، الحضرية، أو الصناعية لفائدة الأفراد أو المؤسسات العامة والخاصة.

***حماية الأراضي الفلاحية:** ضمان استدامة الأراضي الزراعية ومنع تحويلها إلى مشاريع عمرانية أو صناعية، وذلك للحفاظ على الأمن الغذائي.

التنمية المستدامة: استغلال الأراضي المملوكة للدولة بشكل يساهم في تطوير الاقتصاد الوطني، خاصة في القطاعات الفلاحية، الصناعية، والسياحية.

***الحد من التعديات:** من خلال مراقبة استخدام الأراضي المملوكة للدولة وضمان احترام القوانين المتعلقة بها.

4 – أحكام قانون الأملاك الوطنية

يتضمن قانون الأملاك الوطنية عدة أحكام رئيسية تتعلق بكيفية التصرف في الأراضي المملوكة للدولة، وأبرز هذه الأحكام:

***تخصيص الأراضي:** يسمح القانون بتخصيص الأراضي المملوكة للدولة للأفراد أو المؤسسات التي تلتزم بالشروط القانونية التي تضمن استخدامها في الأغراض المحددة.

***البيع أو التأجير:** يشترط القانون أن يتم بيع أو تأجير الأراضي المملوكة للدولة وفقًا لإجراءات معينة تضمن الشفافية وتحقق المصلحة العامة[1].

***استغلال الأراضي:** يتم استغلال الأراضي الفلاحية والمناطق المخصصة للأنشطة الصناعية أو السياحية بموجب عقود تخصيص أو امتياز تحدد الشروط والمعايير المتعلقة بكيفية استغلال الأراضي.

* **العقوبات:** يتضمن القانون عقوبات ضد المخالفين الذين يستغلون الأراضي المملوكة للدولة بطرق غير قانونية، أو الذين يخرقون شروط التخصيص.

[1]– النوعي أحمد ، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، سنة 2016–2017 ، ص 72

5 – التحديات التي يواجهها قانون الأملاك الوطنية

رغم الأهداف النبيلة لهذا القانون، يواجه تطبيقه العديد من التحديات، أبرزها:

***الفساد الإداري:** في بعض الحالات، قد يؤدي الفساد إلى تسهيل تخصيص الأراضي المملوكة للدولة بطرق غير قانونية، مما يساهم في تزايد التعديات على هذه الأراضي.

***البيروقراطية:** الإجراءات الطويلة والمعقدة قد تعرقل تخصيص الأراضي أو استخدامها في المشاريع المفيدة، مما يؤدي إلى إهدار الإمكانات.

***ضعف الرقابة:** قلة الرقابة على استغلال الأراضي قد يسمح بالاستفادة غير القانونية من الأملاك الوطنية، سواء في ما يتعلق بالبناء غير الشرعي أو تجاوز الحدود المقررة.

6- الإجراءات المتخذة لتعزيز تطبيق قانون الأملاك الوطنية

من أجل تحسين فعالية تطبيق قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، تم اتخاذ عدة إجراءات، منها:

***تعزيز الشفافية:** من خلال نشر المعلومات حول كيفية تخصيص الأراضي والإجراءات المتبعة، وذلك لتقليل الفساد وضمان الشفافية.

***تبسيط الإجراءات:** العمل على تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بتخصيص الأراضي وتحسين التنسيق بين مختلف المؤسسات الحكومية.

***تحسين الرقابة:** تعيين لجان رقابية على مستوى الولايات والبلديات لضمان الالتزام بالضوابط القانونية في تخصيص واستغلال الأراضي[1].

* **إصلاح قانوني:** تم تعديل وتحديث بعض النصوص القانونية لتسهيل التعامل مع الأملاك الوطنية وضمان استخدامها بما يتماشى مع متطلبات التنمية المستدامة.

يعد قانون الأملاك الوطنية في الجزائر من القوانين الأساسية التي تهدف إلى تنظيم استغلال الأراضي المملوكة للدولة، ويشمل عدة آليات قانونية لضمان استخدامها بشكل يتماشى

[1]– سمير بو عنجاق، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004 ، ص 61.

مع المصلحة العامة والتنمية الاقتصادية. على الرغم من التحديات التي قد يواجهها هذا القانون في التطبيق، إلا أن جهود الإصلاح وتعزيز الرقابة تساهم في تحسين فعالية هذا النظام وتحقيق الأهداف المرسومة.

الفرع الثالث: القانون العقاري والجنائي في التشريع الجزائري

يتعلق القانون العقاري في الجزائر بتنظيم الملكية العقارية، بما في ذلك كيفية شراء وبيع العقارات، التأجير، التحويل، بالإضافة إلى قضايا النزاع العقاري. ويُعتبر هذا المجال القانوني أساسيًا لضمان حقوق الأفراد والدولة في جميع الأمور المتعلقة بالعقارات.

أما القانون الجنائي، فإنه يحدد العقوبات المقررة للأفعال الإجرامية في مجال العقارات، مثل التعدي على ممتلكات الغير أو البناء غير الشرعي. إذ أن العقوبات الجنائية تعتبر أداة ردع لمنع ارتكاب الجرائم المرتبطة بالعقارات وحمايتها.

1- القانون العقاري في الجزائر

يهدف القانون العقاري إلى تنظيم الحقوق والواجبات المرتبطة بالعقارات، ويشمل تنظيم كيفية الحصول على الملكية العقارية، التصرف فيها، وحمايتها. كما يعالج النزاعات المتعلقة بالعقارات ويضع القواعد المتعلقة بعقود البيع، الرهن العقاري، والتأجير.[1]

ومن أهم التشريعات العقارية في الجزائر:

***القانون المدني الجزائري:**

يتضمن القانون المدني الجزائري (الأمر رقم 75-58) أحكامًا أساسية تتعلق بالملكية العقارية. يتناول هذا القانون حقوق الأفراد في التملك، البيوع العقارية، والعقوبات المقررة على الاعتداء على الممتلكات العقارية ، المادة 829 من القانون المدني الجزائري تنظم نقل ملكية العقارات، سواء كان ذلك من خلال البيع أو الهبة أو الميراث. [2]

[1]- محمود دومي، "الملكية العقارية في القانون الجزائري", الطبعة الأولى، 2017، ص. 125-128

[2]- الأمر رقم75-58 المؤرخ في 20رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

***القانون رقم 04-08 المتعلق بالبناء:**

يحدد هذا القانون شروط التراخيص اللازمة للبناء، وتنظيم البناء والتعمير، بما في ذلك الشروط التي تضمن عدم البناء على أراضٍ غير مرخصة أو غير مخصصة للبناء.
ينظم أيضًا أعمال البناء، التأهيل، والتطوير العمراني في الأراضي الخاصة والعامة. [1]

***القانون رقم 04-07 المتعلق بالأملاك الوطنية:**

ينظم هذا القانون الأراضي التي تملكها الدولة، سواء كانت أراضي فلاحية أو أراضي حضرية. يحدد هذا القانون أيضًا كيفية التصرف في الأراضي المملوكة للدولة (منح، بيع، تأجير، تخصيص). [2]

***القانون 12-04 المتعلق بالملكية العقارية:**

ينظم هذا القانون قضايا الملكية العقارية في الجزائر ويحدد الشروط اللازمة لتسجيل العقارات في السجلات العقارية، ويعالج المسائل المتعلقة بالرهون العقارية والضمانات المترتبة عليها.

2 - الجرائم المرتبطة بالعقارات في القانون الجنائي الجزائري

القانون الجنائي الجزائري يعاقب الأفعال الإجرامية التي تؤثر على الملكية العقارية سواء عبر التعدي على ممتلكات الغير أو عن طريق الأعمال غير القانونية مثل البناء غير الشرعي. ويُعتبر القانون الجنائي أداة أساسية لردع الممارسات التي قد تهدد الحقوق العقارية.

---

[1]- القانون رقم 04-08 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أغسطس سنة 2004، يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 15 أغسطس 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 مايو 2018، يعدل ويتمم القانون رقم 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية، عدد 27، 13 مايو 2018..

[2]- القانون رقم 04-07 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالصيد، الجريدة الرسمية، العدد 52، بتاريخ 15 أوت 2004، ص 5، معدّل بموجب القانون رقم 17-04 المؤرخ في 16 فبراير 2017، الجريدة الرسمية، العدد 11، بتاريخ 22 فبراير 2017

من أهم الجرائم العقارية في القانون الجنائي:

***التعدي على الأملاك العقارية:**

التعدي على ملك الغير، سواء عبر الاستيلاء على الأراضي أو العقارات أو تغيير استعمالها دون الحصول على ترخيص. يُعد هذا من الجرائم التي يعاقب عليها القانون الجنائي الجزائري بعقوبات قد تشمل السجن أو الغرامات المالية[1].

حسب المادة 439 من القانون الجنائي، يعاقب من يتعدى على ملكية عقارية بالحبس لمدة تتراوح بين ستة أشهر إلى خمس سنوات، بالإضافة إلى غرامات مالية.

***البناء غير الشرعي:**

البناء على الأراضي غير المرخصة أو على أراضٍ تابعة للدولة أو في مناطق محمية بيئيًا يُعد من الجرائم الخطيرة وفقًا للقانون الجنائي الجزائري. يتم معاقبة الأفراد الذين يقومون ببناء عقارات غير مرخصة بغرامات مالية، كما يُجبرون على إزالة البناء غير الشرعي.

يعاقب المادة 87 من القانون رقم 08-15 المتعلق بالتعمير، من يبني دون ترخيص بغرامات مالية وعقوبات أخرى، بما في ذلك إمكانية إزالة البناء المخالف.

***التزوير في العقود العقارية:**

التزوير في المستندات العقارية، مثل تعديل أو تزوير عقود البيع أو الملكية، يعد جريمة يعاقب عليها القانون الجنائي بالسجن لفترات متفاوتة وفقًا لحجم الجريمة.

يعاقب القانون الجزائري التزوير في المستندات العقارية بالحبس والغرامة المالية، وفقًا للمادة 220 من القانون الجنائي.

***الاستيلاء على أراضي الدولة:**

استيلاء الأفراد على الأراضي التابعة للدولة بشكل غير قانوني يعد جريمة يعاقب عليها القانون الجنائي بعقوبات تصل إلى السجن لعدة سنوات. وينص المادة 441 من القانون

[1]- يوسف بوشنافة، "الجريمة والعقاب في القانون الجزائري", الطبعة الثانية، 2020، ص. 78-82.

الجنائي على أنه "كل شخص يعتدي على أراضي الدولة أو الأملاك الوطنية بطريقة غير قانونية، يعاقب بالسجن والغرامة المالية".[1]

3. العقوبات الجنائية المرتبطة بالجرائم العقارية

عند ارتكاب الجرائم العقارية، ينص القانون الجنائي الجزائري على عقوبات متنوعة تتراوح بين السجن والغرامات المالية. وتُستخدم هذه العقوبات كأداة لردع الجرائم التي تمس الحقوق العقارية.

من العقوبات الممكنة تشمل:

السجن: يُمكن أن تتراوح فترات السجن من أشهر قليلة إلى عدة سنوات حسب خطورة الجريمة المرتكبة.

***الغرامات المالية:** يمكن أن تُفرض غرامات مالية ضخمة على مرتكبي الجرائم العقارية مثل البناء غير المرخص أو التعدي على ممتلكات الغير.

***إزالة البناء غير الشرعي:** يُمكن أن يُفرض على المخالفين إزالة المباني التي تم تشييدها بشكل غير قانوني على الأراضي غير المخصصة للبناء.

***التعويضات:** في بعض الحالات، يُلزم الجاني بدفع تعويضات مالية للأفراد المتضررين من تصرفاته غير القانونية.[2]

إن القانون العقاري والجنائي في التشريع الجزائري يشكلان معًا إطارًا قانونيًا متكاملًا ينظم حقوق الأفراد في ممتلكاتهم العقارية ويعاقب الأفعال التي تهدد هذه الحقوق. من خلال تطبيق هذه القوانين، يسعى المشرع الجزائري إلى حماية النظام الاجتماعي وتعزيز الاستقرار العقاري.

1- سمية تواتي، "الجرائم العقارية في القانون الجزائري", الطبعة الأولى، 2019، ص. 54-58.

2- عبد الله عواد، "التداخل بين القانون الجنائي والعقاري", مجلة الحقوق، العدد 32، 2018، ص. 42-46.

4- التحديات في تطبيق القانون العقاري والجنائي في الجزائر

على الرغم من وجود تشريعات واضحة، يواجه تطبيق القانون العقاري و القانون الجنائي في الجزائر العديد من التحديات، أبرزها:

***الفساد الإداري:** قد يُسهل الفساد في بعض الحالات منح تراخيص غير قانونية للبناء أو التصرف في الأملاك.

***البيروقراطية:** الإجراءات الإدارية المعقدة قد تؤدي إلى تأخير المعاملات العقارية أو تسمح للبعض بتجاوز القوانين. [1]

***ضعف الرقابة:** قلة الرقابة على الأراضي والمباني غير المرخصة قد تؤدي إلى انتشار ظاهرة البناء غير الشرعي.

***النقص في التوعية القانونية:** كثير من المواطنين قد لا يكونون على دراية كافية بالقوانين المتعلقة بالعقارات، مما يؤدي إلى تزايد التعديات على الأملاك.

يشكل القانون العقاري و القانون الجنائي جزءًا أساسيًا من النظام القانوني في الجزائر لضمان حماية الملكية العقارية ومنع التعديات على ممتلكات الأفراد والدولة. وعلى الرغم من وجود تحديات في تطبيق هذه القوانين، فإنها تظل أدوات أساسية لردع الممارسات غير القانونية وضمان الحقوق العقارية، وهو ما يتطلب تحسين آليات التنفيذ وتعزيز الرقابة القانونية في هذا المجال.

المطلب الثاني: الجهات المسؤولة عن مكافحة البناء غير الشرعي

تعد ظاهرة البناء غير الشرعي من التحديات الكبرى التي تواجه العديد من الدول، ومنها الجزائر، حيث تترتب عنها مشاكل عديدة على المستويين القانوني والاجتماعي، بدءًا من التأثير على التخطيط العمراني ومرورًا بتعدي حقوق الأفراد والمؤسسات. فالبناء غير الشرعي يشكل تهديدًا كبيرًا على البيئة والعمران، ويعزز فوضى في تنظيم المدن والمناطق السكنية.

[1]- يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة الحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009-2010 ، 55.

تسعى الجزائر إلى مكافحة هذه الظاهرة من خلال مجموعة من التشريعات والقوانين التي تتضمن عقوبات صارمة، لكنها تعتمد في ذات الوقت على التعاون بين عدة جهات ومؤسسات حكومية ومجتمعية. إذ إن التصدي لهذا التحدي يتطلب تنسيقًا مشتركًا بين السلطات المركزية والمحلية، إضافة إلى تدخل الهيئات الرقابية والتنفيذية لضمان احترام القوانين المتعلقة بالتعمير والبناء.

تكمن أهمية هذا المطلب في إبراز دور الجهات المختلفة المسؤولة عن مكافحة هذه الظاهرة، وتوضيح آليات عملها في حماية الأراضي وتنظيم البناء، من خلال تحديد مسؤوليات كل جهة في الإشراف على تنفيذ القوانين ومنع المخالفات، والجهات المعنية بهذا المجال، سواء على مستوى الدولة أو المؤسسات المحلية، وسبل تعزيز دورها في مواجهة البناء غير الشرعي.[1]

الفرع الأول: دور الإدارة المحلية في مكافحة البناء غير الشرعي

تعتبر الإدارة المحلية في الجزائر من أبرز الجهات المسؤولة عن مكافحة البناء غير الشرعي، حيث تتمثل مهمتها الأساسية في ضمان تنفيذ قوانين التعمير وحماية النظام العمراني في المدن والمناطق الحضرية. وفي هذا السياق، تلعب البلديات و المجالس الشعبية البلدية دورًا محوريًا في المراقبة اليومية للبناء في المدن والقرى، واتخاذ الإجراءات اللازمة لمكافحة التعديات على الأراضي.

1 – القانون رقم 90–11 المؤرخ في 21 أبريل 1990، المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 25 أبريل 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 22–16 المؤرخ في 20 يوليو 2022، المعدل والمتمم للقانون رقم 90–11 المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، 28 يوليو 2022.

1 – الإدارة المحلية: الدور والمسؤوليات

تتعدد المهام الموكلة إلى الإدارة المحلية في مجال مكافحة البناء غير الشرعي، حيث تشمل الإشراف على تطبيق قوانين البناء، والتأكد من التزام الأفراد والمؤسسات بالتراخيص المعتمدة، وكذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة عند وقوع المخالفات.

أ – التخطيط العمراني ومراقبة التراخيص

التخطيط العمراني هو أولى المهام التي تضطلع بها الإدارة المحلية، حيث تتولى البلديات تنفيذ المخططات العمرانية التي تحدد الأماكن المخصصة للبناء وفقًا للمعايير القانونية. ويشمل ذلك تحديد الأراضي المخصصة للبناء السكني أو التجاري أو الصناعي، وكذلك تحديد الارتفاعات والأنماط العمرانية.[1]

منذ إصدار رخص البناء الإدارة المحلية، ممثلة في المجالس الشعبية البلدية، هي المسؤولة عن إصدار رخص البناء بناءً على المخططات المعتمدة. لا يمكن لأي شخص الشروع في البناء إلا بعد الحصول على ترخيص رسمي من السلطات المحلية، الأمر الذي يساهم في الحد من ظاهرة البناء غير الشرعي.[2]

ب – المراقبة المستمرة

1 – الرقابة على المواقع: من خلال فرق تفتيش محلية، تقوم الإدارة المحلية بمتابعة مشاريع البناء والتحقق من مطابقتها مع التراخيص الممنوحة. كما تراقب المواقع التي يتم فيها بناء العقارات لتحديد ما إذا كان يتم البناء على أراضٍ غير مرخصة أو في مناطق محمية.

2 – التفتيش المفاجئ: تتمثل الرقابة في إجراء زيارات مفاجئة للمشاريع القائمة لمراجعة الوضع القانوني للبناء، وكشف المخالفات فور حدوثها.

1- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري، مدعمة بأحدث قرا ارت مجلس الدولة، ط1 ،دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 ،ص 16.

2- حمدي باشا عمر ، رخصة البناء ، "الموثق"، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 8-2002 ، الجزائر، ص36.

ج – التعاون مع الأجهزة الأمنية والرقابية

تلعب الشرطة و الدرك الوطني دورًا مكملًا في حماية ممتلكات الدولة والأراضي العامة. إذا تم اكتشاف أي أعمال بناء غير شرعية، تقوم الإدارة المحلية بالتعاون مع هذه الجهات الأمنية لإيقاف الأعمال غير القانونية، وتحرير محاضر رسمية ضد المخالفين.

وتشكل البلديات لجانًا متخصصة من مهندسين معماريين ومراقبين فنيين لمتابعة الالتزام بقوانين البناء والتعمير.

2 – الإجراءات المتخذة لمكافحة البناء غير الشرعي

تتخذ الإدارة المحلية مجموعة من الإجراءات لمنع ومنع انتشار ظاهرة البناء غير الشرعي، وهذه الإجراءات تتمثل في:

أ – التوعية بأهمية قوانين البناء

وتقوم الإدارة المحلية بتنظيم حملات توعية للمواطنين حول ضرورة الحصول على رخصة البناء وأهمية احترام المخططات العمرانية، يتم توجيه هذه الحملات عبر وسائل الإعلام المحلية، مثل الإذاعة المحلية أو الصحف، لزيادة الوعي بالقوانين المتعلقة بالتعمير[1].

1 – فرض عقوبات على المخالفين

وتُفرض غرامات مالية على الأفراد الذين يقومون بالبناء دون ترخيص، وهي من بين الإجراءات التي تهدف إلى ردع المخالفين، كما يتم تحصيل الغرامات وفقًا للمخالفات المسجلة في محاضر التفتيش.

2 – إزالة البناء غير الشرعي

في حالة اكتشاف البناء غير الشرعي، يتعين على الإدارة المحلية اتخاذ إجراءات فورية لإيقاف البناء وإزالة المنشآت غير القانونية. في بعض الحالات، يتم هدم المباني التي تم

[1]- درار عبد الهادي، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، "مجلة القانون"، المجتمع والسلطة، عدد، ، 2019 ، ص ص 52-51

تشييدها دون الترخيص المطلوب، وفي بعض الحالات الأخرى يتم فرض شروط تصحيح الوضع القانوني.

3 - تحسين التنسيق بين الأجهزة الحكومية

ولضمان أن تكون المخططات العمرانية والخطط التوسع العمراني متوافقة مع القوانين والتوجيهات الوطنية.

يُمكّن التنسيق بين الأجهزة الحكومية المحلية من ضمان عدم تكرار البناء غير الشرعي في المناطق المستهدفة.

التعاون مع الوكالات المحلية الأخرى: مثل الوكالات العقارية و الهيئات البيئية لضمان عدم الإضرار بالمناطق المحمية أو الأراضي الفلاحية.

أ - التحديات التي تواجه الإدارة المحلية في مكافحة البناء غير الشرعي

رغم الدور الكبير الذي تقوم به الإدارة المحلية، إلا أنها تواجه عدة تحديات في مكافحة ظاهرة البناء غير الشرعي، أهمها:

1 - الضغط السكاني والتوسع العمراني

الزيادة السكانية في بعض المناطق الحضرية تؤدي إلى حاجة ملحة للأراضي السكنية. وهذا قد يدفع بعض الأفراد إلى البناء على أراضٍ غير مخصصة للبناء أو في مناطق لا يتوفر فيها التخطيط العمراني.[1]

2 - الفساد الإداري

الفساد في بعض الهيئات المحلية قد يتسبب في تسهيل الحصول على رخص بناء بشكل غير قانوني، مما يساهم في تفشي ظاهرة البناء غير الشرعي. ووجود المحسوبيات قد يعزز هذه المشكلة ويصعب محاربتها.

[1]- كمال تكواشت،الأليات القانونية للحد ، ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، ، المرجع السابق، ص ص 12-13

3 – قلة الموارد البشرية والمادية

تعاني بعض البلديات من نقص في الموارد البشرية والمادية، ما يجعل من الصعب عليها متابعة جميع المشاريع والرقابة عليها بالشكل الأمثل.

4 – البيروقراطية والإجراءات المعقدة

الإجراءات البيروقراطية في بعض البلديات قد تؤدي إلى تأخير إصدار التراخيص، مما يعزز بناء المباني غير المرخصة بشكل غير قانوني أثناء فترة الانتظار.

أ – سبل تحسين دور الإدارة المحلية في مكافحة البناء غير الشرعي

من أجل تحسين فعالية الإدارة المحلية في مكافحة البناء غير الشرعي، يمكن اتخاذ بعض الإجراءات التي تشمل:

ب – تعزيز التدريب: تدريب الموظفين المحليين على القوانين والممارسات الفضلى في مجال التعمير والرقابة على البناء.

ج – تحسين الموارد التقنية: تجهيز البلديات والمجالس الشعبية البلدية بالأدوات التكنولوجية والبرامج الإلكترونية التي تساعد في متابعة المشاريع الميدانية.

د – مكافحة الفساد: تشديد الرقابة على عمليات إصدار تراخيص البناء والحد من الفساد الإداري من خلال تحسين الشفافية في الإجراءات.

هـ – التنسيق مع المؤسسات الأمنية: تعزيز التعاون مع الشرطة والدرك الوطني لضمان تنفيذ القرارات الإدارية في مجال مكافحة البناء غير الشرعي[1].

تعد الإدارة المحلية عنصرًا أساسيًا في مكافحة البناء غير الشرعي في الجزائر. حيث تساهم في ضمان تنفيذ قوانين البناء والتعمير، وحماية الأراضي من التعديات غير القانونية.

1– شهرزاد عوابد، *سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري*، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2013/2012، ص. 96–97.

ومع ذلك، تتطلب مكافحة هذه الظاهرة تعزيز التنسيق بين الجهات المحلية، تحسين الموارد، والعمل على تقوية الرقابة المحلية لضمان التصدي الفعّال لهذه المشكلة.

الفرع الثاني : دور القضاء والجهات الرقابية في مكافحة البناء غير الشرعي

تعد الظاهرة القانونية للبناء غير الشرعي من أهم التحديات التي تواجه النظام العمراني في الجزائر، مما يستدعي تدخل مجموعة من الجهات لضمان الحفاظ على القوانين، وحماية حقوق الأفراد والمجتمع ككل. ويشكل القضاء و الجهات الرقابية عنصرين أساسيين في تنفيذ هذه القوانين، من خلال تحديد المسؤوليات، تطبيق العقوبات، وتوجيه المسائل القانونية ذات العلاقة، بالإضافة إلى متابعة التزام الأفراد والهيئات بالأنظمة القانونية.

1 – دور القضاء في مكافحة البناء غير الشرعي

يلعب القضاء الجزائري دورًا محوريًا في التصدي للبناء غير الشرعي من خلال تطبيق التشريعات المتعلقة بالتعمير والعمران، ويقوم باتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة ضد المخالفين، ويرتكز دور القضاء على تطبيق القانون المدني، القانون الجزائي، وقانون البناء.

أ – النظر في الدعاوى المتعلقة بالبناء غير الشرعي

1 – المحاكم الإدارية: في حالة وجود نزاع حول التراخيص أو القرارات المتعلقة بالبناء غير الشرعي، يمكن أن تكون المحاكم الإدارية هي المختصة بالنظر في هذا النوع من القضايا. حيث يتم اللجوء إلى المحكمة للطعن في القرارات الصادرة عن السلطات المحلية فيما يخص الترخيص بالبناء.

2 – المحاكم الجزائية: إذا تم اكتشاف بناء غير قانوني، فقد يتم تحويل القضايا المتعلقة بالبناء غير الشرعي إلى المحاكم الجزائية، التي تكون مختصة بمسائل المخالفات الجنائية. حيث يمكن معاقبة المخالفين بموجب القانون الجنائي الذي ينص على العقوبات المتعلقة بالتعدي على الأملاك أو البناء دون رخصة.[1]

[1]– يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014–2015 ،ص 251–252.

ب – تطبيق العقوبات على المخالفين

يتم تطبيق العقوبات على الأفراد أو الشركات التي تقوم بالبناء غير الشرعي بناءً على القوانين المعتمدة، والتي تتضمن غرامات مالية و عقوبات بالسجن في الحالات الخطيرة، قد تشمل العقوبات الأخرى إزالة البناء غير القانوني، وهو ما يُعتبر من الإجراءات العقابية التي تتخذها المحكمة في حال تم اكتشاف المباني المخالفة.

يمكن أن يضطلع القاضي في هذه الحالات بإصدار أوامر قضائية تتعلق بهدم المباني غير المرخصة أو فرض غرامات على المخالفين في إطار ردع المخالفات المتعلقة بالبناء.

ج – إجراءات الطعن وفرض التدابير الوقائية

في بعض الأحيان، يطعن أصحاب المباني غير القانونية في القرارات التي اتخذتها السلطات المحلية، وقد يلجأون إلى القضاء الإداري للطعن في الإجراءات القانونية أو القرارات التنفيذية التي تفرض إزالة البناء.

ويحق للقضاء فرض تدابير وقائية، مثل إيقاف العمل في البناء غير القانوني حتى صدور الحكم النهائي، مما يمنع حدوث تعديات إضافية على الأرض أو العقار محل النزاع.

2 – دور الجهات الرقابية في مكافحة البناء غير الشرعي

تشكل الجهات الرقابية أداة فعالة للحد من البناء غير الشرعي، حيث تتولى هذه الجهات مراقبة تنفيذ القوانين المتعلقة بالبناء والتأكد من عدم حدوث مخالفات. تلعب هذه الجهات دورًا رئيسيًا في تطبيق التشريعات وتنفيذ الأحكام القضائية. [1]

أ – الرقابة من قبل الهيئات التنفيذية المحلية

المجالس الشعبية البلدية و البلديات هي المسؤولية المباشرة عن تنظيم الأنشطة العمرانية في نطاقها الجغرافي. تقوم هذه الهيئات بمراقبة التراخيص، إصدار رخص البناء، وضمان تنفيذ التشريعات.

[1] – يزيد عربي باي، المرجع السابق ،ص 156.

ب – لجان التعمير: تتشكل هذه اللجان في معظم البلديات من مهندسين وفنيين مختصين، وتكمن مهمتهم في مراقبة مشاريع البناء وضمان تطابقها مع التصاميم المعتمدة، بالإضافة إلى متابعة أي مخالفات قد تحدث أثناء عملية البناء.

3 – المراقبة البيئية

الهيئات البيئية في الجزائر تراقب البناء على الأراضي الفلاحية أو الأراضي المحمية، بما في ذلك الأراضي الزراعية والمحميات الطبيعية. وبذلك، تحمي البيئة من الاستنزاف الناجم عن بناء مباني غير قانونية في هذه المناطق الحساسة.

على سبيل المثال، تراقب وزارة الفلاحة الأراضي الزراعية وتتعامل مع الحالات التي يتم فيها بناء غير مرخص على أراضٍ زراعية محمية.

1 – التفتيش الأمني

تقوم كل من الشرطة و الدرك الوطني بعمليات التفتيش والمراقبة للمشاريع العمرانية، حيث يمكن أن تكون هذه الفرق جزءًا من الفرق الميدانية التي تراقب المناطق المشتبه بها. يمكن لهذه الهيئات إيقاف البناء غير الشرعي بشكل فوري، والتحقيق في القضية من خلال تحرير محاضر رسمية.

ب – التعاون بين الجهات: في كثير من الحالات، تتعاون الجهات الرقابية المحلية مع الشرطة والدرك لضمان أن كافة الإجراءات القانونية ضد المخالفين يتم تطبيقها بفعالية.

2 – التنسيق بين الجهات الرقابية

تُظهر فاعلية الجهات الرقابية في مكافحة البناء غير الشرعي عندما يتم التنسيق بشكل جيد بين السلطات المحلية، الأجهزة الأمنية، والهيئات المختصة. التعاون بين هذه الجهات يساهم في ضمان التدخل السريع والتعامل الفوري مع أي حالة بناء غير شرعي.[1]

[1]– ياسمين قزاتي ، النزاع الجزائي الناتج عن البناء دون رخصة ، دار الهومة ، الجزائر، 2016 ، ص 119.

3 – التحديات التي تواجه القضاء والجهات الرقابية

رغم الجهود المبذولة من القضاء و الجهات الرقابية لمكافحة البناء غير الشرعي، إلا أن هناك العديد من التحديات التي تواجه فعالية هذه الجهود:

أ – الفساد الإداري

في بعض الحالات، قد يسهل الفساد الإداري إصدار تراخيص بناء غير قانونية أو التساهل مع المخالفات. هذا قد يؤدي إلى تعقيد جهود الجهات الرقابية في التصدي للبناء غير الشرعي.

ب – البيروقراطية في الإجراءات القضائية

التباطؤ في الإجراءات القضائية قد يؤدي إلى تأخير البت في قضايا البناء غير الشرعي. في بعض الأحيان، قد يستغرق الفصل في القضايا وقتًا طويلاً، مما يعزز من استمرار المخالفات.

ج – النقص في الموارد البشرية والمادية

تفتقر بعض الهيئات القضائية والرقابية إلى الموارد الكافية للقيام بعمليات التفتيش والمراقبة بشكل مستمر وفعّال. هذا النقص يمكن أن يساهم في تسهيل الممارسات غير القانونية.

د – التوسع العمراني العشوائي

الزيادة السكانية والتوسع العمراني السريع قد يؤدي إلى زيادة في حالات البناء غير الشرعي، حيث يتعذر أحيانًا على الجهات الرقابية السيطرة على كافة المشاريع البنائية. [1]

4 – سبل تعزيز دور القضاء والجهات الرقابية

يمكن تعزيز دور القضاء و الجهات الرقابية من خلال اتخاذ بعض الإجراءات التي تشمل:

[1]– كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 337 وما بعدها

أ – **تعزيز التعاون بين المؤسسات:** تحسين التنسيق بين السلطات القضائية والتنفيذية، بما في ذلك السلطات المحلية، الشرطة، والدرك الوطني، لضمان سرعة اتخاذ الإجراءات القانونية.

ب – زيادة التوعية القانونية: نشر ثقافة احترام القوانين بين المواطنين، من خلال حملات توعية حول أهمية الحصول على التراخيص القانونية للبناء.

ج – تحسين التدريب: تدريب الموظفين القضائيين والرقابيين على القوانين والتقنيات الحديثة في متابعة قضايا البناء غير الشرعي.

د – تعزيز الرقابة على الأراضي: مراقبة الأراضي بشكل دوري، وخاصة في المناطق التي تشهد ضغطًا عمرانيًا أو توسعًا غير قانوني.

يمثل القضاء و الجهات الرقابية في الجزائر العمود الفقري لمكافحة البناء غير الشرعي. وتتمثل مسؤولياتهم في ضمان تطبيق القوانين وحماية التوازن العمراني. ورغم التحديات التي قد تواجههم، فإن تعزيز التنسيق بين هذه الجهات، وتوفير الموارد اللازمة، وتبسيط الإجراءات القانونية، سيؤدي إلى تقليل هذه الظاهرة وتحقيق حماية أفضل للأراضي والعمران.

تمهيد

يُعد البناء غير الشرعي على أراضي الدولة من أبرز التحديات التي تواجه الإدارة العمومية في الجزائر، لا سيما في ظل الانتشار الواسع للتعدي على العقار العمومي، وما يترتب عنه من آثار قانونية وإدارية وأمنية. وتزداد خطورة الظاهرة عندما يُتهم الموظف العمومي بالتقصير أو التواطؤ في التستر أو التهاون في أداء واجبه، مما يثير مسألة **مسؤوليته القانونية والإدارية** أمام هذه المخالفات[1].

وقد كفل المشرّع الجزائري جملة من الآليات القانونية لحماية الموظف العمومي، وتمييز مسؤوليته عن أفعال الغير، من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية التي تُحدّد بدقة **الاختصاصات والمسؤوليات**[2]، أبرزها ما ورد في **قانون مكافحة الفساد**[3]، و**قانون التعمير**، و**القانون الأساسي للوظيفة العمومية**[4]. كما أن القضاء الإداري والجزائي يُعدّ إطارًا مهمًا للفصل في مدى مشروعية تصرف الموظف، خاصة إذا ثبت أنه قام بواجبه ضمن الحدود المخولة له قانونًا دون تقصير أو انحراف في استعمال السلطة.

وعليه، يتعين دراسة هذا الفصل في مبحثين، حيث نتطرق **التكييف القانوني لمسؤولية الموظف العمومي** في المبحث الأول، **صور التواطؤ أو التقصير من طرف الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي** في المبحث الثاني.

[1] – القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية، العدد 14، بتاريخ 8 مارس 2006.

[2] – الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدّل ومتمم بالأمر رقم 21-11 المؤرخ في 25 أوت 2021، الجريدة الرسمية، العدد 65، بتاريخ 26 أوت 2021.

[3] – القانون رقم 12-06 المؤرخ في 18 فبراير 2012، المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية، العدد 11، بتاريخ 22 فبراير 2012.

[4] – الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46، بتاريخ 16 يوليو 2006.

المبحث الأول: التكييف القانوني لمسؤولية الموظف العمومي

تعد مسؤولية الموظف العمومي من المواضيع ذات الأهمية البالغة في النظام القانوني لأي دولة، بما في ذلك الجزائر، حيث يُعتبر الموظف العمومي أحد الدعائم الأساسية التي يقوم عليها تنفيذ السياسات العامة وتنظيم النشاطات الإدارية في الدولة. وتكتسب هذه المسؤولية أهمية خاصة في مجال مكافحة البناء غير الشرعي على أراضي الدولة، حيث يتعين على الموظف العمومي اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على الأملاك العامة وحمايتها من التعديات.

يعتبر التكييف القانوني لمسؤولية الموظف العمومي في الجزائر من المواضيع المعقدة، إذ يختلف نطاق هذه المسؤولية وفقًا لنوع الفعل المرتكب من قبل الموظف، سواء كان هذا الفعل إيجابيًا (أي اتخاذ إجراءات قانونية لحماية الأراضي ومنع التعديات) أو سلبيًا (مثل التقاعس عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع البناء غير الشرعي). وفي هذا الإطار، قد يواجه الموظف العمومي مسؤولية إدارية، جزائية، أو حتى مدنية، حسب الظروف والأضرار التي تترتب على تقاعسه أو عدم التزامه بالقوانين واللوائح[1].

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق تعريف الموظف العمومي وفق القانون الجزائري في المطلب الأول، و أنواع مسؤولية الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف الموظف العمومي وفق القانون الجزائري

يعد الموظف العمومي عنصرًا محوريًا في إدارة شؤون الدولة وتطبيق سياساتها العامة، حيث يتولى مسؤوليات تتعلق بتنفيذ القوانين والقرارات التي تصدرها السلطات العامة. وتكتسب مسؤولية الموظف العمومي أهمية خاصة في سياق حماية الأملاك العامة ومكافحة البناء غير الشرعي، حيث يتعين على هذا الموظف ضمان تطبيق التشريعات المتعلقة بالتعمير وحماية الأراضي من التعدي عليها.

[1]– بلقاسم سحنون، المسؤولية الإدارية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص. 57.

ومن أجل تحديد مسؤولية الموظف العمومي، لا بد من أولاً من تحديد مفهوم الموظف العمومي نفسه، والذي قد يختلف حسب القانون والنظام الإداري المعمول به في كل دولة. في التشريع الجزائري، يعتبر الموظف العمومي فردًا مُكلفًا بمهمة عامة لخدمة المصلحة العامة، ويخضع لسلطة الإدارة ويؤدي وظائفه وفقًا لقوانين ولوائح معينة. ويشمل ذلك الموظفين المدنيين في القطاع العام، بالإضافة إلى العمال والموظفين في المؤسسات الحكومية المختلفة، سواء كانوا دائمين أو مؤقتين.[1]

يهدف هذا المطلب إلى تعريف الموظف العمومي وفقًا للقانون الجزائري، حيث سيتم استعراض النصوص القانونية التي تحدد من هو الموظف العمومي، مع تسليط الضوء على خصائصه وواجباته القانونية. كما سيُناقش دور الموظف العمومي في حماية الأملاك العامة، وكيفية تحقيق التوازن بين حقوقه ومسؤولياته في السياق القانوني والإداري الجزائري.

الفرع الأول: التحديد القانوني لمفهوم الموظف العمومي

يعد مفهوم الموظف العمومي من المفاهيم الأساسية في القانون الإداري، إذ يشكل أساسًا لتنظيم العلاقة بين الدولة و الأفراد في إطار تنفيذ السياسات العامة وضمان حسن سير المرافق العامة. يُعتبر الموظف العمومي أحد الركائز الأساسية التي يقوم عليها نظام الإدارة في الدولة، حيث يُناط به تنفيذ القوانين والقرارات الإدارية التي تهدف إلى حماية المصلحة العامة، ومنها حماية الأملاك العامة ومنع التعديات عليها.

في النظام القانوني الجزائري، يتم تحديد الموظف العمومي وفقًا لمجموعة من النصوص التشريعية التي تحدد حقوقه وواجباته، كما تبيّن نطاق مسؤولياته القانونية. وفي هذا السياق، يصبح من الضروري تحديد مفهوم الموظف العمومي بناءً على ما ورد في الدستور، القوانين الخاصة، و النظم الداخلية التي تحكم عمل الموظفين في القطاع العام.

[1]– عبد الغني بادي، شرح قانون العقوبات – القسم الخاص، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2016، ص. 115.

يتجلى دور الموظف العمومي في تسهيل سير العمل الإداري وتنفيذ السياسات التي تحددها الدولة، وله من الحقوق ما يكفل له التمتع بالحماية القانونية أثناء أداء واجباته، وفي المقابل عليه الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها، بما في ذلك حماية الأراضي العامة ومنع البناء غير الشرعي. كما يتعين على الموظف العمومي تطبيق القوانين المتعلقة بمكافحة التعديات على الأملاك العامة وفقًا للإجراءات المنصوص عليها.

يهدف هذا الفرع إلى التحديد القانوني لمفهوم الموظف العمومي في التشريع الجزائري، من خلال استعراض النصوص القانونية التي تحدد هذا المفهوم، وتحليل أهم الخصائص التي تميز الموظف العمومي عن غيره من العاملين في القطاع الخاص أو المؤسسات الأخرى، بالإضافة إلى مناقشة مسؤولياته في إطار حماية المال العام ومنع التعديات على أراضي الدولة.[1]

الفرع الثاني: تصنيف الموظفين المكلفين بحماية أراضي الدولة

يُعتبر حماية أراضي الدولة من المسؤوليات الكبرى التي تقع على عاتق مجموعة من الموظفين العموميين في الجزائر. تتعدد المهام والوظائف المكلف بها هؤلاء الموظفون، بما في ذلك مكافحة البناء غير الشرعي على أراضي الدولة وحمايتها من التعديات. ويعتمد نجاح هذا المجهود على التنسيق بين مختلف الجهات الحكومية التي تشرف على حماية الأملاك الوطنية.

يهدف هذا الفرع إلى تصنيف الموظفين المكلفين بحماية أراضي الدولة وفقًا للمهام الموكلة إليهم بناءً على القوانين والأنظمة السارية في الجزائر. هذا التصنيف يتوزع بين

[1]– أحمد بوزيان، شرح قانون الوظيفة العمومية الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2014، ص. 174.

الموظفين الإداريين المكلفين بالمراقبة والرقابة على التراخيص والتعمير، والموظفين المختصين في الجانب القانوني والجنائي الذين يتعاملون مع المخالفات والتعديات.[1]

1 – الموظفون المكلفون بالمراقبة الإدارية والتخطيط العمراني

تعتبر المجالس الشعبية البلدية و البلديات من أولى الجهات المسؤولة عن حماية أراضي الدولة على المستوى المحلي. وتشمل مهام الموظفين في هذه الجهات:

أ – **مراقبة مشاريع البناء:** يتعين على موظفي البلديات التحقق من أن جميع المشاريع العمرانية تتم وفقًا للقوانين والتراخيص المعتمدة.[2]

إصدار تراخيص البناء: تشرف البلديات على إصدار رخص البناء، ويتوجب على الموظفين المعنيين التأكد من تطابق المشاريع مع القوانين المعمول بها.

ب – التخطيط العمراني: في إطار التوسع العمراني، يُكلف بعض الموظفين في البلديات بتنظيم الأراضي وحمايتها من التعديات، سواء كانت على الأراضي الفلاحية أو المحميات الطبيعية.

2 – الموظفون المكلفون بالرقابة الأمنية

تشمل هذه الفئة الموظفين المكلفين بمراقبة التعديات والتدخل عند حدوث المخالفات، وهم يتوزعون على الجهات الأمنية مثل:

[1]– القانون رقم 90–29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل الجريدة الرسمية , العدد , 52 الصادرة سنة , 1990 معدل و متمم والمتمم بموجب القانون رقم 04–05المؤرخ في2004/08/14 الجريدة الرسمية عدد 51.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 10–236 المؤرخ في 7 أكتوبر 2010، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى سلك الإدارة المركزية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 2010.

أ – **الشرطة والدرك الوطني:** يقوم أفراد الشرطة والدرك الوطني بمراقبة المناطق التي قد تشهد بناءً غير شرعي. [1]

كما أن لهم صلاحية ضبط المخالفات ورفع تقارير حول التعديات على الأراضي الوطنية.

ب – الرقابة البيئية: تلعب الهيئات البيئية دورًا مهمًا في حماية الأراضي الفلاحية والمناطق المحمية. هؤلاء الموظفون يعملون على التأكد من أن عمليات البناء لا تضر بالبيئة أو تخرق القوانين البيئية.

3 – الموظفون المكلفون بالمراقبة القانونية

يُكلف مجموعة من الموظفين القانونيين بدور أساسي في حماية أراضي الدولة من خلال تنفيذ القوانين ذات الصلة ومحاسبة المخالفين. ويشمل ذلك:

أ – **القضاة والمحامون العموميون:** القضاة المكلفون بالمحاكم الإدارية أو الجزائية ينظرون في القضايا المتعلقة بالبناء غير الشرعي، ويصدرون الأحكام المناسبة وفقًا للقوانين. كما يتولى المحامون العموميون تقديم الدعم القانوني للدولة في القضايا المتعلقة بالبناء غير المرخص.

ب – المديريات العامة للأملاك الوطنية: تتولى هذه المديريات مسؤولية مراقبة استخدام الأراضي العامة، والحد من التعديات عليها. موظفو هذه المديريات يتعاملون مع كل ما يتعلق بالأملاك الوطنية والمخالفة للقوانين المعمول بها.

[1]– القانون رقم 90–17 المؤرخ في 24 يوليو 1990، يتضمن القانون الأساسي لمستخدمي الأمن الوطني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 25 يوليو 1990، معدل ومتمم المرسوم التنفيذي رقم 11–360 المؤرخ في 18 نوفمبر 2011، المتعلق بتحديد النظام الأساسي لمستخدمي الأمن الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 72، 20 نوفمبر 2011.

4 – الموظفون المكلفون بالتحقيق والمتابعة

أ – المفتشون المتخصصون: يتولى بعض الموظفين دور المفتشين في مراقبة تنفيذ مشاريع البناء في مناطق مختلفة من الدولة. هؤلاء المفتشون يتأكدون من أن جميع الأعمال تنفذ وفقًا للقوانين والأنظمة المتعلقة بحماية الأراضي.

ب – الموظفون المكلفون بالتحقيقات الجنائية: في حالة وجود تعديات جسيمة أو بناء غير شرعي على أراضٍ ذات طابع حساس (مثل الأراضي الفلاحية أو المحميات الطبيعية)، قد تُفتح تحقيقات جنائية بواسطة الشرطة القضائية أو الدرك الوطني. [1]

5 – الموظفون المكلفون بالتنسيق بين الجهات المختلفة

نظرًا لتعدد الجهات المعنية بحماية أراضي الدولة، يُكلف بعض الموظفين بدور التنسيق بين مختلف هذه الجهات لضمان تطبيق الإجراءات بفعالية. هؤلاء الموظفون يعملون على تفعيل التعاون بين البلديات، الشرطة، الدرك الوطني، المحاكم، الهيئات البيئية، وغيرهم لضمان معالجة القضايا المتعلقة بالبناء غير الشرعي بشكل منسق.

6 – التحديات التي تواجه الموظفين المكلفين بحماية أراضي الدولة

رغم التنوع الكبير في المهام التي يتولاها الموظفون المكلفون بحماية أراضي الدولة، يواجه هؤلاء العديد من التحديات، من أبرزها[2]:

أ – نقص التنسيق بين الجهات: في بعض الأحيان، يؤدي غياب التنسيق بين الجهات المختلفة إلى تأخير الإجراءات أو التغاضي عن بعض المخالفات.

[1]– القانون رقم 06–07 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن القانون الأساسي الخاص بشبكات مستخدمي الدرك الوطني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 22 فبراير 2006، المدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11–361 المؤرخ في 18 نوفمبر 2011، المتعلق بالنظام الأساسي لمستخدمي الدرك الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 72، 20 نوفمبر 2011.

[2]– أحمد سليم سيعفان، قانون الوظيفة العامة "دراسة مقارنة"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 7002 ،ص 156.

ب – الفساد الإداري: قد يُسهم الفساد الإداري في التراخي في تطبيق القوانين أو في تسهيل عمليات البناء غير الشرعي.

ج – الضغط السكاني والتوسع العمراني العشوائي: يؤثر التوسع العمراني غير المنظم على قدرة الموظفين على حماية أراضي الدولة بشكل فعال، خاصة في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية.

7 – السبل لتحسين دور الموظفين المكلفين بحماية أراضي الدولة

أ – تعزيز التدريب والتأهيل: يجب على الموظفين المكلفين بحماية الأراضي أن يكونوا على دراية تامة بالقوانين والتقنيات الحديثة في مجال التعمير والحفاظ على الأملاك الوطنية.

ب – زيادة التنسيق بين الجهات المختلفة: يتطلب الأمر إنشاء آليات تنسيق فعالة بين مختلف الجهات المعنية، لضمان معالجة القضايا المتعلقة بالبناء غير الشرعي بشكل شامل وموحد.

ج – تعزيز الرقابة الإلكترونية: يمكن تحسين الرقابة على التعديات من خلال استخدام التكنولوجيا مثل الأقمار الصناعية والطائرات بدون طيار لمراقبة البناء في الأراضي الوطنية.[1]

يتوزع الموظفون المكلفون بحماية أراضي الدولة بين مختلف الجهات والهيئات الحكومية التي تتعامل مع جوانب مختلفة من التعديات والبناء غير الشرعي، ويعتمد نجاح مكافحة هذه الظاهرة على التنسيق الفعال بين هذه الجهات وتطبيق القوانين بشكل صارم.

[1]– القانون رقم 05–04 المؤرخ في 6 فبراير 2005، يتضمن قانون تنظيم السجون وإعادة الإدماج الاجتماعي للمحبوسين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 9 فبراير 2005، المعدل والمتمم بالقانون رقم 18–01 المؤرخ في 30 جانفي 2018، المعدل والمتمم للقانون 05–04 المتعلق بتنظيم السجون وإعادة الإدماج الاجتماعي للمحبوسين، الجريدة الرسمية، عدد 06، 31 جانفي 2018.

المطلب الثاني: أنواع مسؤولية الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي

تتعدد أنواع المسؤولية التي قد يتحملها الموظف العمومي في حالة التورط أو التقاعس في معالجة قضايا البناء غير الشرعي على أراضي الدولة. ويعد الموضوع ذو أهمية بالغة، حيث يرتبط بالرقابة الفعالة على تطبيق القوانين واللوائح المنظمة للبناء والتعمير، والتي تضمن حماية الأراضي العامة ومنع التعدي عليها. ووفقًا للقانون الجزائري، قد تتحقق مسؤولية الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي من خلال مسؤولية إدارية، مسؤولية جزائية، و مسؤولية مدنية. يتوقف نوع المسؤولية على طبيعة الفعل المرتكب من الموظف ومدى تأثيره في التطبيق السليم للقوانين.

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية (التقصير في أداء الواجب) في قضايا البناء غير الشرعي

تعد المسؤولية الإدارية من أهم صور المسؤولية التي يمكن أن يتحملها الموظف العمومي في حال تقاعسه أو تقصيره في أداء مهامه في مواجهة قضايا البناء غير الشرعي. هذه المسؤولية تقوم على أساس الإهمال أو التقاعس عن تطبيق القوانين واللوائح التنظيمية المتعلقة بالبناء والتعمير وحماية الأراضي العامة. وبما أن الموظف العمومي يتولى مسؤولية حماية المال العام وضمان تطبيق القانون، فإن التقصير في أداء الواجب يؤدي إلى وقوع أضرار كبيرة على أراضي الدولة وأمنها العقاري.

يهدف هذا الفرع إلى دراسة المسؤولية الإدارية للموظف العمومي في حالة التقصير في أداء الواجب، وكيف يمكن أن تؤدي هذه المخالفات إلى تحميل الموظف تبعات قانونية وإدارية في قضايا البناء غير الشرعي.[1]

[1]– الأمر رقم 06–03 المؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المعدل والمتمم، خاصة المواد المتعلقة بالواجبات المهنية للموظف والمخالفات التأديبية والإجراءات التأديبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، 16 يوليو 2006.

1 – مفهوم المسؤولية الإدارية للموظف العمومي

تتمثل المسؤولية الإدارية في حالة التقصير في أداء الواجب عندما يتقاعس الموظف العمومي عن أداء مهامه أو يتخذ إجراءات غير قانونية أو غير كافية للحد من التعديات على أراضي الدولة. هذه المسؤولية تهدف إلى محاسبة الموظف في حالة إخلاله بالقوانين واللوائح المعمول بها، سواء عن عمد أو بسبب الإهمال.

2 – أسباب التقصير في أداء الواجب في قضايا البناء غير الشرعي

في قضايا البناء غير الشرعي، هناك عدة أسباب قد تؤدي إلى تقصير الموظف العمومي في أداء واجبه، من أبرزها:

أ – الإهمال في الرقابة: يعتبر الإهمال في أداء المهام الرقابية المتعلقة بمنع التعديات على الأراضي من الأسباب الأساسية التي يمكن أن تؤدي إلى البناء غير الشرعي. إذا لم يلتزم الموظف العمومي بالقيام بأعمال التفتيش والرقابة الميدانية على البناءات في المناطق الحساسة، فقد يتسبب ذلك في السماح بحدوث البناء غير المرخص.

ب – عدم اتخاذ الإجراءات القانونية في الوقت المناسب: عندما يلاحظ الموظف العمومي حدوث مخالفة للبناء أو تعديًا على أراضي الدولة، يجب عليه اتخاذ إجراءات فورية وفقًا للقانون، مثلًا، يمكن أن تشمل هذه الإجراءات إصدار أوامر الإيقاف أو تحرير محاضر المخالفة، عدم اتخاذ هذه الإجراءات في الوقت المناسب يفتح المجال لتزايد البناء غير الشرعي.[1]

ج – التساهل في منح التراخيص: في بعض الأحيان، يمكن أن يحدث التقصير من خلال منح رخص بناء في مناطق محظورة أو في مناطق تابعة للدولة، دون فحص دقيق للظروف

[1]– منال بن مدخن ، ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون العقاري، كلية الحقوق وقسم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، السنة الجامعية 2014–2015، ص 120.

القانونية أو البيئية. وهذا يشكل إخلالاً بالقوانين وينتج عنه بناء غير شرعي على أراضي الدولة.

د – التواطؤ مع المخالفين: في بعض الحالات، يمكن أن يكون هناك تواطؤ بين الموظفين والمخالفين لتسهيل إجراءات البناء غير الشرعي أو إخفاء المخالفات. هذا التصرف يعد إهمالًا جسيمًا في الواجب ويعرض الموظف للمسؤولية الإدارية.

3 – آثار التقصير في أداء الواجب في قضايا البناء غير الشرعي

يؤدي التقصير في أداء الواجب من قبل الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي إلى عدة آثار سلبية على عدة مستويات، أبرزها:

أ – الإضرار بالأملاك العامة: يتسبب البناء غير الشرعي في تدهور الأراضي العامة التي تنتمي إلى الدولة، ما قد يؤدي إلى تدمير الموارد الطبيعية أو التأثير على البيئة. ومن ثم، فإن تقاعس الموظف عن أداء واجبه يؤدي إلى تعرض أراضي الدولة للتهديد.

ب – التأثير على التخطيط العمراني: إن عدم التصدي للبناء غير الشرعي يعوق التخطيط العمراني السليم ويؤدي إلى تشوهات في التوسع العمراني، مما يؤثر سلبًا على التنظيم الحضري ويسهم في انتشار البناء العشوائي.

ج – فتح المجال للمخالفات الأخرى: إذا سُمح بحدوث البناء غير الشرعي دون محاسبة، فقد يشجع ذلك المخالفين على التوسع في ارتكاب المزيد من التعديات على الأراضي العامة.

4 – إجراءات محاسبة الموظف العمومي على التقصير في أداء الواجب

يمكن أن يؤدي التقصير في أداء الواجب في قضايا البناء غير الشرعي إلى مساءلة الموظف العمومي من خلال عدة آليات، أهمها: [1]

[1]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، 10 يونيو 1966 المعدل و المتمم بالقانون رقم 24–06 المؤرخ في 28 أبريل سنة 2024 ، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 2024.

أ – **المسؤولية الإدارية:** تتضمن العقوبات الإدارية مثل التنبيه، التوبيخ، الخصم من الراتب، أو حتى فصل الموظف إذا تبين أن التقصير كان جسيمًا.[1]

ب – التحقيقات الإدارية: في حال وجود شكوك في تقصير الموظف العمومي، قد يتم إجراء تحقيق إداري للكشف عن أسبابه وتحديد درجة التقصير. إذا تم تأكيد التقصير، قد يُعرض الموظف للعقوبات الإدارية.[2]

ج – المسؤولية القانونية: في حال كان التقصير قد أدى إلى أضرار كبيرة للدولة أو الأفراد، قد يُحال الموظف العمومي إلى القضاء الإداري أو الجزائي، حيث يمكن محاسبته على ارتكاب مخالفات تتعلق بالبناء غير الشرعي.

5 – التحديات التي تواجه محاسبة الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي

رغم وجود الآليات القانونية لمحاسبة الموظف على التقصير في أداء واجبه، إلا أن هناك عدة تحديات تعرقل فعالية محاسبة الموظفين في قضايا البناء غير الشرعي، منها:

الفساد الإداري: في بعض الحالات، قد يؤدي الفساد الإداري إلى إخفاء المخالفات أو إعفاء الموظف من المسؤولية رغم وجود تقصير واضح.

1 – نقص الموارد البشرية: قد يواجه الموظفون المعنيون بحماية الأراضي نقصًا في الموارد والكوادر اللازمة لأداء مهامهم الرقابية على أكمل وجه، مما يؤدي إلى تقاعس في المتابعة.

2 – البيروقراطية والإجراءات المعقدة: قد يعرقل التعقيد البيروقراطي الإجراءات السريعة لتطبيق العقوبات، مما يؤخر عملية اتخاذ الإجراءات ضد المخالفين.[3]

---

[1]– محمد الأخضر بن عمر ، إجراءات منح القرار المتعمق برخصة البناء ،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ،العدد السادس جوان2017 ،جامعة باتنة ، الجزائر.،ص 123.

[2]– يوسفي، بوزيد. المسؤولية الإدارية عن فعل الموظف العام في التشريع الجزائري. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 2، 1995، ص. 112.

[3]– رمزي حوحو، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر العدد الرابع، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية والسياسية ،قسم الحقوق ،ص 223 .

المسؤولية الإدارية للموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي هي مسؤولية هامة تتطلب الالتزام الدقيق بالقوانين واللوائح. إن التقصير في أداء الواجب من قبل الموظف يمكن أن يتسبب في أضرار كبيرة على الأراضي العامة والنظام العمراني، ولذلك فإن محاسبة الموظفين على هذا التقصير يجب أن تكون فعالة وقوية لضمان حماية أراضي الدولة والحفاظ على النظام العقاري.

الفرع الثاني: المسؤولية المدنية (التسبب في أضرار للدولة أو الغير) في قضايا البناء غير الشرعي

تعتبر المسؤولية المدنية أحد أنواع المسؤوليات التي قد يتحملها الموظف العمومي نتيجة تقصيره أو خطأه في أداء واجباته المتعلقة بحماية أراضي الدولة من البناء غير الشرعي. وفي حال تسبب الموظف في أضرار للممتلكات العامة أو الخاصة بسبب الإهمال في مراقبة التعديات أو عدم اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، فإنه قد يتحمل المسؤولية المدنية ويُطالب بتعويض الأضرار الناتجة عن تلك الأفعال أو التقصيرات.

يهدف هذا الفرع إلى دراسة المسؤولية المدنية التي قد تنشأ في قضايا البناء غير الشرعي، وتوضيح كيفية تأثير التقصير أو الإهمال في أداء المهام الحكومية على الحقوق المالية للدولة أو الأفراد المتضررين.[1]

1 – مفهوم المسؤولية المدنية للموظف العمومي

تتحقق المسؤولية المدنية عندما يتسبب الموظف العمومي في أضرار للدولة أو للغير نتيجة لتقصيره أو خطأه في أداء الواجبات الموكلة إليه، كحماية الأراضي العامة من التعديات أو مراقبة البناء غير الشرعي. في هذا السياق، إذا أدت تصرفات الموظف إلى إلحاق ضرر

[1]– الزواوي صالح ،. الوجيز في القانون المدني الجزائري: الجزء الأول – مصادر الالتزام. ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص. 187

مادي أو معنوي بالممتلكات العامة أو الخاصة، فإن الموظف قد يُطلب منه تعويض الأضرار بموجب القانون المدني. [1]

2 – أسباب تحقق المسؤولية المدنية في قضايا البناء غير الشرعي

تتعدد الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى تحقق المسؤولية المدنية للموظف العمومي في حالة التسبب في أضرار جراء البناء غير الشرعي، ومن أبرزها:

أ – التقصير في الرقابة والمتابعة: عندما يتقاعس الموظف المعني عن تنفيذ واجب المراقبة على المشاريع العمرانية في المنطقة ويغض الطرف عن البناء غير الشرعي، فإنه قد يساهم في انتشار التعديات على الأراضي العامة. في حال حدوث أضرار، قد يُطلب من الموظف تعويض الدولة أو المتضررين عن الأضرار الناتجة.[2]

ب – عدم اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المخالفات:

في حالة اكتشاف البناء غير الشرعي على أراضي الدولة، يجب على الموظف اتخاذ إجراءات قانونية لحماية الأراضي من التعديات، مثل إصدار أوامر إيقاف البناء أو تحرير محاضر المخالفات. إذا تقاعس الموظف عن ذلك، فقد يتسبب في استمرار التعديات، مما يؤدي إلى أضرار مادية أو معنوية للدولة أو للمواطنين المتضررين.[3]

ج – التساهل في منح التراخيص: إذا منح الموظف رخصة بناء على أرض تابعة للدولة أو في منطقة غير مخصصة للبناء، فيمكن أن يتسبب ذلك في تعدي على الملكية العامة أو على حقوق الأفراد المجاورين.

وقد تؤدي هذه الأفعال إلى أضرار تلزم الموظف بتعويض المتضررين.

---

[1] – القانون رقم 07-89 المؤرخ في 7 يونيو 1989، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 23، 14 يونيو 1989، ص. 921-978.

[2]– بلحاج العربي، محمد. القانون المدني: النظرية العامة للالتزام – الفعل المستحق للتعويض. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2005، ص. 215

[3]– رمزي حوحو ، المرجع السابق ، ص 24.

د – التواطؤ أو الفساد الإداري: في بعض الحالات، قد يثبت أن الموظف قد تواطأ مع المخالفين لتسهيل عملية البناء غير الشرعي أو تغاضى عن التعديات مقابل رشوة أو منافع شخصية. في هذه الحالة، تتحقق المسؤولية المدنية بسبب الضرر الذي لحق بالمال العام أو الممتلكات الخاصة.

3 – آثار المسؤولية المدنية في قضايا البناء غير الشرعي

تؤدي المسؤولية المدنية في قضايا البناء غير الشرعي إلى عدة آثار، أبرزها:

أ – إلحاق الأضرار بالأملاك العامة: إذا قام الأفراد أو الشركات ببناء منشآت غير مرخصة على أراضٍ تابعة للدولة، فإن هذه التعديات تؤدي إلى إتلاف الموارد الطبيعية أو تشويه المنظر العام.

في حال كان الموظف قد تقاعس عن واجبه في منع هذه المخالفات، فقد يُطالَب بتعويض الأضرار التي لحقت بالدولة بسبب البناء غير الشرعي.

ب – الضرر للحقوق الخاصة للمواطنين: قد يتسبب البناء غير الشرعي في تضرر المواطنين الذين يمتلكون عقارات مجاورة، سواء من حيث التهديد للأمن البيئي أو التأثير على القيمة العقارية. في حال تقاعس الموظف عن فرض القوانين المتعلقة بالبناء، قد يتعرض المتضررون للمطالبة بتعويضات من الموظف[1].

ج – التأثير على التخطيط العمراني: في حال استمرار التعديات على الأراضي العامة وعدم التصدي لها، فإن ذلك يعيق تنفيذ خطط التوسع العمراني السليم. بناء غير مرخص على الأراضي العامة يمكن أن يؤدي إلى حدوث تدهور في نظم التنظيم العمراني ويعوق توفير البنية التحتية المناسبة.

[1]– لعويجي عبد هلا، دور الجماعات في إعداد مخططات التهيئة و التعمير، مداخلة مقدمة بالملتقى الوطني : تسيير الجماعات المحلية الواقع و التحديات، دراسة بعض التجارب الدولية، جامعة سعد دحلب يومي 17–18 ماي 2010 ،البليدة 2010.

4 – إجراءات تحميل المسؤولية المدنية للموظف العمومي

يمكن أن تتحقق المسؤولية المدنية للموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي من خلال الإجراءات التالية:

أ – الدعوى المدنية ضد الموظف: يمكن أن يتقدم الأفراد أو الهيئات المتضررة من البناء غير الشرعي بدعوى مباشرة أمام المحاكم للمطالبة بتعويض الأضرار التي لحقت بهم بسبب الإهمال أو التقصير من قبل الموظف المسؤول عن المراقبة أو إصدار التراخيص.

ب – تحقيقات إدارية: قد يتم فتح تحقيق إداري للتأكد من وجود تقصير من الموظف في أداء واجبه، وإذا ثبت ذلك، يمكن اتخاذ الإجراءات اللازمة للمطالبة بتعويض الأضرار الناتجة.

ج – مسؤولية الدولة: إذا تبين أن البناء غير الشرعي قد تم نتيجة لتقصير الموظف في تنفيذ واجباته، قد تقوم الدولة نفسها بتعويض المتضررين بشكل مباشر، ومن ثم تحصيل هذا المبلغ من الموظف المسؤول عن التقصير.[1]

5 – المسؤولية التضامنية في المسؤولية المدنية

في بعض الحالات، قد تكون المسؤولية المدنية تضامنية بين الموظف العمومي والدولة. ذلك يعني أن الدولة قد تتحمل جزءًا من المسؤولية في حالة تعرضها لأضرار بسبب البناء غير الشرعي. وفي هذا السياق، يمكن أن تطالب الدولة الموظف بتعويض المبالغ التي تم دفعها كتعويضات للمتضررين.[2]

6 – التحديات في تطبيق المسؤولية المدنية للموظف العمومي

رغم إمكانية تحميل الموظف العمومي المسؤولية المدنية في قضايا البناء غير الشرعي، إلا أن هناك بعض التحديات التي قد تعرقل تحقيق هذه المسؤولية، ومنها:

[1]– عربي باي يزيد، المرجع السابق ،ص105

[2]– خليفي، عبد القادر. شرح القانون المدني الجزائري: الالتزامات والعقود. الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص. 305.

أ – **صعوبة إثبات المسؤولية:** قد يكون من الصعب إثبات أن إهمال الموظف هو السبب المباشر لحدوث الأضرار. يحتاج الأمر إلى أدلة قوية وإثبات العلاقة السببية بين التقصير والضرر.[1]

ب – **الفساد الإداري:** في بعض الحالات، يمكن أن يتسبب الفساد في عرقلة الإجراءات القانونية ومحاسبة الموظف المتسبب في الأضرار، خاصة إذا كان الموظف متورطًا في تسهيل المخالفات مقابل منافع شخصية.[2]

ج – **التعقيد في الإجراءات القانونية:** قد تكون الإجراءات القانونية المتعلقة بالمطالبة بالتعويضات معقدة وتستغرق وقتًا طويلًا، ما يعرقل تعويض المتضررين في الوقت المناسب.

إن المسؤولية المدنية للموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي تعتبر أداة هامة لضمان حماية الممتلكات العامة والخاصة وتحقيق العدالة للأفراد المتضررين من التعديات على الأراضي العامة.

فالتقصير أو الإهمال من قبل الموظف في مراقبة البناء قد يترتب عليه أضرار مادية ومالية تحتاج إلى تعويضات. إن تطبيق المسؤولية المدنية يساعد في تحقيق المساءلة ويُشجع الموظفين على أداء مهامهم بجدية واهتمام، مما يساهم في حماية النظام العقاري والتخطيط العمراني.

الفرع الثالث: المسؤولية الجزائية (التواطؤ أو الإهمال المؤدي إلى البناء غير الشرعي)

تُعد المسؤولية الجزائية أحد الأنواع الهامة من المسؤوليات التي قد يتعرض لها الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي. فهي تتحقق عندما يُثبت أن الموظف قد تواطأ مع المخالفين أو أهمل في أداء واجبه بشكل يؤدي إلى تمكين البناء غير الشرعي أو عدم معاقبته.

[1]– سمية سوالمية و إبتسام بسكري , تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 08-15 –مذكرة ماستر في القانون , المنازعات الإدارية , جامعة قالمة , 2013– 2014 ، ص 56.

[2]– عمارة عمراني، عبد الحفيظ. القانون الإداري: النشاط الإداري. دار العلوم للنشر والتوزيع، 2012، ص. 288.

في هذه الحالة، لا يُقتصر الأمر على محاسبة الموظف على تقصيره الإداري أو المدني، بل قد تمتد المسؤولية لتشمل الجزاءات الجزائية التي تنطوي على عقوبات أشد، بما في ذلك السجن أو الغرامات.[1]

يهدف هذا الفرع إلى استعراض المسؤولية الجزائية للموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي، مع التركيز على أوجه التواطؤ والإهمال التي قد تؤدي إلى تمكين المخالفين من التعدي على أراضي الدولة.

1 - مفهوم المسؤولية الجزائية للموظف العمومي

المسؤولية الجزائية تتعلق بالمساءلة القانونية للموظف العمومي عندما يُرتكب فعل إجرامي بسبب التواطؤ مع المخالفين أو التقصير الجسيم في أداء الواجبات التي يفرضها عليه القانون. في هذا السياق، يُعتبر الموظف مسؤولًا جزائيًا إذا ثبت أنه ساهم في السماح للبناء غير الشرعي أو لم يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لمواجهته، سواء عن طريق الإهمال أو التواطؤ.[2]

2 - التواطؤ في البناء غير الشرعي

يُعتبر التواطؤ من قبل الموظف مع المخالفين أحد الأسباب الرئيسية التي تؤدي إلى المسؤولية الجزائية. ويتحقق التواطؤ عندما يتعاون الموظف مع شخص أو مجموعة لتنفيذ بناء غير شرعي أو تسهيل التعديات على الأراضي التابعة للدولة. يشمل ذلك الحالات التي:
تقديم تسهيلات للمخالفين مقابل رشاوى أو منافع شخصية.[3]

---

[1]- رامي إداري و صونيا إحدادن , تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 08-15 مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون الاقتصادي للأعمال, تخصص القانون العقاري , جامعة عبد الرحمان ميرة , بجاية2014-2015 ، ص 66.

[2]- آسيا جرورو , المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري , مذكرة الماجستير في القانون , فرع عقود و مسؤولية, كلية الحقوق , جامعة بن عكنون, الجزائر , 2003-2004 ، ص 66.

[3]- أحسن بوسقيعة، "الوجيز في القانون الجزائي العام"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2019، ص.45

– تغاضي الموظف عن الإجراءات اللازمة لإيقاف البناء غير الشرعي أو تقديم تقارير مغلوطة حول الحالة.

– إعطاء موافقات غير قانونية أو تراخيص بناء في مناطق محظورة أو على أراضٍ تابعة للدولة.

– وفي هذه الحالة، فإن الموظف قد يواجه عقوبات جزائية، بما في ذلك السجن أو الغرامات، وذلك بحسب درجة التواطؤ والأضرار التي نتجت عن هذا التعاون.

3 – الإهمال المؤدي إلى البناء غير الشرعي

يشمل الإهمال أيضًا المسؤولية الجزائية للموظف العمومي. وتتحقق المسؤولية الجزائية في حالة الإهمال إذا ترك الموظف الواجبات المناطة به دون تطبيق، مما أدى إلى حدوث بناء غير شرعي على أراضي الدولة. يتجسد الإهمال في هذه الحالة عندما:

يتقاعس الموظف عن مراقبة التعديات على الأراضي العامة أو لا يتخذ الإجراءات المناسبة ضد البناء غير الشرعي.[1]

– يُغفل الموظف عن القيام بالتحقيقات أو التقارير اللازمة لرصد المخالفات.

– يؤخر الموظف تنفيذ القرارات أو التوجيهات القانونية المتعلقة بإيقاف البناء أو إزالة التعديات.

4 – الأفعال التي يمكن أن تعرض الموظف للمسؤولية الجزائية في البناء غير الشرعي

تتعدد الأفعال التي يمكن أن تفضي إلى المسؤولية الجزائية للموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي، ومنها:

[1]– عبد الرحمن خليفي، "شرح قانون مكافحة الفساد"، دار بلقيس، الجزائر، 2012، ص 50.

أ – **التقصير في إجراءات مراقبة الأراضي:** إن التقصير في مراقبة الأراضي التابعة للدولة، سواء بالعين المجردة أو باستخدام تقنيات المسح الحديثة، قد يؤدي إلى السماح للبناء غير المرخص.[1]

ب – **التأخير في إصدار قرارات وقف البناء:** الموظف الذي يتأخر في إصدار أوامر بوقف البناء أو إزالة التعديات على الأراضي العامة، رغم وجود المخالفات الواضحة، يمكن أن يُعتبر مقصراً في أداء مهامه.

ج – **إهمال التحقيقات المتعلقة بالمخالفات:** عندما يلاحظ الموظف وجود تعديات على الأراضي العامة، يجب عليه التحقيق بشكل فوري. الإهمال في إجراء التحقيقات المناسبة أو التساهل في التعامل مع المخالفات قد يؤدي إلى تحمل المسؤولية الجزائية.

د – **تواطؤ مع المخالفين:** في الحالات التي يُثبت فيها أن الموظف قد تعاون مع المخالفين أو حصل على مزايا غير مشروعة لتسهيل البناء غير الشرعي، فإن ذلك يُعد جريمة فساد يعاقب عليها القانون الجزائي.

5 – العقوبات الجزائية المترتبة على المسؤولية الجزائية في البناء غير الشرعي

عند إثبات المسؤولية الجزائية للموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي، يمكن أن تشمل العقوبات:

أ – **السجن:** في حالة التواطؤ أو الإهمال الجسيم، قد يُحكم على الموظف بالسجن وفقًا للقانون الجزائي المعمول به.

ب –**الغرامات المالية:** بالإضافة إلى العقوبات السجنية، قد يتم فرض غرامات مالية على الموظف كجزء من العقوبة.

[1]– خديجة عبيدات، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق، جامعة أدرار، سنة الجامعية،2013–2014 ، ص 19.

ج – العزل من الوظيفة: يمكن أن يتعرض الموظف إلى العزل من منصبه في حال تورطه في قضايا فساد أو تقصير جسيم في أداء واجبه.

د – الحبس مع وقف التنفيذ: في حالات معينة، قد يُحكم على الموظف بالحبس مع وقف التنفيذ، خاصة إذا كان لديه سجل نظيف أو كان الخطأ غير متعمد.[1]

6 – آلية إثبات المسؤولية الجزائية للموظف العمومي

إثبات المسؤولية الجزائية للموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي يتطلب عدة خطوات:

أ – تحقيقات رسمية: تبدأ غالبًا من خلال تحقيقات إدارية أو تحقيقات قضائية يتم فيها جمع الأدلة والشهادات لتحديد دور الموظف في التواطؤ أو الإهمال.

ب – توثيق المخالفات: يجب توثيق جميع المخالفات المتعلقة بالبناء غير الشرعي، بما في ذلك المستندات، التقارير، أو الشهادات التي تدل على تقاعس الموظف عن اتخاذ الإجراءات.

ج – الشهادات من المتضررين: قد تكون شهادات الأفراد المتضررين من البناء غير الشرعي جزءًا من الأدلة التي تؤكد تواطؤ أو تقصير الموظف.

7 – التحديات في محاسبة الموظف الجزائي

على الرغم من وجود إطار قانوني واضح، فإن محاسبة الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي قد تواجه عدة تحديات، مثل:

أ – صعوبة إثبات التواطؤ أو الإهمال الجسيم: في بعض الحالات، قد يكون من الصعب إثبات التواطؤ المباشر أو الإهمال الفعلي للموظف، خاصة إذا كانت الأدلة غير كافية أو كانت الأدلة مفقودة.

ب – الفساد الإداري: قد تكون قضايا الفساد الإداري معقدة بسبب شبكات الفساد التي قد تؤدي إلى التغطية على الأخطاء أو إخفاء الأدلة.

[1]– عزري الدين ،المرجع سابق، ص 25

ج – التحديات القضائية: قد تؤدي الضغوط القضائية أو الإجراءات البيروقراطية إلى تأخير الإجراءات القانونية ضد الموظف المسؤول.

إن المسؤولية الجزائية للموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي هي جزء من منظومة المساءلة القانونية التي تهدف إلى ضمان تنفيذ القوانين بشكل عادل وفعال. عندما يتواطأ الموظف أو يُهمل في أداء مهامه، فإنه يعرض نفسه للمسؤولية الجزائية، وهو ما يتطلب تطبيق صارم للقوانين الجنائية بهدف الحفاظ على أراضي الدولة وضمان حقوق المواطنين.[1]

المبحث الثاني: صور التواطؤ أو التقصير من طرف الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي

تعتبر قضايا البناء غير الشرعي من أهم القضايا التي تستدعي مراقبة وتدخل السلطات العامة، لا سيما أن تزايد التعديات على الأراضي العامة أو الخاصة قد يؤثر بشكل كبير على النظام العمراني والبيئي للدولة. وفي هذا السياق، فإن دور الموظف العمومي في مكافحة البناء غير الشرعي يتسم بأهمية خاصة، حيث يتوقع منه أداء مهامه بحرفية وضمير، سواء في مجال المراقبة أو التنفيذ للإجراءات القانونية. لكن، قد يظهر التواطؤ أو التقصير من طرف الموظف العمومي، مما يسهم في انتشار هذه الظاهرة.

يسلط هذا المبحث الضوء على صور التواطؤ أو التقصير التي قد تصدر عن الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي، ويستعرض كيفية تأثير هذه التصرفات على انتشار المخالفات المتعلقة بالبناء غير الشرعي، بالإضافة إلى تأثيراتها السلبية على النظام القانوني والإداري. [2]

[1]– . محمد الأمين كمال ، المرجع سابق ، ص 3

[2]– بوسكي، عبد الكريم. شرح قانون العقوبات الجزائري: القسم الخاص – الجرائم الواقعة على الإدارة العمومية. دار بلقيس، 2015، ص. 158.

المطلب الأول: التواطؤ مع المخالفين والتستر على التجاوزات

يُعتبر التواطؤ مع المخالفين والتستر على التجاوزات من بين أكثر الأفعال فسادًا التي قد يرتكبها الموظف العمومي في إطار قضايا البناء غير الشرعي. هذا النوع من السلوك يعد تهديدًا لسيادة القانون ويُسهم في تقويض الجهود المبذولة لمكافحة التعديات على أراضي الدولة والمناطق المحمية، مما يؤدي إلى انتشار المخالفات التي تُعيق التنمية العمرانية المستدامة وتؤثر على البيئة والمجتمع.

في هذا المطلب، سيتم استعراض صور التواطؤ والتستر من طرف الموظف العمومي، وشرح كيفية تأثير هذه التصرفات على مشروع البناء، بالإضافة إلى توضيح العواقب القانونية التي تترتب عليها هذه الأفعال.

الفرع الأول: تسهيل منح الرخص غير القانونية

تُعد منح الرخص غير القانونية واحدة من أبرز صور التواطؤ والتقصير التي يمكن أن يرتكبها الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي، حيث أن تسهيل منح الرخص أو التراخيص لمشاريع بناء غير قانونية يشكل اختراقًا صارخًا للقوانين واللوائح التي تنظم عملية التهيئة العمرانية واستخدام الأراضي، هذا الفعل لا يسهم فقط في تزايد البناء غير الشرعي، بل يؤدي أيضًا إلى تدهور النظام القانوني وإضعاف الرقابة على استخدام الأراضي.[1]

في هذا الفرع، سنتناول صور تسهيل منح الرخص غير القانونية، الأسباب التي قد تدفع الموظف العمومي للقيام بذلك، وتأثيرات هذا السلوك على المجتمع والدولة بشكل عام.

1 - تعريف الرخص غير القانونية

الرخص غير القانونية هي التراخيص أو الإذنات التي يتم منحها للأفراد أو الجهات بغرض إقامة مشاريع بناء في مناطق غير مصرح بها، أو بدون استيفاء الشروط القانونية المعمول بها في قوانين البناء والتخطيط العمراني. وتشمل هذه الرخص:

[1]– *حميدة، عبد اللطيف* .مكافحة الفساد في الجزائر: دراسة تحليلية ونقدية .دار الهدى، 2018، ص. 95

- رخص بناء في أراضٍ مملوكة للدولة أو أراضٍ محمية.
- رخص تعديل أو توسعة للمباني في مناطق محظورة أو غير مخصصة للبناء.
- رخص التحويلات التي تسمح باستخدام الأراضي أو المباني لأغراض غير قانونية.

2 - صور تسهيل منح الرخص غير القانونية

تتعدد الطرق التي يمكن أن يتم بها تسهيل منح الرخص غير القانونية من قبل الموظف العمومي، وتشمل بعض الصور البارزة الآتي:[1]

أ - إصدار رخص بناء دون فحص الشروط القانونية

أحيانًا يقوم الموظف العمومي بإصدار رخص بناء لمشاريع دون أن يتم التحقق من استيفاء جميع الشروط القانونية والفنية المطلوبة، مثل:

-عدم التأكد من مطابقة المشروع مع التخطيط العمراني المحلي.

-عدم التأكد من التزام المشروع بالمعايير البيئية والصحية.[2]

ب - منح رخص بناء في مناطق محظورة

من أبسط صور تسهيل منح الرخص غير القانونية هي منح تراخيص بناء في مناطق محظورة، مثل الأراضي المملوكة للدولة أو الأراضي المحميّة بيئيًا. يمكن أن يتضمن ذلك:

- منح رخص لبناء منشآت على أراضي زراعية أو غابات محمية.
- منح تراخيص بناء في مناطق مخصصة لأغراض أخرى، مثل المناطق العسكرية أو المناطق السياحية.

[1]- - شهيب محمد، شرح القانون الجنائي القسم الخاص، المعهد المغربي للكتاب1997 ،ص 86

[2]- حامد عبد الحليم الشريف: المشكلات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص. دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية الطبعة الثانية 1994 ، ص 35.

ج – تعديل أو تمديد الرخص غير القانونية

في بعض الحالات، يمكن أن يقوم الموظف بتعديل رخص بناء قد تم إصدارها في السابق، أو منح إذنات تمديد لمشاريع غير قانونية، خاصةً إذا كان المشروع قد خالف شروط الرخصة الأصلية مثل:

– إعادة تعديل التراخيص للمباني التي انتهكت شروط المساحة أو الارتفاع.

– تمديد رخص البناء لمشاريع قد تم إنشاؤها على أراضٍ غير مخصصة للبناء.

د – التغطية على المشاريع غير القانونية

تستطيع بعض الهيئات الحكومية أو الموظفين التغطية على المشاريع غير القانونية بتقديم التراخيص الصورية أو تعديل المستندات الرسمية لتناسب احتياجات المخالفين، هذا يمكن أن يشمل:

تزويد المخالفين بوثائق مزورة أو تأجيل التحقيقات في المخالفات المتعلقة بالبناء غير القانوني.

إخفاء تقارير المخالفات التي يتم رفعها للجهات المعنية.

3 – أسباب تسهيل منح الرخص غير القانونية

تتعدد الأسباب التي قد تدفع الموظف العمومي لتساهل في منح الرخص غير القانونية، منها:[1]

أ – الفساد المالي:

قد يكون الدافع وراء منح الرخص غير القانونية هو الحصول على رشاوى أو منافع شخصية من قبل الأفراد أو الشركات الذين يسعون للحصول على التراخيص بطرق غير قانونية. يشمل ذلك:

– الرشاوى المالية التي قد يتلقاها الموظف مقابل تسهيل منح الرخص.

[1]– بوسكي، عبد الكريم ، المرجع السابق ، ص 162.

– المزايا الشخصية التي يمكن أن يحصل عليها الموظف مقابل تسهيل الإجراءات.

ب – الضغط السياسي:

في بعض الحالات، قد يتعرض الموظف العمومي لضغوط من مسؤولين سياسيين أو جهات نافذة لمنح رخص بناء لمشاريع معينة على حساب القوانين. هذه الضغوط قد تأتي من أطراف تسعى إلى تحقيق مصالح خاصة.

ج – التساهل والجهل بالقانون:

في بعض الأحيان قد يكون الموظف غير مدرك بشكل كامل أو يتجاهل القوانين المنظمة للبناء والتخطيط العمراني، مما يساهم في منح الرخص غير القانونية، أو يمكن أن يكون لديه رغبة في إتمام الإجراءات بأسرع وقت ممكن دون التدقيق في التفاصيل القانونية.

د. تفضيل التسهيلات على الرقابة:

في بعض الحالات، يمكن أن يشعر الموظف بأن إتمام الإجراءات بسرعة (حتى وإن كانت غير قانونية) سيؤدي إلى تحقيق نتائج سريعة. هذا التفضيل يمكن أن ينعكس في تسهيل منح الرخص بغض النظر عن تطابق المشروع مع التخطيط العمراني. [1]

4 – أثر تسهيل منح الرخص غير القانونية على المجتمع والدولة

إن تسهيل منح الرخص غير القانونية لا يقتصر أثره على الأفراد الذين يحصلون على هذه التراخيص، بل يمتد إلى المجتمع والدولة بشكل عام، ومن أبرز آثار ذلك:

أ – إهدار الأراضي العامة:

منح تراخيص البناء في أراضٍ غير مخصصة للبناء، وخاصة الأراضي المملوكة للدولة أو المناطق المحمية، يؤدي إلى إهدار الأراضي العامة، مما يؤثر على قدرة الدولة في استغلال هذه الأراضي في مشاريع تنموية أو بيئية.

[1]– . عزري الدين ،المرجع سابق، ص 32.

ب – انتشار البناء العشوائي:

منح رخص بناء لمشاريع غير قانونية أو في أماكن غير مناسبة يؤدي إلى انتشار البناء العشوائي، مما يعرض البيئة والأنظمة البيئية للخطر، ويؤدي إلى تدهور مستوى الحياة في المناطق التي تشهد هذه التعديات.

ج – فقدان الثقة في المؤسسات:

إصدار رخص غير قانونية يعزز الشعور بعدم الثقة في المؤسسات الحكومية ويؤثر على مصداقية الإدارة العامة. كما يؤدي إلى انعدام العدالة في التعامل مع القضايا العمرانية وتسبب في فقدان الثقة في عدالة توزيع الأراضي.

د – إفلات المخالفين من العقاب:

عندما يتم منح رخص غير قانونية، فإن المخالفين يظلون ممنوعين من العقاب، مما يشجعهم على استمرار التعدي على الأراضي أو البناء في أماكن غير صالحة.

5 – العواقب القانونية لتسهيل منح الرخص غير القانونية

يعد تسهيل منح الرخص غير القانونية جريمة إدارية وجزائية في العديد من الأنظمة القانونية، بما في ذلك التشريع الجزائري. العواقب القانونية التي يمكن أن تترتب على هذه الأفعال تشمل:

أ – المسؤولية الجزائية:

يمكن أن يتعرض الموظف المتواطئ في منح رخص غير قانونية إلى عقوبات جزائية، مثل السجن أو الغرامات، بحسب حجم الجريمة التي ارتكبها وتأثيرها على النظام القانوني. [1]

ب – المسؤولية الإدارية:

يتحمل الموظف المسؤولية الإدارية في حال تم ثبوت التواطؤ في تسهيل منح الرخص غير القانونية، مثل العزل من منصبه أو المنع من العمل في بعض المناصب.

[1]– خديجة عبيدات، المرجع السابق ، ص 22.

ج – المسؤولية المدنية:

قد يترتب على الموظف المسؤولية المدنية في حال تسببه في أضرار مالية للدولة أو المواطنين بسبب منح رخص غير قانونية.

إن تسهل منح الرخص غير القانونية يشكل خرقًا فادحًا للقانون، وله تأثيرات سلبية على النظام العمراني في الدولة. لذلك، يجب أن يتم تشديد الرقابة على الموظفين العموميين ومنح التراخيص بطرق قانونية وشفافة.

الفرع الثاني: التغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم

تعد قرارات الهدم من بين الأدوات القانونية الفعّالة لمكافحة البناء غير الشرعي على أراضي الدولة أو في المناطق المحمية. عندما يتم إنشاء بناء غير قانوني أو تعدٍّ على أراضٍ مملوكة للدولة أو لا تتماشى مع الخطط العمرانية، تقوم السلطات المختصة بإصدار قرارات هدم للتخلص من هذه التعديات، وذلك في إطار حماية النظام القانوني والبيئة.

ومع ذلك، قد يحدث في بعض الأحيان تغاضي من قبل الموظفين العموميين عن تنفيذ هذه القرارات، مما يساهم في استمرار التعديات وتفاقم ظاهرة البناء غير الشرعي. هذا التغاضي يشكل نوعًا من الإهمال أو التواطؤ مع المخالفين ويؤدي إلى فقدان الثقة في النظام القانوني والمؤسسات الحكومية.[1]

في هذا الفرع، سنتناول صور التغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم، الأسباب التي قد تدفع الموظف العمومي للتساهل في تطبيقها، والتأثيرات القانونية والاجتماعية الناتجة عن هذا السلوك.

1 – تعريف قرارات الهدم وأهميتها

قرارات الهدم هي الإجراءات القانونية التي تُتخذ ضد البناء غير الشرعي، حيث تُصدر السلطات المختصة أمرًا يقضي بهدم المباني التي تم تشييدها بشكل غير قانوني، سواء في

[1]– عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص215.

أراضٍ مملوكة للدولة أو في مناطق غير مصرح بها للبناء. وتعتبر هذه القرارات خطوة أساسية لـ:

- إيقاف التعديات على الأراضي العامة والخاصة.
- ضمان تطبيق قوانين البناء والتخطيط العمراني.
- حماية البيئة والموارد الطبيعية من التلوث الناجم عن البناء العشوائي.

تُعتبر قرارات الهدم أحد الأدوات القانونية المهمة للحد من الفوضى العمرانية وتحقيق النظام العمراني المستدام.

2 - صور التغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم

أ - التأجيل غير المبرر لتنفيذ قرارات الهدم[1]

أحيانًا يتم التأجيل المتعمد لتنفيذ قرارات الهدم لأسباب غير قانونية أو تحت ضغوط اجتماعية أو سياسية. قد يحدث هذا التأجيل نتيجة:

- عدم تنفيذ القرار في الوقت المحدد دون تقديم مبررات قانونية.
- إعادة النظر في القرار بعد صدوره، مع تقديم حجج غير مقنعة لتأجيل التنفيذ.

ب - التساهل في تطبيق إجراءات الهدم

يمكن أن يتم التغاضي عن تطبيق إجراءات الهدم من خلال التساهل في إجراءات التنفيذ، مثل:

- عدم إرسال فرق الهدم إلى المواقع المخالفة في الوقت المناسب.
- عدم اتخاذ إجراءات أمنية لحماية فرق الهدم أثناء تنفيذ القرارات.
- إصدار تعليمات شفوية بعدم تنفيذ قرارات الهدم في بعض المناطق بسبب اعتبارات غير قانونية.

[1]- بعلي محمد الصغير، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009 ،ص139.

ج – التعاون مع المخالفين لتأخير الهدم

في بعض الحالات، قد يتعاون الموظف العمومي أو المسؤول عن تنفيذ قرارات الهدم مع المخالفين لتأخير تنفيذ القرار أو إخفاء المخالفات. يتضمن ذلك:

– إعطاء مهلات إضافية للمخالفين.

– التغاضي عن تطبيق العقوبات المقررة في القانون.

د – عدم تقديم تقارير دقيقة عن التعديات

قد لا يقدم الموظف العمومي تقارير دقيقة حول المواقع التي تم فيها البناء غير الشرعي أو التقارير المتعلقة بتنفيذ قرارات الهدم. ويشمل ذلك:

– إخفاء أو تعديل التقارير التي تدل على وجود تعديات تحتاج إلى هدم.

– عدم متابعة المخالفات أو تقديم تقارير غير صحيحة للسلطات المختصة. [1]

3 – أسباب التغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم

أ – الفساد المالي

يُعد الفساد المالي أحد الأسباب الرئيسية للتغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم. في كثير من الحالات، قد يتلقى الموظف رشاوى من المخالفين مقابل تأجيل أو التراجع عن تنفيذ قرارات الهدم. قد تكون هذه الرشاوى مغرية بشكل يسمح بتجاوز القوانين والتساهل في تطبيقها.

ب – الضغوط السياسية أو الاجتماعية

قد يتعرض الموظفون العموميون لضغوط من أطراف سياسية أو اجتماعية في محيطهم من أجل تأخير تنفيذ قرارات الهدم. هذه الضغوط قد تأتي من:

– أفراد أو جهات نافذة لديهم مصالح مباشرة في إبقاء البناء غير القانوني.

– الضغط الشعبي أو الضغوط السياسية من قبل المسؤولين الذين يرغبون في تأجيل تنفيذ القرارات من أجل مصلحة معينة.

[1]– الطماوي سليمان محمد، القضاء الإداري، جامعة عين شمس، مصر، 1967 ،ص .623

ج – التساهل والإهمال الإداري

في بعض الأحيان، قد يعود التساهل في تطبيق قرارات الهدم إلى الإهمال الإداري أو القصور في الرقابة على الموظفين المكلفين. قد يشمل ذلك:

– إدارة غير فعّالة للملفات أو نقص في الموارد لتنفيذ الإجراءات القانونية.

– إهمال الموظفين العموميين في متابعة تنفيذ قرارات الهدم بسبب قلة الاهتمام أو عدم الكفاءة.[1]

د – الحاجة إلى تسوية سياسية أو اجتماعية

قد يقوم الموظفون العموميون بتأجيل تنفيذ قرارات الهدم بناءً على احتياجات اجتماعية أو سياسية معينة. على سبيل المثال:

– الخشية من التسبب في اضطرابات اجتماعية بسبب هدم المنازل في مناطق مأهولة.

– الضغط من قبل أحزاب سياسية لتأجيل تنفيذ الهدم حتى تهدأ الأوضاع.

4 – أثر التغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم

أ – انتشار البناء غير الشرعي

إن التغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم يؤدي إلى استمرار و انتشار البناء غير الشرعي، حيث لا يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لإزالة التعديات. ذلك يشجع المخالفين الآخرين على الإقدام على البناء العشوائي، مما يعمق المشكلة العمرانية في البلاد.

ب – تدهور النظام القانوني

عندما يتغاضى الموظفون عن تطبيق قرارات الهدم، فإنهم بذلك يُقوضون النظام القانوني و يفقدون الثقة في العدالة الإدارية. وبالتالي، يُضعف ذلك من هيبة الدولة و أجهزة الحكم ويُشجع على الفوضى[1].

[1]– أوقارت بوعلام، وقف تنفيذ القرارات الإدارية في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2012–2013 ، ص 28.

ج – الأضرار الاقتصادية والبيئية

إن بقاء المباني غير القانونية يؤدي إلى إهدار الأراضي و تدهور البيئة، فضلاً عن الأضرار الاقتصادية التي قد تنجم عن تخطيط عمراني غير مدروس. كما أن التأخير في تنفيذ قرارات الهدم يمكن أن يزيد من تكاليف إزالة البناء في المستقبل، حيث تصبح عملية الهدم أكثر تعقيدًا ومكلفة مع مرور الوقت.

د – تأثيرات على التنمية المستدامة

التغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم يؤثر على التنمية المستدامة في المجتمعات المحلية، حيث يمنع تخصيص الأراضي لأغراض تنموية أو خدمية، مما يؤثر على تحقيق الأهداف التنموية للبلاد.

5 – العواقب القانونية للتغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم

تتعدد العواقب القانونية التي قد تترتب على التغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم، وتشمل:

أ – المسؤولية الإدارية[2]

لموظف الذي يتغاضى عن تنفيذ قرارات الهدم قد يتعرض لعقوبات إدارية شديدة مثل:

– العزل من منصبه أو الحرمان من الترقية.

– التحقيقات الإدارية حول تقصيره في أداء واجباته.

– الوقف عن العمل حتى يتم فحص قضيته.

ب – المسؤولية الجزائية

التغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم قد يؤدي إلى المسؤولية الجزائية في بعض الحالات، خاصةً إذا تم التواطؤ مع المخالفين. قد تشمل العقوبات:

---

[1]– أوقارت بوعلام، المرجع السابق، ص 28.

[2]– غيتاوي عبد القادر، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائيا، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر الصديق، تلمسان، 2008–2007 ، ص .52

- السجن في حالات الفساد أو التواطؤ.
- الغرامات المالية نتيجة التقصير في تنفيذ الإجراءات القانونية.

ج - المسؤولية المدنية

إذا تسببت التأخيرات في تنفيذ قرارات الهدم في إلحاق أضرار مالية أو بيئية بالدولة أو الأفراد، فقد يتحمل الموظف المسؤولية المدنية:

- دفع تعويضات للأضرار الناتجة عن التأخير.
- إصلاح الأضرار التي نجمت عن استمرار التعديات غير القانونية.

التغاضي عن تنفيذ قرارات–[1] الهدم يعد تهديدًا كبيرًا لنظام البناء والتنظيم العمراني في أي دولة، ويُسهم في تفشي البناء غير الشرعي وتدهور البيئة. لمكافحة هذا السلوك، من المهم أن تكون هناك رقابة صارمة و آليات تنفيذ فعالة لضمان تطبيق القوانين والتخطيط العمراني بشكل دقيق وشفاف.

المطلب الثاني: الإهمال والتقصير في أداء المهام الرقابية

تُعد المهام الرقابية من الأدوات الأساسية لضمان الالتزام بالقوانين واللوائح المتعلقة بالبناء والتخطيط العمراني، بما في ذلك مكافحة البناء غير الشرعي. ولكن في بعض الحالات، يُلاحظ أن بعض الموظفين العموميين أو الجهات المعنية بالرقابة تتهاون أو تُهمل في أداء مهامها الرقابية، مما يؤدي إلى تفشي ظاهرة البناء غير الشرعي على أراضٍ غير مخصصة للبناء أو أراضٍ مملوكة للدولة.

يُعتبر الإهمال والتقصير في أداء المهام الرقابية من أبرز صور التواطؤ أو التقصير من طرف الموظف العمومي، حيث يؤدي هذا إلى عدم التفاعل السريع مع المخالفات التي تُرتكب، مما يسمح بتزايد البناء غير القانوني على حساب مصلحة المجتمع والبيئة.

[1]– – أوقارت بوعلام، المرجع السابق ، ص 33.

في هذا المطلب، سنتناول صور الإهمال والتقصير في أداء المهام الرقابية، الأسباب التي قد تؤدي إلى هذه الظاهرة، وأثر هذا السلوك على النظام العمراني والعدالة القانونية.[1]

الفرع الأول : عدم تطبيق القوانين بصرامة.

1. تعريف المهام الرقابية في مجال البناء والتعمير

تتمثل المهام الرقابية في متابعة الامتثال للقوانين واللوائح التي تنظم البناء والتخطيط العمراني. وتشمل هذه المهام:

– مراقبة تنفيذ المشاريع العمرانية من حيث التزامها بالقوانين والشروط الفنية.

– فحص تراخيص البناء وتأكد من صحتها ومطابقتها للخطط العمرانية المعتمدة.

– رصد المخالفات مثل البناء على أراضٍ غير مخصصة للبناء أو المخالفات المتعلقة بالمساحات أو الارتفاعات.

– اتخاذ الإجراءات اللازمة مثل إصدار قرارات الهدم للمباني المخالفة.

– الموظفون المسؤولون عن المهام الرقابية يمكن أن يكونوا في البلديات أو الجهات الحكومية المختصة مثل المديريات العامة للتعمير والإسكان، وكذلك في الهيئات الرقابية المحلية.[2]

2. صور الإهمال والتقصير في أداء المهام الرقابية

أ – التأخير في فحص تراخيص البناء

قد يحصل الإهمال في مراجعة تراخيص البناء والتأكد من مطابقتها للخطط العمرانية. يؤدي التأخير في التحقق من الوثائق أو عدم القيام بالتحقق الميداني إلى:

منح تراخيص بناء غير قانونية أو إغفال التحقق من صحة التراخيص المقدمة.

[1]– دريسي ميمود، قيود وضبوط التعمير والبناء في التشريع الجزائري مجلة صوت القانون ،المجمد الثامن، العدد 02 ، كمية الحقوق والعموم السياسية، جامعة ابن خمدون، تيارت، الجزائر، 2022 ، ص 55.

[2]– عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 110.

التساهل في مراقبة المشاريع بعد منح الرخصة، مما يؤدي إلى تجاوز الحدود أو التعدي على القوانين.

ب – إهمال مراقبة المواقع بشكل دوري

في بعض الحالات، قد يتقاعس الموظفون المعنيون عن القيام بالزيارات الميدانية لمتابعة المشاريع الجارية وتحقق من التزامها بالقوانين. هذا قد يشمل:

– عدم فحص المواقع بانتظام لمتابعة تطور البناء والتأكد من عدم وجود تجاوزات.

– عدم التحقيق في البلاغات المتعلقة بالبناء غير الشرعي أو إغلاق العين عن المخالفات الواضحة.

ج – تجاهل البلاغات والشكاوى

قد يتم تجاهل البلاغات أو الشكاوى من المواطنين أو الجهات المعنية بشأن البناء غير الشرعي. يتضمن هذا:

– عدم التحقيق في الشكاوى المتعلقة بالمخالفات العمرانية.

– عدم متابعة الحالات التي يتم الإبلاغ عنها بسبب الإهمال أو التراخي في اتخاذ الإجراءات المناسبة. [1]

د – التقاعس في اتخاذ إجراءات قانونية

عند اكتشاف مخالفات قانونية في مجال البناء، يتعين على الموظف العمومي أو الجهات الرقابية اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة. الإهمال في اتخاذ هذه الإجراءات قد يشمل:

– عدم إصدار قرارات الهدم للمباني المخالفة.

– التساهل في تطبيق العقوبات المقررة ضد المخالفين، مثل الغرامات أو السجن.

[1]– محمد الأخضر بن عمر ، المرجع السابق ، ص 127.

هـ – الضعف في التنسيق بين الجهات المختلفة[1]

قد يحدث التقصير في التنسيق بين الجهات الحكومية المختصة في الرقابة على البناء، مثل البلديات، والوزارات المعنية (مثل وزارة التعمير والإسكان) أو الهيئات الرقابية. هذا يؤدي إلى:

– تضارب الإجراءات بين الهيئات المختلفة.

– عدم اتخاذ تدابير مشتركة لاحتواء البناء غير الشرعي.

3. أسباب الإهمال والتقصير في أداء المهام الرقابية

أ – الفساد الإداري

في بعض الأحيان، يكون الفساد الإداري هو السبب الرئيسي وراء التقصير في أداء المهام الرقابية. يمكن أن يحدث ذلك في صورة:

– تلقي الرشاوى من المخالفين من أجل التغاضي عن المخالفات أو تسريع الإجراءات لصالحهم. [2]

– الضغط السياسي من بعض الجهات للحد من إجراءات الرقابة على بعض المشاريع غير القانونية.

ب – القصور في التدريب والتأهيل

قد يكون لدى الموظفين المكلفين بالمهام الرقابية نقص في التدريب أو الخبرة العملية اللازمة لأداء مهامهم على النحو المطلوب. هذا يمكن أن يؤدي إلى:

– عدم قدرة الموظف على تحديد المخالفات بشكل دقيق.

– الافتقار إلى المعرفة بالقوانين والتعديلات الحديثة في مجال التعمير والبناء.

[1]– يوسفي، بوزيد ، المرجع السابق ، ص 119.

[2]– منال بن مدخن ، المرجع السابق ، 130.

ج – عدم كفاية الموارد والإمكانيات

قد يؤدي نقص الموارد والإمكانيات إلى تقصير في أداء المهام الرقابية. يتضمن ذلك:

– نقص الفرق المتخصصة أو المعدات اللازمة للقيام بالرقابة على البناء.

– تأخر في إجراءات المراجعة والتفتيش بسبب قلة الموظفين أو الافتقار إلى التكنولوجيا الحديثة في الرقابة. [1]

د – الضغط الاجتماعي أو السياسي

يمكن أن يتعرض الموظفون العموميون لضغوط اجتماعية أو سياسية من بعض الجهات الفاعلة أو الأفراد الذين يسعون لحماية مصالحهم الشخصية، مما قد يؤدي إلى:

– التساهل في فرض قوانين البناء أو التأثير على اتخاذ القرارات.

– على بعض المخالفات من أجل تجنب الإضرار بالعلاقات السياسية أو الاجتماعية.

4 – آثار الإهمال والتقصير في أداء المهام الرقابية

أ – انتشار البناء غير الشرعي

الإهمال في أداء المهام الرقابية يؤدي إلى زيادة البناء غير الشرعي، حيث يُشجع المخالفين على المضي قدماً في بناء المشاريع دون الخوف من المراقبة أو العقوبات. هذا يؤدي إلى تفشي الظاهرة بشكل أكبر.

ب– تدهور النظام القانوني والإداري

إذا استمر الإهمال في الرقابة على البناء، فإن ذلك يؤدي إلى تآكل النظام القانوني وزيادة فقدان الثقة في المؤسسات الحكومية. المواطنون قد يفقدون الثقة في قدرة الدولة على تطبيق قوانينها بشكل عادل وفعال. [1]

[1]– – بلقاسم سحنون ، المرجع السابق ، ص 60.

ج – التأثير السلبي على البيئة والمجتمع

البناء غير الشرعي، خاصة في المناطق المحمية أو الأراضي الزراعية، له تأثير مدمر على البيئة. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يؤدي إلى:

– تدهور البيئة بسبب البناء في مناطق غير مناسبة.

– زيادة الفقر الحضري نتيجة انتشار العشوائيات في المناطق التي لا تستوعب هذه الزيادة السكانية.

د – زيادة التكاليف المالية

عندما لا يتم التصدي للبناء غير الشرعي بشكل سريع، تزداد التكاليف المالية المتعلقة بالهدم وإعادة التوزيع لاحقًا. التكاليف تتصاعد بمرور الوقت، مما يجعل من الصعب معالجة المخالفات بشكل فعال.

5 – العواقب القانونية للإهمال في أداء المهام الرقابية

أ – المسؤولية الإدارية

الموظف الذي يتقاعس عن أداء مهامه الرقابية قد يتعرض لعقوبات إدارية شديدة، مثل:

– العزل من المنصب.

– من الراتب.

– الحرمان من الترقيات أو أي مزايا أخرى.

ب – المسؤولية الجزائية

إذا كان الإهمال ناتجًا عن تواطؤ أو فساد من الموظف العمومي، فقد يواجه المسؤول عقوبات جزائية، مثل:

[1]–حميمة بريبوم ، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخص البناء ، شهادة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مدرسة الدكتوراه ا ره للقانون والعموم السياسية ، جامعة محمد الصادق بن يحي(جيجل) ، الجزائر،2018 ، ص80.

- السجن.
- غرامات مالية
- المصادرة في حالات الفساد الكبير.

ج - المسؤولية المدنية

في حال تسبب الإهمال في ضرر مادي أو بيئي للدولة أو للمواطنين، فإن الموظف قد يكون ملزمًا بتحمل التعويضات المالية.

الإهمال والتقصير في أداء المهام الرقابية له تأثيرات سلبية على النظام القانوني والبيئة العمرانية في الدولة. لذا، من الضروري اتخاذ إجراءات صارمة لضمان أداء المهام الرقابية بشكل فعال، من خلال التدريب المستمر للموظفين، توفير الموارد اللازمة، وتعزيز الشفافية والمساءلة في المؤسسات الحكومية.

الفرع الثاني: عدم تطبيق القوانين بصرامة

يُعتبر عدم تطبيق القوانين بصرامة من أبرز المشاكل التي تؤدي إلى تفشي ظاهرة البناء غير الشرعي في العديد من الدول، بما في ذلك الجزائر. فالقوانين المتعلقة بالبناء والتعمير تهدف إلى تنظيم عمليات البناء وتحديد المعايير التي يجب اتباعها لضمان سلامة البيئة والاستدامة العمرانية. ولكن في كثير من الأحيان، يحدث تساهل في تطبيق هذه القوانين أو يتم التغاضي عن تطبيقها، مما يساهم في استمرار هذه الظاهرة.

في هذا الفرع، سنتناول الأسباب التي تؤدي إلى عدم تطبيق القوانين بصرامة، الآثار المترتبة على ذلك، وأخيرًا كيفية معالجتها. [1]

[1]- خديجة عبيدات، المرجع السابق ، ص 33.

1- أسباب عدم تطبيق القوانين بصرامة

أ - الفساد الإداري

يعتبر الفساد الإداري أحد الأسباب الرئيسية لعدم تطبيق القوانين بصرامة. الموظفون العموميون الذين يتورطون في ممارسات فساد قد يتغاضون عن تطبيق القوانين مقابل مكاسب مالية أو تسهيلات للمخالفين. قد يتضمن ذلك الرشاوى أو الضغوط السياسية التي تؤدي إلى التساهل في تطبيق القوانين المتعلقة بالبناء.

ب - الضغط الاجتماعي والسياسي

في بعض الأحيان، يتعرض المسؤولون في الأجهزة التنفيذية إلى ضغوط اجتماعية أو سياسية من أجل التغاضي عن بعض المخالفات أو التأجيل في اتخاذ الإجراءات القانونية ضد البناء غير الشرعي، قد تكون هذه الضغوط من أفراد نافذين أو أحزاب سياسية ترغب في تحقيق مكاسب اجتماعية أو انتخابية.

ج - ضعف الرقابة والمتابعة

أحد الأسباب التي تؤدي إلى عدم تطبيق القوانين بصرامة هو ضعف الرقابة على المشاريع العمرانية. إذا كانت الأجهزة الرقابية غير مجهزة بالإمكانات الكافية أو الأفراد المدربين، فإن التفتيش المستمر على مشاريع البناء يمكن أن يتعرض للتقليص أو التغاضي.

د - غياب التنسيق بين الجهات المعنية

التنسيق الضعيف بين الجهات الحكومية المختلفة المعنية بتنظيم البناء يمكن أن يؤدي إلى تأخر تطبيق القوانين. مثلًا، قد تكون هناك فجوة بين البلديات و الهيئات العليا للتعمير، مما يعرقل تنفيذ القوانين في الوقت المحدد[1].

[1]- عمارة عمراني، عبد الحفيظ. ، المرجع السابق ، ص 292

هـ - التساهل في تطبيق العقوبات

أحد الأسباب المهمة التي تؤدي إلى عدم تطبيق القوانين بصرامة هو التساهل في فرض العقوبات على المخالفين. في بعض الحالات، تُفرض غرامات مالية بسيطة أو يتم التأجيل في فرض العقوبات مما يسمح باستمرار المخالفات وعدم تطبيق القوانين بشكل رادع.[1]

2 - آثار عدم تطبيق القوانين بصرامة

أ - انتشار البناء غير الشرعي

عدم تطبيق القوانين بصرامة يؤدي إلى استمرار البناء غير الشرعي وانتشاره في العديد من المناطق. عندما لا تتم متابعة مشاريع البناء بشكل دقيق، يستغل البعض الثغرات القانونية لبناء مباني غير قانونية أو على أراضٍ غير مخصصة للبناء.[2]

ب. تدهور النسيج العمراني

ينتج عن البناء غير الشرعي تدهور في النسيج العمراني والبيئي، حيث تتزايد العشوائيات التي تؤثر سلبًا على البنية التحتية للمدن وتزيد من الاكتظاظ السكاني في المناطق غير المخططة. كما يؤدي ذلك إلى مظاهر الفوضى في التخطيط العمراني.

ج - ضعف الثقة في النظام القانوني

عندما يرى المواطنون أن القوانين لا تطبق بصرامة، فإن ذلك يؤدي إلى ضعف الثقة في النظام القانوني والمؤسسات الحكومية. إذا استمرت المخالفات بدون عقاب صارم، فإن ذلك قد يُسهم في تشجيع المزيد من التجاوزات ويعزز الإحساس بالإفلات من العقاب.

د - الأضرار الاقتصادية

البناء غير الشرعي على أراضٍ غير مخصصة للبناء يؤدي إلى إهدار الأراضي التي يمكن أن تُستخدم في مشاريع تنموية أو توفير مرافق خدماتية للمجتمع. هذا بالإضافة إلى

[1]- بوسكي، عبد الكريم ، المرجع السابق ، ص 160

[2]- سمية سوالمية و إبتسام بسكري ، المرجع السابق ، ص 60.

التكاليف المرتفعة التي قد تتحملها الحكومة في إزالة المباني غير القانونية أو إعادة توجيه المشاريع.

هـ - الأضرار البيئية

غالبًا ما تُبنى المشروعات غير الشرعية في المناطق البيئية الحساسة مثل المناطق الزراعية أو المناطق المحمية. هذا يؤدي إلى تدهور البيئة وفقدان التنوع البيولوجي نتيجة لانتهاك الأنظمة البيئية الطبيعية.[1]

3 - كيفية معالجة عدم تطبيق القوانين بصرامة

أ - تعزيز الرقابة والمتابعة

من أجل مكافحة البناء غير الشرعي، يجب تعزيز الرقابة على المشاريع العمرانية من خلال:

- إنشاء فرق رقابية متخصصة في التفتيش على المواقع.
- إجراء عمليات تفتيش ميدانية بشكل دوري للتأكد من أن المشاريع تتماشى مع المعايير القانونية.
- استخدام التكنولوجيا الحديثة مثل الاستشعار عن بعد لتتبع المخالفات.

ب. تشديد العقوبات

يجب فرض عقوبات رادعة على المخالفين، بما في ذلك:

- رفع الغرامات المالية المفروضة على البناء غير الشرعي.
- إجراءات قانونية صارمة ضد الموظفين الذين يتغاضون عن تطبيق القوانين أو الذين يتورطون في ممارسات فساد.
- إزالة المباني غير الشرعية في أسرع وقت ممكن.

[1] - لعويجي عبد هلال، المرجع السابق ، ص 25.

ج – التدريب والتأهيل المستمر

يجب تدريب الموظفين العاملين في الجهات الرقابية على القوانين واللوائح المتعلقة بالتعمير والاستفادة من التجارب العالمية في مجال مكافحة البناء غير الشرعي. كما ينبغي تعزيز مهارات الرقابة الميدانية لتتمكن الأجهزة المختصة من التعامل مع المخالفات بشكل أسرع وأكثر كفاءة.

د – تحسين التنسيق بين الجهات المعنية

يجب تحسين التنسيق بين البلديات، الوزارات المختصة، والأجهزة الرقابية للتأكد من تنفيذ القوانين بشكل متسق وفعال. ذلك يتطلب وجود أنظمة معلومات مشتركة بين جميع الجهات ذات العلاقة.[1]

هـ – تعزيز الشفافية والمساءلة

من خلال تفعيل آليات الشفافية والمساءلة، يمكن الحد من الفساد في مجال التعمير. ينبغي أن تتاح للمواطنين الفرصة للإبلاغ عن التجاوزات، وأن تكون هناك رقابة شعبية على تطبيق القوانين.

4 – مراجع المذكرات

أ – **قانون البناء والتعمير في الجزائر**: دراسة تحليلية حول أسباب تفشي البناء غير الشرعي.

ب – دور الهيئات الرقابية في الجزائر: تأثير التساهل الإداري على البناء غير الشرعي.

ج– **الفساد الإداري في قضايا البناء:** دراسة حول أثر الفساد على تطبيق القوانين في الجزائر.

د – **التخطيط العمراني ومكافحة البناء غير الشرعي:** دراسة مقارنة بين النظام القانوني الجزائري والتجارب الدولية.

هـ – **إجراءات الوقاية والعقوبات في البناء غير الشرعي:** فاعلية القوانين الجزائرية في التصدي للمخالفات.

[1]– آسيا جرور و ، المرجع السابق ، ص ص55.

يعتبر عدم تطبيق القوانين بصرامة أحد التحديات الكبيرة التي تواجه مكافحة البناء غير الشرعي في الجزائر. فمعالجة هذه المشكلة تتطلب إجراءات حازمة على جميع الأصعدة، بدءًا من تعزيز الرقابة و التقوية المؤسسية، وصولاً إلى تشديد العقوبات و تحسين التنسيق بين الجهات المعنية.

الفرع الثالث: ضعف آليات الرقابة والمتابعة

الرقابة والمتابعة على البناء والتعمير تعد من الأدوات الأساسية لضمان الالتزام بالقوانين واللوائح التي تحكم عملية البناء في الجزائر. ومن المفترض أن تكون هناك آليات رقابية فعّالة لمتابعة المشاريع العمرانية منذ مرحلة التخطيط وصولًا إلى التنفيذ. ومع ذلك، فإن ضعف آليات الرقابة والمتابعة يعد من الأسباب الرئيسية التي تؤدي إلى انتشار البناء غير الشرعي وعدم تطبيق القوانين بفعالية.[1]

1 – تعريف الرقابة والمتابعة في مجال البناء

تتمثل الرقابة في متابعة تنفيذ المشاريع العمرانية والتأكد من التزامها بالقوانين والأنظمة المعمول بها. وتشمل الرقابة في هذا المجال:

أ – الرقابة قبل البناء: التأكد من حصول المخططات على التراخيص اللازمة من قبل الجهات المعنية.

ب – الرقابة أثناء البناء: متابعة تطور المشروع خلال مراحل التنفيذ للتحقق من الامتثال للمعايير القانونية والفنية.

ج – الرقابة بعد البناء: ضمان أن المباني التي تم تشييدها تتوافق مع المعايير البيئية و المخططات المعتمدة.

أما المتابعة فهي التأكد من أن الإجراءات القانونية تتماشى مع التخطيط العمراني، بما في ذلك اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المخالفين.

[1]– دريسي ميمود، ، المرجع السابق ، ص60

2 –أسباب ضعف آليات الرقابة والمتابعة

أ – نقص الموارد البشرية والتقنية[1]

يعد نقص الموارد البشرية المؤهلة والتقنية المتاحة للجهات الرقابية من الأسباب الأساسية لضعف الرقابة على البناء. هذا يشمل:

– قلة الموظفين المدربين والمتخصصين في مجال البناء والتعمير.

– عدم توفر التقنيات الحديثة مثل أنظمة المراقبة الإلكترونية أو استخدام الأقمار الصناعية التي يمكن أن تسهل عملية الرصد والرقابة.

ب – الضغط الإداري والبيروقراطية

تواجه بعض الهيئات الرقابية صعوبة في اتخاذ القرارات السريعة بسبب البيروقراطية داخل الإدارات الحكومية. على سبيل المثال:

– التأخير في اتخاذ قرارات الهدم للمباني المخالفة.

– التسويف في تقديم التصاريح أو إصدار التراخيص اللازمة.

ج – الفساد الإداري

في بعض الحالات، قد يتسبب الفساد الإداري في التقاعس عن تنفيذ الرقابة على البناء غير الشرعي. الموظفون العموميون الذين يتورطون في ممارسات فساد يمكن أن يعرقلوا تطبيق القوانين في مقابل مكاسب مالية أو ضغوط من المخالفين.

د – تعدد الجهات المسؤولة

هناك عدد كبير من الجهات المعنية بالرقابة في قطاع البناء والتعمير، مثل البلديات، الوزارات المختصة، الهيئات الرقابية. قد يؤدي عدم التنسيق الجيد بين هذه الجهات إلى:

– تضارب في اختصاصات الرقابة.

– عدم فاعلية الإجراءات المتخذة، خاصة عندما تكون هناك مواطن تداخل في المسؤوليات.

[1]– حميمة بريبوم ، ، المرجع السابق ، ص 83.

هـ - إغفال الرقابة الميدانية

قد تعاني الجهات المعنية من إغفال الرقابة الميدانية بسبب:

- نقص الزيارات التفتيشية للمشاريع أثناء تنفيذها.

- عدم إجراء عمليات فحص مفاجئ لمواقع البناء، مما يسمح للمخالفين بالاستمرار في العمل دون عقوبات. [1]

3 - آثار ضعف آليات الرقابة والمتابعة

أ - انتشار البناء غير الشرعي

بسبب ضعف الرقابة والمتابعة، يجد المخالفون فرصًا لبناء منشآت على أراضٍ غير مخصصة للبناء أو التعدي على المساحات المقررة في المخططات العمرانية. يؤدي ذلك إلى زيادة البناء العشوائي والمخالف في المناطق التي لا تحتمل هذه الأنواع من المشاريع.[2]

ب - تدهور النسيج العمراني

يؤدي البناء غير الشرعي إلى انتشار العشوائيات، ما يضر بالتركيب العمراني للمدن والمناطق السكنية، ويخلق أحياء لا تخضع للمعايير المعتمدة، مما يسبب مشاكل في:

- الازدحام السكاني.

- انخفاض جودة الحياة في المناطق المحيطة.

- التدهور البيئي.

ج - إهدار الأراضي والممتلكات العامة

من خلال البناء غير الشرعي على الأراضي العامة أو المحمية، يحدث إهدار للأراضي التي يمكن استغلالها في مشاريع تنموية أو لإنشاء مساحات خضراء ومرافق عامة. كما أن التجاوزات تؤدي إلى تدمير البيئات الطبيعية وزيادة التلوث في المنطقة.

---

[1]- رامي إداري و صونيا إحدادن ، المرجع السابق ، ص 70.

[2]- محمد الأخضر بن عمر ، ، المرجع السابق ، ص136.

د – ارتفاع تكاليف المعالجة

إن استمرار البناء غير الشرعي يزيد من التكاليف المرتبطة بـ:

– إزالة المباني غير القانونية.

– إعادة تخصيص الأراضي للأنشطة المقررة.

– إعادة تنظيم المناطق العمرانية.

– هذا يشكل عبئًا كبيرًا على الموارد المالية للدولة.[1]

4. كيفية معالجة ضعف آليات الرقابة والمتابعة

أ – توفير الموارد اللازمة

لتحسين الرقابة، يجب على الدولة زيادة الموارد البشرية من خلال:

– توظيف موظفين متخصصين ومدربين بشكل جيد في مجال البناء والتعمير.

– تطوير المعدات والتقنيات اللازمة لتحسين متابعة المشاريع، مثل استخدام الطائرات بدون طيار أو الأنظمة الرقمية لمراقبة التقدم في المواقع.

ب – تعزيز التنسيق بين الجهات المعنية

يجب تحسين التنسيق بين الجهات المختلفة المسؤولة عن الرقابة، وذلك من خلال:

– وضع آلية مشتركة تنظم العمل بين البلديات، الوزارات المعنية، و الهيئات الرقابية.

– إنشاء نظام مركزي للمعلومات يمكن من مشاركة البيانات وتفادي التضارب في الصلاحيات.

ج – استخدام التكنولوجيا الحديثة

يجب تبني التكنولوجيا الحديثة لتعزيز الرقابة مثل:

– المراقبة عن بُعد باستخدام أنظمة الأقمار الصناعية أو الطائرات المسيرة.

– الاستفادة من البرمجيات لتسريع عملية إصدار التراخيص ورصد المخالفات.[2]

[1]– حامد عبد الحليم الشريف:، المرجع السابق ، ص 48.

[2]– – حميدة، عبد اللطيف، المرجع السابق ، ص 99.

د- تفعيل الرقابة الميدانية

يجب تكثيف الرقابة الميدانية عبر:

- إجراء زيارات مفاجئة للمشاريع القائمة.
- توزيع فرق تفتيش في مناطق محددة بناءً على تقارير المخالفات المشتبه فيها.

هـ. مكافحة الفساد الإداري

لمكافحة الفساد الذي يمكن أن يعوق تطبيق القوانين، يجب تعزيز الشفافية و المساءلة من خلال:

- تشديد العقوبات على الموظفين المتورطين في الفساد.
- استخدام وسائل التقنية لإجراء مراجعات وتقييمات دقيقة وشفافة للأداء الحكومي.

يعد ضعف آليات الرقابة والمتابعة أحد العوامل الأساسية التي تسهم في تفشي البناء غير الشرعي في الجزائر. يتطلب الحد من هذه الظاهرة تحسين الرقابة الميدانية، تعزيز التنسيق بين الجهات الحكومية، و الاستفادة من التكنولوجيا الحديثة. ومن خلال تلك الجهود، يمكن للدولة أن تفرض التنظيم العمراني السليم وتضمن استدامة التطور الحضري بطريقة قانونية ومنظمة.

إنّ البناء غير الشرعي على أراضي الدولة يُمثل انتهاكًا صارخًا للقانون وتعديًا مباشرًا على الأملاك العمومية، وهو ما يُشكّل خطرًا حقيقيًا على السياسة العمرانية، ويهدد بتشويه الفضاء الحضري، وتقويض جهود الدولة في تحقيق تنمية متوازنة ومستدامة، وقد أكدت الدراسة أنّ الموظف العمومي، باعتباره محور الإدارة العمومية وأداة تنفيذ السياسات العامة، يتحمّل مسؤولية حيوية في التصدي لهذه الظاهرة، سواء من خلال الرقابة على احترام قوانين التعمير أو من خلال اتخاذ الإجراءات القانونية بحق المخالفين.

وتُشكل ظاهرة البناء غير الشرعي على أراضي الدولة في الجزائر تحديًا خطيرًا أمام جهود الدولة في تنظيم العمران، وتطبيق قواعد التخطيط الحضري، وحماية الأملاك العمومية. ومن خلال تحليل واقع هذه الظاهرة، يتضح أن الموظف العمومي، باعتباره أداة تنفيذ السياسات العامة وممثلًا للسلطة الإدارية، يتحمل جزءًا أساسيًا من المسؤولية القانونية والإدارية في التصدي لها، وأظهرت الدراسة أن تقاعس بعض الموظفين، أو تواطؤهم، أو حتى جهلهم بالقوانين ذات الصلة، ساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في تفشي البناء الفوضوي في عدة ولايات. كما أبرزت ثغرات في التطبيق الفعلي لقانون التعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم، رغم وجود منظومة قانونية واضحة نسبيًا. وبيّنت أيضًا قصورًا في التنسيق بين مختلف المصالح الإدارية، ونقصًا في وسائل الرقابة والمتابعة الميدانية.

أولا : التوصيات

- إنشاء لجان رقابة دورية على مستوى البلديات والدوائر تتولى متابعة المشاريع العمرانية وتسجيل المخالفات فورًا.

- تفعيل مفتشيات التعمير إقليميًا، ومنحها صلاحيات أوسع في التدخل والمتابعة.

- فرض تطبيق صارم للعقوبات التأديبية والجنائية المنصوص عليها في قانون العقوبات ضد الموظفين المتورطين في التواطؤ أو التغاضي.

– إدماج تقارير التفتيش في تقييم الأداء السنوي للموظف العمومي.

– تنظيم دورات تكوينية دورية في مجال التهيئة والتعمير، خاصة في الجوانب القانونية والأخلاقية.

– إدراج التكوين المتخصص كشرط لترقية الموظف أو توليه مناصب مسؤولية.

– مراجعة قانون التعمير رقم 90–29 بما يتماشى مع التحولات العمرانية الراهنة، مع سد الثغرات المتعلقة بالردع والمراقبة.

– توحيد الصلاحيات بين مختلف المتدخلين لتجنب تضارب المهام وتشتت المسؤوليات.

– تفعيل المادة 65 من القانون 90–29 المعدل، التي تلزم الإدارة المعنية بالتدخل الفوري لوقف أشغال البناء غير المرخص، مع تحميل الموظف المعني مسؤولية أي تقاعس.

– إلزام المصالح التقنية للبلدية ومصالح التعمير الولائية بإعداد تقارير دورية شهرية حول مخالفات البناء، استنادًا للمادة 75 المعدلة بالقانون 04–05.

– تطبيق مبدأ الرقابة البعدية على رخص البناء والتجزئة وفقًا للتعديلات الواردة في القانون رقم 17–11، الذي شدد على ضرورة مطابقة الأشغال للرخص المسلّمة.

– ربط المسؤولية الإدارية بالجزاء التأديبي تلقائيًا في حال ثبوت أن الموظف أغفل أو تجاهل عن قصد تنفيذ الإجراءات القانونية الخاصة بالردع أو التبليغ.

ثانيا : الاقتراحات

– مراجعة وتحيين قانون التعمير 90–29 ليتماشى مع التحديات الحالية، مع سد الثغرات التي يستغلها المخالفون.

– إنشاء منصة إلكترونية وطنية موحدة لرصد المخالفات العمرانية وتسهيل تتبعها من قبل الجهات المختصة.

– دعم الجمعيات المحلية لمراقبة البناء الفوضوي، وتمكينها من رفع تقارير مباشرة إلى السلطات المعنية.

– وضع آلية رقمية آمنة للتبليغ عن التجاوزات العمرانية، وضمان حماية المبلغين قانونيًا.

– استحداث هيئة شرطية متخصصة في المخالفات العمرانية تكون تابعة لوزارة الداخلية، وتتمتع بصلاحيات تدخل فوري.

– اقتراح تعديل إضافي للقانون 90–29 بإضافة مواد تنص صراحة على "المسؤولية الشخصية للموظف العمومي" في حال عدم تبليغ أو التصدي للبناء غير الشرعي.

– إنشاء قاعدة بيانات وطنية لرخص البناء والتعمير يمكن لمفتشي التعمير الوصول إليها، مما يسمح برصد فوري لأي تجاوز، استنادًا إلى مبادئ الشفافية التي أكد عليها القانون المعدل.

– مراجعة إجراءات الهدم والطعن المنصوص عليها في المادة 76 من القانون، لتقليص آجال التنفيذ وتحقيق الردع الفوري.

– اقتراح اعتماد "شهادة مطابقة" إلكترونية مرتبطة مباشرة بسجل الموظف المكلف بالتعمير، بحيث يمكن تتبع مسؤوليته بدقة في حالة حدوث تجاوز.

أولا: المصادر

القرآن الكريم

النصوص القانونية

1- القوانين

- القانون رقم 89-07 المؤرخ في 7 يونيو 1989، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 23، الصادرة بتاريخ 14 يونيو 1989.

- القانون رقم 12-06 المؤرخ في 18 فبراير 2012، المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية، العدد 11، بتاريخ 22 فبراير 2012.

- القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية، العدد 14، بتاريخ 8 مارس 2006.

- القانون رقم 16-01 المتعلق بالتنظيم العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 3، سنة 2016.

- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 2004، والاستدراك المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 71 لسنة 2004، وكذا القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، الجريدة الرسمية، العدد 77 لسنة 2017.

- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتعلق بتسوية وضعية البنايات غير المكتملة أو المنجزة بدون رخصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المتمم والمعدل بالأمر رقم 14-08 المؤرخ في 26 أغسطس 2014، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة في 31 أغسطس 2014.

- القانون 04-05، المؤرخ في 2004/8/14، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء المطابقة ورخصة الهدم، ج ر العدد 26، 2004.

- القانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.

- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 6 يوليو 2011، المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، سنة 2011.

- القانون رقم90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ج ر عدد 53 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14 -08 المؤرخ في 20 يوليو 2008ج ر عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008.

- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، معدّل ومتمم بالأمر رقم 21-09 المؤرخ في 8 جوان 2021، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 9 جوان 2021.

- القانون رقم 11-02 المؤرخ في 12 ربيع الأول عام 1432 الموافق 16 فبراير سنة 2011، المتعلق بالمطابقة وحماية الأراضي الفلاحية، صدر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، بتاريخ 20 فبراير 2011.

- القانون رقم 04-07 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالصيد، الجريدة الرسمية، العدد 52، بتاريخ 15 أوت 2004، ص 5، معدّل بموجب القانون رقم 17-04 المؤرخ في 16 فبراير 2017، الجريدة الرسمية، العدد 11، بتاريخ 22 فبراير 2017

- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 هـ الموافق 3 أغسطس 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 3 أغسطس 2016، يعدل ويتمم القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، والذي صدر في العدد 50 من الجريدة الرسمية بتاريخ 26 يوليو 2022.-

- القانون رقم 04-08 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أغسطس سنة 2004، يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 15 أغسطس 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 مايو 2018، يعدل ويتمم القانون رقم 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية، عدد 27، 13 مايو 2018.

- القانون رقم 90-11 المؤرخ في 21 أبريل 1990، المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 25 أبريل 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-16 المؤرخ في 20 يوليو 2022، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-11 المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، 28 يوليو 2022.

- القانون رقم 90-17 المؤرخ في 24 يوليو 1990، يتضمن القانون الأساسي لمستخدمي الأمن الوطني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 25 يوليو 1990، معدل ومتمم المرسوم التنفيذي رقم 11-360 المؤرخ

في 18 نوفمبر 2011، المتعلق بتحديد النظام الأساسي لمستخدمي الأمن الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 72، 20 نوفمبر 2011.

القانون رقم 06-07 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن القانون الأساسي الخاص بشبكات مستخدمي الدرك الوطني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 22 فبراير 2006، المدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-361 المؤرخ في 18 نوفمبر 2011، المتعلق بالنظام الأساسي لمستخدمي الدرك الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 72، 20 نوفمبر 2011.

- القانون رقم 05-04 المؤرخ في 6 فبراير 2005، يتضمن قانون تنظيم السجون وإعادة الإدماج الاجتماعي للمحبوسين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 9 فبراير 2005، المعدل والمتمم بالقانون رقم 18-01 المؤرخ في 30 جانفي 2018، المعدل والمتمم للقانون 05-04 المتعلق بتنظيم السجون وإعادة الإدماج الاجتماعي للمحبوسين، الجريدة الرسمية، عدد 06، 31 جانفي 2018.

2 –الأوامر

- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، 10 يونيو 1966 المعدل و المتمم بالقانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 أبريل سنة 2024 ، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 2024.

- الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المعدل والمتمم. (خاصة المواد المتعلقة بالواجبات المهنية للموظف والمخالفات التأديبية والإجراءات التأديبية) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، 16 يوليو 2006.

- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدّل ومتمم بالأمر رقم 21-11 المؤرخ في 25 أوت 2021، الجريدة الرسمية، العدد 65، بتاريخ 26 أوت 2021.

3 - النصوص التنظيمية

أ – المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 10-236 المؤرخ في 7 أكتوبر 2010، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى سلك الإدارة المركزية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 2010.

ب - التعليمات

- التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، الجريدة الرسمية، العدد 34، بتاريخ 14 أوت 1985.

ج - قرارات

- تقرير الهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته، الجزائر، تقرير سنة 2022، ص 45.

ثانيا : المراجع

1 – المؤلفات

- أحمد بوزيان، شرح قانون الوظيفة العمومية الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2014

-أحسن بوسقيعة، "الوجيز في القانون الجزائي العام"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2019.

- أحمد سليم سيعفان، قانون الوظيفة العامة "دراسة مقارنة"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 7002 ،ص 156.

- الزواوي، صالح. الوجيز في القانون المدني الجزائري: الجزء الأول - مصادر الالتزام. ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.

- أحمد بن سعيد، المسؤولية التأديبية والجزائية للموظف العمومي في القانون الجزائري، ط.2، دار المعرفة، الجزائر، 2020.

- الصادق مزهود ، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور ، الجزائر 1995.

- الطماوي سليمان محمد، القضاء الإداري، جامعة عين شمس، مصر، 1967 .

- بعلي محمد الصغير، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة،

- بوسكي، عبد الكريم. شرح قانون العقوبات الجزائري: القسم الخاص - الجرائم الواقعة على الإدارة العمومية. دار بلقيس، 2015.

- بلحاج العربي، محمد. القانون المدني: النظرية العامة للالتزام - الفعل المستحق للتعويض. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2005.

- بلقاسم سحنون، المسؤولية الإدارية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012..

- بن عبو، سمير، القانون العمراني في ضوء التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015.

- بوجمعة خلف الله العمران والمدينة، دار الطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، عين مليلة، 2005.

- بوطالب، سليمان، شرح قانون التهيئة والتعمير الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2017.

- حامد عبد الحليم الشريف: المشكلات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص. دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية الطبعة الثانية 1994 .

- حميدة عبد اللطيف ، مكافحة الفساد في الجزائر: دراسة تحليلية ونقدية. دار الهدى، 2018.

- خليفي، عبد القادر. شرح القانون المدني الجزائري: الالتزامات والعقود. الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998.

- ديرم عايدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الطبعة الأولى لسنة 2013.

- سعيد كمال ، التنمية العمرانية ومشكلات البناء العشوائي، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، 2019.

- سمية تواتي، "الجرائم العقارية في القانون الجزائري", الطبعة الأولى، 2019.

- شهيب محمد، شرح القانون الجنائي القسم الخاص، المعهد المغربي للكتاب1997.

- طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.

- عبد الحميد محمد ، القانون الإداري – المبادئ العامة والنظام الوظيفي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2020.

- عبد الغني بادي، شرح قانون العقوبات – القسم الخاص، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2016.

- عبد الرحمن خليفي، "شرح قانون مكافحة الفساد"، دار بلقيس، الجزائر، 2012.

- عبد الرحيم حفيان، التجمعات السكنية العشوائية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2018.

- عبد الفتاح وهيبة ، جغرافية العمران، دار النهضة، بيروت، لبنان، 1973 .

- عبد القادر حشاني، مسؤولية الموظف العمومي في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2020.

- عبد الوهاب بوزيد، شرح قانون التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015.

- عمارة عمراني، عبد الحفيظ. القانون الإداري: النشاط الإداري. دار العلوم للنشر والتوزيع، 2012.

- فتيحة بن عيسى، مسؤولية الموظف العمومي عن أفعال الغير، دار الهدى، الجزائر، 2020.

- منصور حسن ، الفساد الإداري وتحديات الحوكمة، دار النشر الجامعي، 2018.

- ياسمين قزاتي ، النزاع الجزائي الناتج عن البناء دون رخصة ، دار الهومة ، الجزائر، 2016.

- يوسف بوشنافة، "الجريمة والعقاب في القانون الجزائري", الطبعة الثانية، 2020.

2009.

2 – الرسائل والمذكرات العلمية

أ – رسائل دكتوراه

– النوعي أحمد ، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، سنة 2016–2017 .

– عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري، مدعمة بأحدث قرا ارت مجلس الدولة، ط1 ،دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 .

– ربيعة دباش، (المخالفات العمرانية في المدن الكبرى الجزائرية بين التشريع القانوني والتطبيق الميداني)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2016/2017.

– شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2013/2012.

– عايدة، (تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، أطروحة مقدّمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014–2015.

– عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على الضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة الجامعية 2014–2015 .

- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الفجر للنشر و التوزيع، مصر 2005 .

- محمود دومي، "الملكية العقارية في القانون الجزائري", الطبعة الأولى، 2017.

- نعيمة حمود حرم بومعوش (ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية : الواقع ورهانات التسوية في اطار الحوكمة الحضرية - حالة مدينة قسنطينة)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض الجغرافيا والتهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية، 2016.

- يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.

ب – رسائل ماجستير

- آسيا جرورو , المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري , مذكرة الماجستير في القانون , فرع عقود و مسؤولية, كلية الحقوق , جامعة بن عكنون , الجزائر , 2003-2004.

- أوقارت بوعلام، وقف تنفيذ القرارات الإدارية في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2012-2013 .

- بن سعدي مولود، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماستر، قسم الحقوق جامعة بسكرة، 2020 .

– سمير بو عنجاق، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.

– منال بن مدخن ، ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون العقاري، كلية الحقوق وقسم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.

– بن دوحة عيسى، (الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق جامعة دحلب ،البليدة، 2011.

– تكواشت كمال الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، 2008/2009.

– خديجة عبيدات، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق، جامعة أدرار، سنة الجامعية،2013-2014 .

– دري رامي، إحدادن صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08 ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم قانون، بجاية، 2014-2015.

– غربي ابراهيم البناء الفوضوي في الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2011/2012.

– غيتاوي عبد القادر، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائيا، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر الصديق، تلمسان، 2007-2008 .

– يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة الحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009-2010 .

- حميمة برييوم ، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخص البناء ، شهادة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مدرسة الدكتوراه ا ره للقانون والعموم السياسية ، جامعة محمد الصادق بن يحي)جيجل (، الجزائر، 2018.

ج – مذكرات ماستر

- بوزيدي ،سعاد المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال، السنة الجامعية 2013/2014 .

- سمية سوالمية و إبتسام بسكري , تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون- 15-08 مذكرة ماستر في القانون , المنازعات الإدارية , جامعة قالمة , 2013- 2014 .

- رامي إداري و صونيا إحدادن , تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 08-15 مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون الاقتصادي للأعمال , تخصص القانون العقاري , جامعة عبد الرحمان ميرة , بجاية2014-2015.

- عز الدين رمزي،يوسف فيراطي، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، شهادة لنيل ماستر في العلوم القانونية، قسم العموم ، القانونية والإدارية، كمية الحقوق والعموم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 ،قالمة، الجزائر، سنة الجامعية 2016- 2017 .

- نجاة شوشاني عبيدي، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر في الحقوق جامعة الشهيد حمة لخضر – الوادي، 2014/2015.

د – مداخلات

– لعويجي عبد هللا، دور الجماعات في إعداد مخططات التهيئة و التعمير، مداخلة مقدمة بالملتقى الوطني : تسيير الجماعات المحلية الواقع و التحديات، دراسة بعض التجارب الدولية، جامعة سعد دحلب يومي 17–18 ماي 2010 ،البليدة 2010.

ثالثا : المقالات

– دريسي ميمود، قيود وضبوط التعمير والبناء في التشريع الجزائري مجلة صوت القانون ،المجمد الثامن، العدد 02 ، كلية الحقوق والعموم السياسية، جامعة ابن خمدون، تيارت، الجزائر، 2022 .

– محمد الأخضر بن عمر ، إجراءات منح القرار المتعمق برخصة البناء ،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ،العدد السادس جوان2017 ،جامعة باتنة ، الجزائر. – يوسفي، بوزيد. المسؤولية الإدارية عن فعل الموظف العام في التشريع الجزائري. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 2، 1995.

– عبد القادر بوشحيط، الاعتداء على الأملاك العمومية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، العدد 2، 2019.

– بن عمر فاطمة ، "الاعتداء على الملك العام في القانون الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 5، 2021.

– الجوهري، سمير، "البناء غير الشرعي في التشريع العربي"، المجلة العربية للقانون العام، العدد 7، 2020.

– بن عبد الله لامية، "البناء الفوضوي في الجزائر: الواقع والتحديات"، مجلة دراسات قانونية وسياسية، جامعة تبسة، العدد 10، 2020.

- بوطبة ناصر ، "دور الموظف العمومي في حماية الأملاك العمومية"، مجلة القانون والإدارة، جامعة الجزائر 1، العدد 5، 2019.

- بلحاج، فريدة، البناء غير الشرعي وآليات الردع في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، العدد 18، 2019.

- حمدي باشا عمر ، رخصة البناء ، "الموثق"، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 8-2002 ، الجزائر.

- درار عبد الهادي، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، "مجلة القانون"، المجتمع والسلطة، عدد، ، 2019 .

- عبد الله عواد، "التداخل بين القانون الجنائي والعقاري", مجلة الحقوق، العدد 32، 2018.

- لقدوعي إسماعيل ، البناء الفوضوي في الجزائر"من وجهة نظر قانونية" مذكرة نهاية التكوين قضاة ،مدرسة عليا دفعة 16 ، الجزائر ،2005-2008.

- ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري مقال منشور بمجلة التواصل الصدرة عن جامعة باجي مختار، عنابة، عدد 39 ، سنة 2014.

- رمزي حوحو، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر العدد الرابع، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية والسياسية ،قسم الحقوق.

المواقع الالكترونية :

- البشير التيجاني (التهيئة العمرانية وإشكالية التحضّر في الجزائر)، الكويت 2000.

- https://www.echoroukonline.com 09h10 jour 15/04/2025

المراجع باللغة الفرنسية

- BOULET Valentin, le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme, mémoire présenté dans le cadre du master professionnelle "droit immobilier, construction, urbanisme", faculté de droit et de science politique, université Montpelier, Paris, 2011, p 04.

- Gérard Plancheré, Urbanisation et habitat précaire dans le tiers-monde, Éditions Anthropos, Paris, 1983.

إهداء

شكر

مقدمة 1

الفصل الأول: الإطار القانوني للبناء غير الشرعي ومسؤولية الموظف العمومي.....6

المبحث الأول: مفهوم البناء غير الشرعي وآثاره 8

المطلب الأول: المقصود بالبناء غير المشروع.....9

الفرع الأول: تعريف البناء غير المشروع.....10

الفرع الثاني : أشكال البناء غير المشروع.....13

المطلب الثاني: أسباب وآثار البناء غير المشروع.....15

الفرع الأول : أسباب البناء غير المشروع.....16

الفرع الثاني: آثار البناء غير المشروع.....20

المبحث الثاني: الإطار التشريعي المنظم للبناء غير الشرعي 23

المطلب الأول: القوانين والتشريعات المتعلقة بالبناء غير الشرعي 24

الفرع الأول: قانون التهيئة والتعمير 25

الفرع الثاني : قانون الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري.....29

الفرع الثالث: القانون العقاري والجنائي في التشريع الجزائري.....34

المطلب الثاني: الجهات المسؤولة عن مكافحة البناء غير الشرعي.....38

الفرع الأول: دور الإدارة المحلية في مكافحة البناء غير الشرعي.....39

الفرع الثاني : دور القضاء والجهات الرقابية في مكافحة البناء غير الشرعي 44

الفصل الثاني: طرق القانونية للحماية مسؤولية الموظف العمومي أمام البناء غير الشرعي على أراضي الدولة.....49

المبحث الأول: التكييف القانوني لمسؤولية الموظف العمومي.....50

المطلب الأول: تعريف الموظف العمومي وفق القانون الجزائري 50
الفرع الأول: التحديد القانوني لمفهوم الموظف العمومي.....51
الفرع الثاني: تصنيف الموظفين المكلفين بحماية أراضي الدولة.....52
المطلب الثاني: أنواع مسؤولية الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي.....57
الفرع الأول: المسؤولية الإدارية (التقصير في أداء الواجب) في قضايا البناء غير الشرعي 57
الفرع الثاني: المسؤولية المدنية (التسبب في أضرار للدولة أو الغير) في قضايا البناء غير الشرعي 61
الفرع الثالث: المسؤولية الجزائية (التواطؤ أو الإهمال المؤدي إلى البناء غير الشرعي).65
المبحث الثاني: صور التواطؤ أو التقصير من طرف الموظف العمومي في قضايا البناء غير الشرعي 70
المطلب الأول: التواطؤ مع المخالفين والتستر على التجاوزات 71
الفرع الأول: تسهيل منح الرخص غير القانونية.....71
الفرع الثاني: التغاضي عن تنفيذ قرارات الهدم.....76
المطلب الثاني: الإهمال والتقصير في أداء المهام الرقابية.....81
الفرع الأول : عدم تطبيق القوانين بصرامة.....82
الفرع الثاني: عدم تطبيق القوانين بصرامة.....87
الفرع الثالث: ضعف آليات الرقابة والمتابعة.....92
خاتمة 97
قائمة المراجع 100
الفهرس.....115

مـلخص مذكرة الماستر

إن مسؤولية الموظف العمومي في التصدي لظاهرة البناء غير الشرعي على أراضي الدولة، باعتبارها ظاهرة متنامية تهدد الملكية العامة وتُضعف فعالية التخطيط العمراني. وقد ركزت الدراسة على الأبعاد القانونية والإدارية لهذه المسؤولية، مستعرضةً صور الإهمال أو التواطؤ التي قد تصدر عن بعض الموظفين، وكذا الآليات القانونية لمساءلتهم. وتوصّلت إلى أن التفعيل الجاد للرقابة والمساءلة الإدارية، إلى جانب ترسيخ ثقافة احترام المال العام لدى الموظف، يمثلان شرطين أساسيين للحد من الظاهرة. كما قدمت توصيات عملية لتقوية أداء الإدارة المحلية وتحفيز الموظفين على الالتزام بالقانون وخدمة المصلحة العامة.

الكلمات المفتاحية:

1 - الموظف العمومي 2 – البناء غير الشرعي 3 – أراضي الدولة 4 – المسؤولية الإدارية 5 – الرقابة 6 – التعدي العقاري

Abstract of The master thesis

This study examines the responsibility of public officials in addressing the phenomenon of illegal construction on state-owned land, a growing issue that threatens public property and undermines urban planning efforts. The research focuses on the legal and administrative dimensions of this responsibility, highlighting cases of negligence or collusion by some public employees, and exploring the mechanisms for holding them accountable. The study concludes that effective administrative oversight and a strong culture of public responsibility among employees are essential to combating this phenomenon. Practical recommendations are proposed to improve local administrative performance and enhance officials' commitment to the law and the public interest.

keywords:

1 -Public Official **2** – Illegal Construction **3** – State-Owned Land

4– Administrative Responsibility **5** – Oversight 6 – Land Encroachment