



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي
جامعة بالحاج بوشعيب بعين تموشنت
كلية الحقوق و العلوم السياسية



حماية أراضي الدولة من التعدي في ضوء قانون 18-23

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر

تخصص : قانون عام

تحت إشراف
الأستاذ الدكتور: بدير يحي

من إعداد الطالب
بودنة لخضر

لجنة المناقشة

جامعة عين تموشنت	أستاذ	أسود ياسين	الرئيس
جامعة عين تموشنت	أستاذ محاضر أ	بدير يحي	المشرف
جامعة عين تموشنت	أستاذ محاضر أ	بن عزة محمد حمزة	المتحن

الإهداء

"الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وله الفضل أولا و آخرا، ظاهرا وباطنا، فهو الموفق لما أحب وأرضى".

إلى من كان له الفضل بعد الله في وجودي، من علمني الحروف الأولى للدعاء قبل العلم...

إلى روح أبي الطاهرة، النور الساكن في قلبي، والدعاء الدائم على لساني...

وإلى أمي الحنون، التي كانت دعواتها زادي، وصبرها سكاني، وسهرها سرنجاحي... أطل الله في عمرها.

إلى زوجتي الوفية، رفيقة دربي، وسندي في دروب الحياة... شكرا لحبك الذي يضيء عتمة التعب.

وإلى أبنائي الأحبة، عماد الدين وعلاء الدين، وقلدة كبدي إفلاح، أنتم الحلم الذي كبر معي، والنبض الذي جعل لكل خطوة معنى... أنتم سبب فلاح، فلكم مني ثمرة جهدي.

كما لا يفوتني أن أخص بالشكر والعرفان كل من قدم لي يد العون في مساري العلمي، وكل من ساندني ولو بكلمة طيبة. ويطيب لي أن أخص بالذكر أستاذي المشرف الفاضل، الذي كان لي دليلا في درب البحث، ومنازة أضاءت لي الطريق في لحظات الحيرة والتردد، فله مني أصدق آيات التقدير والإمتنان.

ولا أنسى أن أبعث بتحية تقدير إلى أصدقائي الأعماء، وإلى قيادتي في العمل، التي كانت دوما سندا محفزا، وبيئة حاضنة لكل إجتهد وطموح، فجزاهم الله عني خير الجزاء.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾

(النساء، الآية 29)

مقدمة

تعد الأرض وعاء لكل الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، وأحد أركان الملكية العقارية ذات المكانة المحورية في النظام العام، ما يبرر خضوعها لتنظيم قانوني صارم، وقد عرفت بأنها "كل مساحة من المجال الجغرافي تكون جزءا من الإقليم الوطني وتخصص لأغراض محددة"، مما يعكس طابعها الإستراتيجي المرتبط بسيادة الدولة وأمنها الاجتماعي والغذائي، ويفرض حمايتها من أي مساس غير مشروع.

تعتبر أراضي الدولة من الممتلكات التي تتمتع بحصانة قانونية خاصة، لا يجوز التصرف فيها ما دامت مخصصة للنفع العام أو لخدمة المرفق العمومي، وذلك حفاظا على طابعها الاستراتيجي ودورها الحيوي في تحقيق التوازن العمراني والتنمية، وتندرج هذه الحماية ضمن إطار تشريعي منظم، يميز بين الأملاك العامة والخاصة للدولة، وقد تعزز هذا النظام بحزمة من الأحكام القانونية، من بينها ما نصت عليه المادة 16 من القانون 90-30¹، و المادة 2 من القانون 23-18²، في سياق رؤية تشريعية شاملة تهدف إلى الوقاية من التعدي، وضمان الاسترجاع الفعلي للأراضي المستغلة بغير وجه حق.

بالنظر إلى تفاقم ظاهرة التعدي على الأملاك العقارية للدولة، وتزايد آثارها السلبية على السير الحسن للمشاريع العمومية ومخططات التنمية، جاء تدخل رئيس الجمهورية السيد عبد المجيد تبون، موجها بإعداد إطار قانوني خاص يرمي إلى وقف هذا النزيف العقاري، وإسترجاع الأملاك المعتدى عليها وتحسينها من أي استغلال غير مشروع، في سياق مقاربة شاملة تهدف إلى إرساء دولة القانون وحماية ممتلكات المجموعة الوطنية.

وقد أملت الحاجة إلى إصدار القانون رقم 23-18 جملة من الأسباب الموضوعية والعملية، في مقدمتها الإنتشار الواسع لظاهرة التعدي على أراضي الدولة، سواء من خلال الاستيلاء غير المشروع أو البناءات غير القانونية، أو تقويت العقارات العمومية دون سند قانوني، مما أدى إلى تعطيل العديد من المشاريع التنموية العمومية، وعرقلة مخططات التهيئة المجالية، كما فرض الواقع الميداني ضرورة تعزيز حماية الأملاك العقارية العمومية، والحفاظ على الثروة العقارية الوطنية من مختلف أشكال الإستغلال غير المشروع، عبر تفعيل آليات الردع القانونية وإقرار عقوبات صارمة ضد المخالفين، إلى جانب إتخاذ تدابير قانونية تهدف إلى تطهير الأراضي المعتدى عليها، وإزالة البناءات غير الشرعية، وفق إجراءات

¹ المادة 16 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر 52 لسنة 1990.

² المادة 02 من القانون 23-18، المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 ، المتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها ، ج ر رقم 76 لسنة 2023.

واضحة وفعالة¹، ومن هذا المنطلق جاء هذا النص القانوني في إطار مقاربة متكاملة، تستند إلى التنسيق بين السلطات الإدارية والرقابية والقضائية، لضمان حماية حقيقية وناجعة لأموال الدولة.

وإنطلاقاً من الإشكالية الجوهرية المتمثلة في تنامي مظاهر التعدي على الأملاك العقارية العمومية، جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء على الإطار القانوني لحماية أراضي الدولة في ضوء أحكام القانون رقم 18-23، المتعلق بحماية أراضي الدولة من التعدي وقد خصص الفصل الأول لتأصيل المفاهيم الأساسية المرتبطة بأراضي الدولة²، من خلال الوقوف على تعريفها القانوني، تصنيفاتها الرئيسية، والأسس التي تحكم تنظيمها في التشريع الجزائري، سواء من خلال القوانين العامة أو النصوص الخاصة ذات الصلة بالقانون الإداري، وتم التمييز في هذا السياق بين أربعة أصناف رئيسية لأراضي الدولة المتمثلة في الأملاك الوطنية العامة، الأملاك الوطنية الخاصة، أملاك الأشخاص المعنويين العموميين والأملاك الوقفية التي تمارس الدولة عليها رقابة تنظيمية ومالية، وقد تم تحليل كل صنف منفصلاً بالاستناد إلى النصوص القانونية الناظمة، مع إبراز أوجه الحماية القانونية المقررة لكل منها.

أما في الفصل الثاني، فقد تم التعمق في دراسة الآليات القانونية والإجرائية المكرسة لحماية أراضي الدولة من كافة أشكال التعدي³، حيث أن السلطات المركزية تضطلع بمهمة رسم السياسات العامة وتوجيه الاستراتيجيات الوطنية المتعلقة بحماية الأراضي العمومية و الخاصة التابعة للدولة، والسلطات المحلية التي تعد حلقة أساسية في تنفيذ تلك السياسات على المستوى المحلي، لما تملكه من قرب إداري ومرونة ميدانية في التعامل مع حالات التعدي، كما تم التطرق إلى الدور المحوري الذي تؤديه الهيئات الرقابية سواء الوطنية أو المحلية، من خلال تكريس آليات المراقبة الدورية والتدخل الوقائي، بما يضمن الكشف المبكر عن المخالفات والتعديات.

وفي ذات السياق، تم التركيز على المهام التنفيذية الموكلة إلى أعوان الرقابة، والذين يمثلون الجناح الميداني للتدخل العملي، حيث يقومون بمباشرة المعاينات، تحرير المحاضر، وضبط المخالفات وفقاً للاختصاصات القانونية المخولة لهم بموجب النصوص التنظيمية⁴، لا سيما القانون رقم 18-23. ويشكل

¹ أسباب صدور القانون رقم 18-23، المشار إليها في الجلسة المنعقدة بتاريخ 14 نوفمبر 2023 للمجلس الشعبي الوطني للمصادقة عليه.

² سعيد بوشعير، النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2019، ص. 27-35.

³ خالد بولعراس، حماية العقار العمومي في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، جامعة أم البواقي، العدد 9، 2023.

⁴ المواد 10، 11، 14، 16 من القانون رقم 18-23، المرجع السابق.

عمل هؤلاء الأعوان حلقة وصل فعالة بين السلطات الإدارية والجهات القضائية، بما يعزز من فعالية منظومة الحماية العقارية .

كما تم الوقوف في هذه المناقشة على الدور البارز للقاضي الجزائي في مواجهة ظاهرة التعدي سواء من خلال تجريم الأفعال المعاقب عليها ومعاقبة مرتكبيها¹ ، أو من خلال تقرير المسؤولية المدنية عن الأضرار الناتجة عن تلك الأفعال، ولا سيما ما يتعلق بحق الدولة في التأسيس كطرف مدني و المطالبة بالتعويض، وقد تم تدعيم هذا التحليل بإحالات دقيقة على المواد القانونية ذات الصلة، مما يعكس التوجه التشريعي الواضح نحو تكريس حماية فعالة للأراضي التابعة للدولة.

من النماذج العملية التي تعكس واقع التعدي على الأملاك العقارية للدولة، نذكر حالة تمثل استغلالا غير مشروع لقطعة أرض تابعة للأملاك العمومية، حيث حاول أحد المواطنين التوسع على حسابها من خلال إقامة سياج دون ترخيص رسمي، وقد تم اكتشاف هذا التعدي في إطار خرجة ميدانية نظمتها اللجنة الإدارية المكلفة بحماية الأملاك العقارية، المنشأة وفقا لأحكام المادتين 11 و 12 من القانون رقم 18-23 المتعلق بحماية الأملاك العقارية للدولة.

و من خلال ما سبق، فإن هذا العمل لا يقتصر على العرض التحليلي المجرد للنصوص القانونية المنظمة لحماية الأملاك العقارية العمومية، بل يتعداه إلى تبني منهج نقدي مقارنة يربط بين البنية التشريعية والممارسات الميدانية، في محاولة لرصد التباينات القائمة بين ما تقرره النصوص وما يطبق فعليا على أرض الواقع ، وقد إستندت هذه المقاربة إلى قراءة متأنية للإطار القانوني الوطني، وعلى رأسه القانون رقم 18-23، في ضوء التجارب الإدارية والقضائية المسجلة ميدانيا، من أجل إبراز مكامن القوة والقصور التي تطبع آليات الحماية المقررة ، وبهذا، تسعى هذه الدراسة إلى الإسهام في بناء تصور علمي معمق حول الإشكالات التطبيقية التي تعترض حماية أملاك الدولة، بما يفيد صانعي السياسات العمومية، والجهات الرقابية والتنفيذية، والباحثين المتخصصين في قضايا العقار العمومي، وإشكاليات التهيئة العمرانية، ورهانات الحوكمة الترابية، بما يسمح بفتح آفاق معرفية جديدة وإثراء السجال العلمي حول حماية الملكية العقارية العامة .

¹ حمالوي نجاة، سلافي مصطفى، 23، المرجع السابق ، ص 426.

وتأسيسا على ما ورد في المقدمة، وإنسجاما مع السياق العام للدراسة ، كان من الضروري الانتقال إلى تحديد أهمية الموضوع ودوافع إختياره، ثم بيان أهدافه، وتحديد الإشكالية التي يسعى هذا البحث لمعالجتها و المنهج المعتمد للدراسة، وذلك وفقا للتفصيل الآتي:

أولا: أهمية دراسة الموضوع - حماية أراضي الدولة-

تعد أراضي الدولة من المقومات الأساسية للسيادة الوطنية ومصدرا استراتيجيا للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ تمثل الوعاء الطبيعي الذي تبنى عليه السياسات العمومية في مجالات التخطيط العمراني، والاستثمار العقاري، وتوفير المرافق والخدمات، غير أن هذه الأهمية البالغة تقابلها تحديات متزايدة ناتجة عن التعديت المتعمدة أو الناجمة عن الإهمال أو غياب الحوكمة الفعالة، مما يهدد الاستقرار القانوني والمؤسساتي للأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، ومن هنا تنبع أهمية تسليط الضوء على الإطار القانوني الناظم لحماية هذه الأراضي، لاسيما بعد صدور القانون 18-23 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، المتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها، الذي يعد نقلة نوعية في المنظومة القانونية الجزائرية، لما يتضمنه من آليات ردية وإجرائية لحماية الملك العام والخاص المملوك للدولة.

ثانيا: إشكالية البحث

إنطلاقا من أهمية الموضوع وتعدد أبعاده القانونية والتنظيمية، تنصب الإشكالية المحورية لهذه الدراسة حول السؤال الآتي:

إلى أي حد ساهم القانون رقم 18-23 في تعزيز حماية أراضي الدولة من مختلف أشكال التعدي، وما هي أبرز العراقيل الإجرائية الميدانية التي تعيق تطبيق أحكامه بفعالية ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية جملة من الأسئلة الفرعية، منها:

- * ما هو الإطار المفاهيمي والقانوني لأراضي الدولة؟
- * ما هي أشكال التعدي على أراضي الدولة، وما تكييفها القانوني؟
- * و ما هي التدابير التي إستحدثها القانون رقم 18-23 لحمايتها؟
- * و كيف يمكن تقييم أداء الجهات الإدارية والقضائية في تطبيق هذه التدابير؟

ثالثا: دوافع إختيار الموضوع

إن إختيار هذا الموضوع لم يأت اعتباطا، بل هو نتاج ملاحظة ميدانية و إهتمام علمي متزايد بتصاعد ظاهرة التعدي على الأراضي العمومية، خاصة في ظل التوسع العمراني غير المنضبط وتنامي البناء الفوضوي، إلى جانب ضعف التنسيق بين الجهات الإدارية والرقابية، وقد كشفت الممارسة العملية عن ثغرات قانونية وإجرائية كانت تستغل للتعدي على الأملاك العقارية العمومية، كما أن ندرة الدراسات التي تناولت القانون 18-23 بعمق، خاصة في شقه المتعلق بالحماية العقارية، دفعتنا إلى إختياره كمحور لهذه المذكرة، من أجل الإسهام في سد هذه الثغرة البحثية وتقديم قراءة تحليلية متوازنة لهذا القانون الوليد.

رابعا: الدراسات السابقة

لقد شكلت الأملاك العقارية التابعة للدولة، وبالأخص أراضيها، محور إهتمام عدد من الباحثين غير أن معظم هذه الجهود تركزت حول الجوانب التنظيمية العامة لقانون الأملاك الوطنية، دون التطرق التفصيلي إلى آليات الحماية القانونية في ظل القانون 18-23.

ومن بين هذه الدراسات، نذكر:

* دراسة **نجاه حملاوي ومصطفى سلالي** المنشورة سنة 2024 بعنوان **"التدابير الإدارية لحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها في ظل القانون 18-23"**، والتي تناولت الأدوار الإدارية والرقابية لحماية الأملاك العمومية، مركزة على دور اللجان المحلية، إلا أنها لم تتطرق بالشكل الكافي إلى الإشكاليات القضائية أو الجوانب الجزرية.

* مذكرة الماستر الموسومة بـ **"النظام القانوني للأملاك الوطنية في ظل قانون 90-30"**، كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1 (2020)، والتي عالجت تصنيف الأملاك العامة والخاصة، دون التوسع في التدابير الوقائية والردعية الخاصة بالتعدي.

* و تجدر الإشارة كذلك إلى المداخلة العلمية الموسومة بـ **"الحماية الجزائية لأراضي الدولة في إطار القانون 18-23"**، والتي قدمت في إطار فعالية علمية نظمت يوم 28 نوفمبر 2023 بولاية سطيف بالشراكة مع مجلس قضاء سطيف، من إعداد وتقديم السيد مزوزي ياسين ، عميد قضاة التحقيق بمحكمة سطيف، حيث تناولت المداخلة الآليات الوطنية لمجابهة ظاهرة التعدي على أراضي الدولة في ظل أحكام القانون رقم 18-23، مع عرض لممارسات عملية من الواقع القضائي المحلي.

وعليه، فإن هذه الدراسة تسعى إلى إستكمال هذا الجهد البحثي من خلال تحليل الإطار القانوني لحماية أراضي الدولة في ضوء القانون رقم 18-23، مع التركيز على الإشكالات الميدانية المرتبطة بتطبيق النصوص، في محاولة لسد الفراغ القائم في الأدبيات القانونية الوطنية حول هذا الموضوع المستجد.

خامسا: أهداف البحث

- تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف العلمية والعملية، أهمها:
- * إبراز الأهمية القانونية والتنموية لأراضي الدولة باعتبارها ثروة وطنية.
- * تحليل الإطار القانوني المنظم لحمايتها في ضوء أحكام القانون 18-23.
- * تشخيص مكامن الضعف في آليات الحماية الإدارية والقضائية.
- * إقتراح حلول قانونية وعملية من شأنها تعزيز فعالية تطبيق القانون، وتحقيق الردع العام والخاص في مجال حماية العقار العمومي.
- * المساهمة في إغناء المكتبة القانونية الجزائرية بدراسة أكاديمية موثقة يمكن للباحثين الإعتماد عليها في تعميق أبحاثهم.

سادسا : الصعوبات أو العراقيل التي واجهت الباحث

رغم أهمية الموضوع وحداثته، إلا أن إنجاز هذه الدراسة واجه بعض الصعوبات الموضوعية والمنهجية، من بينها قلة الدراسات العلمية المتخصصة التي تناولت القانون رقم 18-23 تحليلا وتقييما، وهو ما تطلب الرجوع إلى النصوص القانونية الأصلية والاجتهادات القضائية لسد هذا النقص، كما أن الحصول على المعطيات التطبيقية الميدانية، خاصة في ما يتعلق بحالات التعدي والإجراءات الإدارية المتخذة، شكل تحديا إضافيا نظرا لغياب قاعدة بيانات رسمية أو منشورة يمكن الإعتماد عليها بسهولة، وهو ما إستدعى إعتقاد المقارنة و التحليل النقدي لتعويض ذلك النقص في الجانب التوثيقي العملي.

سابعا : المنهج المعتمد - المنهج الوصفي التحليلي

لتحقيق أهداف هذه الدراسة، تم الإعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، الذي يعد الأداة الأنسب لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية، وإستقراء الاجتهادات القضائية والفقهية ذات الصلة، وقد تم تدعيم هذا المنهج بجوانب تحليلية نقدية للمقارنة بين التشريع الجديد والواقع العملي، مما يسمح بتقديم رؤية متكاملة حول نجاعة الآليات القانونية المقررة لحماية أراضي الدولة، وإقتراح بدائل مناسبة لسد مواطن النقص والثغرات.

الفصل الأول

تحديد أراضي الدولة

تحتل أراضي الدولة مكانة محورية ضمن المنظومة القانونية الجزائرية، بالنظر إلى ارتباطها الوثيق بالسيادة الوطنية من جهة، وبالوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي تضطلع بها من جهة أخرى، فهي تمثل وعاء عقاريا شاملا لمختلف الأنشطة العمومية، وتشكل ركيزة أساسية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة وتوفير المرافق والخدمات العمومية و إنطلاقا من هذه الأهمية، أولى المشرع الجزائري عناية خاصة لتحديد الطبيعة القانونية لأراضي الدولة، من خلال سن مجموعة من القواعد الدستورية والتشريعية والتنظيمية التي توطر ملكيتها وتحدد طرق إدارتها وإستغلالها.

وقد تبلور هذا الإطار القانوني بصورة واضحة في القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية، وكذا في أحكام القانون المدني الجزائري، الذي رسم بدقة حدود الملكية العامة والخاصة التابعة للدولة، مبرزًا خصائص كل صنف من الأصناف العقارية، ومقتضيات تخصيصها للمنفعة العامة أو إدماجها في مشاريع ذات طابع اقتصادي أو اجتماعي، كما رسخ دستور 2020 هذا المفهوم من خلال تأكيده في مادته 20 على الطابع السيادي للملكية العامة وضرورة حمايتها قانونا، بما يضيفي عليها طابعا إلزاميا ضمن أعلى مستويات الهرم التشريعي.

وفي هذا السياق، يسعى هذا الفصل إلى تحليل الإطار المفاهيمي والقانوني لأراضي الدولة، من خلال التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة، واستعراض المنظومة التشريعية الناظمة لها، وذلك بهدف إبراز الأسس التي تقوم عليها الحماية القانونية لأراضي الدولة، كمدخل ضروري لفهم آليات الحماية التي كرسها قانون 18-23، محل الدراسة في هذه المذكرة.

المبحث الأول: مفهوم أراضي الدولة

تعد أراضي الدولة من أهم عناصر الثروة العقارية لأي دولة، لما لها من دور محوري في تجسيد السيادة الوطنية وتحقيق التنمية المستدامة، و في التشريع الجزائري تميز الاهتمام بتأصيل المفهوم القانوني لأراضي الدولة وتحديد نطاقها وحدودها، باعتبارها أساسا لترشيد التسيير العقاري وضمان الحماية القانونية اللازمة لها، ومن هذا المنطلق يتعين إستعراض الإطار النظري والمرجعي لمفهوم أراضي الدولة قصد الإلمام بالأسس التي يقوم عليها النظام القانوني المعتمد بشأنها.

المطلب الأول: أراضي الدولة ، التعريف والأهمية

يمثل التعريف الدقيق لأراضي الدولة خطوة جوهرية لفهم طبيعتها القانونية وتحديد فئاتها، وهو ما ينعكس مباشرة على آليات تسييرها وحمايتها من مختلف أشكال التعدي، كما أن إدراك الأهمية الاستراتيجية لهذه الأراضي، سواء من حيث وظيفتها العامة أو قيمتها الاقتصادية والاجتماعية، يشكل أحد مرتكزات السياسة العقارية للدولة، وعليه سيتم في هذا المطلب التطرق لتعريف أراضي الدولة وتبيان أوجه أهميتها ضمن المنظومة القانونية الجزائرية.

الفرع الأول: تعريف أراضي الدولة

تعرف أراضي الدولة في المنظومة القانونية الجزائرية على أنها جميع الأراضي التي تعود ملكيتها إلى الدولة باعتبارها ممثلة للمجموعة الوطنية، سواء كانت موجهة للاستعمال العام أو خاضعة لنظام الملكية الخاصة للدولة. وتتوزع هذه الأراضي، بحسب طبيعتها القانونية والغرض من تخصيصها، بين أراضي تدخل ضمن الأملاك الوطنية العامة وأخرى ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

وقد كرس القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، هذا المفهوم في مادته الثانية، حيث عرّف الأملاك الوطنية بأنها "مجموعة الأملاك والحقوق التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية"، وتشمل هذه الأملاك العقارات والمنقولات. أما المادة 17 من نفس القانون، فقد صنّفت الأملاك الوطنية إلى أملاك عمومية وأخرى خاصة، وبيّنت شروط وشكل تسييرها¹.

¹ - المدتان 02 و 17 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر 52 لسنة 1990.

وفي القانون المدني الجزائري وبالضبط في المادة 688 تم تحديد طبيعة الأملاك التابعة للدولة على أنها "تشمل العقارات والمنقولات التي تخصص للمصلحة العامة أو لإدارة عمومية أو مؤسسة ذات طابع إداري أو اقتصادي، أو لوحة إنتاجية، بموجب نص قانوني أو تخصيص فعلي"، كما نصت المادة 773 من القانون نفسه، على أنه تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم " ونصت المادة 779 أيضا على أنه " تعتبر ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر، ومن ثم فإن تكييف ملكية الدولة يرتبط ارتباطا وثيقا بوظيفة هذه الأملاك ومدى تخصيصها للمنفعة العامة"¹.

وقد كرس دستور 2020 من خلال مادته 20 شرعية دستورية راسخة لحماية الملكية العامة حينما نص صراحة على أن "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض، المناجم، المقالع، الموارد الطبيعية للطاقة، الثروات المعدنية والملحية، والموارد الطبيعية الحية وغير الحية في مختلف مناطق الأملاك البحرية الوطنية، والمياه والغابات. وتحظى بحماية القانون"، وهو ما يضيف طابعا إلزاميا على الدولة في صون هذه الأملاك ضمن أعلى سلم القواعد القانونية².

و بالإضافة إلى ذلك، تنظم بعض أنواع أراضي الدولة بأحكام خاصة، مثل الأراضي الموات والأراضي الأميرية، الموقوفة والمتروكة، والتي يحكمها تراث قانوني خاص متأصل في الفقه الإسلامي وتمت إعادة تأطيره ضمن القانون الوضعي، لا سيما بموجب أوامر متعلقة بالتهيئة العمرانية والتنمية الريفية، وقوانين خاصة بالأراضي الفلاحية مثل الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية³.

وبذلك، فإن أراضي الدولة تشكل بنية قانونية متشابكة، تجمع بين المصلحة العامة، والطبيعة القانونية للأملاك، وآليات الحماية المقررة بموجب التشريع الوطني، بما يضمن المحافظة على السيادة العقارية للدولة وتحقيق التنمية المستدامة ضمن إطار قانوني ومؤسسي منضبط.

¹ - المواد 688، 773 و 779 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ج ر 31 لسنة 2007.

² المادة 20 من دستور 2020، الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج ر رقم 82.

³ الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتعلق بإعادة توزيع الأراضي الزراعية التابعة للدولة وإعادة تأهيلها قانون الثورة الزراعية.

الفرع الثاني: الأهمية الاستراتيجية لأراضي الدولة

تعد أراضي الدولة جزءا لا يتجزء من الأملاك الوطنية ، وتحظى بمكانة قانونية خاصة بوصفها من الأموال العامة التي تخصص، بموجب التشريعات النافذة لتحقيق الصالح العام، وتضطلع هذه الأراضي بدور محوري في دعم مسارات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، باعتبارها موردا إستراتيجيا تستثمره الدولة في إطار من التخطيط المستدام والحكمة الرشيدة.

وتتجلى أهمية أراضي الدولة في جوانب متعددة، منها ما هو اقتصادي يرتبط بتعزيز الموارد السيادية وتحفيز الاستثمارات، ومنها ما هو اجتماعي يتصل بتوفير الأرض اللازمة لإقامة المشاريع السكنية والبنى التحتية والمرافق العامة، فضلا عن دورها البيئي في حماية النظم الإيكولوجية وضمان التوازن المجالي، ويعد حسن تدبير هذه الأراضي وتثمينها بما يتوافق مع القوانين والأنظمة الجاري بها العمل، من أبرز التحديات التي تواجه السياسات العمومية في هذا المجال.

1- الأهمية السيادية والإدارية: يعتبر القانون رقم 90-30 بمثابة الإطار المرجعي الشامل لتنظيم الأملاك الوطنية في الجزائر، حيث يتضمن أحكاما جوهرية تعنى بتحديد طبيعة هذه الأملاك وسبل إدارتها وإستغلالها، ومن بين أبرز نصوص هذا القانون ما يتعلق بالأراضي المخصصة لمهام الدفاع الوطني، إذ نصت المادة 16 على إدراج المنشآت والمرافق العسكرية ضمن الأملاك العمومية الاصطناعية، ما يمنحها حماية قانونية خاصة، كما أكدت المادة 117 أن تسيير الممتلكات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني يخضع لأحكام تنظيمية خاصة، تأكيدا للطابع السيادي والحساس لهذه الممتلكات، وفي السياق ذاته، جاءت المادة 119 لتبين أن الأملاك المخصصة للبعثات الدبلوماسية تدار وفقا للاتفاقيات الدولية والأعراف المعمول بها في المجال الدبلوماسي¹.

وبناء عليه، فإن الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الدفاع الوطني وحماية الحدود تعد جزءا لا يتجزأ من الأملاك العمومية الخاضعة لنظام قانوني خاص، يهدف إلى تعزيز السيادة الوطنية وضمان أمن الدولة ، وتفرض على هذه الفئة من الأملاك قيود قانونية صارمة تنظم كيفية إستغلالها، مع تجريم كل شكل من أشكال التعدي أو الاستعمال غير المشروع لها.

كما تنص المادة 16 من القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بتنظيم الإقليم الوطني، على ضرورة احترام البعد الأمني والعسكري ضمن مخططات التهيئة

¹ المواد 16 و117 و119 من القانون رقم 90-30 ، المرجع السابق .

و التعمير، وتخصيص مساحات مناسبة لتأمين المنشآت الحساسة، بما فيها الحدود، الموانئ والمجالات البرية والجوية.¹

وتخضع هذه الأراضي لأنظمة قانونية خاصة، غالبا ما تكون خارج دائرة التداول التجاري أو المدني، وتصنف كمناطق خاضعة للسرية أو الحماية القصوى، ولا يجوز التصرف فيها إلا بترخيص خاص من الجهات العليا المختصة، لا سيما وزارة الدفاع الوطني أو وزارة الداخلية والجماعات المحلية.²

2- التنمية الاقتصادية : تعد أراضي الدولة من الركائز الأساسية في تنفيذ مشاريع البنية

التحتية، حيث تستخدم لتشييد مرافق حيوية مثل الطرق، المستشفيات، المدارس، المطارات، الجسور والمباني، إذ تسهم هذه المشاريع في تعزيز النمو الاقتصادي وتحسين جودة الحياة للمواطنين.

و تعتبر البنية التحتية العمود الفقري لأي اقتصاد، حيث لها دور كبير في دعم النمو الاقتصادي وتعزيز التنمية المستدامة، بإعتبارها توفر البنية التحتية الأساسية مثل الطرق والمياه والكهرباء الإطار اللازم لتعزيز الفرص الاستثمارية وتحسين جودة الحياة للمواطنين.

كما أن تطوير قطاع النقل يعد أمرا حاسما لتحقيق النمو الاقتصادي وتحسين جودة الحياة حيث تسهم شبكات النقل في تعزيز التجارة، وتحسين الوصول إلى الأسواق، وتعزيز كفاءة العوامل الإنتاجية الأخرى ، بالإضافة إلى ذلك توفر مشاريع البنية التحتية فرص عمل مباشرة وغير مباشرة، حيث يكون له تأثير في خفض معدلات البطالة وتحسين مستويات الدخل ، و عليه من خلال هذه الجهود تستطيع أراضي الدولة في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، وتعزيز التنافسية وضمان الأمن الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع.³

3 - الاستثمار الزراعي: تعد الأراضي الفلاحية من بين الموارد الاستراتيجية التي توليها الدولة

أهمية قصوى، نظرا لدورها المحوري في تحقيق الأمن الغذائي وتعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة، وقد نظم المشرع الجزائري كيفية إستغلال هذه الأراضي بموجب القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات

¹ القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأحكام الوطنية ، ج رقم 27.

² شكال أسماء و شكال إيمان ، النظام القانوني للأحكام الوطنية العمومية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج ماستر في الحقوق و العلوم السياسية ، بتاريخ 2021/06/21 ، جامعة محمد خيضر بسكرة .

³ فرشة كمال و فراحي عماد الدين ، مقال إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الإمتياز وفق القانون رقم 10-03، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سطيف2، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، العدد الثاني مارس 2020 .

إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة¹، يهدف إلى ضمان إستغلال عقلائي وفعال للأراضي الفلاحية، مع الحفاظ على طابعها الزراعي ومنع تحويل وجهتها .

لتؤكد المادة 06 من ذات القانون على ضرورة إحترام الطابع الفلاحي للأراضي المستغلة وعدم تغيير وجهتها إلا وفقا للإجراءات محددة، مما يعطي حرمة للأراضي الزراعية وتقادي التوسع العمراني غير منظم ، لتضيف المادة 09 من القانون نفسه على أن عقود الامتياز تبرم بناءا على دفتر شروط يتضمن إلتزامات المستفيد إحترام المساحات المزروعة، والمحافظة على التربة والموارد الطبيعية.²

وفي هذا السياق تعد حماية العقار الفلاحي من التعدي أو تحويله غير المشروع أمرا ضروريا و جوهريا لا للحفاظ على وظيفته الإنتاجية فقط ، بل أيضا لضمان إستدامة النظام الزراعي الوطني، في ظل التحديات البيئية والمناخية المتزايدة.³

4 - الحماية البيئية: تعتبر الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء والمحميات من بين الأدوات الأساسية التي تعتمدها الدولة للحفاظ على التنوع البيولوجي والتوازن الإيكولوجي، ولقد أقر المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية الهادفة إلى هذه الحماية ، و من أبرزها القانون رقم 06-07، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها ، حيث عرّفها بأنها "فضاءات طبيعية أو مهياة، تخصص للراحة أو الترفيه أو الجمال أو البيئة".⁴

وتظهر الدراسات أن استخدام هذه الأراضي لأغراض الحفظ يمكن أن يولد دخلا حاليا مع الحفاظ على الإمكانيات الاقتصادية المستقبلية للأرض، مما يبرز أهمية التوازن بين التنمية الاقتصادية والحفاظ على البيئة.

5 - الدعم الاقتصادي : تعد أراضي الدولة من أبرز الأصول الاستراتيجية التي ترفد الخزينة العامة بعوائد توظف في تمويل المؤسسات والخدمات العامة بوسائل شتى ، وتمثل هذه الإيرادات دعامة

¹ القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية، ج ر 46 سنة 2010.

² المادتان 06 و 09 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 ، المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، ج ر رقم 46 لسنة 2010 .

³ بلحاج جيلالي قال النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون رقم 10-03 ، المتعلق 2019 ، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية ، الجزء 05، العدد 02.

⁴ القانون رقم 06-07 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007 ، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها ج ررقم 31 ، لسنة 2007 .

أساسية في تمويل الخدمات العمومية وتعزيز البنية التحتية. ومن خلال هذا الدور الحيوي، تسهم أراضي الدولة في دفع عجلة التنمية الشاملة، عبر الإسهام في النمو الاقتصادي، وصون البيئة، وتلبية الاحتياجات الاجتماعية الملحة، وتتجلى أشكال هذه الإيرادات في ما يأتي:

أ- **التأجير للأغراض التجارية أو الصناعية** ، حيث يعد تأجير أراضي الدولة للقطاع الخاص أحد الآليات القانونية المعتمدة لتثمين الممتلكات العمومية وتوظيفها في دعم الاقتصاد الوطني، ويتم ذلك وفقا لأحكام القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية و الذي يسمح بتأجير أراضي الدولة لأغراض استثمارية تجارية أو صناعية ضمن شروط محددة تضمن الشفافية وحسن الاستغلال.¹

وتقوم الدولة بمنح عقود إيجار لفائدة مستثمرين أو شركات خاصة لاستخدام الأراضي العمومية لإنجاز مشاريع استثمارية ذات طابع تجاري أو صناعي، مثل إنشاء المصانع، الفنادق، المجمعات التجارية أو مزارع إنتاجية، وفقا لضوابط دقيقة تضمن حسن إستغلال هذه الأملاك وتحقيق المصلحة العامة، دون الإضرار بحقوق الدولة كمالك قانوني للأرض.

وتبرم هذه العقود ضمن أطر قانونية وتنظيمية محددة، بما في ذلك ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث يلزم المستثمر باحترام دفتر الشروط الموضوع من طرف الإدارة والالتزام بإنجاز المشروع في الآجال المحددة، مع عدم تغيير وجهة الاستعمال إلا بإذن مسبق.² ويعد هذا النمط من التخصيص وسيلة فعالة لتحقيق التوازن بين تحقيق المنفعة الاقتصادية من جهة، وضمان المحافظة على الطابع العمومي للأملاك العقارية من جهة أخرى، مما يعكس توجه الدولة نحو تشجيع الاستثمار مع الحفاظ على الطابع السيادي لأراضيها.

ب - **بيع أراضي الدولة ومنح حقوق الامتياز كآلية لتثمين الأملاك العقارية العمومية:** في إطار تسيير الأملاك الوطنية وتثمينها، يجوز للدولة بموجب النصوص القانونية السارية التصرف في بعض الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بها، سواء من خلال البيع وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية، أو من خلال منح حقوق انتفاع أو امتياز طويل الأجل، كما هو

¹ القانون رقم 90-30.

² المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط و كفاءات و إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، ج ر رقم 69 لسنة 2012 .

محدد في القانون رقم 08-14 المتعلق بالامتياز على الأراضي الفلاحية¹ و كذلك يؤكد عليها المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المشار إليه في الفقرة السابقة.

تمارس هذه التصرفات غالبا عندما تكون الأراضي المعنية غير مخصصة حاليا لأغراض ذات منفعة عامة أو غير مدرجة ضمن مخططات الهيئات العمومية، وهو ما يسمح بتحويلها إلى أدوات إنتاج اقتصادي من خلال تعبئتها في مشاريع استثمارية أو عمرانية، تحقق عائدا مباشرا لخزينة الدولة.

ويعد بيع الأراضي أو منح حقوق الامتياز آلية مشروعة لتوليد موارد مالية عمومية، توجه لتمويل الخدمات الأساسية، أو تقليص العجز في الميزانية العمومية، وذلك ضمن احترام تام لمبدأ الشفافية وعدم المساس بالوظيفة السيادية أو الاجتماعية للعقار العمومي.

ج - الشراكة بين القطاعين العام والخاص واستعمال أراضي الدولة: تعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص إحدى الآليات الحديثة التي تبنتها الدولة الجزائرية لتطوير مشاريع البنية التحتية والخدمات العمومية الكبرى، وذلك من خلال تعبئة الموارد العقارية العمومية كجزء من مساهمتها في هذه المشاريع، وفي هذا الإطار، تستعمل الدولة أراضيها كعنصر عيني ضمن رأسمال المشروع، مقابل نسبة من العائدات أو إمتيازات تعاقدية محددة.²

و تعرف الشراكة بين القطاعين العام و الخاص بأنها عقد بين المستثمر و الدولة ، تتنازل فيه هذه الأخيرة الى المستثمر بإقامة مشروع ما يكون محل تعاقد بإمكانياته الخاصة مع منحه إمتياز لفترة زمنية معينة محددة في عقد الإستغلال و إدارته ، مع تحويل المشروع عند نهاية فترة الإمتياز الى الدولة مانحة الإمتياز³ .

تتميز عقود الشراكة بطبيعة قانونية مركبة، إذ تتضمن في مضمونها أحكاما مستمدة من القانون العام وأخرى من القانون الخاص، الأمر الذي يصعب الجزم بطبيعتها القانونية وتكييفها ضمن قاعدة عامة ومجردة تصنفها بشكل قاطع كعقود إدارية أو كعقود من عقود القانون الخاص، وبعبارة أدق، فإن

¹ القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جوان 2008 المتعلق بالامتياز على الأراضي الفلاحية ،يعدل و يتمم القانون رقم 90-30.

² سميرة كرمين ، الشركة بين القطاعين العام و الخاص في مشروعات البنية التحتية ، جامعة معسكر العلوم الإقتصادية، تاريخ النشر 2019/01/12.

³ شايب باشا كريمة و مسكر سهام ،أساليب الشراكة بين القطاعين العام و الخاص في إطار إنجاز المشاريع العمومية ، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، المجلد 04، العدد 02، لسنة 2019 ، ص 1623.

العقود التي تبرمها الدولة مع المستثمرين ليست ذات طبيعة قانونية موحدة و لا تخضع لنظام قانوني واحد بل يتعين دراسة كل عقد على حدة للتحقق من طبيعته وتحديد ما إذا كان يدخل في إطار عقد الشراكة بالمعنى الدقيق للكلمة¹.

وتستخدم أراضي الدولة في هذا السياق، كأحدى صور المساهمة العمومية العينية في المشروع، مما يسمح بتقليص الأعباء المالية على الخزينة العمومية، وتحقيق التنمية العمرانية المندمجة، مع ضمان إسترداد الإستثمار وتحقيق المنفعة المتبادلة.

د - فرض رسوم وضرائب على الانتفاع بأراضي الدولة: تمارس الدولة الجزائرية في إطار سيادتها على الأملاك الوطنية، سلطة فرض رسوم أو إتاوات على الانتفاع المؤقت أو الدائم بأراضيها العمومية، وذلك بموجب أحكام القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية²، الذي ينص على إمكانية استغلال الأملاك العقارية العمومية بموجب رخص أو عقود إنتفاع مقابل مالي يحدد وفق طبيعة الإستغلال ومدة الإنتفاع وهذا ما يتجلى في المادة 42 و المادة 42 مكرر من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة من قانون المالية لسنة 2024.³

ويكرس هذا التوجه أيضا في قانون المالية السنوي، الذي يحدد معدلات الرسوم المطبقة على بعض أشكال الانتفاع، لاسيما ما يتعلق باستعمال الشواطئ الغابات، والممتلكات الطبيعية الواقعة ضمن المجال العمومي، حيث يخضع إستغلالها من طرف الأفراد أو الشركات لرخص مسبقة تصدرها الجهات المختصة ترفق غالبا بدفع رسوم أو إتاوات تحول إلى الخزينة العمومية.⁴

كما تنظم بعض هذه الاستخدامات الخاصة في نصوص تنظيمية فرعية، مثل المرسوم التنفيذي رقم 06-357 الذي يحدد شروط وكيفيات منح رخص مؤقتة لإستغلال الشواطئ، تهدف هذه الإجراءات إلى

¹ حريز أحمد ، النظام القانوني لعقد الشراكة بين القطاعين العام والخاص ودوره في تمويل الإستثمار في مجال البنى التحتية أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، مجلة القانون ، المجلد 07، العدد 01، سنة 2018، ص 85 مقتبس من كتاب شامل هادي نجم العزاوي، التزامات المتعاقد في عقود التشييد و نقل الملكية B.O.T ، المصدر القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الأولى ، القاهرة ، مصر، 2016، ص 77 ،

² القانون 90-30.

³ المادتان 42 و 42 مكرر ، قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة ، قانون المالية لسنة 2024، ج ر رقم 86

⁴ صباح باسط و سعاد أجمود ، خصوصية الحماية الجزائرية للغابات في ظل القانون 23-21 و تعديل قانون العقوبات مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة تبسة المجلد 13 العدد 1 ، سنة 2025 ، ص 353 الى ص 368 .

تحقيق توازن بين ضمان الإستخدام الرشيد للأماكن العمومية والحفاظ على الموارد البيئية، وفي الوقت نفسه توفير إيرادات جبائية تستخدم في تمويل المرافق والخدمات العمومية.

هـ - التنمية المستدامة :

تعد التنمية المستدامة مساراً مركباً ذا أبعاد متداخلة، يهدف إلى تحقيق توازن منشود بين مقتضيات النمو الاقتصادي ومتطلبات العدالة الاجتماعية من جهة، وبين ضرورة الاستخدام الرشيد للموارد الطبيعية وصون النظم البيئية وحماية عناصر التنوع البيولوجي من جهة أخرى، وتتحقق هذه الغاية من خلال تنظيم الأنشطة البشرية، على نحو يكفل استدامة الحياة واستمرارها على كوكب الأرض¹، هذا يوضح أن الإنسان لا يفصل عن الطبيعة ، و بالتالي تزداد مسؤوليته فيما يتعلق بأفعاله في إتجاه الأرض خاصة دون الإخلال بحقوق الأجيال القادمة².

التحدي الكبير الذي يواجه البشرية اليوم هو تنفيذ التنمية الاقتصادية المستدامة التي لا تترك سكان العالم بأسرها على هامش الطريق و التي تحترم التوازنات الطبيعية للأرض ، و عليه تعتبر إدارة أراضي الدولة بفعالية ضرورية لتحقيق التنمية المستدامة من خلال ضمان الإستخدام الأمثل للأراضي بما يتماشى مع الأولويات الاقتصادية والاجتماعية و البيئية بالإضافة إلى ذلك، تسهم أراضي الدولة في تعزيز الاقتصادات المحلية من خلال دعم السياحة والأنشطة الترفيهية في المناطق الريفية، مما يوفر فرص عمل ويعزز النمو الاقتصادي³.

و بالتالي تعد أراضي الدولة مورداً إستراتيجياً متعدد الاستخدامات، يتطلب إدارة حكيمة لضمان تحقيق أقصى فائدة للمجتمع والاقتصاد والبيئة، إذ تشكل هذه الأراضي ركيزة أساسية في التخطيط العمراني والتنمية الاقتصادية، كذلك حماية الموارد الطبيعية ، كما تلعب دوراً محورياً في تجسيد السياسات العمومية المتعلقة بالاستثمار، الإسكان، والزراعة وغيرها من المجالات ذات الصلة ، ومن ثم، فإن تصنيف أراضي

¹ الندوة الجهوية لجامعات الوسط ، التحديات المتعلقة بالتنمية المستدامة ، تحت إشراف وزارة التعليم العالي ، سنة 2021

² تقرير برونتلاند، منشور أصدرته اللجنة العالمية للبيئة والتنمية عام 1987، قَدّم مفهوم التنمية المستدامة وشرح سبل تحقيقها. برعاية الأمم المتحدة، وترأسها رئيسة الوزراء النرويجية غرو هارلم برونتلاند، استكشفت اللجنة أسباب التدهور البيئي وسعت إلى فهم الترابط بين العدالة الاجتماعية والنمو الاقتصادي والمشاكل البيئية، ووضعت حلولاً سياسية متكاملة.

³ أجندة الأمم المتحدة 2030 للتنمية المستدامة، التي أكدت على التوازن بين الأبعاد الثلاثة: الاقتصادية، الاجتماعية، والبيئية، وربطت التنمية بحقوق الإنسان وحماية الكوكب.

الدولة يعد خطوة ضرورية لفهم طبيعتها القانونية، وتحديد الإطار التنظيمي الذي يحكم استغلالها وتسييرها بما يضمن الحفاظ عليها من جهة، واستغلالها في خدمة المصلحة العامة من جهة أخرى.¹

تركز التنمية المستدامة على العمل من أجل عالم أفضل أكثر من التركيز على مواجهة أخطاء العالم، لجعل كل هذا أكثر عملية ، يمكننا القول أن التنمية المستدامة هي مع ومع ، إنه يفرض التركيز على العمل أكثر من الاحتجاج وهي قائمة على كل المعارف وتشمل جميع الفاعلين من موارد بشرية و مادية .

المطلب الثاني: تصنيف أراضي الدولة في الجزائر

تخضع أراضي الدولة في الجزائر لإطار قانوني متنوع يعكس خصوصية النظام العقاري الوطني، الذي يسعى إلى تحقيق توازن دقيق بين حماية المصلحة العامة من جهة، وتشجيع التنمية الاقتصادية والعمرانية من جهة أخرى، ويستند هذا التصنيف إلى أحكام قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، فضلا عن مقتضيات القانون المدني وقانون الأوقاف، مما يتيح تقسيم هذه الأراضي إلى أربعة أصناف رئيسية :

الفرع الأول: أراضي الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة

عرف المشرع الجزائري الأملاك العقارية العامة من خلال المادة 2 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، بأنها تشمل "جميع الأراضي أو الثروات العقارية الغير مبنية المخصصة للمنفعة العامة أو المعدة لإستعمال الجمهور أو إدارة المرافق العامة"² وتدرج تحت هذا التصنيف جميع العقارات التي تساهم في تحقيق الصالح العام، وتمثل جزءا من الذمة المالية للدولة أو الجماعات الإقليمية ، حيث تتمتع بحماية خاصة تمنع التصرف فيها أو الحجز عليها، وفقا لمبدأ عدم قابلية الأملاك العامة للتقادم أو التصرف، كما ورد في نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم³.

¹ التقرير الوطني السادس حول التنوع البيولوجي، وزارة البيئة و جودة الحياة ، الجزائر، 23 سبتمبر 2019.

² القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ررقم 49 سنة 1990 .

³ المادة 674 من القانون المدني الجزائري ، الصادر بالأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج ررقم 78 لسنة 1975 و المعدل و المتمم آخر تعديل بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

1 - الأملاك العمومية التابعة للدولة

تعد الأملاك العمومية جزءا من الأملاك الوطنية التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية وتتميز بكونها مخصصة للمنفعة العامة، سواء كانت مخصصة للاستعمال المباشر من قبل الجمهور أو لاستعمال مرفق عام ، وقد عرفها المشرع الجزائري من خلال المادة 16 من القانون رقم 90-30 و المتعلق بالأملاك الوطنية على أنها "الأملاك العمومية هي تلك التي لا يمكن أن تكون محل تملك خاص لأنها مخصصة للإستعمال المباشر للجمهور أو لمصلحة مرفق عمومي".

تخضع الأملاك العمومية لحماية قانونية وإدارية مشددة من خلال آليات الرقابة والمتابعة والتفتيش من قبل أجهزة الدولة، مثل مديرية أملاك الدولة والرقابة العامة للمالي، كما لا يمكن التصرف في الأملاك العمومية، سواء بالبيع أو الإيجار أو التنازل، إلا في الحالات التي يجيزها القانون وبشروط صارمة و هذا ما تؤكدته المادة 17 من ذات القانون 90-30 ، التي تؤكد على أن الأملاك العمومية لا يمكن إكتسابها عن طريق التقادم، ولا يجوز الحجز عليها لضمان الديون أو تنفيذ الأحكام القضائية، كما لا تقبل الأملاك العمومية الخضوع لأي شكل من أشكال التأمينات العينية¹.

*** أنواع الأملاك العمومية ضمن الذمة المالية للدولة**

إعتمد المشرع الجزائري في شرحه للأملاك العمومية على معيارين رئيسيين: معيار التخصيص للمنفعة العامة، ومعيار طبيعة المال ذاته، وهو ما انعكس بوضوح في أحكام القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ، وتحديدًا في المواد المتعلقة بتصنيف الأملاك العامة لاسيما المادة 16 منه.

- **أملاك عمومية طبيعية** : تعد من الأملاك العامة الطبيعية تلك الأموال التي لا تقبل التملك الخاص بطبيعتها الذاتية، على غرار الشواطئ، الأنهار، البحيرات، المياه الإقليمية، الثروات الطبيعية غير القابلة للاستغلال في باطن الأرض، وكذا الطرق الوطنية. ويخضع هذا الصنف من الأملاك لحماية قانونية مشددة تحظر بموجبها كافة أشكال التصرف أو التملك، باعتباره جزءا من الملك العام الطبيعي، لا سيما الأملاك المائية، وهو ما كرسه بوضوح القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه².

¹ المادة 07 من القانون 90-30.

² القانون رقم 05-12 المؤرخ في 4 أوت 2005 ، المتعلق بالمياه ، ج ر رقم 60 لسنة 2005، المعدل و المتمم بالقانونين الأول رقم 08-03 المؤرخ في 23 يناير 2008 ، و الثاني رقم 09-02 المؤرخ في 22 جويلية 2009.

- أملاك عمومية اصطناعية (منشأة): وتشمل كل العقارات أو المنقولات التي تخصصها الدولة لتحقيق مرفق عام ويشترط أن يكون هذا التخصيص فعلياً، أي أن يكون المال العمومي موضوعاً للاستعمال العام أو مخصصاً لمرفق عمومي، كالمستشفيات، والمدارس، والمباني الإدارية، والمساجد. ويؤول الطابع العمومي عن هذه الأملاك بزوال التخصيص.¹

وعليه، يتضح أن الأملاك العقارية العامة تشكل ركيزة أساسية في تسيير الشأن العام وتحقيق المنفعة الجماعية، ويحرص المشرع الجزائري على تنظيمها وحمايتها بنصوص قانونية صارمة، انسجاماً مع المبادئ العامة للقانون الإداري المتعلقة بإدارة الأموال العمومية.²

2- الأملاك الخاصة التابعة للدولة

تشكل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة جزءاً من ممتلكاتها، حيث تشمل كافة الأصول العقارية والمنقولة، بالإضافة إلى القيم المالية والحقوق الأخرى التي تمتلكها الدولة، وتقسّم هذه الأملاك ضمن الملكية الخاصة للدولة لكونها لا تندرج ضمن الأملاك العامة، ويخصص معظمها لخدمة المرافق العامة أو الإدارات الحكومية.³

وتتمتع الدولة بحق التصرف في هذه الممتلكات بطريقة مشابهة لما يفعله الأفراد بملكياتهم الخاصة، مثل البيع والمبادلة وغيرهما، إلا أن هذه العمليات تخضع لضوابط قانونية صارمة لا يجوز تجاوزها، وبموجب المادة 26 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، فإن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة يتم تحديدها وفقاً لأحكام القانون⁴، وهو ما يؤكد أيضاً المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، حيث تشير المادة 91 منه إلى إمكانية التنازل بالتراضي عن قطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الخواص.⁵

¹ مداح يوسف، فئات المؤسسات العمومية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، سنة 2016، ص 45.

² د. عبد الغني بادي، الوجيز في القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2013.

³ أونيسي، محمد فاضل، الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2014، ص 51 ص 56

⁴ المادة 26 من القانون 90-30.

⁵ المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، ج ر رقم 69 لسنة 2012.

ومن خلال هذا الإطار التنظيمي ، أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكورة رقم 1327 بتاريخ 31 جانفي 2019، التي تحدد الإجراءات الخاصة بالتنازل بالتراضي عن قطع الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة لفائدة الخواص، مع اشتراط مراعاة مبدأ النفع العام وضمان استغلال هذه الأراضي في مشاريع ذات جدوى تنموية ، كما تهدف هذه التدابير إلى تحقيق توازن بين استغلال الأراضي لأغراض استثمارية والحفاظ على المصلحة العامة¹، حيث تعمل الدولة الجزائرية على ترقية التسيير الفعال لأموالها العقارية وتعزيز مساهمتها في النمو الاقتصادي، ويعد هذا التوجه تجسيدا لإرادة سياسية واضحة نحو حوكمة عقارية مبنية على مبادئ الشفافية والكفاءة.

غير أن تزايد التعديت على العقار العمومي استدعى تدخلاً تشريعياً أكثر صرامة، ترجم في القانون رقم 18-23 المؤرخ في 22 ديسمبر 2023، الذي كرس لحماية أراضي الدولة من مختلف أشكال التعدي والتصرف غير المشروع، وقد جاء هذا النص ليعزز من آليات الرقابة القانونية والإدارية، ويشدد العقوبات على المخالفات المرتكبة في حق الأملاك الوطنية²، مما يدل على إرادة الدولة في الانتقال من مجرد تنظيم التصرف إلى فرض حماية صارمة لهذا المورد الاستراتيجي، ويظهر التدرج من التنظيم الإداري إلى الحماية القانونية المشددة، تطور السياسة العقارية نحو تكريس حوكمة فعالة تستند إلى مبادئ الشرعية والمصلحة العامة.

الفرع الثاني: الأراضي المدرجة ضمن الأملاك الوطنية التابعة للولاية

تعد الأراضي التابعة للأموال الوطنية أحد أبرز مكونات الثروة العقارية في الدولة، حيث تتوزع بين الأملاك الوطنية العمومية، التي تخصص للاستعمال العام أو للمرافق العامة، والأملاك الوطنية الخاصة التي تعتبر وعاءً أساسياً لمختلف أشكال الاستثمار والتسيير المحلي، خاصة عندما تكون تابعة للولاية فالتمييز بين الأملاك العمومية والخاصة لا ينعكس فقط على كيفية الحماية القانونية، بل يمتد ليؤثر في طبيعة التصرفات القانونية والإجراءات التنظيمية المرتبطة بها، ومن هذا المنطلق، و بالنظر لما تقرضه

¹ المذكرة رقم 1327 بتاريخ 31 جانفي 2019، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، التي تحدد الإجراءات الخاصة بالتنازل بالتراضي عن قطع الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة لفائدة الخواص.

² القانون رقم 18-23 المؤرخ في 22 ديسمبر 2023 ، المتعلق بحماية الأراضي التابعة للدولة ، ج ر 89 لسنة 2023.

التحولات الاقتصادية والتنموية من ضرورة حوكمة رشيدة للعقار العمومي ، نحاول التركيز على تلك التي تدار على مستوى الولايات¹.

أ- الأراضي العمومية التابعة للولاية:

تعد الأملاك العمومية التابعة للولاية امتدادا طبيعيا للأملاك الوطنية العامة، وذلك استنادا إلى ما قرره المشرع الجزائري في القانون رقم 90-30، الذي وضع تميزا مزدوجا للأملاك الوطنية إلى عمومية و خاصة، و وفقا للمادة 16 من هذا القانون، تشمل الأملاك الوطنية العمومية تلك التي تخصص بطبيعتها أو بمرسوم للاستعمال العام أو للخدمة العمومية، سواء كانت مملوكة للدولة أو للولاية أو للبلدية، ما يؤسس لفكرة وحدة الأملاك العمومية رغم إختلاف الجهة المالكة.²

وقد عمق المرسوم التنفيذي رقم 12-427 هذا الفهم، من خلال تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير هذه الأملاك ، إذ نص صراحة في مادته 2 على أن الأملاك العمومية، سواء كانت تابعة للدولة أو للولاية أو للبلدية، تخضع لنفس القواعد الجوهرية المتعلقة بعدم القابلية للتصرف وعدم قابليتها للتقادم أو الحجز³، وهو ما يجسد المبدأ الجوهري لوحدة الحماية القانونية للمرفق العام والأملاك التي تخدمه.

أما القانون 18-23، فقد جاء في سياق حماية أراضي الدولة ضد التعديات، مؤكدا في مادته الثانية أن أحكامه تشمل كافة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لكنه جاء أيضا ليكمل حلقة الحماية الشاملة التي تبدأ من الأملاك العامة، وتتمر بالأملاك الخاصة ذات الطابع العمومي، حيث أبرز مسؤولية الولاية في مراقبة وتحصين أراضيها، سواء أكانت مستغلة أم في طور التخصيص للاستثمار أو التهيئة العمرانية.

وبذلك، فإن الأملاك العمومية الولائية، رغم طابعها المحلي من حيث الجهة المالكة، إلا أنها تظل خاضعة لنظام الأملاك الوطنية العامة من حيث الطبيعة القانونية والمبادئ المنظمة لها، وعلى رأسها الحماية المزدوجة القانونية والإدارية، ومبدأ تخصيصها للصالح العام.

¹ د. بوزيد رابح ، تسيير العقار العمومي في الجزائر ، منشورات جامعة الجزائر 1 ، ص 91 ، يركز المؤلف على العقارات العمومية الخاضعة لإدارة الولايات، موضحا كيف أن التحولات الاقتصادية الحديثة ألزمت الإدارة العمومية باتباع مقاربة الحوكمة العقارية لتعزيز النجاعة في استغلال الأملاك الوطنية الخاصة.

² المادة 16 من القانون 90-30.

³ المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، ج ر رقم 69 لسنة 2012.

ب- أراضي الأملاك الخاصة للولاية : تندرج ضمن الأملاك الخاصة للولاية تلك الممتلكات غير المخصصة للاستعمال العام، وتشمل على وجه الخصوص العقارات والمنقولات التي تملكها الولاية والتي تستخدم لأغراض تحقيق الإيرادات أو لدعم برامج التنمية المحلية، و تخضع هذه الأملاك لأحكام القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، الذي يحدد المبادئ العامة لتنظيم وتسيير الأملاك الوطنية في الجزائر بما في ذلك كيفية تصنيفها والتصرف فيها.

يجيز القانون للولاية، بصفتها شخصا معنويا مستقلا ماليا، التنازل عن بعض العقارات التابعة لأملكها الخاصة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من الخواص، في إطار دعم الاستثمار المحلي وتحقيق التنمية المستدامة، ويتم هذا التنازل وفقا لضوابط قانونية تضمن إحترام مبدأ المصلحة العامة¹.

وينص القانون المذكور المتعلق بالأملاك الوطنية، المعدل والمتمم على إمكانية تنازل الجماعات الإقليمية عن الأملاك العقارية الخاصة بها عن طريق البيع بالمزاد العلني أو عن طريق التراضي في حالات خاصة يحددها القانون حسب المادة 62 وما يليها، كما يكرس مبدأ تخصيص العقارات العمومية لفائدة المستثمرين، ويفرض على الجماعات الإقليمية، ومنها الولاية تسهيل الوصول إلى العقار الاقتصادي من خلال وضعه تحت تصرف المستثمرين الجادين، بشروط شفافة ومدروسة².

و من شروطه الأساسية، أن يكون النشاط مفوضا يتعلق بمرفق عام، و أن يتم بموجب عقد إداري و أن يتحمل المفوض جزءا كبيرا من مخاطر التشغيل أو الاستغلال ، و من الأمثلة الواقعية في الجزائر تفويض تسيير مواقف السيارات للخواص، تفويض تسيير محطة النقل البري إلى شركات خاصة مقابل التزامها بضمان الخدمة وتحسينها، كذلك تفويض مرفق النظافة العمومية، إضافة إلى أوامر تنظيمية على مستوى الولايات تتعلق بإبرام عقود تفويض لصالح الخواص خدمة للمنفعة العامة³.

الفرع الثالث : أراضي الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للبلدية

بالنظر إلى أحكام التشريع الجزائري، لا سيما القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، تعد أراضي البلدية جزءا لا يتجزأ من الأملاك الوطنية، وتنقسم من حيث طبيعتها القانونية

¹ القانون رقم 08-04 المؤرخ في 23 يناير 2008 المتعلق بشروط التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

² الدكتور عبد الغني بادي، "القانون الإداري النشاط الإداري"، دار هومة، الجزائر، 2019.

³ الدكتور فريد بن معجبة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام، العدد 7، سنة 2021.

ووظيفتها، والغرض من حيازتها إلى أراض عمومية بلدية وأراض خاصة بلدية، وذلك وفقا لما نصت عليه المادتان 2 و17 من القانون نفسه.¹

ويشكل هذا التصنيف أساسا جوهريا لفهم الإطار القانوني المنظم لآليات الحماية، والتسيير والتصرف في الأملاك البلدية، بالنظر إلى الفروق الجوهرية بين كل من النظام القانوني المطبق على كل صنف، والمهام المرتبطة به، وذلك في إطار ما أقره أيضا القانون رقم 23-18 المتعلق بحماية الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات الإقليمية، لاسيما من حيث تكريس مبادئ الحماية القانونية والإدارية للعقار العمومي.²

أ- الأراضي العمومية البلدية : تعتبر تلك العقارات الغير قابلة للتصرف التي تملكها البلدية وتخصص لخدمة منفعة عامة محلية، سواء كانت مباشرة كساحات عامة أو غير مباشرة كالبنى التحتية للمرافق البلدية ويترتب على هذا التخصيص خضوع تلك الأراضي لنظام قانوني صارم يجعلها غير قابلة للبيع، ولا للرهن ولا للتقادم، و هذا حماية للمصلحة العامة.

وتثبت الطبيعة القانونية للأراضي العمومية البلدية ضمن الأملاك العمومية المحلية بموجب المادة 19 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، التي تنص على أن الأملاك العمومية المحلية، تشمل الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها الجماعات المحلية.³

ب - أراضي الأملاك الخاصة التابعة للبلدية: تعد الأملاك الخاصة للبلدية جزءا من الأملاك الوطنية الخاصة، وهي تشمل العقارات والمنقولات التي تعود ملكيتها للبلدية، دون أن تكون مخصصة مباشرة للنفع العام. وتتميز هذه الأملاك بإمكانية التصرف فيها قانونا، سواء عن طريق البيع، أو الكراء، أو المبادلة أو حتى التنازل والامتياز، ويقصد من حيازتها تحقيق مداخيل مالية أو توفير خدمات غير مباشرة لفائدة الجماعة المحلية، ورغم تبعيتها للبلدية فإنها تخضع لنظام قانوني خاص يختلف عن الأملاك العمومية من حيث الحماية وطرق التسيير، حيث أنها تخضع لحماية قانونية أقل صرامة مقارنة بالأملاك العمومية.

ويؤسس المشرع الجزائري الإطار القانوني المنظم للأملاك الخاصة التابعة للبلدية من خلال المادة 7 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، التي تقضي بأن كل مال لا

¹ المادتان 2 و17 من القانون 30-90.

² القانون 23-18 ، المرجع السابق.

³ المادتان 19 و7 من القانون رقم 30-90.

يحمل صفة العمومية يصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، ويسجل باسم الدولة أو الولاية أو البلدية بحسب الجهة المالكة.¹

كما يوضح هذا التوجه ضمن المادة 91 من القانون رقم 10-11، المتعلق بالبلدية التي نصت على أن تتولى البلدية المحافظة وتسيير أملاكها الخاصة والعمومية ولها الحق في استغلالها ضمن شروط يحددها القانون²، تتمثل أبرز خصائص هذه الأملاك في قابليتها للتصرف القانوني سواء عبر البيع أو الكراء أو التنازل أو الامتياز، ويعد من أمثلتها الشائعة الأراضي الفلاحية التي تملكها البلدية وغير المخصصة للنفع العام، والتي تدار بهدف تحقيق عائد اقتصادي أو خدمة غير مباشرة للمجتمع المحلي.

الفرع الرابع: الأملاك الوقفية (الوقف)

يشكل العقار الفلاحي الوقفي في الجزائر صورة مميزة من صور الملكية العقارية ذات الطبيعة الدينية، التي تستمد مشروعيتها من الشريعة الإسلامية قبل أن تكرر في التشريع الوضعي فالوقف وفقا لقانون الأوقاف رقم 10-91، المعدل و المتمم بالأمر رقم 07-01 المؤرخ في 8 ماي 2001³، يعد مالا محبوسا لله تعالى، يمنع بيعه أو التنازل عنه أو توريثه، ويخصص ريعه لمنافع عامة أو خاصة ذات طابع خيري أو ديني أو إجتماعي، ويكتسي هذا النظام حماية قانونية خاصة، حيث يسجل في دفاتر خاصة تحت إشراف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، و لا يجوز التصرف فيه إلا بشروط ضيقة تستلزم فتوى شرعية مسبقا وإجراءات قانونية، مما يعبر عن احترام مزدوج لقواعد الشريعة الإسلامية ولأحكام التنظيم القانوني الجزائري، وتأتي هذه الحماية إنسجاما مع القواعد الفقهية التي تحرم العبث بأموال الوقف باعتبارها "مال الله"، كما أن الوقف لا يكتسب بالتقادم ولا يخضع للحجز التنفيذي هو ما يميزه عن الأملاك الخاصة للأفراد.

وتتجلى أهمية الوقف الفلاحي خاصة في مساهمته في التنمية المستدامة، إذ يدمج بين الوظيفة الاجتماعية والتوجهات الاقتصادية، مما يسهم في دعم الأمن الغذائي وتمويل المشاريع الزراعية ذات الطابع الخيري، وبالرجوع إلى المادة 2 من القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، يعد الوقف من "الثروات العقارية غير المبنية" التي تكتسي طابعا خاصا بفضل تخصيصها الدائم لخدمة الصالح العام أو مصالح مشروعة للأفراد، وفقا للتمييز بين الوقف العام والوقف الخاص، أما من حيث المرجعية القانونية، فإن المواد من 674 وما بعدها من القانون المدني (الأمر 58-75) لا تنطبق على الوقف، نظرا لطبيعته الخارجة عن

² المادة 91 من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر رقم 37 لسنة 2011.

³ قانون الأوقاف الصادر بموجب القانون رقم 10-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، ج ر رقم 21، لسنة 1991، المعدل و المتمم بالأمر رقم 07-01 المؤرخ في 22 ماي 2001.

التداول المالي المعتاد، بخلاف الملكية الخاصة التي تخضع للتصرف، الانتقال، الحجز، وحتى الاكتساب بالتقادم و في هذا السياق، يؤكد الفقيه "حمدي عمر باشا" أن الوقف يشكل نظاما قانونيا وروحيا مستقلا يتطلب موازنة دقيقة بين مبدأ عدم المساس بالعين الموقوفة وبين ضرورة تثميرها بما يحقق غايات الشريعة ومقتضيات التنمية العقارية الحديثة.

المبحث الثاني: مستويات الحماية القانونية لأراضي الدولة

شكل ضمان الحماية القانونية لأراضي الدولة إحدى الركائز الجوهرية لترسيخ سيادة القانون والحفاظ على الممتلكات العقارية ذات الطابع العام، وفي ظل تزايد الضغوط على الأوعية العقارية، بات من الضروري إرساء منظومة حماية فعالة ومتعددة المستويات، تستند إلى قواعد مدنية وتنظيمية وجزائية، تكفل تحصين هذه الأملاك من كل أشكال التعدي أو الاستغلال غير المشروع، وعليه يتناول هذا المبحث مختلف صور وآليات الحماية القانونية التي أقرها المشرع الجزائري، في سعيه لضمان حرمة أراضي الدولة وإستدامة وظيفتها العمومية.

الحماية المدنية للأملاك العامة : إن الحماية المدنية تعتمد على قواعد لا وجود فيها للعقاب الجزائي وتهدف إلى إخراج الأملاك العامة عن مجال تعاملات القانون الخاص ، كعدم التصرف فيها وعدم اكتسابها بالتقادم وعدم الحجز عليها.

وقد نص المشرع الجزائري على الحماية المدنية للأملاك العامة في القانون المدني حيث نصت المادة 689 على أنه "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم...."¹ وهي نفس الحماية التي تم النص عليها في المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم على أن "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز"². من خلال هذه النصوص نلاحظ أن المشرع عمل على تقرير قواعد مدنية متميزة لا نظير لها بالنسبة للأملاك الأفراد باعتبارها أملاك مخصصة للمنفعة العامة لا يجوز التصرف فيها من طرف الشخص المعنوي العام المالك، كما لا يجوز الحجز عليها من طرف دائنيه و لا يمكن إكتساب ملكيتها بالتقادم مهما طال مدة وضع اليد .

¹ المادة 689 من القانون المدني الجزائري .

² المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30.

المطلب الأول: في النصوص الوطنية

جاءت النصوص الوطنية المنظمة لأراضي الدولة في الجزائر كتتويج لمسار قانوني معقد وضروري، هدفه تصحيح إختلالات موروثه عن مرحلة الاستعمار، وبناء نظام عقاري سيادي يخدم المصلحة العامة، فقد فرضت الوضعية العقارية عقب الاستقلال على المشرع الوطني ضرورة التدخل من خلال ترسانة قانونية توطر الملكية العامة وتنظم إستغلالها، بما يكرس سيادة الدولة على ممتلكاتها ويحد من التجاوزات التي أنتجتها المرحلة الاستعمارية، ويستوجب هذا المطلب التطرق إلى الخلفية التاريخية والتدخلات التشريعية التي ميّزت هذه المرحلة التأسيسية.

فرع الأول : الوضعية العقارية الموروثة وتدخل الدولة بعد الاستقلال

ورثت الدولة الجزائرية عقب إسترجاع السيادة الوطنية سنة 1962، وضعا عقاريا بالغ التعقيد نتيجة لتراكمات تشريعية وتعدد أنظمة التملك و الاستغلال التي كانت سائدة خلال فترة الاحتلال الفرنسي الذي عمر كثيرا ، فقد كان الإطار القانوني الذي ينظم الأملاك العقارية مزيجا من:

أولا : القانون الفرنسي

تتفق المصادر التاريخية، وخاصة الفرنسية منها، على أن الوضعية الكارثية التي شهدتها القطاع العقاري في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية كانت نتيجة مباشرة لسلسلة من التشريعات الاستيطانية التي فرضها النظام الفرنسي المستعمر، وقد امتدت هذه المرحلة من سنة 1830 إلى أواخر القرن التاسع عشر حيث عرفت صدور عدة قوانين عقارية نسخت من التشريع المدني الفرنسي، ولم تأخذ بعين الاعتبار البنية العقارية التقليدية للمجتمع الجزائري¹، وفي هذا السياق يوضح المؤرخ الفرنسي

¹ تعد السياسة العقارية خلال المرحلة الاستعمارية بمثابة منظومة تشريعية متكاملة، تضم جملة من القوانين والمراسيم التي سنتها السلطة الفرنسية، وكانت تهدف من خلالها إلى إنشاء نظام عقاري مستوحى من القانون المدني الفرنسي، لتضفي طابعاً قانونياً على نزع ملكية الأراضي من السكان الجزائريين، وتحويلها إلى ملكية للدولة الاستعمارية، تمهيداً لمنحها لفائدة المعمرين وهذا لتوسيع رقعة الاستيطان وترسيخ وجودها في الجزائر، عبر إضعاف البنية التقليدية للملكية العقارية لدى الأهالي.
- ومن أجل معرفة الخلفيات الحقيقية لهذه التشريعات، يراجع: عدة بن داهة، الخلفيات الحقيقية للتشريعات العقارية في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي (1813-1839)، أعمال الملتقى الوطني الأول والثاني حول العقار إبان الاحتلال الفرنسي للجزائر (1839-1842)، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 1992، ص 132.

موريس بويان (POUYANNE Maurice) أن الإدارة الفرنسية، بعدما تبين لها فشل القانون المقترح من قانون وارني الفرنسي لسنة 1813، والذي طبق لاحقاً في الجزائر، وكذا القانون العقاري المؤرخ في 28 أبريل 1881 في حل الإشكال العقاري، قررت تشكيل لجنة لدراسة الوضع واقتراح الإصلاحات المناسبة¹.

غير أن هذه اللجنة، وبعد دراسة معمقة، اعتبرت أنه من الصعب إدخال تغييرات جذرية على البنية العقارية القائمة، فاكتفت ببعض التعديلات الشكلية التي لم تمس جوهر النظام العقاري الاستعماري كما شددت في تقريرها على ضرورة تصحيح الآثار السلبية التي نتجت عن القرار الصادر بتاريخ 13 أكتوبر 1888، دون مراجعة السياسات التي كرست نزع ملكية السكان الأصليين لصالح المستوطنين الأوروبيين²، يعكس هذا السلوك إصرار الإدارة الاستعمارية على ترسيخ سياسة الاستيطان واستغلال الأراضي، دون أدنى اعتبار للحقوق التاريخية للمواطنين الجزائريين.

ثانياً : القواعد الفقهية المستمدة من الشريعة الإسلامية

لا شك أن الشريعة الإسلامية بما تحمله من قواعد فقهية راسخة، شكلت على إمتداد قرون طويلة الإطار المرجعي الناظم للمعاملات العقارية في المجتمع الجزائري، لا سيما في المناطق الريفية والواحاتية الجنوبية، فقد ظلت هذه القواعد تطبق على مستوى واسع في العقود المتعلقة بالملكية، البيع، الهبة والوقف، مستندة إلى المذاهب الفقهية المعتمدة، وبوجه خاص المذهب المالكي الذي تميز بشيوعه في البيئة

محاضر جلسات مجلس المقاطعة العامة لوهران - 15 أبريل 1892

الرابط : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k54088288/texteBrut>

² - و تعكس هذه الجلسة التحديات التي واجهتها الإدارة الاستعمارية في وهران، حيث سعت إلى تحقيق التوازن بين دعم الأنشطة الثقافية والتعليمية، وتحسين البنية التحتية، وإجراء إصلاحات إدارية، مع مراعاة الشؤون المالية.

- G, G, A Exposé de la situation générale de la L'Algérie en 1904, imprimerie administrative, Victor, Heintz, Alger.

² صدر القانون المؤرخ في 28 أبريل 1881، نشر في النشرة الرسمية للجزائر لسنة 1887، ص 534 ، وتضمن في فرعه "أ" انطلاقاً السياسة العقارية الاستعمارية بموجب قانون **Sénatus-Consulte**، الصادر بتاريخ 22 أبريل 1863، وهو يعد من أبرز النصوص التأسيسية للسياسة العقارية الاستعمارية في الجزائر، حيث وضع الأسس القانونية لتصنيف الأراضي وتحديد كيفية تحويل ملكية الأراضي الجماعية إلى ملكيات فردية تمهيداً لنزاعها لاحقاً لصالح المعمارين الأوروبيين.

المغربية، ويعد مبدأ " اليد حجة على ما يدعى فيه"¹ و "الأصل في العقود الصحة" من بين أبرز القواعد التي أعملت في هذا السياق، بما يحقق التوازن بين المصلحة الفردية والحماية الجماعية للملكية.²

وقد تمسك سكان الجنوب وفي الواحات خصوصا ، بهذه القواعد في تنظيم شؤونهم العقارية نظرا لما توفره من وضوح و إستقرار في المعاملات، وتطابقها مع الأعراف المحلية، كما ظلت مجالس العرف أو ما يعرف بـ"الجماعة" تحتكم إلى تلك القواعد عند فض المنازعات العقارية، رغم التغييرات التشريعية التي جاءت بها السلطة الاستعمارية لاحقا، و هو ما أكدت عليه دراسات متخصصة.³

ثالثا : الأعراف المحلية والعادات العرفية

شكلت الأعراف المحلية والعادات العرفية إطارًا تنظيميا مكملا للقواعد القانونية المكتوبة في مجال المعاملات العقارية، خاصة داخل الجماعات التقليدية والقبائل الجزائرية، حيث امتزج البعد الاجتماعي بالوظيفة القانونية، في تنظيم تملك الأراضي و إستغلالها ونقل الحقوق العقارية، وقد اعتبرت هذه الأعراف بمنزلة "قانون محلي غير مكتوب"، يحظى بشرعية جماعية، ويحتكم إليه في فض النزاعات، بالنظر إلى إنسجامه مع السياق الثقافي والأنثروبولوجي للمجتمع، لا سيما في المناطق الريفية والجبلية والصحراوية.

و تكمن أهمية هذه الأعراف في أنها أفرزت منظومة متكاملة من القواعد، كتتنظيم الملكيات الجماعية، وضبط حقوق الرعي والمياه، وتحديد مسارات الانتفاع داخل الجماعة، وفقا لمبدأ " الحق بالتبعية للمصلحة الجماعية"، وقد اعترفت الإدارة الاستعمارية الفرنسية جزئيا بسلطة هذه الأعراف في مراحل معينة

¹ العبارة "اليد حجة على ما يُدعى فيه" تعد من القواعد الفقهية والقانونية المهمة، وتستعمل بشكل خاص في مجال إثبات الملكية عند المنازعات سواء في الفقه الإسلامي أو في القوانين الوضعية مثل القانون المدن. فالمعنى من كانت في يده عين فهو يعتبر مالكا لها حتى يثبت المدعي خلاف ذلك، أي أن الحياة قرينة على الملكية.

² محمد مبارك، أثر الفقه الإسلامي في تنظيم الملكية العقارية التقليدية في الجزائر، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة بسكرة، العدد 17، سنة 2019 .

³ -Pierre Bonte, *La propriété foncière et les droits coutumiers dans les oasis du Sahara*, CNRS Éditions, 1980.

ضمن ما يعرف بـ "قانون الأهلي"¹، وبذلك لم تكن هذه الأعراف مجرد بدائل مؤقتة، بل مصادر فعلية للحق العقاري، تستمد قوتها من التوافق الاجتماعي².

وفي ظل الظروف السياسية المتوترة والمؤسساتية غير المستقرة التي تلت الاستقلال مباشرة خصوصا خلال الفترة ما بين 1962 و1963، بادرت السلطات العمومية باتخاذ تدابير إستثنائية ذات طابع إستعجالي، بهدف حماية الأملاك التي كانت بأيدي المستوطنين الأوروبيين التي سلبوها من ماليكيها من الجزائريين خلال الإستعمار، والتي صنفت قانونا تحت تسمية "الأملك الشاغرة" أو "Biens vacants" وفي هذا السياق، صدر المرسوم رقم 63-183 المؤرخ في 18 ماي 1963، الذي مكن الدولة من حيافة هذه الممتلكات ووضعها تحت تصرفها³، إلى حين تسوية وضعيتها القانونية، كما تم فرض قيود قانونية على حرية التصرف في العقارات، لا سيما تلك التي لا تحوز سندات ملكية موثقة، وذلك قصد تفادي المضاربة العقارية والفوضى التي كانت تهدد السلم الاجتماعي والتنمية العمرانية.

وقد شكلت هذه المرحلة النواة الأولى لبناء سياسة عقارية وطنية تهدف إلى استرجاع السيطرة على الأملاك العقارية وتوجيه استعمالها وفق حاجيات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة الفتية، ليتعزز هذا التوجه خلال مرحلة الاقتصاد الاشتراكي التي تلتها، حيث تبنت الدولة سياسة تقوم على هيمنة القطاع العام على الملكية العقارية، وجعلت من العقار أداة لتنفيذ مخططات التنمية المركزية، عبر إصدار نصوص قانونية توّطر التسيير الجماعي للأراضي وتقلص من نطاق الملكية الخاصة، بما ينسجم مع الخيار الاشتراكي الذي طبع توجهات الجزائر في هذه المرحلة الثانية التي نتناولها في الفرع الموالي.

¹ Jean Devisse, *Le droit coutumier en Algérie: entre reconnaissance et refoulement*, Revue d'histoire du Maghreb, n°56, 1999.

² عبد الكريم بن عيشة، النظام العقاري التقليدي في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2011، ص 89 وما بعدها.

³ المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 9 ماي 1963، المتعلق بوضع الممتلكات المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة، والتي من شأن طرق اقتنائها أو إدارتها أو استغلالها أو استخدامها أن تخل بالنظام العام أو السلم الاجتماعي. (هذا المرسوم جاء في سياق حماية الأمن العام في الجزائر بعد الاستقلال، وينص على أن الدولة يمكنها أن تتدخل لحماية الممتلكات سواء كانت منقولة كالمعدات أو العقارات كالأراضي والمباني، إذا تبين أن طريقة امتلاكها أو إدارتها أو استخدامها قد تؤدي إلى اضطرابات أو تزعزع الاستقرار الاجتماعي).

فرع الثاني : مرحلة الاقتصاد الاشتراكي (1962-1989)

هيمنة الدولة على الملكية العقارية وتسيير الأملاك الشاغرة

مع إسترجاع السيادة الوطنية سنة 1962، تبنت الجزائر خيارا اقتصاديا اشتراكيا يقوم على الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج وسيطرة الدولة على القطاعات الحيوية، بما في ذلك الأملاك العقارية، وذلك في إطار سعيها إلى إعادة توزيع الثروة، القضاء على الفوارق الاجتماعية، وبناء اقتصاد وطني مستقل عن المنظومة الاستعمارية الإستثمارية السابقة.

وفي هذا الإطار أصدرت الدولة الجزائرية أول نص رسمي تشريعي يتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة وهو الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962، يتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة التي خلفها الأجانب أو الفارون¹، ويعد أول إطار قانوني لتنظيمها بعد الاستقلال الذي تضمن أحكاما تهدف إلى حماية العقارات ، وكذا ضبط شروط إدارتها المؤقتة من قبل الدولة بالإضافة الى منع أي تصرفات قد تخل بالنظام العام الاقتصادي أو تؤدي إلى فقدان السيطرة العمومية عليه هذا النص لم يتضمن أحكاما صريحة بشأن نقل الملكية أو التأميم المباشر، بل إقتصر على إجراءات تحفظية مؤقتة تمكن الدولة من ضمان استمرارية الإنتاج الزراعي ومنع الفراغ القانوني، إلى حين تسوية الوضعيات العقارية بصورة نهائية.

ومن أجل تعزيز هذه السياسة، صدر أيضا المرسوم رقم 62-03 الذي ينظم عمليات البيع والكرء العقاري في ظل غياب سوق عقارية منظمة²، ويهدف إلى ضبط التصرف في الأملاك العقارية الشاغرة، وقد ساهم هذا المرسوم في ضبط المعاملات العقارية ومنع المضاربة والتصرفات الغير مشروعة بما ينسجم مع أهداف الاقتصاد الاشتراكي آنذاك.

كما تم خلال هذه الفترة إصدار سلسلة من النصوص الأخرى، التي تكرس مبدأ الرقابة الكلية للدولة على التصرف العقاري، وتقييد حرية التملك الفردي، بما يتماشى مع فلسفة الاقتصاد الموجه المعتمدة في الجزائر، ومن أجل ترسيخ الخيار الاشتراكي كركيزة أساسية للسياسة الاقتصادية الوطنية جاء المرسوم رقم 63-88 ، و الذي يعد من النصوص المحورية في تنظيم وضعية الأملاك الشاغرة³ حيث

¹ الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962، يتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة التي خلفها الأجانب أو الفارون ج ر رقم 12 ، سنة 1962.

² المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 الذي ينظم عمليات البيع والكرء العقاري في ظل غياب سوق عقارية منظمة ، ج ر بتاريخ 26 أكتوبر 1962 ، ص 14.

³ المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 ، المتعلق بتنظيم وضعية الأملاك الشاغرة، ج ر رقم 15 الذي تم إلغائه

قام هذا المرسوم بتقنين مفهوم الشغور، واضعا تعريفا قانونيا دقيقا له ومؤطرا إياه ضمن فلسفة تقوم على إضفاء الطابع العمومي على وسائل الإنتاج.

وقد تضمن هذا المرسوم أحكاما جديدة تتعلق بتشديد شروط الاعتراف بحالة الشغور، من خلال توسيع نطاق المعاينة الإدارية لهذه الوضعية وربطها بعدم إستعمال العقار أو غياب مالكه خلال فترة زمنية محددة، وإعادة تصنيف المؤسسات والمستثمرات الزراعية والتجارية المتروكة، ومنحها وضعية قانونية مستقلة تتمثل في الشخصية المعنوية، وهو ما أتاح للدولة إدارتها بصفة مباشرة، أو عبر هياكل جماعية تخضع للقانون الخاص.

و ما جاء به المرسوم أيضا هو تثبيت الطابع المؤقت للتسيير دون الرجوع إلى حق الملكية الأصلي، حيث لم يتضمن أي إعادة نظر في الحقوق العينية للمالك القانوني، مما يعكس توجه الدولة نحو تغليب المصلحة العامة على الحقوق الفردية في ظل المرحلة الانتقالية التي تميزت بغياب سندات الملكية القانونية لعدد كبير من الأملاك.

وقد أسهم هذا المرسوم كذلك في ترسيخ التوجه الإشتراكي العقاري من خلال تقييد حرية التصرف الفردي، ووضع قاعدة قانونية لإدارة الأملاك التي تعد مهجورة أو غير مستغلة، ضمن رؤية تمكن الدولة من التحكم في إستعمال الأراضي والممتلكات لتحقيق العدالة الاجتماعية والتنمية المتوازنة.

وفي سياق إستكمال المعالم التشريعية للنظام الإشتراكي الذي تبنته الجزائر غداة الإستقلال، جاء المرسوم رقم 63-95، ليعزز من تدابير تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة ذات الطابع الاقتصادي، لا سيما تلك المرتبطة بالمؤسسات الصناعية، المنجمية، التقليدية، وكذا المستثمرات الفلاحية التي تركت دون تسيير فعلي عقب رحيل المستوطنين الأوروبيين¹.

وقد نص المرسوم على إعادة تصنيف الأشخاص المعنويين المشار إليهم في المرسوم رقم 63-88، ومنحهم صفة المؤسسات والمستثمرات المسيرة ذاتيا، وفقا لنموذج إشتراكي خالص يكرس مبدأ الإدارة الجماعية للوسائل العقارية والاقتصادية من طرف العمال أو أجهزة التسيير التابعة للدولة، وبهذا أضفى المرسوم الصبغة الإشتراكية على الأملاك الشاغرة الاقتصادية، من خلال تثبيت الطابع العمومي

1 لاجقا بالمرسوم رقم 80-287 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980.

2 المرسوم التنفيذي رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتعلق بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة ذات الطابع الاقتصادي

ج ر رقم 17 لسنة 1963.

والاستغلال الجماعي لها، دون اللجوء إلى الاعتراف بالملكية الفردية السابقة، بل تم تعليق مفعولها مؤقتا لصالح المجموعة الوطنية.

و الثابت من هذا الإطار القانوني قد سمح للدولة بوقف مظاهر النهب والتصرفات الغير قانونية التي كانت تطال الأملاك العقارية بعد الاستقلال ، و كذا تأطير التسيير الاقتصادي للممتلكات الشاغرة بطريقة شاملة ومنظمة ، و وضع أسس قانونية للاستغلال العقلاني والمراقب للأملاك الوطنية ذات القيمة الاقتصادية الاستراتيجية.

ولتعزيز هذه السياسة التحفظية، صدر المرسوم رقم 63-168، الذي خصص لضبط التدابير الاستثنائية لوضع الأملاك الشاغرة تحت حماية الدولة¹، وخاصة تلك التي قد يؤدي تسييرها أو إستغلالها أو التصرف فيها إلى الإخلال بالنظام العام أو التوازن الاجتماعي في مرحلة حساسة من تاريخ الجزائر المستقلة.

هذا المرسوم خول للدولة إمكانية التدخل المباشر في حماية وإدارة هذه الأملاك، ومنع التصرفات الفردية الغير مرخصة فيها، سواء بالبيع، الإيجار، الاستغلال، أو حتى التنازل، ويفهم من مجمل هذه التدابير أن الدولة قد باشرت فعليا عمليات تأميم تدريجي للأملاك الشاغرة، من خلال إجراءات قانونية منظمة تفضي في نهاية المطاف إلى نقل ملكيتها لصالح المجموعة الوطنية، خاصة في حالة تخلي الملاك الأصليين عنها أو ثبوت مغادرتهم للتراب الوطني دون تصفية أوضاعهم القانونية.

وهكذا فقد شكلت هذه المراسيم مجتمعة ، الإطار التشريعي الحامي للعقارات ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي، وأسست لمرحلة جديدة من التحكم المركزي في الثروة العقارية، بما يتماشى مع الرؤية الاشتراكية للدولة الجزائرية آنذاك، والتي جعلت من الدولة الفاعل الحصري في تسيير و إستغلال الموارد العقارية ضمن منطقتي التخطيط الاقتصادي الموجه.

غير أن هذا التصور بدأ يعرف تراجعاً جذرياً مع نهاية الثمانينيات، بفعل التحولات الاقتصادية والسياسية التي شهدتها البلاد، و التي توجت بتبني دستور 1989، المؤسس لمبدأ التعددية السياسية

¹ المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963 ، المتعلق بإخضاع الأملاك المنقولة والعقارية لحماية الدولة ج ر رقم 30 ، سنة 1963.

والانفتاح على آليات الاقتصاد الحر¹، وهو ما يشكل موضوع الفرع الثالث، من خلال إبراز أثر هذا التحول على فلسفة تسيير العقار في الجزائر.

فرع الثالث : مرحلة الاقتصاد الحر بداية من سنة 1989

مع بداية الانفتاح الاقتصادي، تبنت الجزائر نهجا يسمح بالاستثمار الخاص، سواء المحلي أو الأجنبي، وهو ما إستدعى إعادة تنظيم العقار ليتمشى مع متطلبات التنمية الاقتصادية وجذب رؤوس الأموال، هذا التحول من النظام الاشتراكي إلى الاقتصاد الحر فرض على الدولة ضبط القطاع العقاري من خلال وضع تشريعات جديدة تواكب متطلبات الاستثمار و التنمية.

إذا ألقينا نظرة على التشريع الجزائري منذ الاستقلال ، لوجدناه قد عايش قواعد النظامين الليبرالي و الاشتراكي معا ، فقد ورثت الدولة الجزائرية قواعد النظام الأول عن المستعمر الفرنسي و إستمرت في تطبيقها إلى غاية السبعينيات أين بدأت عملية التجديد القانوني الذي سمي آنذاك بعملية الجزارة أضفى عليها المشرع الصبغة الاشتراكية مسايرة مع النظام السياسي الذي جاء به كل من دستور 1963 و 1976.

و بالرجوع إلى الدستور الجزائري لسنة 1989 الذي جاء بنظام سياسي جديد مخالف تماما لما كان عليه في نظام الحكم السابق الذي نجده أكثر برغماتيا معلنا على إعادة تحديد دور السلطات العمومية و هذا بتقليص مجال تدخلها فيما عدا الميادين المرتبطة بالسيادة ، وقد عرفت الجزائر تدبذ في النظام السياسي في بداية التسعينات وإنتهت إلى تبني النظام الليبرالي، وهذا التدبذ جعل التشريعات بدورها متذبذبة لا سيما العقارية منها ، ضف إلى ذلك كون القانون العقاري متكون من عدة نصوص متفرعة بين قانون التوجيه العقاري وقوانين خاصة بكل نظام معين مما حال دون وجود نظرة شاملة موحدة.

فرع الرابع : التشريع الناظم لحماية أراضي الدولة

حماية أراضي الدولة في الجزائر تعد من الأولويات الوطنية، وقد تم تطوير إطار قانوني متكامل منذ الاستقلال لتعزيز هذه الحماية، فيما يلي أبرز القوانين والتشريعات، بما في ذلك الدستور والقوانين الخاصة بالوزارات، التي تم سنها في هذا السياق:

¹ مرسوم رئاسي رقم 89 - 18 مؤرخ في 28 فبراير 1989 ، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989 ، ج ر رقم 9 لسنة 1989 ، يعتبر أول دستور أزاح النظام الواحد الإشتراكي و عمد على الفصل بين سلطات الدولة ، وبالتالي إنهاء العلاقة التاريخية بين الدولة والحزب التي كانت منذ الاستقلال .

أولا : الدساتير الجزائرية منذ الإستقلال

شهدت الدساتير الجزائرية منذ الاستقلال تطورا ملحوظا في نظرتها إلى الملكية العامة، لا سيما ما تعلق منها بأراضي الدولة، سواء من حيث الاعتراف بها أو من حيث الحماية الدستورية الممنوحة لها.

ففي دستور 1963 لم يتضمن النص الدستوري أحكاما صريحة تتعلق بحماية أراضي الدولة أو تحديد طبيعتها القانونية، أما دستور 1976 فقد أشار إلى الملكية العامة وإعتبرها ملكا للمجموعة الوطنية وهو ما يشمل ضمنا أراضي الدولة، وفي دستور 1989 تم التأكيد على أن الملكية العامة ملك للمجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية، مما يعكس إدراجا صريحا لأراضي الدولة ضمن نطاق الحماية الدستورية ، وقد أعاد دستور 1996 تأكيد هذا المبدأ دون تغيير جوهري، كما أدرج نص صريح يقر بأن الدولة تحمي الأراضي الفلاحية، وهو ما أعتبر خطوة متقدمة في سبيل ترسيخ الحماية القانونية لأراضي الدولة ذات الطابع الفلاحي ، وقد واصل دستور 2020 النهج نفسه، مؤكدا من جديد التزام الدولة بحماية هذه الأراضي¹ .

حيث جاء في نص المادة 21 من دستور 2020 : " تسهر الدولة على حماية الأراضي الفلاحية..." ، يفهم من محتوى المادة أنه تسهر الدولة على حماية الأراضي الفلاحية بإعتبار الأرض الفلاحية هي أساس الأمن الغذائي و الاقتصاد الوطني ، و بالتالي تضمن الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية مثل المياه، البترول، الغاز، الغابات، الثروات المعدنية بطريقة مستدامة ومنظمة دون تبذير أو إستنزاف غير مبرر، و الحفاظ عليها لصالح الأجيال القادمة.

يتبين من خلال تطور النصوص الدستورية الجزائرية أن حماية أراضي الدولة قد إنتقلت من غياب النص في دستور 1963 إلى تكريس تدريجي و متزايد في الدساتير اللاحقة، وصولا إلى إقرار صريح بحماية الدولة للأراضي الفلاحية، ما يعكس وعيا متناميا بأهمية هذه الثروة ضمن السيادة الوطنية.

ثانيا : النصوص التشريعية و التنظيمية

تتوزع النصوص التشريعية والتنظيمية التي توطر إدارة الأراضي والعقارات في الجزائر بحسب مصدرها وجهة إصدارها، حيث تشمل القوانين العادية الصادرة عن السلطة التشريعية، والأوامر التي يصدرها

¹ الدساتير التي أشارت الى الملكية العامة منها أراضي الدولة و إعتبرتها ملكا للمجموعة الوطنية هي : دستور 1976 المعتمد بإستفتاء 19 نوفمبر 1976 ، دستور 1989 المعتمد بإستفتاء 23 فبراير 1989 ، دستور 1996 الصادر بإستفتاء 28 نوفمبر 1996 ، دستور 2020 المعتمد بالإستفتاء الشعبي بتاريخ 01 نوفمبر 2020.

رئيس الجمهورية، لاسيما في حالات غياب البرلمان أو في الظروف الاستثنائية ، بالإضافة إلى المراسيم التنفيذية و التنظيمية التي تصدر عن كل من رئيس الجمهورية والوزير الأول، وفقا لما تمليه الاختصاصات الدستورية.

وتشكل هذه المنظومة التشريعية بمجملها الإطار القانوني الناظم لقطاع العقار، بما يتضمنه من قواعد تتعلق بمسح الأراضي، تسجيل الملكية العقارية، وإجراءات التوثيق والتحقق من الوضعية القانونية للعقار و عليه، يمكن الإشارة إلى مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تناولت بصفة مباشرة أو غير مباشرة موضوع الأراضي و العقارات، وعلى وجه الخصوص ما يتصل بالمسح العقاري العام وتأسيس السجل العقاري، رخصة البناء وشهادة المطابقة، سندات الملكية، رخصة الهدم وهي كلها أدوات قانونية وإدارية تهدف إلى إحكام الرقابة على المجال العقاري، وضمان مشروعية التصرف فيه، بما يحقق الأمن العقاري والتنظيم العمراني و من هذه النصوص نجد :

وفي سياق إرساء دعائم نظام عقاري متكامل، شرعت الدولة الجزائرية في تطوير المنظومة التشريعية المنظمة للمسح العقاري وتثبيت الحقوق العينية، باعتبارها الأساس الذي تُبنى عليه الثقة القانونية في المعاملات العقارية ، وضع أساس قانوني مبكر لمسح الأراضي من خلال المرسوم رقم 63-127 المؤرخ في 19 أبريل 1963، الذي يعد بمثابة النواة الأولى لعملية مسح الأراضي¹، حيث كانت الغاية منه إلى ضبط وضعية العقارات عبر التراب الوطني عقب الاستقلال ، ثم جاء الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ليشكل تحولا نوعيا في هذا المجال إذ نص على إعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري²، باعتباره خطوة محورية في توثيق الحقوق العقارية وتأمينها قانونا وتدعيما لهذا التوجه، تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، الذي نص على إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي³، باعتبارها الهيئة المكلفة بتنفيذ عمليات المسح العقاري وتحديث المعطيات العقارية على المستوى الوطني، بما يضمن الدقة والشفافية في تسيير الملكية العقارية.

و مواصلة لتنظيم العقار وتثبيت الملكية في الجزائر ، و من تأطير منح رخص البناء والتجزئة وكذا تثبيت الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، فقد صدر الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الذي شكل أول إطار قانوني ينظم رخصة البناء ورخصة التجزئة، وذلك في سياق سعي

¹ المرسوم رقم 63-127 المؤرخ في 19 أبريل 1963، الذي يعد بمثابة النواة الأولى لعملية مسح الأراضي.

² الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ليشكل تحولا نوعيا في هذا المجال إذ نص على إعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

³ المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

الدولة إلى تنظيم العمران والتحكم في توسع المدن، وفي سياق تعزيز هذا التنظيم وتحديثه، جاء القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 ليعيد تنظيم نفس الرخص بشكل أدق، مستجيبا لمتطلبات التخطيط العمراني ومقتضيات التنمية، كما تعزز الإطار القانوني للملكية العقارية بصور القانون رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983، الذي جاء ليضبط إثبات التقدّم المكسب وإعداد عقد الشهرة مسهلا بذلك الإعراف بالملكية العقارية المكتسبة عبر مرور الزمن، وممكنا المواطنين من تسوية أوضاعهم العقارية ضمن مسعى الدولة لتقنين الأملاك الخاصة وضمان إستقرارها.

و إستمرارا في تدعيم البنية التشريعية المنظمة للعقار، جاء القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ليشكل الإطار المرجعي الأساسي الذي تقوم عليه السياسة العقارية في الجزائر، حيث نص على تصنيف الأراضي إلى فئات محددة كالأراضي الزراعية، الرعوية الغابية، الصحراوية، وتلك القابلة للتعمير، مع ضبط أدوات تسييرها و إستغلالها في إطار يراعي المصلحة العامة ومتطلبات التنمية المستدامة، وقد تم لاحقا تعديل هذا القانون بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الذي جاء بتعديلات تكميلية في ضوء متطلبات تسيير الأملاك الوطنية.

وفي ذات السياق، صدر القانون رقم 90-29 المؤرخ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي يهدف إلى تنظيم إستخدام الأراضي وتخطيط المجال العمراني، مع التركيز على حماية الأراضي من التجاوزات وضمان التنمية المتوازنة، كما أعقبه القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والذي أسس الإطار القانوني المنظم لأنواع الأملاك الوطنية وسبل حمايتها وإستغلالها، وقد تم تعديله وتتميمه لاحقا بالقانون رقم 08-14، وذلك بهدف تعزيز نظام معاينة حق الملكية العقارية وتبسيط الإجراءات المرتبطة بإثباتها.¹

ولمواكبة هذه الإصلاحات، صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176، الذي حدد كفاءات تحضير وتسليم مختلف الرخص والشهادات العمرانية²، كشهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم، ما يعكس توجهها نحو ضبط دقيق لإجراءات التهيئة والتعمير وتدعيما لآليات تسوية الوضعيات العقارية، تم إصدار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007

¹ القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بتعزيز نظام معاينة حق الملكية وتبسيط الإجراءات المرتبطة بإثباتها.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كفاءات تحضير وتسليم مختلف الرخص والشهادات.

المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹، وهو ما يمثل خطوة هامة نحو الاعتراف بالملكية العقارية خارج السجلات الرسمية، في إطار تسوية شاملة تمس مختلف فئات الأراضي والأوضاع العقارية غير الموثقة.

وفي إطار إستكمال بناء منظومة قانونية متكاملة تنظم المجالين الفلاحي والعمراني، صدر القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بتسوية وضعية البناءات غير المكتملة أو المشيدة دون رخصة، كإجراء استثنائي يهدف إلى إدماج هذه البناءات ضمن النسيج العمراني الرسمي عبر تسوية قانونية وإدارية خاضعة لشروط محددة، مع احترام قواعد التهيئة والسلامة. كما صدر القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، والذي يرمي إلى حماية الأراضي الفلاحية وضمان إستغلالها في إطار التنمية الزراعية المستدامة، من خلال آليات قانونية تمنع التعدي على طبيعتها وتوجه إستخدامها نحو المصلحة العامة، وفي السياق ذاته، جاء المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ليحدد كفاءات تحضير وتسليم عقود التعمير، تعزيزا للشفافية وتوحيدا للإجراءات الإدارية المرتبطة بتنظيم العمران.

ومجمل ما سبق يبرز الجهود التشريعية المتواصلة التي بذلتها الدولة الجزائرية منذ الاستقلال لتنظيم العقار بمختلف أنواعه، من خلال مجموعة من القوانين والمراسيم التي تهدف إلى ضبط الملكية العقارية، تنظيم التهيئة والتعمير، حماية الأراضي الفلاحية، وتسوية الأوضاع الغير قانونية، غير أن هذه الترسانة القانونية، وعلى الرغم من أهميتها، لم تكن كافية لوقف التعديات المتزايدة على أراضي الدولة ما أدى إلى تدهور قيمتها وفقدان السيطرة على أجزاء معتبرة منها.

و أمام هذه الوضعية الحرجة سارعت السلطة التنفيذية، وعلى رأسها السيد رئيس الجمهورية إلى سد هذه الثغرة بإصدار القانون رقم 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليه، ويعد هذا القانون تحولا نوعيا في السياسة العقارية الوطنية، حيث جاء ليعزز الحماية القانونية لأمالك الدولة ويضع حدا للتعديات المتكررة، عبر إقرار عقوبات صارمة ضد كل من يتعدى على أراضي الدولة أو يساهم في تغيير وضعها أو تدهور قيمتها، كما يكرس هذا النص التشريعي مبدأ الردع كوسيلة لحماية الممتلكات العمومية، ويؤكد الإرادة السياسية العليا في التصدي الحازم لكل أشكال الإستيلاء الغير مشروع على العقار العمومي.

¹ القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

وإذا كانت النصوص التشريعية و التنظيمية قد شكلت الإطار الظاهر لمعالجة معضلة العقار في الجزائر، لاسيما ما يتعلق بحماية أراضي الدولة من مختلف أشكال التعدي، فإن الدور لا يكتمل دون التطرق إلى التعليمات الوزارية والقرارات التنفيذية التي أسهمت ولا تزال، في تجسيد هذه الحماية على المستوى الميداني، وهو ما سيكون محل إهتمامنا في العنصر الموالي.

ثانيا : القوانين الوزارية و القرارات التنفيذية

إلى جانب الإطار التشريعي الوطني المتعلق بحماية أراضي الدولة، برزت القرارات التنفيذية والتعليمات الوزارية الصادرة عن مختلف القطاعات المعنية، كآلية مكملة تهدف إلى تجسيد النصوص القانونية على أرض الواقع، وتوفير أدوات تطبيق فعالة تراعي خصوصية كل قطاع من القطاعات المرتبطة بتسيير العقار، وقد ساهمت كل من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، و وزارة السكن و العمران، و وزارة الداخلية والجماعات المحلية، فضلا عن وزارة المالية ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية، في إصدار تعليمات وقرارات من شأنها دعم الجهود المبذولة لحماية الأراضي العمومية وتوجيه إستعمالها نحو التنمية المستدامة.

وفي هذا الإطار، صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-425 المؤرخ في 15 ديسمبر 2012 الذي جاء ليعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010، والمتعلق بكيفيات وشروط منح قروض خزينة الدولة لفائدة الموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكناتهم، وقد ساهم هذا المرسوم بطريقة غير مباشرة، في تقليص الضغط على الأراضي الحضرية غير المنظمة، من خلال تمكين الموظفين من ولوج السكن بطريقة قانونية ومنظمة، مما يعزز التوازن العمراني ويقلل من الإعتداءات على العقار العمومي.

وفي سياق دعم إستصلاح الأراضي الفلاحية، صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022، الذي يحدد كيفيات وأجال مطابقة الأراضي المستصلحة، وهو قرار ذو أهمية بالغة في تنظيم إستغلال الأراضي الزراعية، من خلال ضبط شروط إستغلالها وتوجيهها نحو الإنتاج الفلاحي بما يتوافق مع القوانين المعمول بها، ويضمن حمايتها من الإستعمالات غير المشروعة.

أما على مستوى التصرف في الأملاك الخاصة للدولة، فقد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 1327 المؤرخة في 31 جانفي 2019، تتعلق بإجراءات التنازل بالتراضي عن قطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الخواص¹، حيث حددت هذه المذكرة الشروط الإدارية

¹ مذكرة رقم 1327 المؤرخة في 31 جانفي 2019، تتعلق بإجراءات التنازل بالتراضي عن قطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الخواص.

والقانونية التي يتعين إحترامها لضمان الشفافية وتحقيق المصلحة العامة، مع ضبط طرق التقييم والتصرف بما يمنع التجاوزات.

وفي المجال القضائي، صدر القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية¹، وهو ما شكل دعماً مؤسسياً لحماية مصالح الدولة أمام القضاء، عبر تمكين هؤلاء الأعوان من الصفة القانونية للدفاع عن الأملاك العمومية.

كما تستكمل هذه التدابير بمجموعة من التعليمات الوزارية الدورية، التي تصدرها القطاعات المعنية، مثل وزارة الفلاحة ووزارة المالية، بهدف تفسير الإجراءات القانونية والتنظيمية وتوحيد طرق التعامل مع مختلف حالات التعدي أو الاستغلال غير المشروع لأراضي الدولة، بما يعكس ديناميكية الإدارة العمومية في تسيير العقار العمومي بفعالية وصرامة.

وختاماً، فإن إستعراض مختلف الآليات القانونية والتنظيمية، بدءاً من المبادئ الدستورية مروراً بالنصوص التشريعية الأساسية وانتهاءً بالقرارات التنفيذية والتعليمات الوزارية الصادرة عن الجهات الوصية يبرز بوضوح مدى التزام السلطات العمومية في الجزائر بحماية أراضي الدولة من كل أشكال التعدي ويعكس سعيها الحثيث إلى تأطير إستغلال هذه الأراضي في إطار من الشرعية القانونية والتنمية المستدامة، والسعي إلى ضمان استغلالها بطريقة عقلانية ومنظمة و يحفظ المصلحة العامة و تترجم هذه الجهود في صورة إجراءات ميدانية ومبادرات تنظيمية تعزز من فعالية الإطار العام لتسيير العقار العمومي.

غير أن حماية أراضي الدولة لا تقتصر على المقاربة الوطنية فحسب، بل تتدرج كذلك ضمن إطار أوسع يتمثل في المرجعيات القانونية الدولية والمقارنة، والتي لا تقل أهمية عن النصوص الداخلية، بالنظر لما توفره من مبادئ ومعايير دولية يمكن الاستئناس بها في تقييم وتطوير التشريعات الوطنية، وعليه سيكون من المفيد الانتقال إلى دراسة الإطار القانوني الدولي لحماية أراضي الدولة، من أجل الإحاطة الشاملة بمختلف أوجه الحماية القانونية في بعدها الوطني والدولي، وهو ما سيكون موضوع المطلب التالي .

¹ القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية.

المطلب الثاني: في النصوص الدولية

الإطار القانوني الدولي لحماية الأراضي: من اتفاقيات السيادة إلى التشريعات الوطنية

في ظل تعاظم التحديات المرتبطة بحماية أراضي الدولة، لم يعد الإطار الوطني كافيا وحده لضمان هذه الحماية، مما استدعى الرجوع إلى المرجعيات الدولية والفقهية التي أرست مبادئ راسخة حول مفهوم الأملاك العامة، ويندرج هذا المطلب ضمن محاولة تأصيل البعد الدولي لموضوع حماية الأراضي، من خلال إستعراض الأطر الفقهية والتشريعية التي وضعت أسسا متقدمة لتنظيم الملكية العامة، بدءا من التصورات الفقهية الإسلامية والعربية، وصولا إلى الاتفاقيات والمعايير الدولية ذات الصلة، التي ساهمت في توجيه التشريعات الوطنية نحو ترسيخ مفهوم الوظيفة الاجتماعية للأرض وصيانتها من كل تعد.

فرع الأول : المفهوم الفقهي للأملاك العامة في الفكر القانوني الإسلامي العربي

في سياق التأصيل الفقهي والقانوني لمفهوم الأملاك العامة، نجد أن الفقه الإسلامي قد سبق التشريعات الوضعية في تنظيم هذا النوع من الملكية، حيث ميز بين المال العام (الفيء)¹ الذي يخصص لمصالح المسلمين العامة، و المال الموقوف كالوقف، والمال الخاص الذي يملكه الأفراد ، ويعد "الفيء" في الرؤية الفقهية الإسلامية مالا عاما لا يجوز التصرف فيه إلا بما يحقق مصلحة الأمة، بما يعكس سبعا تشريعا عميقا في ضبط الملكية العامة وفق مقاصد الشريعة².

وفي الفقه القانوني العربي الحديث، تعرف الأملاك العامة بأنها " تلك الأموال التي تملكها الدولة وتخصصها للمنفعة العامة"³، وهو تعريف يبرز البعد الوظيفي لهذه الأملاك في خدمة الصالح العام ويجعلها في مركز قانوني متميز يختلف عن باقي أنواع الأموال، فالأملاك العامة لا تعامل كأموال عادية من حيث

¹ الفيء هو " المال الذي يحصل للمسلمين من أعدائهم دون قتال، كأن يسلم العدو أو يدفع الجزية أو يعقد معه صلح يؤدي فيه مالا أو ينسحب من أرض يتركها للمسلمين" ، ويختلف عن الغنيمة التي تؤخذ بعد القتال والنصر، وعند الفقهاء، يعد الفيء من الأموال العامة التي تعود ملكيتها للمسلمين كافة، وتصرف في مصالحهم كإنشاء الطرق، وبناء المساجد، والمدارس وغيرها من مرافق الدولة .

² الإمام أبو يوسف في كتابه "الخراج" ، دار الكتب العلمية، بيروت حين قال : " ما أخذ من الأرض باسم الفيء فهو مال الأمة جميعا، لايجوز التصرف فيه إلا لمصلحتها" .

³ الطماوي، الوسيط في القانون الإداري، دار الفكر العربي، سنة 1996، ص138.

³ عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية.

⁴ عبد الحفيظ بوجرة، الوجيز في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص. 123 .

النظام القانوني، بل تحظى بحماية خاصة تفرض قيودا صارمة على إمكانية التصرف فيها أو الحجز عليها¹ ويرجع ذلك إلى أن هذه الأملاك ليست مملوكة للدولة باعتبارها شخصا معنويا فقط، وإنما بوصفها ممثلة للسلطة العامة التي تتولى إدارة المرافق العامة وضمن استمرارية أدائها، ما يضيف عليها طابعا تحصينيا يعكس وظيفتها الحيوية في البناء المؤسسي والاجتماعي للدولة، ويوجب صيانتها من أي إنقاص أو تعدد سواء من الأفراد أو من الهيئات².

فرع الثاني : الاتفاقيات الدولية الأساسية

أولا : الحماية المؤقتة و الدائمة للأراضي وفق إتفاقية إيفيان

نصت اتفاقيات إيفيان الموقعة بين الحكومة الجزائرية المؤقتة والدولة الفرنسية سنة 1962 على حماية مؤقتة لرعايا فرنسا المقيمين في الجزائر، بما في ذلك حقهم في التملك وعدم مصادرة ممتلكاتهم خلال مدة ثلاث سنوات من الاستفتاء على الاستقلال وفي المادة الثانية من الملحق الخاص بالأملاك والمصالح المكتسبة، تم التأكيد على ضمان حماية الأملاك العقارية والمنقولة للفرنسيين الذين يختارون البقاء في الجزائر بعد الاستقلال، وحقهم في الترشح للحصول على الجنسية الجزائرية³.

ثانيا : إتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة التصحر 1994

تعد إتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة التصحر بمثابة الإطار القانوني الدولي الأكثر أهمية في مجال التصدي لتدهور الأراضي والتصحر، لاسيما التي تعاني هشاشة بيئية متزايدة وقد إنترمت الدول الأطراف، ومن بينها الجزائر التي صادقت على الإتفاقية في 14 جوان 1996⁴، بوضع وتنفيذ إستراتيجيات وطنية شاملة تهدف إلى الحد من تدهور التربة وتحسين أساليب إدارتها و إستغلالها المستدام ، كما تشدد الإتفاقية على ضرورة إشراك المجتمعات المحلية في صياغة وتنفيذ برامج الإستصلاح البيئي، والمراقبة المستمرة للنظم البيئية المتضررة، إيماننا منها بأن الحوكمة البيئية الفعالة لا تتحقق إلا من خلال تفعيل دور السكان المحليين في صون الموارد الطبيعية.

³ إتفاقيات إيفيان، الملحق المتعلق بالأملاك، المادة 2، 18 مارس 1962، متاحة عبر - Bibliothèque nationale Gallica de France.

⁴ إتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة التصحر ، اعتمدت في باريس بتاريخ 17 يونيو 1994، ودخلت حيز التنفيذ بتاريخ 26 ديسمبر

1996، متاحة عبر : <https://www.unccd.int/convention/about-convention>

ثالثا : نظرية الأمانة العامة

أما في الفقه القانوني العالمي، وبخاصة في الأنظمة الأنجلوساكسونية، فقد تم التأكيد على دور الدولة كمصي على الأملاك العامة من خلال هذه النظرية التي تحمل السلطات العمومية مسؤولية حماية الموارد الطبيعية¹ كالأراضي، والغابات، والمياه لصالح الأجيال الحالية والمقبلة، هذه الرؤى المتعددة سواء في الفقه الإسلامي أو العربي أو العالمي، تؤكد أن الملكية العامة ليست مجرد نظام قانوني بل هي فلسفة مؤسسية تعبر عن الالتزام العميق بحماية موارد الدولة وتحقيق العدالة الاجتماعية والبيئية على حد سواء².

رابعا : إتفاقية ريو بشأن التنوع البيولوجي 1992

إتفاقية التنوع البيولوجي هي معاهدة دولية تم إتمامها خلال قمة الأرض في ريو دي جانيرو عام 1992، وتهدف إلى الحفاظ على التنوع البيولوجي، والإستخدام المستدام لمكوناته، والتقسام العادل والمنصف للمنافع الناشئة عن إستخدام الموارد الجينية³، حيث وقعت عليها الجزائر في 13 جوان 1992 ثم صادقت عليها في 14 أوت 1995، و وضعتها حيز التنفيذ في 12 نوفمبر 1995 .

تشجع الإتفاقية الدول الأطراف على تطوير وتنفيذ سياسات وطنية تهدف إلى حماية التنوع البيولوجي للتربة، خاصة في الأراضي الزراعية، والمناطق الرطبة، والغابات، نظراً لأهميتها في حفظ التوازن

¹ تعد نظرية الأمانة العامة (Public Trust Doctrine) مبدأ قانونياً يحمل السلطات العامة مسؤولية حماية الموارد الطبيعية مثل المياه، الهواء، الشواطئ، والحياة البرية، باعتبارها ملكاً عاماً لا يجوز التنازل عنه لصالح مصالح خاصة، تعود جذور النظرية إلى القانون الروماني في القرن السادس الميلادي، حيث نصت "مؤسسات جستينيان" على أن بعض الموارد، مثل الهواء والمياه الجارية والبحار، هي ملكية مشتركة لجميع البشر ولا يمكن امتلاكها بشكل خاص.

- جوزيف ساكس (1936-2014) : كان أستاذاً أمريكياً في القانون البيئي، ويعتبر من أبرز من ساهموا في تطوير وتوسيع نطاق نظرية الأمانة العامة في القانون الأمريكي، دعا ساكس إلى استخدام النظرية كأداة قانونية لحماية الموارد البيئية من الاستغلال غير المستدام في مقاله الشهير عام 1970 بعنوان:

"The Public Trust Doctrine in Natural Resource Law: Effective Judicial Intervention"

² وتطبيق هذه النظرية إفريقيا : في عام 1961، أعلن "بيان أروشا" الذي دعا الحكومات الأفريقية إلى التصرف كأوصياء على الحياة البرية والموارد الطبيعية لصالح الأجيال القادمة ، حيث تم تعزيز هذه المبادئ في "إتفاقية الجزائر" عام 1968 و"إتفاقية مابوتو" عام 2003، مما يعكس التزاماً أفريقياً بحماية البيئة من خلال مفهوم الأمانة العامة.

³ إتفاقية الأمم المتحدة بشأن التنوع البيولوجي، ريو دي جانيرو، 5 يونيو 1992، دخلت حيز التنفيذ في 29 ديسمبر 1993، وضعتها الجزائر حيز التنفيذ في 12 نوفمبر 1995 متاحة عبر: <https://www.cbd.int/convention>

البيئي واستدامة الموارد، كما تحث الاتفاقية على اعتماد نهج متكامل لإدارة النظم البيئية، يأخذ في الاعتبار الممارسات الزراعية التقليدية المستدامة، ويعزز التعاون بين العلماء والمزارعين والمجتمعات المحلية.

خامسا : إتفاقية باريس للمناخ 2015

تهدف الاتفاقية إلى الحد من ارتفاع درجة حرارة الأرض ، مع السعي إلى حصرها في 1.5 درجة مئوية، وهي أول اتفاقية ملزمة قانونيا تجمع تقريبا جميع دول العالم أكثر من 190 دولة حول هدف مشترك في مواجهة التغير المناخي¹ ، وقد تضمنت الاتفاقية اعترافا صريحا بالدور الحاسم الذي تؤديه النظم الإيكولوجية الأرضية ، وخاصة الأراضي الزراعية، والغابات، والأراضي الرطبة في عملية الامتصاص الطبيعي للكربون، وهو ما يعرف بـ "مغاسل الكربون" كما شجعت الاتفاقية على تبني الممارسات الزراعية المستدامة، وتعزيز الحوكمة البيئية في إدارة الأراضي، و كذا دمج استراتيجيات استخدام الأراضي ضمن السياسات الوطنية للتكيف والتخفيف من آثار التغيرات المناخية .

سادسا : إتفاقية رامسار لحماية الأراضي الرطبة 1971

تسعى إتفاقية رامسار لعام 1971 إلى تحقيق جملة من الأهداف البيئية الكبرى، في مقدمتها الحفاظ على الأراضي الرطبة و إستخدامها بطريقة مستدامة، مع منع تدهور أو إختفاء المناطق ذات الأهمية الدولية ، كما تهدف إلى تعزيز التعاون الدولي في مجال حماية النظم الإيكولوجية الرطبة، إلى جانب دعم التنوع البيولوجي، وتنظيم دورة المياه، والحد من تلوثها²، وتشمل الاتفاقية أنواعا مختلفة من الأراضي الرطبة منها المستنقعات، والبحيرات، والمسطحات المائية الداخلية، ومجاري الأنهار، والمناطق الساحلية المالحة والرطبة.

¹ صادقت الجزائر على اتفاق باريس للمناخ بتاريخ 13 أكتوبر 2016، وذلك بموجب مرسوم رئاسي، جاءت هذه المصادقة بعد توقيع الجزائر على الاتفاق خلال حفل التوقيع الرفيع المستوى الذي نظم في نيويورك بتاريخ 22 أبريل 2016 .
² اتفاقية رامسار بشأن الأراضي الرطبة ذات الأهمية الدولية، الموقعة في رامسار (إيران) بتاريخ 2 فبراير 1971، ودخلت حيز التنفيذ في 21 ديسمبر 1975، إنضمت الجزائر إليها في 4 مارس 1984، وأصبحت طرفا فيها منذ 4 جويلية 1984 وتضم حاليا 50 موقعا رطبا مسجلا على قائمة رامسار الموقع الرسمي للاتفاقية : <https://www.ramsar.org>

يعد هذا التناول المفصل لمفهوم أراضي الدولة، وتصنيفاتها المختلفة، و الأساس القانوني الذي يحكم وجودها وتسييرها، تتجلى بوضوح الأهمية البالغة التي تكتسبها هذه الأملاك في المنظومة العقارية الجزائرية، ليس فقط باعتبارها جزءا من ممتلكات الأمة، بل لما تحمله من أبعاد إستراتيجية في تحقيق التنمية، وضمان العدالة في توزيع الموارد، وحماية الطابع العام للأراضي المملوكة للدولة بما يضمن إستخدامها وفقا للمصلحة الوطنية.

لقد بين هذا الفصل كيف أن المشرع الجزائري قد رسم معالم واضحة لتحديد الطبيعة القانونية لأراضي الدولة، من خلال ترسانة تشريعية وتنظيمية تنوعت بين النصوص الدستورية والقوانين العضوية والمراسيم التطبيقية، بما يعكس إرادة سياسية واضحة في تأطير هذه الأملاك ضمن منطوق المصلحة العامة وحماية السيادة العقارية ، غير أن هذه الإرادة تصطدم في الواقع بجملة من التحديات، أهمها تنامي ظاهرة التعدي، سواء من قبل الأفراد أو حتى في بعض الأحيان من قبل هيئات محلية أو إدارات، وهو ما يعري أحيانا هشاشة الآليات الرقابية، وضعف الردع، وتراكم الإشكاليات التقنية والقانونية على حد سواء.

وتأسيسا على ما سبق، فإن مجرد معرفة الطبيعة القانونية لأراضي الدولة يظل غير كاف ما لم يدعم بمنظومة حماية فعالة ومتعددة الأبعاد، تضمن التدخل السريع، وتكرس مبدأ عدم الإفلات من العقاب وتعكس بصدق حرص الدولة على الدفاع عن ممتلكاتها ضد كل أشكال الإستحواذ غير المشروع، من هنا تبرز أهمية الفصل الثاني من هذه الدراسة، الذي سيتناول بعمق الآليات القانونية والإدارية والردعية التي جاء بها القانون رقم 18-23، والتي تشكل حجر الزاوية في معركة الدولة ضد الإعتداءات العقارية، سواء من خلال تفعيل دور السلطات المحلية، أو عن طريق تجريم الأفعال الماسة بالأملاك العمومية والخاصة أو من خلال إستحداث إجراءات جديدة لضمان الحماية الفورية والناجعة لهذه الأراضي.

إن الإنتقال إلى دراسة هذه الآليات لا يعني فقط إستكمال البناء التحليلي للموضوع، بل يشكل نقلة من الجانب المفاهيمي إلى الجانب الإجرائي و العملي، بما يسمح بتقييم فعالية النصوص في مواجهة واقع معقد ومتغير، وهو ما سنتولى بسطه وتحليله بدقة في الفصل الموالي.

الفصل الثاني

آليات حماية أراضي الدولة

في ضوء القانون 18-23

بالنظر إلى التحولات العميقة التي يشهدها المجال العقاري في الجزائر، سواء من حيث تنامي الطلب الحضري، أو اشتداد النزاعات العقارية، أو تفاقم التعديات على الأملاك العمومية، أضحي من الضروري أن تتبنى الدولة منظومة قانونية فعالة تستجيب لتحديات المرحلة، وتعيد الاعتبار لسلطة القانون في ضبط التوازن بين حق الانتفاع وواجب الحماية، وفي هذا السياق جاء القانون رقم 18-23 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 كنتويج لمسار تشريعي طويل، باعتباره أول نص خاص يتناول بشكل مباشر حماية الأملاك العقارية التابعة للدولة، من خلال وضع آليات دقيقة للتدخل الإداري، وتحريك الدعوى العمومية وإسترجاع الحيازة الفعلية للأراضي المعتدى عليها.

ومن هذا المنطلق، يشكل هذا الفصل امتدادا طبيعيا للطرح النظري الذي تم التأسيس له في الفصل الأول، حيث يسلط الضوء على الجوانب التطبيقية والتنظيمية التي جاء بها القانون 18-23، في محاولة لرصد مدى إنسجامها مع متطلبات الحوكمة العقارية الرشيدة، وتحليل مدى قدرة مختلف المتدخلين من سلطات محلية، وأعاون رقابة، وهيئات قضائية، على تنفيذ أحكام القانون، وضمان نجاعة التدخل العمومي في حماية أراضي الدولة من جميع أشكال التعدي و الانتهاك.

وفي سبيل تحقيق هذا الهدف، يتوزع هذا الفصل على مبحثين رئيسيين، يتناول أولهما الآليات القانونية والإدارية التي إعتمدها المشرع الجزائري في إطار القانون 18-23 لحماية الأملاك العقارية العمومية، بالتركيز على التدابير الوقائية، والإجراءات التنظيمية، وأدوات الرقابة الإدارية . أما المبحث الثاني فيخصص لدراسة دور الجهات الفاعلة، لا سيما السلطات المحلية، وأعاون الرقابة، والقضاء الإداري والجزائي، في تنفيذ أحكام القانون، و تقييم نجاعة تدخلاتهم ميدانيا، مع تسليط الضوء على أهم العوائق والتحديات التي تعترض التطبيق العملي لهذا الإطار التشريعي.

المبحث الأول : الجهات الإدارية المكلفة بحماية أراضي الدولة

في سياق تعزيز الحماية القانونية لأموال الدولة، يشكل تحديد الجهات الإدارية المخولة قانونا بمباشرة مهام الرقابة والتدخل خطوة أساسية لضمان نجاعة تنفيذ أحكام القانون رقم 18-23، ويهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على البنية الإدارية المكلفة بحماية أراضي الدولة، مع التركيز على مستويات الإشراف و الرقابة، سواء على الصعيد المركزي أو المحلي، بالنظر إلى الطابع المتداخل و المتعدد الفاعلين الذي يميز الحوكمة العقارية في الجزائر.

المطلب الأول : الرقابة والإشراف المركزي

تعتبر الرقابة المركزية آلية محورية في منظومة حماية الأملاك العقارية التابعة للدولة، حيث يناط بوزارة المالية ووزارة الداخلية، بصفتها ممثلتين للسلطة المركزية، مهمة الإشراف العام والمباشر على تسيير الأملاك الوطنية، ويترجم هذا الإشراف عبر توجيه التعليمات، إصدار التنظيمات التطبيقية، وتفعيل آليات المراقبة المركزية على الهيئات المحلية كالمديريات الولائية لأموال الدولة والمحافظة العقارية، وقد كرس القانون رقم 18-23 هذا الدور في المادة 3 التي تنص على أن الدولة "تسهر من خلال الهيئات المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية على حماية الأملاك العقارية التابعة لها"¹، كما أسند إلى وزارة المالية باعتبارها الجهة الوصية على أملاك الدولة، مسؤولية الإشراف المالي والعقاري، في حين تعهد لوزارة الداخلية متابعة التنسيق مع الجماعات المحلية ومراقبة تنفيذ السياسة العامة المتعلقة بحماية العقار العمومي ويدعم هذا الإطار ما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 11 فيفري 2014، التي أكدت على إلزامية إنشاء لجان ولائية وبلدية توضع تحت إشراف الولاية، لتتبع الوضعية القانونية والمادية للأملاك العقارية الوطنية²، مما يجسد مبدأ الرقابة العمودية من المركز نحو المحيط، كما تعزز الرقابة المركزية من خلال تقارير دورية ترفع من الهيئات التنفيذية المحلية نحو الوزارات المركزية، بما يسمح بقياس مدى التزام المصالح المحلية بالتشريعات العقارية المعمول بها. وتعد هذه الرقابة المركزية بمثابة الضامن لشفاافية التسيير العقاري وفعالية تدخل الدولة في حماية أراضيها.

¹ المادة 3 من القانون 18-23، المرجع السابق .

² التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الداخلية رقم 01 المؤرخة في 11 فيفري 2014، المتعلقة بإنشاء لجان ولائية وبلدية توضع تحت إشراف الولاية، لتتبع الوضعية القانونية والمادية للأملاك العقارية الوطنية.

الفرع الأول : وضع الخطط الاستراتيجية طويلة الأمد لحماية الأراضي وضمان إستدامتها

تضطلع السلطة المركزية، ممثلة في الوزارات التقنية (المالية، الفلاحة، البيئة، التهيئة العمرانية) بوضع إستراتيجيات وطنية شاملة لحماية وإستدامة العقار العمومي، وذلك من خلال دمج العقار ضمن السياسات العامة طويلة الأمد، وقد نص القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي¹، على أهمية إعتدال سياسة وطنية لحماية الأراضي الفلاحية، تتدرج ضمن إستراتيجية الأمن الغذائي بالموازاة، تركز مخططات التهيئة العمرانية التي تضعها وزارة التعمير والتهيئة، أدوات قانونية لتحديد إستعمالات الأرض وضمان إستدامة وظيفتها العمومية، وفق ما نص عليه القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، ويأتي القانون 18-23 ليتم هذا البناء القانوني من خلال التأكيد، في ديباجته ومادته الثانية³، على ضرورة حماية الأملاك العقارية العمومية من التعدي والاستغلال غير المشروع، في إطار يخدم المصلحة العامة والتنمية المستدامة.

وتقوم هذه الخطط الاستراتيجية أيضا على إحصاء شامل وجرّد دقيق للأملاك الوطنية، وهو ما تجسده التعليمات المركزية المتواترة بإنشاء قواعد بيانات رقمية وطنية، تسمح بتتبع ملكية العقار العمومي ووضعياته القانونية والفعالية، بما يعزز من فاعلية الرقابة ويسهل التوقعات التخطيطية، كما يشترط في هذه الخطط أن تراعى فيها الجوانب البيئية والتنموية، خاصة عند إعداد مشاريع استثمارية ذات طابع وطني فوق أراض تابعة للأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: التشريعات الرادعة للمخالفات

تشكل التشريعات الجزرية حجر الأساس في السياسة العقارية الرادعة التي تنتهجها السلطات المركزية لحماية الأملاك العقارية التابعة للدولة، إذ يعتمد عليها في منع التعديات وضمان حماية دائمة وفعالة لهذه الأملاك، وفي هذا السياق جاء القانون رقم 18-23 ليكرس فلسفة جديدة قائمة على الصرامة في مواجهة الاعتداءات المادية والمعنوية على أراضي الدولة، حيث نصت المادة 19 منه على مجموعة من العقوبات الجزائية التي تطال كل من يقوم بالاستيلاء أو التعدي أو التصرف في العقارات العمومية دون وجه حق⁴، كما يتكامل هذا النص مع أحكام قانون العقوبات الجزائري، لا سيما المواد 386 مكرر وما يليها⁵

¹ القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، ج ر رقم 46 لسنة 2008.

² القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ المادة الثانية من القانون 18-23.

⁴ المادة 9 من القانون 18-23.

⁵ المواد 386 مكرر وما يليها، من قانون العقوبات، الصادر بالأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، ج ر رقم 55 لسنة 1966.

التي تجرم أفعال التعدي العقاري والغصب، ويعزز هذا الإطار العقابي أيضا قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 الذي ينص على المخالفات العمرانية والبنائية، ويفرض عقوبات على الإنشاءات غير المرخص بها فوق أراضي تابعة للأمالك الوطنية، وتعد هذه النصوص بمثابة أدوات قانونية استباقية وردعية، تسعى السلطة المركزية من خلالها إلى توجيه سلوك الأفراد والجهات المحلية نحو إحترام القواعد القانونية المنظمة للعقار العمومي، وضمان عدم إفلات أي تعد من العقاب.

الفرع الثالث : التعاون مع المجتمع المدني و وسائل الإعلام

في ظل المقاربة التشاركية التي يتبناها القانون رقم 18-23، لم يعد دور حماية أراضي الدولة حكرا على الجهات الرسمية، بل أصبح يقتضي إنخراط الفاعلين المجتمعيين، وفي مقدمتهم المجتمع المدني ووسائل الإعلام، باعتبارهم حلقة وصل بين المواطن والإدارة، وركيزة لتعزيز الشفافية والرقابة الميدانية وعليه، يتناول هذا الفرع مساهمة هذه الأطراف في دعم الحوكمة العقارية، من خلال الإبلاغ و التوعية وكشف التعديات، بما يكرس مبدأ المسؤولية الجماعية في حماية الأملاك العامة.

أولا : المجتمع المدني

يعتبر المجتمع المدني فاعلا محوريا في دعم جهود الدولة لحماية الأملاك العقارية العمومية من خلال ما يتيح من رقابة شعبية ومشاركة مواطنة فعالة ، وقد كرس القانون 18-23 هذا الدور، خاصة في مادته السابعة، التي خولت الجمعيات والمواطنين صلاحية الإبلاغ عن التعديات، مما يعزز من شفافية التدبير العقاري وفعالية التدخل الإداري والقضائي.

1- دور المجتمع المدني في الحوكمة العقارية

أ- يعد المجتمع المدني شريكا فعالا في تعزيز الشفافية ومكافحة التعدي على الأملاك العقارية العمومية من خلال آليات الرقابة الشعبية.

ب- تمكن البلاغات الصادرة عن المواطنين والجمعيات، بموجب المادة 7 من القانون 18-23، من تفعيل المتابعة الإدارية والقضائية للتجاوزات العقارية.

ج - يكرس هذا الدور مفهوم المواطنة العقارية التي تحمل الأفراد مسؤولية جماعية في صون وحماية الملك العام.

2- الأسس الدستورية والقانونية لتدخل المجتمع المدني

أ- تستند مشاركة المجتمع المدني إلى المادة 10 من دستور 2020، التي تنص على دور الدولة في تفعيل مساهمته في تسيير الشؤون العمومية.

ب- يمنح القانون 18-23 للمجتمع المدني صلاحية التبليغ الرسمي عن التعديات، مما يعزز شرعيته القانونية ويضمن فاعلية تدخله.

ج- يعد هذا الإطار القانوني ترجمة فعلية لرؤية حديثة للحماية العقارية تعتمد على الانفتاح والتكامل بين الدولة والمجتمع.

ثانيا : وسائل الإعلام

يشكل القانون رقم 18-23 خطوة تشريعية بارزة في حماية الأملاك العقارية التابعة للدولة من التعدي، حيث أسند دورا محوريا لوسائل الإعلام في هذا الإطار، فقد نصت المادة 7 منه صراحة على تشجيع الدولة، عبر مؤسساتها، لمشاركة وسائل الإعلام على المستويين الوطني والمحلي في ترقية ثقافة المواطنة، والإسهام في حماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، كما أنيط بوسائل الإعلام دور جوهري في إخطار السلطات المختصة بكل واقعة قد تشكل تعديا على هذه الأملاك وبهذا تتحول وسائل الإعلام من مجرد ناقل للمعلومة إلى فاعل رئيسي في منظومة الحماية العقارية.

1- الأبعاد القانونية لمشاركة وسائل الإعلام

تكرس المادة 7 مبدأ مهما يتمثل في إشراك وسائل الإعلام كشريك فاعل في الحوكمة العقارية وهو تطور ملحوظ في توجهات المشرع الجزائري نحو تفعيل الرقابة المجتمعية، وتوسيع قاعدة حماية الأملاك العامة¹ لتشمل التفاعل الغير رسمي، ويتجلى ذلك من خلال النقاط التالية:

أ - الإعلام كوسيلة للتبليغ والإنذار: يمكن لوسائل الإعلام من خلال شبكاتها الإخبارية ومراسليها

أن ترصد التجاوزات والانتهاكات الحاصلة على الأراضي العمومية، وتقوم بـ:

- نشر تحقيقات ميدانية تكشف التجاوزات.

- إخطار السلطات المختصة، كوزارة الداخلية، الولاية، البلدية، مديريات أملاك الدولة

أو الدرك و الشرطة العمرانية.

ب - الإعلام كآلية توعية وتحسيس : تلعب وسائل الإعلام دورا في:

- ترسيخ ثقافة الملكية العمومية في الوعي المجتمعي .

- التوعية بخطورة التعدي على أراضي الدولة، سواء كانت غابية أو فلاحية أو عمرانية.

- توضيح و شرح الإجراءات و العقوبات المنصوص عليها في القانون 18-23.

¹ المادة 07 من القانون 18-23.

ج - الإعلام كفاعل رقابي غير رسمي

- يمكن أن تمارس وسائل الإعلام ضغطاً إيجابياً على السلطات المتعاقسة.
- تسهم في كشف الفساد الإداري المتعلق بمنح العقارات أو التساهل مع المعتدين.

2- الإطار التنظيمي و الإعلامي الداعم لتطبيق المادة 7

لتفعيل هذه المادة، من الضروري إصدار مدونات سلوك إعلامية تنظم التغطية الصحفية لقضايا الأملاك العقارية، وإرساء دورات تكوين إعلامي قانوني متخصصة، تهدف إلى تمكين الصحفيين من الإلمام العميق بالبنية القانونية للجريمة العقارية، بما يعزز من دقة التغطية الإعلامية ونجاحاتها في فضح مظاهر التعدي على الأملاك العقارية للدولة، ذلك في إطار تكامل الجهود عبر إنشاء منصات رقمية تفاعلية بين وسائل الإعلام و المديریات الجهوية لأملاك الدولة، تتيح تبادل المعلومات وتنسيق المبادرات الهادفة إلى حماية الملكية العقارية العمومية.

ثالث : العلاقة بين وسائل الإعلام والمجتمع المدني في تطبيق المادة 7

- ينسجم دور وسائل الإعلام مع حركة المجتمع المدني الذي إعتبره المشرع هو الآخر فاعلا في هذه المادة، ما يعني أن هناك دعوة لتشكيل جبهة مدنية إعلامية تشتغل على:
- تشكيل لجان مراقبة شعبية ترصد وتوثق الاعتداءات.
 - التعاون مع الصحفيين لنشر تقارير عن حالات التعدي.
 - التنسيق مع السلطات الإدارية عبر البلاغات والمراسلات.
- هذه الآليات تكرر مفهوم الرقابة الأفقية خارج الأجهزة الرسمية، وتفتح المجال أمام ديمقراطية إعلامية عقارية تشارك فيها الصحافة والمواطنون معا¹.

المطلب الثاني : دور السلطات المحلية في حماية أراضي الدولة

تعد السلطات المحلية، بمختلف مستوياتها، الفاعل التنفيذي المباشر في تجسيد السياسات العمومية الرامية إلى حماية الأملاك العقارية التابعة للدولة، لاسيما في ظل التحديات المتزايدة كالتعديات العقارية، البناء الفوضوي، والتوسع العمراني غير المشروع، وقد منحها القانون 18-23 صلاحيات واضحة ومدعومة بوسائل تنفيذية وقانونية، تمكنها من إتخاذ تدابير إدارية فورية كأوامر الهدم أو الإزالة بالتنسيق مع

¹ حملاوي نجاه وسلالي مصطفى: "التدابير الإدارية لحماية أراضي الدولة في ظل القانون 18-23"، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، العدد 07، 2024.

المصالح التقنية والأمنية، كما تتكفل بالتنسيق بين مختلف الفاعلين كأمالك الدولة والمحافظات العقارية لضمان حماية منسجمة، وتضطلع أيضا بدور وقائي من خلال التوعية والتحسيس، فضلا عن إعداد تقارير دورية وتبليغ الجهات القضائية عند ثبوت التجاوزات، ويعد قربها الميداني من مواقع الانتهاك عاملا مساعدا على الرصد السريع والفوري، وتزداد مسؤوليتها أهمية في المناطق الحدودية وشبه الحضرية حيث تتضاعف المخالفات، لذا فإن نجاح حماية الأملاك العمومية يظل مرهونا بفعالية هذه السلطات ومدى توفير الدعم البشري والتقني لها.

الفرع الأول: صلاحيات السلطات المحلية وفقا للقانون

يمنح الإطار التشريعي الجزائري، لاسيما القانون رقم 18-23 المتعلق بحماية أراضي الدولة صلاحيات واسعة للسلطات المحلية، وعلى رأسها الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل في حدود اختصاصه، حيث تنص المادة 6 من هذا القانون بوضوح على أن تمثيل الدولة والجماعات المحلية أمام الجهات القضائية في قضايا أراضي الدولة يناط بالوزير المكلف بالمالية، والوالي، ورئيس البلدية¹، ومن هذا المنطلق يضطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي بدور مركزي في حماية العقار العمومي داخل النطاق الإقليمي للبلدية باعتباره المسؤول الأول عن الإدارة المحلية، ويمتلك صلاحيات الضبط الإداري، وفقا للمادة 94 من قانون البلدية رقم 10-11 كما يعتبر نقطة وصل تنفيذية بين المجالس المنتخبة والهيئة التنفيذية الولائية²، ويكلف ضمن صلاحياته، بتشكيل لجان تقنية بلدية، وإعداد التقارير المتعلقة بالأملاك العامة، وإقتراح التدخلات القانونية اللازمة، وتستمد هذه الصلاحيات قوتها أيضا من الترتيبات التي وردت في القانون 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية، التي تركز مسؤولية الهيئات المحلية في التسيير والحماية، بما في ذلك إتخاذ التدابير الوقائية ضد محاولات التعدي أو الاستغلال غير المشروع.

الفرع الثاني: الرقابة المحلية على الأراضي

تعد الرقابة المحلية ركيزة أساسية في منظومة حماية أراضي الدولة، حيث يضطلع بها على وجه الخصوص كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، عبر تفعيل آليات المراقبة الميدانية والإدارية المنصوص عليها في القانون 18-23 وفي هذا السياق تلعب اللجان البلدية المختصة، التي يتم إنشاؤها غالبا بموجب قرار من رئيس البلدية، دورا عمليا في مراقبة وضعية الأملاك العقارية العمومية، سواء من حيث التطابق مع الوضعية القانونية أو الكشف عن المخالفات والتعديات، وتحرر هذه اللجان محاضر

¹ المادة 6 من القانون 18-23، المرجع السابق.

² المادة 94 من قانون البلدية رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج ررقم 37 لسنة 2011.

معاينة دقيقة وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وترفعها إلى الجهات التنفيذية المعنية ، أما رئيس البلدية فبصفته مكلفا بمهام الرقابة الإدارية والشرطة العمرانية ، يضطلع بصلاحيات متعددة تشمل إصدار قرارات المنع أو وقف الأشغال غير القانونية، وتوجيه الإعدارات، وحتى طلب تدخل الوالي أو الجهات الأمنية عند اللزوم ، وقد نصت المادتان 8 و 11 من القانون 18-23 على أن مسؤولية كشف التعديات وإعلام الجهات المختصة تقع في المقام الأول على عاتق الإدارة المحلية¹، مما يبرز أهمية الرقابة الوقائية في مرحلة ما قبل التقاضي.

الفرع الثالث: تدخلات السلطات المحلية في حالات التعدي

يشكل تدخل السلطات المحلية في حالات التعدي على أراضي الدولة آلية حيوية لتفعيل أحكام القانون رقم 18-23، خاصة ما يتعلق بالردع الميداني والفوري للتجاوزات ، في هذا السياق يبرز دور رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للجماعة المحلية والمكلف قانونا بتطبيق النصوص التنظيمية ذات الصلة وفقا لما نص عليه القانون 10-11 المتعلق بالبلدية، لا سيما المادتان 94 و 95 اللتان تخوله صلاحيات الحفاظ على النظام العام وحماية الملكية العقارية ، عند وقوع تعدد على الأملاك الوطنية داخل إقليم البلدية يباشر رئيس البلدية بتفعيل لجان المعاينة²، المكونة غالبا من ممثلي مصالح البلدية، وأعوان أملاك الدولة شرطة العمران ، والمصالح التقنية، حيث يتم تحرير محاضر معاينة رسمية تتضمن تحديد الموقع، طبيعته الجهة المتعدية، وطبيعة التعدي (بناء، حرق، إستغلال غير مرخص...). وترسل هذه المحاضر إلى الوالي الذي يتخذ بناء عليها ، القرارات الإدارية المناسبة سواء بالطرد الإداري، أو بالمتابعة القضائية، أو بعملية استرجاع العقار . كما يمكن للبلدية رفع دعوى استعجالية لدى المحكمة الإدارية لوقف التعدي أو الهدم الفوري للبناء المخالف، وفقا لما كرسه القانون 18-23 في مواده من 8 إلى 11، إن تدخل رئيس البلدية واللجان الميدانية يمثل التطبيق العملي الأهم لإرادة المشرع في حماية الأراضي العامة من الاعتداء.

الفرع الرابع: إصدار القرارات من قبل المجالس المحلية

تتمتع المجالس المحلية، وخصوصا المجلس الشعبي البلدي، بسلطة تنظيمية مهمة في ميدان إدارة وإستعمال أراضي الدولة، وذلك من خلال إصدار قرارات إدارية مبررة تستند إلى تقارير اللجان التقنية ومحاضر المعاينة المنجزة عند كل إخلال أو تعدد، ويعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهة التنفيذية الأولى التي تتخذ هذه القرارات باسم الجماعة المحلية، تنفيذا لصلاحياته المحددة في المادة 97 من القانون

¹ المادتان 8 و 11 من القانون 18-23.

² المادتان 94 و 95 من القانون 10-11.

10-11، والتي تخوله "ضمان تنفيذ القوانين والتنظيمات داخل البلدية"¹، ومنها التنظيمات المتعلقة بحماية الأملاك العقارية، يصدر رئيس البلدية قرارات بمنع أو إزالة الأشغال غير القانونية، أو طرد المستغلين غير الشرعيين، بناء على محاضر المعاينة المنجزة من طرف لجان البلديات أو الدوائر، كما يصدر المجلس الشعبي البلدي مداوالات تخص حماية الأملاك العامة و إسترجاع العقارات المعتدى عليها، وتبلغ هذه القرارات للجهات المختصة الوالي، مديرية أملاك الدولة، القضاء الإداري، وتنفذ عند الاقتضاء بواسطة القوة العمومية إن إصدار هذه القرارات المحلية يعتبر حجر الأساس في تفعيل نصوص القانون 18-23، خصوصا أن هذا الأخير يحيل صراحة في مواده (المادتين 10 و12)² على مسؤولية المنتخبين المحليين في ضمان الرقابة على الأراضي وتنفيذ الإجراءات القانونية لحمايتها.

كما تلعب المجالس الشعبية البلدية والولائية دورا تنظيميا ذا طابع لائحي، يهدف إلى الوقاية من التعديات عبر أدوات تشريعية محلية، ومنها:

1- قرارات تنظيمية لحماية المجال العقاري: تعد القرارات التنظيمية الصادرة عن المجالس الشعبية البلدية إحدى الأدوات القانونية المهمة لحماية المجال العقاري العمومي، باعتبارها جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية، صلاحية إصدار قرارات تنظيمية تمنع الاحتلال غير المشروع للأراضي التابعة للدولة، وتحد من ظواهر البناء غير المرخص به أو الاستغلال العشوائي للأملاك العمومية وتشمل هذه القرارات منع التعدي على الفضاءات، حظر التقسيمات العقارية غير القانونية، وكذا تنظيم إستعمال الأراضي وفقا لمخططات التهيئة والتعمير، وتعد هذه الصلاحيات جزءا من ممارسة السلطة التنظيمية المحلية التي تهدف إلى الوقاية من المخالفات قبل وقوعها، مع إمكانية إتخاذ تدابير ردعية عند الضرورة.

2- المصادقة على مشاريع استغلال الأملاك: تساهم المجالس الشعبية البلدية في حماية وتسيير الأملاك العقارية العمومية من خلال صلاحية المصادقة على مشاريع إستغلال هذه الأملاك، إذ تمنح لها إمكانية إصدار الموافقة المبدئية على استغلال العقارات التابعة للدولة في إطار برامج التنمية المحلية أو المشاريع ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي³، وتعد هذه الموافقة خطوة إجرائية ضرورية قبل نقل الملف إلى المصالح التقنية المختصة أو الجهات الوصية لإعتماد التخصيص النهائي، وتشمل هذه المشاريع على

¹ المادة 97 من القانون 10-11.

² المادتين 10 و12 من القانون 18-23.

³ بلعباس بلعباس، دور و صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في القانون الجزائري رسالة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003، ص 110.

سبيل المثال: إنجاز مرافق عمومية، أسواق، مناطق نشاط ، أو سكنات اجتماعية، وتمارس هذه الصلاحية ضمن إحترام قواعد التخطيط العمراني وحماية الأملاك من أي إستغلال عشوائي، ما يجعلها أداة وقائية وتنظيمية بامتياز في يد الجماعات المحلية.

3- متابعة مدى تنفيذ التوجيهات الحكومية : تلعب المجالس الشعبية البلدية دورا رقابيا مهما في مجال حماية الأملاك العقارية من خلال متابعة مدى تنفيذ التوجيهات الحكومية المرتبطة بإستغلال العقار العمومي، وتمارس هذه الرقابة بشكل خاص بعد صدور قرارات الإستغلال، وذلك عبر لجنة الشؤون القانونية والتعمير التي تكلف بإعداد تقارير دورية حول مدى إحترام المشاريع العقارية للقوانين والضوابط التنظيمية وترفع هذه التقارير إلى السلطات الولائية¹ من أجل ضمان المتابعة المتسلسلة والرقابة البعيدة على المشاريع وكشف أية تجاوزات أو خروقات محتملة، وتعد هذه الآلية الرقابية من بين الوسائل القانونية التي تعزز الشفافية وتكرس الحوكمة العقارية على المستوى المحلي.

يتبين من خلال هذا المطلب أن السلطات المحلية ليست مجرد أجهزة تنفيذية، بل تعد فاعلا أساسيا في الحماية القانونية والمادية لأراضي الدولة، ويشكل القانون 18-23 أرضية متقدمة لإعادة ضبط العلاقة بين الجهاز التنفيذي الترابي و الوعاء العقاري الوطني، بما يضمن تعزيز الحوكمة العقارية وتقليص مظاهر التعدي.

المطلب الثالث: دور الهيئات الرقابية في حماية أراضي الدولة

في إطار تعزيز الإطار المؤسسي لحماية الأملاك العقارية التابعة للدولة، إستحدثت المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 18-23 هيئات رقابية متخصصة على المستويين الوطني والمحلي، تعكس توجهها نحو إرساء نظام رقابة أكثر إحتراافية وفعالية، ويعنى هذا المطلب بدراسة الدور المحوري الذي تضطلع به هذه الهيئات في رصد التعديات، ومتابعة تنفيذ التدابير القانونية، وضمان التنسيق بين مختلف المتدخلين بما يعزز من نجاعة الحوكمة العقارية ويحمي ممتلكات الدولة من الإستغلال غير المشروع.

¹ بلعباس بلعباس ، دور و صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في القانون الجزائري ، مرجع سابق .

الفرع الأول: دور الهيئة الوطنية و المحلية للمراقبة

تعد الهيئة الوطنية والهيئات المحلية للمراقبة من الآليات المستحدثة بموجب القانون 18-23 كجزء من إصلاح شامل لمنظومة حماية الأملاك العقارية العمومية، ويكمن دورها الجوهرى في رصد وتتبع كل أشكال التعدي على أراضي الدولة، سواء كانت هذه الأراضي مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة، وقد نصت المادة 10 من القانون 18-23 على استحداث هيئة وطنية للمراقبة، تكلف بوضع إستراتيجية وطنية للوقاية من التعديات العقارية ومتابعة تنفيذها على مستوى كل ولاية بالتنسيق مع الجهات المختصة، أما الهيئات المحلية، فهي متمثلة في خلايا مراقبة تشكل على مستوى الولايات والدوائر والبلديات، وتكلف بالسهر على التطبيق الفعلي لتدابير الحماية والردع الميداني.

وتتمتع هذه الهيئات بصلاحيات تقريرية وتحذيرية، إذ بإمكانها تحرير تقارير مفصلة تحال على السلطات القضائية أو الإدارية لإتخاذ الإجراءات المناسبة، مما يمنحها دورا مزدوجا في الرقابة والإنذار المبكر.

الفرع الثاني: اليات عمل الهيئات الرقابية في مكافحة التعديات على أراضي الدولة

إعتمد القانون 18-23 على جملة من الآليات الفعالة التي خولت للهيئات الرقابية التدخل السريع و الفعال للحد من التعدي على أراضي الدولة، ومن أبرز هذه الآليات:

أولا: الرقابة القبلية

تعد الرقابة القبلية آلية استباقية تمارسها المجالس الشعبية البلدية عبر الهياكل المختصة كالمصلحة التقنية ومكتب التعمير، وتتمثل في فحص ملفات إستغلال العقار العمومي قبل إصدار أي قرار إداري بمنح الترخيص أو الموافقة، وتهدف هذه الرقابة إلى التأكد من مدى إحترام هذه الملفات للتشريعات العقارية والتنظيمات المتعلقة بالتعمير، كقانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، والقانون رقم 08-15 المتعلق بتسوية البناءات، إضافة إلى قانون الأملاك الوطنية 90-30، كما تشمل التحقق من قانونية الملكية العقارية ومطابقة المشروع لمخططات التهيئة والتوجيه العقاري، ومدى خدمته للصالح العام، وتمثل هذه الرقابة أداة مهمة للحيلولة دون نشوء أوضاع قانونية غير سليمة أو قرارات إستغلال باطلة، كما تشكل ضمانة لشرعية تدخل الإدارة وشفافية تسييرها للعقار العمومي.

ثانيا: الرقابة البعدية

تأتي الرقابة البعدية بعد منح الترخيص أو الموافقة على الإستغلال، وتهدف إلى رصد مدى إحترام المستغلين للشروط القانونية والتنظيمية المرفقة بقرارات الإستغلال، فضلا عن كشف أي إعتداء لاحق على الأملاك العقارية للدولة، وتمارس هذه الرقابة من خلال المعاينات الميدانية الدورية التي تجريها المصالح التقنية التابعة للبلدية أو الدائرة، أو عبر تقنيات حديثة كالتصوير الجوي والخرائط العقارية الرقمية، كما تعتمد على تقارير لجنة التعمير والشؤون القانونية، التي ترفع دوريا للسلطات الولائية لتقييم مدى تطبيق التوجيهات الحكومية وحسن إستخدام العقارات العمومية، ويمكن أن تؤدي هذه الرقابة إلى إصدار قرارات سحب الترخيص، أو تحرير محاضر مخالفات، أو مباشرة إجراءات إدارية وقضائية ضد المعتدين، وهو ما يجعلها أداة فعالة لضمان إحترام المشروعية وحماية المجال العقاري من التجاوزات المادة 12 من نفس القانون¹.

كما تستند هذه الهيئات إلى قاعدة بيانات وطنية موحدة للعقار العمومي، مما يسهل عملية الكشف عن التعديت بدقة، وتعمل بموجب إجراءات مبسطة للتبليغ عن المخالفات وإصدار إنذارات فورية مع إقتراح تنفيذ عمليات الإخلاء أو الهدم عند الاقتضاء .

الفرع الثالث: التفتيش والرقابة الميدانية

يشكل التفتيش الميداني محورا حاسما في المنظومة الرقابية المنصوص عليها في القانون 18-23، ويعد الأداة المباشرة التي تمكن من الوقوف على وضعية أراضي الدولة بصفة فعلية، بعيدا عن التقارير الورقية أو التصريحات الإدارية.

وتتم عمليات التفتيش من قبل فرق متخصصة تضم ممثلين عن مديرية أملاك الدولة المفتشيات العقارية ومصالح الأمن، إلى جانب ممثلين عن الإدارة المحلية، ويكون هذا التفتيش دوريا أو إستثنائيا، بناء على معلومات أو شكاوى أو تقارير إستخباراتية.

حيث تنص المادة 11 من القانون هذا المتعلق بحماية أراضي الدولة و كيفية المحافظة عليها² على توسيع دائرة الأعوان المؤهلين لممارسة مهام الضبطية الإدارية، حيث خول المشرع لعدة فئات مهنية صلاحيات خاصة لمعاينة الجرائم المنصوص عليها ضمن هذا الإطار القانوني، بما يضمن حماية فعالة وميدانية للأملاك العقارية العمومية، وقد تم منح هؤلاء الأعوان حق الولوج إلى أراضي الدولة لإجراء

¹ المادة 12 من القانون 18-23.

² المادة 11 من القانون 18-23.

المعاينات، وطلب الوثائق والمستندات ذات الصلة، بالإضافة إلى القيام بالتحريات الضرورية للكشف عن المخالفات، كما أجاز لهم طلب تسخير القوة العمومية عند الضرورة لضمان تنفيذ مهامهم، وممارسة الرقابة في أي وقت، بما في ذلك خلال الليل وأيام العطل الرسمية، ويعد هذا النص تجسيدا لإرادة المشرع في تعزيز الحماية الوقائية والردعية للعقار العمومي، من خلال تمكين الأعوان المختصين من وسائل قانونية ناجعة لأداء مهامهم بكل فعالية وحياد، و يمكن التعريف بهذه الفئة من الأعوان بشيء من التفصيل.

أولا : رؤساء المجالس الشعبية البلدية ورؤساء الدوائر و الولاية

يمنح القانون لكل من الولاية ورؤساء الدوائر ورؤساء البلديات صلاحيات مهمة في مجال حماية الأملاك العقارية العمومية ضمن اختصاصهم الإقليمي، مستندين في ذلك إلى القوانين التنظيمية للبلدية والولاية، لا سيما القانون رقم 10-11 والقانون 07-12 وتخول لهم هذه القوانين اتخاذ قرارات إدارية تتعلق بوقف الأشغال، أو إصدار أوامر بالإخلاء أو الهدم، كما تعتبر تقاريرهم أساسا قانونيا لمباشرة المتابعة القضائية أو الإدارية، كما يشرفون على تنسيق الجهود بين مختلف المتدخلين، بما فيهم الشرطة والدرك والأملاك الوطنية، ويُعد دورهم محورياً في استصدار القرارات الردعية التي تحمي الملك العام من كافة أشكال التعدي.

ثانيا : ضباط الشرطة القضائية

يعد ضباط الشرطة القضائية من أبرز الفئات المكلفة قانونا بمعاينة الجرائم التي تمس الأملاك العقارية للدولة، استنادا إلى أحكام قانون الإجراءات الجزائية، لا سيما المواد من 12 إلى 24، و تخول لهم هذه الصفة صلاحيات التحري والتحقيق في الجرائم المتعلقة بالتعدي على الأملاك العمومية¹، سواء تعلق الأمر بأفعال البناء غير المرخص أو الاستيلاء غير المشروع أو التعدي المادي، كما يناط بهم تحرير محاضر المعاينة الرسمية التي تشكل وثائق قانونية أمام القضاء، فضلا عن مباشرة التوقيف في حالة التلبس والتنسيق مع النيابة العامة بشأن إجراءات المتابعة الجزائية، مع إلتزامهم بضمان إحترام الحريات والضوابط القانونية في سائر الإجراءات.

¹ المواد من 12 إلى 24، من قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، الصادر بالأمر رقم 66/155 المؤرخ في 08 جوان 1966 .

ثالثا : شرطة العمران الآلية الوقائية والردعية في مواجهة مخالفات التعمير والبناء

تعد شرطة العمران إحدى أبرز الآليات الوقائية والردعية التي نص عليها القانون 18-23 في مجال حماية الأملاك العقارية العامة، لاسيما في ظل تنامي ظاهرة البناء غير الشرعي وانتشار التجزئات العشوائية دون رخص، وقد أنشئت هذه الهيئة بموجب القرار الوزاري رقم 02-82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 ، وذلك من أجل فرض إحترام قواعد التهيئة والتعمير ومراقبة مدى التقيد برخص البناء والتجزئة¹، غير أن نشاطها جمد سنة 1991 إثر الظروف الأمنية التي شهدتها الجزائر، وإستمر الوضع إلى غاية سنة 2005 ، وقد تعزز دور شرطة العمران مجددا حيث أعيد تنظيمها ضمن القرار رقم 09-05 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية² ، بالنظر إلى استفحال البناء العشوائي ، حيث أنيطت بها مهام التفتيش والتدخل الميداني والرقابة على المشاريع العقارية، وذلك بالتنسيق مع رؤساء البلديات بصفتهن الضبط الإداري المحلي، كما جرى التأكيد على ضرورة تفعيل هذه الهيئة في إجتماع مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 11 ديسمبر 2022 برئاسة رئيس الجمهورية³، من خلال تضمين شرطة العمران في مراجعة قانون التعمير بهدف حماية الأملاك العقارية العامة على المستوى المحلي والوطني، وجعلها أداة فعالة لرصد المخالفات والرد عليها وفق الإجراءات الردعية المنصوص عليها في قانون 18-23.

رابعا : شرطة الغابات الحارس القضائي للثروة الغابية في وجه التعدي والعمران العشوائي

تلعب شرطة الغابات دورا حيويا في الحفاظ على الثروة الغابية، لما تتميز به هذه الأخيرة من وظائف بيئية، إيكولوجية، إقتصادية وإجتماعية، حيث أصبحت من أولويات الحماية القانونية في ظل ما تشهده من تعديات خطيرة تمثلت في الإستغلال غير الشرعي، إجتثاث الأشجار، والتوسع العمراني الفوضوي على حسابها، وقد نص القانون رقم 84-12 المتعلق بنظام الغابات، لاسيما في مواده من 27 إلى 30 على ضرورة الحصول على ترخيص مسبق لأي نشاط يمس المجال الغابي⁴، مع إقرار عقوبات جزائية في حالة الإخلال بذلك ، وجاء القانون 18-23 ليعزز هذه الحماية من خلال منح أعوان شرطة الغابات الصفة

¹ القرار الوزاري رقم 02-82 ، المؤرخ في 06 فبراير 1982 ، المتعلق بمراقبة مدى التقيد برخص البناء والتجزئة.

² القرار رقم 09-05 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلق بإعادة تفعيل دور شرطة العمران بعد تجميد دورها سنة 1991 للظروف الأمنية التي مرت بها في تلك المرحلة .

³ إجتماع مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 11 ديسمبر 2022 برئاسة السيد رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون ، الذي أكد على ضرورة تفعيل شرطة العمران و إعطائها كل الوسائل القانونية و البشرية لأداء مهامها القانونية .

⁴ المواد من 27 الى 30 من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، المتعلق بضرورة الحصول على ترخيص مسبق لأي نشاط يمس المجال الغابي.

الضبطية والسلطة الرقابية، وتمكينهم من إتخاذ إجراءات آنية في مواجهة الجرائم التي تطال الملكية الغابية، سواء كانت متمثلة في أشغال البناء دون ترخيص أو في تحويل وجهة الأراضي الغابية، ما يعكس الجدية المتزايدة للدولة في تفعيل الرقابة الوقائية والزجرية.

خامسا : مفتشية الأملاك الوطنية سلطة المراقبة الترابية لحماية أملاك الدولة من التعدي

تعد مفتشية الأملاك الوطنية هيئة إدارية رقابية أنشئت لحماية أراضي الدولة وممتلكاتها العقارية، وتعمل على المستوى المحلي للبلدية و الولاية ضمن هيكلية ترابية موحدة ترتبط إداريا بالمديرية العامة للأملاك الوطنية، تمثل هذه الهيئة الواجهة الأمامية لسياسات الدولة في مجال حماية العقار العام بالنظر إلى تمركزها القريب من المواطن ومهامها متعددة الأبعاد، فإلى جانب دورها في توجيه وتسيير المرفق العام العقاري، خولت لها صلاحيات رقابية واسعة بموجب القانون 18-23، خاصة في مواجهة التعديات الواقعة على أملاك الدولة سواء عبر الحيازة غير الشرعية أو البناء بدون سند قانوني، وتعمل المفتشية بالتنسيق مع الأجهزة القضائية والأمنية، وتشارك في إعداد المحاضر ومعاينة المخالفات، فضلا عن دورها في إقتراح التدابير الإدارية اللازمة لحماية العقار العام، بما في ذلك تحريك الدعوى العمومية متى إقتضى الأمر، وقد جاء نص المادة 11 من القانون 18-23 ليحدد صلاحيات هذه الهيئة ضمن إطار رقابي محدد يهدف إلى تمكينها من تتبع كل أشكال التعدي على الأملاك الوطنية العامة والخاصة¹، كما تم التأكيد على ضرورة تفعيل دورها في تعليمة رئاسية صادرة عن مجلس الوزراء²، تدعو إلى التنسيق المستمر بين مصالح الأملاك الوطنية والمصالح البلدية والولائية لضمان حماية فعالة للعقار العمومي وفق التخطيط العمراني والقانون الإداري.

سادسا : أعوان الإدارة الفلاحية

خول القانون رقم 18-23، بصفة صريحة لأعوان الإدارة الفلاحية صلاحيات رقابية نوعية في مواجهة التعديات الواقعة على الأراضي الفلاحية، سواء تعلق الأمر بإقامة منشآت أو تغيير الوجهة الأصلية المخصصة لها دون ترخيص، أو حتى تحويلها إلى مناطق سكنية بصورة غير قانونية، وتشير الوقائع إلى أن غياب فعالية الأجهزة الرقابية وتكرار حالات التعدي، لا سيما في المناطق الريفية، قد ساهم في إنتشار ظاهرة البناء العشوائي على الأراضي الفلاحية، وهو ما إستدعى تدخلا تشريعيا يقر صراحة من خلال المادة 11

¹ المادة 11 من القانون 18-23.

² تعليمة رئاسية بتاريخ 11 ديسمبر 2022 ، تدعو إلى التنسيق بين مصالح الأملاك الوطنية والمصالح البلدية والولائية لضمان حماية فعالة للعقار العمومي.

ضرورة تطبيق أحكام قانون 18-23 في جميع الحالات التي يتم فيها استخدام الأراضي الفلاحية أو الغير فلاحية المصنفة ضمن الأملاك الوطنية بطريقة تخالف وجهتها الأصلية، ويشمل ذلك إقامة مبان دون سند شرعي أو تغيير الطابع الزراعي لها دون موافقة مسبقة من الجهات المختصة، حيث يلتزم أعوان الإدارة الفلاحية بتحرير محاضر رسمية بشأن هذه المخالفات وفق ما ينص عليه القانون.

سابعا : مفتشو البيئة

هم موظفون ضمن مصالح البيئة الشبه مستقلة أو الولائية مكلفون بتطبيق القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة¹ ، تخولهم المادة 11 من القانون 18-23 بصلاحيات الضبطية الإدارية لمعاينة أي تعد ميداني يؤثر على الممتلكات الطبيعية أو البيئية، مثل التلوث أو تجاوز الحدود البيئية المحمية يقوم هؤلاء بتحرير تقارير فنية وإدارية مفصلة عن الانتهاكات المرتكبة، تستخدم لاحقا كأدلة قانونية أمام الجهات القضائية أو الإدارية.

ثامنا : مفتشو السياحة

يخضع الأعوان التابعون لوزارة السياحة² أو لهياكلها الولائية لأحكام المادة 11 من القانون 18-23، ويعملون بالتنسيق مع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-224 المتعلق بنقل التراث السياحي³ حيث يناط بهم دور رقابي ميداني في المناطق المخصصة للاستثمار السياحي وفي الفضاءات العمومية ذات الطابع السياحي، وتتمثل مهامهم في معاينة المخالفات المتعلقة بأي شكل من أشكال الإستغلال غير المشروع للتراب العمومي ضمن هذه المناطق، مع تحرير محاضر رسمية تحال إلى وكيل الجمهورية أو النيابة المختصة على مستوى الولاية ، بما يسهم بفعالية في صون القطاع السياحي من التجاوزات العمرانية والانتهاكات التي تمس بالتوازن الجمالي والوظيفي للمجال السياحي.

¹ القانون 03-10، المؤرخ في 19 جويلية 2003 ، يهدف هذا القانون إلى حماية البيئة من التدهور والتلوث، والمحافظة على الموارد الطبيعية، وتعزيز التنمية المستدامة.

² أعوان السياحة وراثة تشكيلتهم في القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية .

³ المرسوم التنفيذي رقم 06-224 المؤرخ في 21 جوان 2006 ، يتعلق بتحديد شروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفية ممارسة ذلك.

تاسعا : أعوان الحفظ العقاري و المسح

تناط بهذه الفئة مهام فنية وقانونية تتعلق بتحديد الوضعية القانونية والمادية للعقارات المملوكة للدولة، بناء على أحكام الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وحفظها¹، ويقوم هؤلاء الأعوان بتحديد مواقع العقارات العمومية بدقة، وكشف التجاوزات أو التعديت على حدودها، مع توثيق هذه الحالات في مخططات فنية مدققة، وتستخدم تقاريرهم كوسائل إثبات فنية وقانونية في الدعاوى القضائية أو في الإجراءات الإدارية لإسترجاع العقار، وتكمن أهمية هذه الفئة في ضمان التمييز بين العقارات الخاصة والعقارات العمومية ومنع التداخل أو التعدي.

عاشرا : مصالح التعمير التابعة للبلدية و الولاية

تتولى مصالح التعمير المحلية مراقبة مدى احترام التشريعات العمرانية والتخطيطية، وفقا للقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلق بتسوية البناءات غير القانونية²، وكذلك أحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، وتتمثل مهامهم في فحص ملفات التراخيص، والتأكد من شرعية الأشغال الجارية، وكشف الإعتداءات على الأوعية العقارية غير القابلة للبناء، وتعد هذه المصالح الجهة التقنية المخولة لتقديم الرأي القانوني والفني حول مشروعية البناء، ويمكنها تحرير محاضر معاينة، أو طلب تدخل السلطات المختصة في حال وجود تعدٍ واضح على الأملاك العامة، سواء ببناء أو تسييج غير مرخص.

حادي عشر : مفتشو و أعوان حماية التراث الثقافي

هم عناصر تابعون لوزارة الثقافة، ومنحهم المشرع بموجب المادة 11 من القانون 23-18 سلطة الضبطية الإدارية لضبط الإعتداءات على المواقع والمعالم الأثرية، تشمل مهامهم معاينة أي تدخل غير قانوني في الممتلكات التراثية، سواء من الجهة العمرانية أو خلافها، وتحويل المخالفين إلى الجهات القضائية باتباع أحكام القانون 98-04 الخاص بحماية التراث الثقافي³، وقد أعطيت لتقاريرهم قيمة كبيرة كأدلة حماية تراث البلاد.

¹ الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، و التي هي مملوكة ملكية خاصة إلا أنها سجلت في حساب المجهول بسبب غياب أصحابها .

² القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، متعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج رقم 44 لسنة 2008.

³ القانون 98-04، المؤرخ الخاص بحماية التراث الثقافي.

ثاني عشر: أعوان شرطة المياه

ينتمون لوزارة الموارد المائية، ومخولون وفق المادة 11 من القانون 23-18 للضبطية الإدارية في مجال المياه، تشمل مهامهم مراقبة التعديات على الملك العمومي المائي، أي المخالفات التي تطرأ على مجاري المياه ، ضفاف الأنهار والسدود، كما يقومون بمعاينة الأعمال غير المصرح بها على الأراضي المشمولة بحماية الموارد المائية، وإعداد محاضر ميدانية قيمتها القانونية عالية في إطار القانون 05-12 المتعلق بالمياه¹.

**الفرع الرابع : الصلاحيات القانونية والاختصاصات الوظيفية لأعوان الرقابة
و وفقا لأحكام القانون 18-23**

بناء على المادتين 11 و12 من القانون رقم 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة، فإن الأعوان التقنيين المكلفين بالرقابة قد منحهم المشرع صلاحيات قانونية دقيقة ومتكاملة لأداء دورهم في مكافحة التعدي على العقار العمومي، وفيما يلي عرض مفصل لمهامهم القانونية وفقا لما ورد في النصوص القانونية المذكورة:

أولا: زيارة أراضي الدولة والتحقق وطلب الوثائق

يخول القانون لهؤلاء الأعوان الحق في زيارة أراضي الدولة المعنية، وذلك بهدف الوقوف ميدانيا على مدى إحترام الأنظمة القانونية المتعلقة بالعقار العمومي، وتعد هذه الصلاحية من الوسائل الأساسية التي تمكن العون من جمع المعطيات الفعلية حول طبيعة الشغل أو التعدي، كما يمكنهم - في هذا السياق - طلب جميع الوثائق والمستندات ذات الصلة، سواء كانت إدارية، تقنية، أو تعاقدية، من أجل تحديد وضعية الأرض وشرعية الإستغلال أو الاحتلال، مما يعزز الرقابة الموضوعية المبنية على أدلة ثابتة ، ويمارس هذا الحق في إطار إختصاصاتهم القانونية، وفق ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 11.

ثانيا: ممارسة الرقابة في أي وقت بما في ذلك أيام العطل والليل

منحت المادة 11 من القانون 23-18 الأعوان المختصين ، سلطة إجراء أعمال الرقابة في جميع الأوقات، سواء خلال النهار أو الليل، ودون التقيد بأيام العمل الرسمية ، بل تمتد الصلاحية إلى أيام

¹ القانون 05-12، المؤرخ في 4 أوت 2005 المتعلق بالمياه ، ج ر رقم 45 لسنة 2005.

العطل ونهاية الأسبوع ، هذا الإمتياز التشريعي يهدف إلى ضمان نجاعة الرقابة وإستمراريتها، شريطة إعلام السلطة المختصة مسبقا وتوجيه نسخة من التقرير إليها لاحقا، لا سيما أن الكثير من مخالفات التعدي على أملاك الدولة تتم خلال فترات غياب الرقابة الإدارية ، وبالتالي فإن فتح المجال الزمني أمام الأعوان التقنيين يعزز من فعالية تدخلاتهم ويساهم في ردع الانتهاكات في حينها.

ثالثا: تحرير محاضر المعاينة وفق ضوابط قانونية محددة

يعتبر تحرير المحضر من أبرز المهام المسندة للأعوان المؤهلين، حيث يشكل هذا الأخير الوثيقة الرسمية التي تثبت واقعة التعدي، ويجب أن يتضمن المحضر - كما نصت عليه المادة 12 من نفس القانون - أسماء الأعوان المحررين، وصفاتهم، تاريخ وساعة المعاينة، مكان وقوع الجريمة، الوقائع الملاحظة بدقة، هوية المخالف إن تم تحديدها، وأي تصريح ذي صلة، كما يوقع المحضر من طرف مرتكب المخالفة، وإن رفض ذلك يشار إلى ذلك صراحة، ويعد هذا المحضر سندا ذا حجية قانونية إلى أن يثبت عكسه، ويعتبر من وسائل الإثبات الرسمية في القضايا المتعلقة بالتعدي على أملاك الدولة.

رابعا: إرسال المحضر إلى النيابة العامة و الجهات الإدارية المختصة

أوجب القانون إرسال نسخة من المحضر المحرر إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليميا خلال أجل لا يتعدى 72 ساعة من تاريخ المعاينة، وذلك لتمكين الجهات القضائية من إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة دون تأخير، كما ترسل نسخة من نفس المحضر و في الأجل نفسها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الى الوالي، بحسب طبيعة الأرض المعتدى عليها، لتفعيل الصلاحيات الإدارية المترتبة عن المخالفة مثل إتخاذ قرار بالهدم أو الطرد الإداري للمعتدي، ويؤكد هذا المسار المزدوج (القضائي والإداري) على الطابع المندمج للرقابة الميدانية في إطار حماية أراضي الدولة.

خامسا : حجية المحاضر في معاينة مخالفات التعدي على أراضي الدولة

في ضوء القانون 18-23

يعد إختصاص أعوان الرقابة والتحقيق في ميدان التعمير واقعا تحت إشراف مباشر من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ضمن دائرة الصلاحيات القانونية المخولة لهم بموجب التشريع رقم 18-23، ويعتبر هؤلاء الأعوان بمثابة مأموري الضبط القضائي المتخصصين في المراقبة والمعاينة التقنية و القانونية على أراضي الدولة ، وتشمل هذه الصلاحيات مختلف القطاعات المرتبطة بالتعمير والفلاحة والبيئة، وكذا وكلاء المصالح التقنية على مستوى الدوائر الإدارية ، ويحق لهؤلاء الأعوان القيام بالمعاينات والزيارات الميدانية

في أي وقت من اليوم أو الليل، وفي أيام العمل أو الراحة، سواء بشكل فجائي أو وفق جدول زمني محدد شريطة إعلام السلطة المختصة مسبقاً وتوجيه نسخة من التقرير إليها لاحقاً.

وعندما يتولى الأعوان مهمة التفتيش و المعاينة وضبط المخالفات، فإنهم ملزمون قانوناً بإرسال محضر مفصل إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً خلال أجل لا يتجاوز 72 ساعة من تاريخ المعاينة وترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي وقعت المخالفة ضمن إقليمه.

كما يلتزم الأعوان، بموجب التشريع الساري، بضبط الأدلة والوسائل المستعملة في الاعتداء، مع إمكانية حجز العتاد و الآلات المستعملة في البناء غير القانوني، وتحديد هوية المعتدي بدقة، ومكان وقوع المخالفة وطبيعتها.

ويترتب على إقامة مبان أو إنجاز مشاريع على أراضي الدولة بطريقة غير شرعية، أو إعادة إستغلالها أو تخصيصها دون وجه قانوني، إتخاذ جميع الإجراءات الرادعة، بما في ذلك إعادة الوضع إلى ما كان عليه، إستناداً إلى ما ورد في التشريع الساري، لا سيما قانون 18-23 المتعلق بحماية أراضي الدولة من التعدي.

سادساً: حجز الوسائل والمعدات المستعملة في التعدي على أراضي الدولة

خول المشرع الأعوان المؤهلين صلاحية حجز الآليات، المعدات، المواد، وسائل النقل، وكل الوسائل التي تم إستخدامها في إرتكاب المخالفة، إذا تبين أنها ساهمت في التعدي على ملك الدولة، ويتم ذلك وفقاً لأحكام المادة 12، على أن يرفق الحجز بمحضر مفصل يبين الظروف والوسائل المحجوزة ، وتعد هذه الصلاحية إجراء احترازيًا لمنع إستمرار التعدي وضمان تنفيذ العقوبات المقررة، كما أنها تسهم في الحفاظ على المعالم الأصلية للأرض المعتدى عليها.

سابعاً: طلب تسخير القوة العمومية

إذا واجه الأعوان التقنيون مقاومة من طرف المخالفين أو إعتداءات تعيق أداء مهامهم، فلهم الحق في طلب تسخير القوة العمومية لضمان تنفيذ مهام الرقابة والتفتيش والمعاينة، ويمارس هذا الحق في إطار المادة 11 التي صرحت بإمكانية الاستعانة بالقوة العمومية أثناء أداء المهام القانونية المخولة، ما يعزز من حماية الأعوان ومنع أي تجاوز ضدهم أثناء ممارسة وظائفهم الرسمية.

الفرع الخامس : التنسيق بين الهيئات الرقابية والسلطات التنفيذية في حماية أراضي الدولة

يعد التنسيق بين الهيئات الرقابية والسلطات التنفيذية ركيزة أساسية لحماية فعالة وناجعة لأراضي الدولة، وهو ما حرص عليه القانون 18-23 من خلال إقرار مقاربة تشاركية تتقاطع فيها المسؤوليات والمهام.

وتكمن أهمية هذا التنسيق في توحيد التدخلات، وتجنب التضارب بين الهيئات، وتسريع وتيرة الردع، وقد ألزمت المادة 03 من القانون جميع القطاعات المعنية، كوزارة الداخلية، وزارة المالية، وزارة التعمير، بتبادل المعلومات في الزمن الحقيقي¹ عبر منصات إلكترونية مشتركة.

كما تم إقرار لجان ولأئية دائمة لتنسيق الجهود، تشرف عليها السلطات الولائية، وتضم في عضويتها ممثلين عن الدوائر الأمنية، القضائية، التقنية، والرقابية، وتتاطبها مهمة إعداد تقارير دورية حول وضعية أراضي الدولة، واقتراح التدابير المستعجلة عند الضرورة.

ويبرز هذا التنسيق الإداري الأفق الجديد الذي اعتمده المشرع من أجل بناء منظومة حماية متكاملة تستند على الشفافية، السرعة، والتكامل المؤسساتي، ما يمثل تجاوزا واضحا للنقائص التي كانت تشوب التشريعات السابقة، لا سيما قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 وقانون التهيئة العمرانية رقم 90-29.

الفرع السادس : التدابير الإدارية المستعجلة لمواجهة مظاهر التعدي على أراضي الدولة

يشير المشرع إلى القواعد المطبقة على البناءات والمنشآت غير الشرعية المقامة على أراضي الدولة، وهي تلك التي تم إنشاؤها دون الحصول على رخص قانونية، سواء تعلق الأمر بمنشآت مؤقتة أو دائمة، مما يطرح إشكالا قانونيا هاما يتعلق بالتعدي على الملكية العقارية العمومية.

وقد أقر القانون 18-23 جملة من العقوبات تطبق على المعتدين، خاصة عند ربط هذه التعديات بمشاريع مخصصة للمنفعة العامة أو تقع ضمن مجالات التهيئة والتخطيط العمراني دون إذن مسبق أو ترخيص قانوني، حيث تنص المادة 09 على وجوب الهدم الإجباري لكل بناء أو منشأة مقامة بطريقة غير شرعية².

¹ المادة 03 من القانون 18-23.

² المادة 09 من القانون 18-23.

كما تنص المادة 08 على أنه في حالة التعدي، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار بالهدم خلال أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام من تاريخ المعاينة الميدانية¹ التي يقوم بها الأعوان المؤهلون قانوناً، المشار اليهم في المادة 11.

أما في حال عدم إتخاذ هذا القرار ضمن الأجل المحدد، تنتقل الصلاحية إلى الوالي المختص إقليمياً، والذي يخول له إصدار القرار بناء على تقرير يرفعه رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة تجاوز عشرة (10) أيام من تاريخ المعاينة دون تدخل، فإن القانون يمنح المخالف الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للطعن في القرار أو طلب وقفه.

وفي حال صدور حكم قضائي في الموضوع، لا ينفذ قرار الهدم إلا بعد صدور الحكم النهائي وتحمل المخالف كافة التكاليف المرتبطة بعملية الهدم وإعادة العقار إلى حالته الأصلية، وذلك خلال أجل يحدده قرار الهدم، لا يقل عن ثمانٍ وأربعين (48) ساعة و لا يتجاوز ثمانية (08) أيام من تاريخ التبليغ.

وتندرج هذه التدابير الإدارية ضمن السياسة العامة لحماية الملكية العقارية العمومية، كما أقرها القانون رقم 18-23 ، و في حال رفض المخالف تنفيذ القرار رغم إنقضاء الأجل القانونية أو صدور حكم نهائي، يؤمر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني باسترجاع العقار، ويتم التنفيذ عند الضرورة بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

كما يتحمل المخالف كافة التكاليف المرتبطة بعملية الإخلاء وإعادة الوضع إلى حالته الأصلية ويمنع رئيس المجلس الشعبي البلدي من أي تسوية لاحقة، وتضاف إلى ذلك أحكام المادة 10 من القانون التي تشدد على الهدم الإجباري للبنائيات والمنشآت غير الشرعية²، وعلى ضرورة اتخاذ كافة الإجراءات التي تمنع الاستحواذ أو إعادة إقامة منشآت جديدة على أراضي الدولة دون سند قانوني.

¹ المادة 08 من القانون 18-23.

² المادة 10 من القانون 18-23.

دراسة حالة : التعدي على عقار تابع للدولة - بلدية عين تموشنت -

عنوان الحالة:

تعدي أحد المواطنين على عقار تابع للأمالك الوطنية (أرض غير مبنية) خلف محل تجاري يقع في وسط بلدية عين تموشنت، ولاية عين تموشنت.

أولا : الوقائع الثابتة من الوثائق الرسمية - ملحق رقم 2 و رقم 3 -

بناء على صور الوثائق والمعاینات التي هي بحوزتنا ، يتضح ما يلي:

تاريخ المعاينة: تم تنظيم خرجة ميدانية بتاريخ رسمي (مذكور في المحضر)، من طرف اللجنة متعددة القطاعات المكلفة بحماية الأملاك العقارية التابعة للدولة ، التابعة لدائرة عين تموشنت.

موضوع التعدي: المواطن المعني قام بتسييج قطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية تقع خلف محله التجاري، بدون أي سند قانوني أو ترخيص إداري.

محضر المعاينة: تضمن تحديدا دقيقا للعقار المعتدى عليه من حيث الموقع، الطبيعة، نوع التعدي والمساحة التقريبية ، و إسم المعتدي ، وتم توقيعه من قبل الأعوان المختصين المشار اليهم :

- **ممثل عن :** الدائرة، مديرية أملاك الدولة ، البلدية ، مديرية المياه ، مديرية الغابات ، مديرية الثقافة فرع التعمير ، مؤسسة سونلغاز ، الفرع الفلاحي ، مديرية السياحة ، الدرك الوطني ، الأمن الوطني مديرية الحماية المدنية ، مديرية البيئة ، مديرية الأشغال العمومية ، الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير الحضريين و الديوان الوطني للتطهير.

ثانيا : الإجراءات المتابعة - ملحق رقم 1 -

ترسل نسخة من نفس المحضر و في الآجال لا تتعدى 72 ساعة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ونفس النسخة الى والي الولاية ، بحسب طبيعة الأرض المعتدى عليها، لتفعيل الصلاحيات الإدارية المترتبة عن المخالفة مثل إتخاذ قرار بالهدم أو الطرد الإداري للمعتدي ، مع طلب تسخير القوة العمومية لضمان تنفيذ الإزالة.

ثالثا : التأطير القانوني الدقيق (وفقا للقانون 18-23)

ينص القانون رقم 18-23 ، المتعلق بحماية الأملاك العقارية التابعة للدولة على ما يلي:
المادة 01: يحدد القانون آليات حماية أراضي الدولة من الإستلاء عليها ، القواعد المطبقة على البناءات والمنشآت المقامة بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة.

رابعا : التحليل الميداني للقضية

التعدي ثابت وثائقا وقانونيا من خلال :

- معاينة ميدانية رسمية من قبل الأعوان المؤهلين المنتمين للهيئات المحلية و السلطات والمديريات التقنية المعهود لها حماية أراضي الدولة من التعدي .
- محضر معاينة مؤرخ وممضى من قبل الجهات القانونية المختصة.
- مراسلة صريحة من قبل سلطات الدائرة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي تضع في الصورة من أجل إصدار قرار الهدم ، مع طلب تسخيرة القوة العمومية لضمان تنفيذ الإزالة.

خامسا : التنفيذ الإداري

تفعيل آلية القرار الإداري بالهدم فورا دون إنتظار الإجراءات القضائية، وتحرير تسخيرة للقوة العمومية من طرف رئيس البلدية.

* مسؤوليات الجهات الإدارية - الملحق رقم 5 و رقم 6 -

أ- **رئيس البلدية:** مسؤول قانونا عن إصدار قرار الهدم في إطار ما تمنحه له المادة 09 من قانون 1-23 ، خلا أجل لا تتعدى ثمانية أيام.

و كذلك تبليغ المخالف نص القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لعين تموشنت المتضمن إزالة السياج لابللفية المحل الكائن ببلدية عين تموشنت المشيد بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة .

و كذلك هو ملزما بتفعيل آلية التسخيرة بالتنسيق مع مصالح الأمن المحلي، من خلال مراسلة الوالي.

ب- **رئيس الدائرة:** دوره يتجلى في الإشراف على تنفيذ القانون ميدانيا، ومتابعة تفعيل قرارات الهدم بالتنسيق مع مصالح البلديات.

ج- **مديرية أملاك الدولة:** الجهة المالكة للعقار، وتملك الحق في تقديم شكوى باسم الدولة والتأسس كطرف مدني وفق المادة 20 من قانون الإجراءات الجزائية.

سادسا : التنفيذ القضائي

أوجب القانون إرسال نسخة من المحضر المحرر إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليميا خلال أجل لا يتعدى 72 ساعة من تاريخ المعاينة، وذلك لتمكين الجهات القضائية من إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة دون تأخير، ، ويؤكد هذا المسار المزدوج (القضائي و الإداري) على الطابع المندمج للرقابة الميدانية في إطار حماية أراضي الدولة.

إحالة الملف على وكيل الجمهورية من قبل مديرية أملاك الدولة قصد تحريك الدعوى العمومية طبقا للمادة 12 من القانون 18-23.

المبحث الثاني: الآليات القضائية في حماية أراضي الدولة

بعد أن تم التطرق إلى الآليات الإدارية والرقابية المعتمدة لحماية أراضي الدولة، يكتسي الجانب القضائي أهمية خاصة ضمن منظومة الحماية الشاملة، إذ يشكل القضاء بمختلف جهاته الضامن الأخير لفرض إحترام القانون وردع المخالفين، لا سيما في ظل تزايد التعديات على الأملاك العقارية العمومية وعليه، يتناول هذا المبحث الآليات القضائية التي أقرها المشرع، مع التركيز على دور القاضي الجزائي في التجريم والعقاب، وكذا مساهمة القضاء الإداري في حماية المشروعات وإسترجاع الحقوق العقارية المعتدى عليها.

المطلب الأول: دور القاضي الجزائي في حماية أراضي الدولة من التعدي (التجريم و العقاب)

يعد القضاء الجزائي أحد الركائز الأساسية في منظومة حماية الأملاك العقارية التابعة للدولة لما له من دور فعال في تجريم أفعال التعدي وفرض العقوبات المناسبة على مرتكبيها، وقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لهذا الجانب في القانون رقم 18-23، من خلال تجسيد الردع القانوني كوسيلة لحماية النظام العام العقاري وضمان إحترام مبدأ قدسية الملكية العامة، وعليه يعالج هذا المطلب الكيفية التي يضطلع بها القاضي الجزائي بمهامه في هذا السياق، عبر تحديد مفهوم التعدي، وتكييفه الجنائي، وتطبيق العقوبات المقررة قانونا لردع هذه السلوكات الإجرامية.

الفرع الأول : المفهوم القانوني للتعدي على أراضي الدولة

يعد التعدي على أراضي الدولة من بين أخطر الظواهر التي تهدد النظام العام العقاري، وتعيق جهود الدولة في التخطيط العمراني وإستغلال المجال العقاري، وقد شكل محط إهتمام خاص من المشرع الجزائري خاصة ضمن القانون 18-23 الذي جاء لتكريس حماية خاصة لهذه الأراضي، وتجريم كل صور الاستيلاء أو الإستغلال غير المشروع لها.

أولا: التحديد اللغوي لمصطلح التعدي

مصطلح "التعدي" في اللغة يفيد تجاوز الحد، والتصرف في مال الغير بغير وجه حق، ويطلق أيضا على إستعمال الشيء بما يتجاوز حدود الإذن المشروع ، كما في إستخدام المنفعة دون ترخيص أو تعد على عقار مملوك للغير وقد جاء في القرآن الكريم: ﴿ وَمَنْ يَتَعَدَّ حُدُودَ اللَّهِ فَأُولَئِكَ هُمُ الظَّالِمُونَ ﴾ (البقرة: 229) ، وعليه، فإن التعدي يحمل في أصله معنى التجاوز الظالم، سواء كان هذا التجاوز ماديا

أو قانونيا، ويصبح التعدي على أراضي الدولة ، وفقا لهذا الفهم صورة من صور الإعتداء غير المشروع على ملكية عامة أو خاصة للدولة.

ثانيا: التحديد الاصطلاحي لمفهوم التعدي على أراضي الدولة

في الفقه القانوني، يفهم التعدي على أراضي الدولة أنه "الاستيلاء أو الشروع في الاستيلاء على عقار مملوك للدولة، أو إستعماله أو إقامة منشآت عليه، دون سند قانوني أو رخصة صريحة أو بالمخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها."

وقد عرف بعض الفقهاء التعدي على أراضي الدولة بأنه:

"شغل الأراضي التابعة للدولة بإحداث تغييرات مادية عليها، أو إستغلالها إقتصاديا أو إجتماعيا دون ترخيص قانوني، وبما يخالف الأعراف أو القوانين الجاري بها العمل". ويشمل هذا المفهوم كل من:

- الاستحواذ على عقارات الدولة، سواء العامة أو الخاصة، دون صفة قانونية.
- إقامة مشاريع أو مبان أو نشاطات فوق أراضي الدولة دون ترخيص.
- إحتلال الطرق، المسالك، الحدائق، الساحات العمومية، أو أي مساحة مخصصة للنفع العام.
- رفض إخلاء العقار بعد إنتهاء الغرض العام أو صدور قرار إداري بالاسترجاع.
- عدم إحترام قواعد إعادة التخصيص أو تغيير وجهة الإستخدام التي تحددها الجهات المختصة.

ثالثا: مضمون التعدي في القانون 18-23

أفرد القانون 18-23 مجموعة من الأحكام الخاصة لتحديد التعدي وتجريمه، وجاء في المادة الأولى منه ما يسمح بفهم طبيعة هذه الجريمة، إذ يقصد بأراضي الدولة: "جميع الأراضي التي تملكها الدولة ملكية خاصة أو عامة، بما فيها الأراضي الفلاحية، الحضرية، الصناعية، السياحية، الصحراوية، والسهبية سواء كانت مرسمة في السجلات العقارية أو لا تزال قيد التحفيظ".

ويستخلص من ذلك أن أي تصرف على هذه الأراضي دون ترخيص أو تسوية قانونية يعتبر تعديا صريحا يعاقب عليه القانون، خصوصا إذا تعلق الأمر ببناء أو إنشاءات أو إستغلال تجاري وتعد الأفعال التالية من صور التعدي الواضحة:

- البناء على أراضي الدولة دون رخصة.
- تأجير أراضي الدولة من طرف الغير دون سند قانوني.
- تغيير معالم العقار أو إستعماله في غير الغرض المخصص له.
- الإستمرار في إستغلال العقار رغم صدور قرار إداري بالإخلاء أو الإسترجاع.

رابعاً: الآثار القانونية المترتبة على التعدي

ترتب على ارتكاب فعل التعدي على أراضي الدولة جملة من النتائج القانونية الصارمة التي قررها المشرع الجزائري بموجب القانون 18-23، وتقسّم هذه الآثار إلى شقين رئيسيين جنائي ومدني.

1- المسؤولية الجزائية: أدرج القانون 18-23 فعل التعدي ضمن الجرائم المعاقب عليها جزائياً، نظراً لما يشكّله من تهديد لحرمة الممتلكات العامة وتقييظ لسلطة الدولة¹، وبموجب المادة 13 من هذا القانون يعاقب مرتكب التعدي بعقوبة مزدوجة تشمل الحبس والغرامة المالية، مما يعكس تشديد المشرع على ردع هذه الجريمة وحماية النظام العام العقاري، بل وتلزم المحكمة، عند إدانة المعتدي بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أي إزالة كافة التعديات أو المنشآت غير القانونية على نفقته الخاصة، وذلك حماية للمال العام ورداً للاعتبار القانوني للملكية العمومية.

2 - المسؤولية المدنية: إلى جانب العقوبة الجزائية، قد ترتب جريمة التعدي مسؤولية مدنية لصالح الجهات المالكة للوعاء العقاري المتعدى عليه²، سواء كانت الدولة، الجماعات المحلية أو الهيئات العمومية ويحق لهذه الجهات، إستناداً إلى قواعد المسؤولية المدنية العامة في القانون المدني الجزائري المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن فعل التعدي، سواء كان الضرر معنوياً أو مادياً مثل إتلاف الأراض أو منع استغلالها.

وفي هذا السياق، يمكن للجهة المتضررة أن تتأسس كطرف مدني أمام القضاء الجزائري طبقاً للأصول المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، بما يمكنها من المطالبة بالتعويض أمام نفس المحكمة التي تنظر في الجريمة الأصلية، توخياً للفعالية والسرعة في إسترجاع الحقوق.³

الفرع الثاني : تكييف التعدي على أراضي الدولة كجريمة جزائية

إعتبر المشرع الجزائري، بموجب القانون رقم 18-23، التعدي على أراضي الدولة جريمة يعاقب عليها القانون، بالنظر إلى مساسها بالمصلحة العامة وتهديدها للملك العام والخاص للدولة، وقد نصت

¹ الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، تأسيس الطرف المدني.

² الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المسؤولية عن الفعل الضار.

³ د. فتيحة بن عبو، حماية الأملاك العقارية العمومية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2022.

المادة 25 من هذا القانون على أن كل وضع يد يشكل إعتداء غير مشروع على العقار العمومي و بالتالي جريمة قائمة بذاتها¹، دون الحاجة لإثبات الضرر.

ويكيف هذا الفعل إما كجناية أو جنحة حسب جسامته، ويتميز الطابع الجزري لهذا التكييف بتجاوز المفهوم المدني للإعتداء ، إلى إضفاء وصف جنائي عليه في إطار السياسة العقارية الجزرية للدولة إستنادا إلى قانون العقوبات المواد 386 و387 عند وجود عنصر التزوير أو الاحتيال² في إثبات الحيابة.

الفرع الثالث: دور القاضي في تطبيق عقوبات الردع و الحماية

يخول القاضي الجزائي، باعتباره الضامن لحسن تطبيق القوانين وحماية النظام العام سلطة توقيع العقوبات الأصلية والفرعية في مواجهة مرتكبي جرائم التعدي على أراضي الدولة ، تحقيقا لمبدأي الردع الخاص والعام. وقد نص القانون رقم 18-23 صراحة على عقوبات أصلية تتراوح بين الحبس من ستة (6) أشهر إلى خمس (5) سنوات، وغرامات مالية معتبرة، إلى جانب العقوبات التكميلية كأوامر الهدم أو الإزالة، متى اقتضى الحال ذلك، مما يعكس مكانة القضاء الجزائي كحصن لحماية الملكية العامة وفرض هيبة الدولة.

كما منح القانون هامشا للقاضي في تشديد العقوبة في حال التعدي على أراض محمية أو إذا كان الجاني موظفا عاما او مارس العنف ضد أعوان الرقابة، و عملا بمقتضيات المادتين 28 و29 من القانون 18-23 ، يعاقب الشريك و المحرض بنفس عقوبة المعتد، و تضاعف العقوبة إذا ثبت تكرار الجريمة³.

من أبرز مظاهر الحماية التي يمارسها القاضي الجزائي في هذه الجرائم، إصدار أوامر بالهدم الفوري أو الإخلاء باعتبارها تدابير قضائية ملحقة بالعقوبة الأصلية، وتهدف إلى إعادة الوضع إلى حالته الأصلية قبل التعدي، وتعد هذه الأوامر نوعا من التعويض العيني الذي يصدر ضمن الحكم الجزائي⁴.

¹ المادة 25 من القانون 18-23 .

² المواد 386 و387 من قانون العقوبات.

³ المادتين 28 و29 من القانون 18-23.

⁴ مجلة الآفاق ، تصدر بصفة سداسية ، وتعنى بنشر مقالات وأبحاث محكمة في ميادين متعددة تشمل العلوم القانونية الاجتماعية، الإنسانية و غيرها ، مقال سلطات القاضي في حماية العقار، نسخة 2024 ، ص 420.

وقد نصت المادة 25 من القانون 18-23 صراحة على أن القاضي يمكنه أن يأمر بهدم أي إنشاء غير قانوني أو إزالة أي آثار مادية ناتجة عن التعدي، وهي سابقة تشريعية بارزة تخرج الهدم من مجرد إجراء إداري إلى صلاحية قضائية مباشرة.

الفرع الرابع : سلطة القاضي الجزائري في إصدار أوامر الهدم والإخلاء كآلية لحماية أراضي الدولة من التعدي

أقر المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 18-23 منظومة جزائية متكاملة لحماية أراضي الدولة من مختلف أشكال التعدي، حيث خصص الفصل الخامس من هذا القانون للأحكام الجزائية، والتي تفعل مباشرة بتحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة فور العلم بوقوع الجريمة ، وتغطي مواد القانون من المادة 17 إلى المادة 29 الجرائم والعقوبات المرتبطة بالتعدي على أراضي الدولة، كما أكد المشرع الجزائري على تشديد العقوبات وفقا لخطورة الفعل المرتكب، حيث قد تتراوح العقوبات بين الحبس من سنتين إلى خمسة عشر سنة، إضافة إلى الغرامات المالية التي تصل في بعض الحالات إلى مليون وخمسمائة ألف دينار جزائري، مع إمكانية مصادرة الآلات والمعدات والأموال المستعملة أو الناتجة عن ارتكاب الجريمة.

أولا : صور الجرائم و العقوبات المتعلقة بالتعدي على أراضي الدولة

1- الاستغلال غير المشروع لأراضي الدولة : يعاقب كل من إستولى على أراضي الدولة دون وجه حق، سواء لإستعمال شخصي أو لمنفعة الغير، بغرامة مالية من 500.000 إلى 1.000.000 دج وبحبس من 5 إلى 10 سنوات و هذا حسب نص المادة 17 فقرة 1 من القانون 18-23.

2- البناء أو الإنشاءات دون ترخيص على أراضي الدولة : تصنف هذه الجريمة ضمن الجرح وتتراوح عقوبتها بين الحبس من 7 إلى 12 سنة وغرامة مالية من 700.000 إلى 1.200.000 دج، إذا ما تم تشييد منشآت أو إنشاءات على أراضي الدولة دون وجه حق، و هذا حسب نص المادة 17 فقرة 2 من القانون 18-23.

3- التفريط في أراضي الدولة : يعد التفريط في أراضي الدولة من الجرائم الجسيمة التي أولاها المشرع الجزائري عناية خاصة في إطار قانون 18-23 المتعلق بحماية وإسترجاع أملاك الدولة، وذلك لما يشكله هذا الفعل من مساس مباشر بقدسية الملكية العامة ومصصلحة المجتمع ككل، وفي هذا السياق نصت الفقرة الثانية من المادة 21 على أن "يعاقب بالسجن المؤقت من سبع (7) سنوات إلى اثنتي عشرة (12) سنة وبغرامة من 700.000 دج إلى 2.100.000 دج، كل مسير أراضي الدولة أو موظف عمومي يتسبب في الإضرار بها أو في التعدي عليها من طرف الغير، بسبب عدم قيامه أو امتناعه عن القيام بالالتزامات المفروضة عليه في التشريع والتنظيم المعمول بهما لحمايتها".

- 4- **التعدي باستعمال وثائق أو عقود مزورة قصد تسوية الوضعية بطرق غير شرعية :** يلجأ البعض إلى استعمال وثائق مزورة أو عقود عرفية ملفقة لإثبات ملكية أراض تعود للدولة، ما يشكل جريمة خطيرة تمس بالسجلات العقارية ، كما يمكن متابعة الفاعل وفقا لأحكام المادة 19 من القانون 18-23 إذا تسبب ذلك في التعدي الفعلي على أرض تابعة للأملاك الوطنية ، ويعاقب مرتكبها بالحبس من 3 إلى 7 سنوات، وبغرامة مالية م ن ، من 300.000 إلى 700.000 دج.
- 5- **عرقلة عمل أعوان الرقابة أو الامتناع عن أداء الواجبات :** يعاقب من يتسبب في عرقلة أعمال الرقابة أويمتنع عن تنفيذ أوامر السلطات المختصة بالحبس من 6 أشهر إلى 3 سنوات، وغرامة مالية من 50.000 إلى 300.000 دج و هذا حسب المادة 23 من القانون 18-23.
- 6- **تنفيذ أشغال دون ترخيص على أملاك الدولة العمومية :** تصنف كجنحة، يعاقب مرتكبها بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات، وغرامة مالية من 200.000 إلى 500.000 دج.

ثانيا : مسؤولية الموظفين العموميين في الجرائم المتعلقة بأراضي الدولة

- 1- **الإهمال أو التساهل الذي يؤدي إلى التعدي :** يعد الإهمال أو التساهل من طرف الموظف العمومي في أداء مهامه صورة من صور الخطأ الجسيم الذي يترتب عنه نتائج جنائية جسيمة إذا أدى إلى تسهيل التعدي على أراضي الدولة و قد نصت المادة 21 من القانون 18-23 على ما يلي: " يعاقب بالحبس من ثلاث (3) سنوات إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من 300.000 دج إلى 500.000 دج ، كل موظف عمومي يثبت تسببه بإهماله أو تساهله في تسهيل التعدي على أملاك الدولة" . ويقصد بالإهمال هنا كل إمتناع غير مبرر عن اتخاذ الإجراءات الوقائية القانونية التي يفرضها عليه القانون مثل عن ذلك :

- عدم التبليغ عن حالات التعدي.

- التغاضي عن المخالفات المعايينة.

- عدم تنفيذ الأوامر الإدارية في وقتها.

ويعتبر هذا الإهمال مساهمة غير مباشرة في الجريمة، مما يجعل الموظف مسؤولا جنائيا وفق أحكام قانون العقوبات المكملة للقانون 18-23.

- 2- **الامتناع عن حماية أملاك الدولة أو تنفيذ الالتزامات:** يضع القانون عقوبات جديّة على المسؤولين الذين يتسببون بالامتناع عن حماية الأراضي أو تنفيذ التزاماتهم القانونية، وهي كالآتي:
- الحبس المؤقت من 7 إلى 12 سنة و غرامة مالية من 700,000 دج إلى 1,200,000 دج وذلك إذا ترتب عن تقصيرهم تعدٍ أو إضرار بأملاك الدولة

3- **تواطؤ الموظف مع الفاعل الأصلي** : وهي تواطؤ الموظف مع الفاعل الأصلي، فإن المشرع اعتبر هذا السلوك خيانة للأمانة العمومية وفعلا مشتركا في ارتكاب الجريمة في حال ثبوت التواطؤ مع مرتكبي الجريمة، تطبق نفس العقوبات المفروضة على الفاعل الأصلي، أي الحبس من 10 إلى 15 سنة وغرامة تصل إلى 1.500.000 دج.

ويشمل التواطؤ الأفعال التالية:

- التستر على الجريمة.
 - تسريب معلومات إدارية أو وثائق تمكن من التعدي.
 - المشاركة في التوقيع على قرارات مخالفة أو تبرير التعدي بوسائل غير قانونية.
- وتصنف هذه الجريمة ضمن الجنايات المرتبطة بالإخلال بالوظيفة ، وقد تؤدي أيضا إلى العزل الإداري ومصادرة الأموال الناتجة عن الجريمة، حسب ما تنص عليه أحكام قانون مكافحة الفساد.

ثالثا : المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنويين

أكدت المادة 26 من القانون 18-23 على إمكانية مساءلة الأشخاص المعنويين جزائيا عند ارتكاب الجرائم ، وتطبيق العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون بحقهم، مما يعزز من فعالية الحماية ويضيق الخناق على الممارسات غير القانونية التي تتم باسم المؤسسات أو الهيئات .

يتبين من خلال هذا التصنيف أن التعدي على أراضي الدولة يتخذ أشكالا متعددة، تتراوح بين الفعل المادي المباشر والإهمال الإداري المقنع، وقد أحسن المشرع في القانون 18-23 عندما خص كل صورة بنص تجريمي خاص يتناسب مع خطورتها، غير أن التطبيق القضائي والرقابي يظل الفيصل في تحقيق الردع وفعالية الحماية العقارية .

رابعا : الحماية القانونية للمبلغين عن التعدي على أراضي الدولة

نصت المادة 13 من القانون 18-23 على حماية المبلغين عن الجرائم المرتكبة على أراضي الدولة من أي شكل من أشكال التهديد أو الإنتقام ، سواء تعلق الأمر بالفاعل أو شركائه أو الأقارب أو الأشخاص المرتبطين به ، كما ألزمت الجهات المختصة بحماية هؤلاء المبلغين من أية متابعة جزائية أو مدنية أو إدارية في حال لم تسفر البلاغات عن إجراءات قانونية ، وذلك ضمنا لتشجيع التبليغ وردع الجرائم في مهدها.

الفرع الخامس: التنسيق بين القضاء والجهات الإدارية المختصة

يلعب القاضي دورا تنسيقيا مهما مع الجهات الإدارية، خاصة مديرية أملاك الدولة، و المصالح المكلفة بالتعمير والمسح العقاري، ويمكن للقاضي أن يطلب رأيا فنيا أو تقريرا عقاريا لتحديد طبيعة الأرض محل التعدي، اعتمادا على المرسوم التنفيذي 91-454 المتعلق بتصنيف الأملاك الوطنية¹.

هذا التعاون يفضي إلى توثيق حجج الإثبات وتمكين المحكمة من فهم الطبيعة القانونية للعقار المتنازع عليه، الأمر الذي يسهل على القاضي إصدار أحكام عادلة ومبنية على معطيات تقنية دقيقة، كما يعزز فعالية تنفيذ الأحكام من خلال تكليف أعوان القوة العمومية والبلديات المعنية².

يبرز من خلال هذا التحليل أن القاضي الجزائري يعد فاعلا محوريا في حماية الأملاك العقارية العمومية ليس فقط من خلال إيقاع العقوبة، بل عبر ممارسة صلاحيات موسعة تشمل التكيف الجنائي، إصدار أوامر الهدم، تقرير التعويض، والتنسيق مع الجهات الإدارية، ويتكامل هذا الدور مع ما نص عليه القانون 18-23 من توجه نحو تشديد العقوبة على المعتدين، وإعلاء مصلحة الدولة في مواجهة الاعتداءات المتزايدة على أراضيها.

المطلب الثاني: دور القاضي الجزائري في تقرير المسؤولية المدنية عن الضرر الناجم عن التعدي على أراضي الدولة

يعد تمكين الجهات المتضررة، وفي مقدمتها الدولة، من التأسس كطرف مدني في الدعوى الجزائية، إحدى الآليات القانونية المهمة التي أقرها المشرع الجزائري لضمان تعويض الضرر الناجم عن التعدي على الأملاك العقارية العمومية، إذ يمكن هذا الإجراء القاضي الجزائري من النظر في المطالب المدنية المرفوعة ضمن الدعوى العمومية ذاتها، مما يحقق مبدأ الاقتصاد في الإجراءات ويوطد دور القضاء الجزائي في تقرير المسؤولية المدنية وحماية ممتلكات الدولة من أي انتهاك أو ضرر.

¹ المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بتصنيف الأملاك الوطنية.

² د.نذير شقرون، حماية الأملاك العمومية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام، العدد 18، سنة 2023.

الفرع الأول: قبول تأسيس الجهات المتضررة كطرف مدني

يتيح القانون الجزائري، بموجب المادة 5 من قانون الإجراءات الجزائية¹، للأشخاص المتضررين من جريمة ما، بمن فيهم الدولة ومصالحها، تأسيس أنفسهم كطرف مدني داخل الدعوى العمومية بمجرد إنطلاقها أو خلال مراحل المحاكمة، وتعد هذه الإمكانية وسيلة فعالة لحماية حقوق الدولة دون الحاجة إلى رفع دعوى مدنية مستقلة، ما يسرع في إسترداد الحقوق وتحقيق الردع ، وقد كرس القانون رقم 18-23 هذا المبدأ، لا سيما في مادته 27، التي تنص على ضرورة متابعة المعتدين على الأراضي العمومية وتكليف النيابة العامة بتنفيذ المساءلة المدنية والجزائية²، مما يضمن حق الدولة في التعويض والتأسيس كطرف مدني.

الفرع الثاني: شمول التعويضات عن الأضرار المالية والبيئية

يتولى القاضي الجزائري، في حال ثبوت التعدي، مسؤولية تحديد حجم الضرر وتقدير التعويضات المستحقة، التي لا تقتصر على الجانب المالي فقط ، بل تمتد إلى التعويض البيئي والعمراني خاصة في حال البناء دون رخصة أو التعدي على ممتلكات طبيعية أو تاريخية، وهنا تستحضر مقتضيات المادة 25 من القانون 18-23، التي تنص صراحة على أن الضرر الناتج عن التعدي على الأراضي العامة يترتب عنه التزام بالتعويض³، بما في ذلك إعادة الوضع إلى ما كان عليه، أي الهدم أو الإزالة.

كما أن الفقه الجزائري يقر مبدأ أن "من ألحق ضرراً بغيره يجب عليه إصلاحه"، وهو مبدأ عام منصوص عليه في المادة 124 من القانون المدني⁴.

الفرع الثالث: آليات التنفيذ المدنية ضمن المسار الجزائري

يعد تنفيذ الأحكام القضائية الجزائية ذات الأثر المدني مرحلة حاسمة في مسار استرداد حقوق الدولة وجبر الضرر الناتج عن التعدي على أراضيها، فبمجرد صدور حكم جزائي يتضمن إلزاماً بالتعويض المدني لفائدة الدولة أو الجماعات الإقليمية أو الجهات المتضررة، تنتقل هذه المرحلة إلى حيز التنفيذ، حيث تتداخل فيها الآليات المدنية والإجراءات الجزائية بصورة متكاملة.

¹ المادة 5 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ، المرجع السابق

² حملاوي نجاة وسلالي مصطفى، *التدابير الإدارية لحماية أراضي الدولة*، مجلة آفاق، العدد 07، 2024 لسنة ، ص425.

³ المادة 25 من القانون 18-23.

⁴ المادة 124 من القانون المدني الجزائري .

1- تحصيل الغرامات والتعويضات المدنية

بعد صدور الحكم الجزائي المتضمن تعويضا مدنيا، ينتقل التنفيذ إلى الجهات المختصة مثل الخزينة العمومية، التي تتكفل بتحصيل الغرامات والتعويضات وفقاً للأمر رقم 76-135 المتعلق بتنظيم المحاسبة العمومية¹، يلزم المحاسبين العموميين بتحصيل الديون العمومية بناء على السندات التنفيذية الصادرة عن الجهات القضائية. ،

ويندرج التعويض المدني المقضي به في الحكم الجزائي ضمن الديون العمومية متى كانت الدولة أو جهة عامة هي الطرف المتضرر، ويعامل معاملة الأحكام النهائية القابلة للتنفيذ الجبري .

2 - الهدم كتعويض عيني

كما قد يصدر القاضي أمراً بهدم البناءات محل التعدي، إعمالاً لمبدأ رد الشيء إلى أصله وهو إجراء يدخل ضمن التعويض العيني لا المالي فقط²، بل يمتد ليشمل رد الحالة إلى ما كانت عليه وهو ما يعرف قانوناً بـ"التعويض العيني". وتعد أوامر الهدم والإزالة جزءاً إضافياً له أثر إصلاحي وردعي في آن واحد.

وقد كرس المشرع هذا الإتجاه صراحة في المادة 25 من القانون رقم 18-23 ، و التي تنص على أن القاضي يمكنه إصدار أحكام جزائية تتضمن هدم أو إزالة البناء محل التعدي، كإجراء يصب في استعادة الوضع القانوني الأصلي للعقار المعتدى عليه.

3 - التداخل الإجرائي بين المسارين المدني والجزائي

ما يميز هذه الآلية هو التكامل بين المسارين المدني والجزائي داخل دعوى واحدة، حيث يمنح القاضي الجزائي صلاحية الفصل في المطالب المدنية المقامة من الدولة أو أحد أطرافها، سواء من حيث التعويض المالي أو إعادة الحالة إلى أصلها، و هذا التكامل يعزز فعالية الحماية القضائية لأراضي الدولة ويضمن سرعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية.

¹ الأمر رقم 76-135 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، ج ر رقم 102، سنة 1976.

² د. بن صافي عبد القادر، المسؤولية المدنية في التشريع الجزائري، منشورات جامعة الجزائر، سنة 2021.

4 - تنفيذ الهدم ضمانات قانونية وقيود شكلية

رغم أن القاضي الجزائري يملك صلاحية إصدار أمر بالهدم ، إلا أن تنفيذ هذا الأمر يخضع لمجموعة من الضوابط ، منها:

- أن يصدر بناء على ثبوت التعدي وتوصيف المخالفة عقاريا.
- أن يكون الحكم نهائيا غير قابل للطعن العادي، حفاظا على مبدأ الأمن القانوني.
- ضرورة إبلاغ الجهات التقنية والإدارية المختصة بالتنفيذ، كمديرية البناء أو مديرية أملاك الدولة.

الفرع الرابع: دور النيابة العامة والجهات الإدارية لتفعيل حقوق الدولة

تلعب النيابة العامة دورا محوريا في إثارة المسؤولية المدنية تلقائيا، سواء من خلال إشعار تلقته من أعوان الرقابة أو بناء على تحقيق إداري أو شكوى، ويمكن لها أن تطالب بضم المصالح المتضررة مثل البلدية ، الولاية ومديرية أملاك الدولة ، كأطراف مدنية ويسمح ذلك بتفعيل مسطرة إسترجاع الحقوق العامة بشكل مباشر، كما يلعب الرأي العام ومنظمات المجتمع المدني دورا غير مباشر في الضغط من أجل تنفيذ الأحكام القضائية، وفق ما تضمنه تقرير المجلس الأعلى للقضاء الجزائري حول تفعيل تنفيذ الأحكام الإدارية والمدنية¹.

و تعزز هذه الديناميكية بإشراك السلطات الإدارية المختصة، وفقا للمواد 11 ، 12 ، 13 و 15 من القانون 18-23، وما يقابله في قانون الإجراءات الجزائية (المواد من 3 إلى 72) و يستشف من النصوص القانونية أن الدولة ومؤسساتها يمكن أن تطلب التعويض أمام القضاء الجزائري متى توافرت الشروط التالية:

- وجود ضرر مباشر ومثبت.
- وجود رابطة سببية بين التعدي والعقار المعتمد عليه.
- إثبات صفة المتضرر.

يعد التأسيس كطرف مدني في الدعوى الجزائية وسيلة قانونية فعالة تمكن الجهات المتضررة من التعدي على الأملاك العقارية التابعة للدولة من المطالبة بالتعويض وإسترجاع الحقوق المعتمد عليها وإنطلاقا من كون حماية المال العام تمثل مصلحة جماعية محمية قانونا، فقد خول المشرع الجزائري لعدد من السلطات والهيئات العمومية صلاحية التأسيس كأطراف مدنية أثناء سير المحاكمة، وعلى رأسها النيابة

¹ تقرير المجلس الأعلى للقضاء، الجزائر، 2022.

العامة باسم العدالة، ومديرية أملاك الدولة، والولاية، والبلدية، إلى جانب مختلف المؤسسات العمومية المالكة أو المسيرة للأملاك المتعدى عليها، وذلك بما ينسجم مع قواعد قانون الإجراءات الجزائية وأحكام القانون رقم 18-23 المتعلق بحماية الأملاك العقارية العمومية.

أولاً: تأسيس العدالة في المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن التعدي

في إطار إضطلاع السلطة القضائية بواجبها في حماية المصلحة العامة وصون النظام العام يجوز للنيابة العامة أن تتأسس باسم العدالة كطرف مدني في القضايا المتعلقة بالتعدي على الأملاك العقارية العمومية، متى نتج عن هذا التعدي إضطراب فعلي يمس النظام العام أو تسبب في إلحاق ضرر بمرفق عام، مثل تعطيل إستعمال طريق عمومي، أو شل نشاط مؤسسة إدارية، أو عرقلة أداء مرفق حيوي، و يستند هذا الدور إلى الوظيفة الدستورية والقانونية للنيابة العامة بوصفها ممثلة للحق العام، والتي لا تقتصر على تحريك الدعوى العمومية فحسب، بل تشمل أيضا إمكانية المطالبة بالتعويض عن الأضرار الواقعة على المصلحة العامة باسم المجتمع، وقد أكدت المادة 2 من قانون الإجراءات الجزائية على هذا البعد الحمائي بالنص على أن "العدالة تحمي المجتمع وتحمي الحقوق والحريات"، كما أجازت المادة 3 من نفس القانون صراحة تأسيس الأشخاص المعنويين العموميين كأطراف مدنية في الدعوى الجزائية، وتتجلى أهمية هذا التأسيس في الطابع الاستثنائي الذي أقره المشرع في المادة 15 من القانون رقم 18-23، حيث قرر أن "الدعوى العمومية أو المدنية لا تسقط بالتقادم ضد مرتكبي التعدي على الأملاك العقارية العمومية"، وهو ما يعد تأكيدا على الطابع غير القابل للتسامح مع هذه الأفعال، وعلى مشروعية تدخل النيابة العامة دفاعا عن الملكية العقارية العمومية، متى إقتضى الأمر ذلك.

و من باب الإثبات ، ينبغي على القاضي الجزائري، عند الفصل في قضايا التعدي على أراضي

الدولة، أن:

- يتثبت من صفة الطرف المدني و من ملكية العقار المتعدى عليه.
- يراعي الطبيعة القانونية للعقار (ملكية عمومية أم خاصة)، لتحديد الجزاء المناسب.
- يأمر بالتعويض وإعادة الوضع الى ماكان عليه قبل التعدي استنادا للمادة 05 من القانون 18-23.
- يحيل المسؤولية إلى الجهات الرقابية في حال وجود تقصير إداري أدى إلى التعدي.

ثانيا: تأسيس الخزينة العمومية باعتبارها جهة متضررة

تمثل الخزينة العمومية مصلحة الدولة المالية، وبالتالي إذا كان التعدي قد ألحق خسارة مالية كفقدان الاستغلال، تراجع الإيرادات، كلفة و مصاريف إعادة التهيئة، يكون لها الحق في المطالبة بالتعويض وفقا لقانون المحاسبة العمومية رقم 90-21، لا سيما المادة 7 التي توجب على المحاسب العمومي المحافظة على الأموال العامة¹، و يثبت القانون 18-23 لاسيما في المادة 15، و يجب إتباع الإجراءات القانونية التالية :

- تقديم طلب تأسيس وفقا للمادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية، عبر محام أو ممثل قانوني من وزارة المالية، وهي صيغة مرنة تسمح للجهة المالكة للعقار باللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقها².
- إرفاق تقارير محاسبية أو فنية توضح حجم الضرر المالي الناتج عن التعدي.

ثالثا: تأسيس البلدية كمتضرر يستوجب التعويض

بموجب أحكام القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية³، تعد البلدية شخصا معنويا عاما تتمتع بإمتلاك و إستغلال الأملاك العقارية المخصصة للمرافق العمومية ذات الطابع المحلي، كالأسواق البلدية المساحات الخضراء المؤسسات التربوية، والثقافية وغيرها، وتضطلع بمسؤولية قانونية مباشرة في حمايتها والمحافظة عليها من أي اعتداء مادي أو قانوني، وعليه، فإنه في حال وقوع تعد على عقار من أملاك البلدية، يحق لها وفقا لقواعد قانون الإجراءات الجزائية، أن تتأسس كطرف مدني أمام الجهات القضائية الجزائية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج وإسترجاع العقار المعتدى عليه، ويتم ذلك بموجب طلب رسمي يقدمه رئيس المجلس الشعبي البلدي باسم الجماعة المحلية، مرفقا بالوثائق الثبوتية، مثل قرارات التخصيص أو الحيازة، وخريطة مسح الأراضي المعتمدة، وقد تستعين البلدية بالمحافظ العقاري لتأكيد الحيازة القانونية أو الملكية العقارية محل النزاع، وتجد هذه الإجراءات سندها في المادة 94 من القانون البلدي التي تلزم البلدية صراحة بحماية أملاكها العقارية المنقولة وغير المنقولة، وكذا في المادة 15 من القانون رقم 18-23 التي تجيز لرئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب التعويض عن الضرر الذي لحق جراء

¹ القانون رقم 90-21 المؤرخ في 15 أوت 1990 والمتعلق بالمحاسبة العمومية الإطار القانوني الأساسي لمحاسبة الدولة والجهات العمومية في الجزائر

² د. الطيب لوصيف، الشرح العملي لقانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2020، ص. 143.

³ القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، ج ر رقم 37، سنة 201، و قد تم تعديله بموجب أمر رقم 21-13 المؤرخ في 31 أوت 2021

الاستيلاء أو الاحتلال غير المشروع للأماكن العمومية، ما يمنح البلدية حق اللجوء إلى القضاء الجزائي تأسيساً على الصفة والمصلحة والضرر وفقاً لمقتضيات حماية النظام العام العقاري.

رابعاً: تأسيس الولاية كطرف طالب للتعويض

الولاية بصفتها جماعة إقليمية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتمارس الوصاية على عدد من الأماكن العقارية التي تندرج ضمن نطاق اختصاصها، خاصة تلك التي تكتسي طابعاً تنموياً أو اجتماعياً، مثل مناطق النشاطات الاقتصادية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الولائي، والمساحات المصنفة كمحميات طبيعية، وفي حالة وقوع تعد أو استيلاء غير مشروع على هذه الأماكن، يحق للولاية أن تتأسس كطرف مدني أمام القضاء الجزائي، وذلك حماية للمصلحة العامة وسعيها لإسترداد الحقوق العقارية المعتدى عليها، ويتم تقديم هذا التأسيس من طرف مديرية الشؤون القانونية أو مديرية الأماكن الولائية، إما عن طريق رفع دعوى مدنية موازية أو عبر تقديم طلب تأسيس أثناء المحاكمة الجزائية، مرفقاً بقرارات صادرة عن مجلس الولاية أو بمحاضر تثبت واقعة التخصيص أو الحيازة، ويستند هذا الإجراء إلى ما نصت عليه المادتان 45 و47 من القانون رقم 07-12، المتعلق بالولاية حيث خول للوالي صراحة سلطة المحافظة على الأماكن العقارية التابعة للولاية¹ وإتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة بحمايتها واستغلالها وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة، كما يجد هذا التأسيس سنده في المادة 15 من القانون رقم 18-23، التي أجازت صراحة للقاضي الجزائي أن يحكم، في حالة ثبوت التعدي، بإعادة الوضع العقاري إلى ما كان عليه، تأكيداً للدور التصحيحي للقضاء في مواجهة إنتهاك الملكية العقارية العامة.

خامساً: تأسيس مديرية أملاك الدولة كطرف مدني

تعد مديرية أملاك الدولة الجهة الإدارية المختصة مباشرة بتسيير الأملاك الوطنية بنوعها العام والخاص، وتمارس صلاحياتها وفقاً لما تمليه القوانين والتنظيمات المتعلقة بحماية وإستغلال المال العام العقاري، تضطلع المديرية بدور محوري في التبليغ عن حالات التعدي وإعداد محاضر المعاينة، والشروع في الإجراءات القانونية اللازمة لإسترداد العقارات المعتدى عليها، كما أن له صلاحية التأسيس كطرف مدني في الدعوى العمومية، بما يتيح لها المطالبة بالتعويض عن الأضرار أو السعي إلى إعادة العقار إلى حالته الأصلية قبل التعدي، حيث تعتبر مديرية أملاك الدولة الجهة الأكثر تأهيلاً قانونياً وتمثيلاً لمباشرة الإجراءات أمام القضاء الجزائي، إستناداً للمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتعلق بتسيير

¹ المادتان 45 و47، من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية.

الأماكن الوطنية¹، التي تنص على أن مصالح أملاك الدولة "تتكفل بمراقبة الأملاك العقارية العمومية والخاصة للدولة و السهر على حمايتها"، ويعزز هذا الدور ما ورد في المادة 15 من القانون رقم 18-23 التي جرمت أفعال الاستيلاء أو الإحتلال غير المشروع للأملاك العمومية، وأجازت فتح دعوى عمومية بموجب محاضر الأعوان المؤهلين، و بذلك تشكل مديرية أملاك الدولة خط الدفاع الأول لحماية الثروة العقارية الوطنية من أي مساس أو تجاوز² و من أجل هذا يتبع الإجراءات التالية للمطالبة بالتعويض :

- تحرير محضر يعد من طرف أعوان أملاك الدولة مؤهلين قانونا.
- إرسال نسخة من المحضر للنيابة العامة مع طلب تأسيس مرفق بالمستندات الثبوتية (بطاقة ملكية، سندات الحيازة، خرائط الكاداستر) .
- حضور ممثل المديرية في الجلسات للمرافعة بشأن الضرر الحاصل، والمطالبة بالتعويض أو الهدم أو إعادة التخصيص.

¹ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ، المرجع السابق.

² حمالوي نجاة وسلاي مصطفى، "التدابير الإدارية لحماية أراضي الدولة في ظل القانون 18-23"، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، العدد 7، 2024، ص420.

إن المعالجة التطبيقية التي تناولها هذا الفصل أبانت عن أن القانون رقم 18-23 لا يقتصر على كونه إطارا تشريعيا موجها لحماية أراضي الدولة من التعدي، بل يعد حجر الزاوية في إعادة ضبط النظام العقاري الوطني، عبر مزيج من التدابير الوقائية، والآليات الرقابية، والصلاحيات الإدارية و القضائية المتكاملة، وقد كشفت الدراسة عن أهمية البعد المؤسسي في إنجاح هذا الإطار القانوني، خاصة في ظل تداخل الإختصاصات وتفاوت مستويات التنسيق والتنفيذ بين الجهات المعنية.

ومن خلال تحليل الأدوار المختلفة للسلطات المحلية، وأعوان الرقابة، والهيئات القضائية، إتضح أن الفعالية القانونية لا تتحقق بمجرد إصدار النصوص، بل تتطلب ديناميكية مؤسسية تشمل التكوين والمتابعة، واستغلال قواعد البيانات العقارية، وتفعيل القضاء الاستعجالي، كما برز أن مبدأ التعويض أو إسترجاع الأراضي المعتدى عليها، لا يمكن تفعيله خارج إجراءات قانونية مضبوطة، تبدأ بتحرير محضر من طرف أعوان مؤهلين، وإرسال الملف إلى النيابة العامة، مع تمثيل قانوني فعال في جلسات التقاضي.

وعليه، فإن حماية أراضي الدولة لم تعد مسألة إدارية أو تقنية فحسب، بل أصبحت التزاما وطنيا يفرض تبني حكمة عقارية رشيدة، تضمن إستدامة الممتلكات العامة، وتجسد سيادة الدولة الفعلية على مجالها العقاري، بما يحقق التوازن المنشود بين متطلبات التنمية وضرورات الحفاظ على الملكية العامة.

كما برز أن مبدأ التعويض أو إسترجاع الأراضي المعتدى عليها لا يمكن تفعيله خارج إطار إجراءات قانونية مضبوطة، تبدأ بتحرير محضر من طرف أعوان أملاك الدولة المؤهلين قانونا، وإرسال نسخة منه إلى النيابة العامة مرفقة بالوثائق الثبوتية (كعقود الملكية، سندات الحيازة، وخرائط الكاداستر)، ثم تمثيل الإدارة المعنية في جلسات التقاضي للمرافعة بشأن الضرر الحاصل والمطالبة بالتعويض أو الهدم أو إعادة التخصيص، وهي إجراءات، على أهميتها، تظل رهينة بتوفر شروط مؤسسية وتنظيمية دقيقة، وهو ما يدفع إلى ضرورة تفعيل حزمة من المقترحات العملية الكفيلة بضمان التطبيق السليم لأحكام القانون رقم 18-23 والارتقاء بأداء المتدخلين في مجال الحماية العقارية.

وفي ضوء ما سبق، يتضح أن تفعيل أحكام القانون رقم 18-23 يظل رهينا بمدى الانسجام بين مختلف مستويات التدخل الإداري والتقني، وبوجود رؤية متكاملة تعزز من فعالية الحماية القانونية لأراضي الدولة، بما يضمن الحد من التعديات وإسترجاع الأملاك المنهوبة، وتحقيق الاستغلال الأمثل للوعاء العقاري الوطني وفق مقومات التنمية المستدامة والحفاظ على السيادة العقارية.

إستنتاجات و إقتراحات

مقترحات عملية لتفعيل أحكام القانون رقم 18-23 وخدمة أهدافه الإستراتيجية

التفعيل المؤسسي المتكامل لحماية أراضي الدولة: بين السلطات المركزية والمحلية

إن التنزيل الفعال لأحكام القانون رقم 18-23 لا يمكن أن يتحقق إلا من خلال توزيع وظيفي منسجم بين السلطات المركزية والمحلية، وفق رؤية مؤسساتية واضحة تستند إلى أدوات تنظيمية ورقمية ورقابية دقيقة، و في هذا السياق، يمكن إبراز دور كل جهة كما يلي:

أولا : السلطات المركزية (وزارة الداخلية ، الجماعات المحلية و وزارة المالية)

إصدار تعليمات تنظيمية موحدة، ينبغي على السلطات المركزية تطوير مناشير و تعليمات تطبيقية تفصيلية لتفسير نصوص القانون 18-23، بما يضمن توحيد الإجراءات والمعايير عبر كامل التراب الوطني و تقادي الإجتهاادات الفردية أو التفسيرات المتضاربة.

رقمنة منظومة العقار العمومي، ذلك بدعم رقمنة السجلات العقارية الوطنية ، مع ربطها بمنصات رقمية ذكية تعنى بالتحذير المبكر من التعديات العقارية، مما يعزز من فعالية التتبع و الرصد الاستباقي.

تتبع وتقييم قرارات الإزالة و الإخلاء بوضع آلية وطنية لتتبع تنفيذ قرارات الهدم والإخلاء و تقييم نتائجها بشكل دوري، بما يوفر مؤشرات قياس تساعد في تحسين فعالية التدخلات.

ثانيا : السلطات المحلية (الولايات، الدوائر، البلديات).

تفعيل اللجان المحلية للحماية العقارية و يكون تفعيل دائم وفعال للجان حماية الأملاك العمومية على المستوى المحلي، مع منحها الصلاحيات القانونية و الوسائل المادية و اللوجستية الضرورية للتدخل الفوري عند تسجيل أي تجاوز.

إعتماد خطط رقابية إستباقية بإعتماد مخططات عمل ميدانية تعتمد على آليات الاستشعار المبكر، خاصة في المناطق الحضرية ذات التوسع السريع، لتقادي التعدي قبل استفحاله.

تعزيز المراقبة عبر شرطة العمران بتعبئة الموارد البشرية المختصة، كشرطة العمران وأعوان البلديات، للقيام بخرجات ميدانية دورية، وتكثيف التغطية الجغرافية للمراقبة العقارية.

ثالثا : الهيئات الرقابية و القضائية - نحو عدالة عقارية متخصصة وفعالة

تلعب الهيئات الرقابية والقضائية دورا محوريا في إنفاذ قواعد حماية الأملاك العقارية العمومية ويعد التنسيق المؤسسي بين هذه الجهات عنصرا حاسما في الحد من التعديات وردع المخالفين، وفيما يلي أهم الآليات المقترحة:

تعزيز التنسيق القضائي- الإداري ، ينبغي تدعيم قنوات التعاون بين النيابة العامة والمصالح الإدارية المختصة (مديريات أملاك الدولة، المحافظات العقارية، البلديات...) لتأمين تحريك الدعوى العمومية فور تسجيل أية حالة تعد، مما يضمن السرعة و الفعالية في المعالجة.

إحداث أقسام متخصصة قضائيا و توجيه السياسة القضائية نحو إستحداث أقسام متخصصة في منازعات التعدي على الأملاك العمومية، سواء على مستوى المحاكم الإدارية أو العادية، بهدف ضمان البت السريع والملم في هذا النوع من القضايا ذات الطبيعة المعقدة.

تكوين القضاة وأعوان الضبط و ذلك بتنظيم دورات تدريبية دورية لفائدة القضاة، وأعوان الشرطة القضائية، والمفتشين الإداريين، في مجال الفقه العقاري ومخالفات التعمير، وذلك بالشراكة مع المعهد الوطني للقضاء والمدارس الوطنية للإدارة و التعمير، لتحديث معارفهم وفق المستجدات التشريعية والتنظيمية.

رابعا : تأطير المجتمع المدني و إشراك الإعلام

لا يمكن تفعيل أحكام القانون 23-18 بمعزل عن الرافدين الاجتماعي و الإعلامي، اللذين يشكلان الدعامة الشعبية والمعنوية لتجسيد دولة القانون، إذ يعد إشراك المجتمع المدني وتوظيف الإعلام أدوات إستراتيجية في توسيع الرقابة المجتمعية وتكريس ثقافة إحترام الملكية العمومية.

أ- المجتمع المدني :

التحفيز على المشاركة المجتمعية ، حيث ينبغي تحفيز الجمعيات البيئية والتنمية المحلية للانخراط الفعلي في حماية الأملاك العامة، عبر آليات التبليغ الرقمي عن حالات التعدي، وبناء شراكات مع السلطات المحلية في مشاريع التوعية والمراقبة.

نشر ثقافة الملكية الجماعية، من الضروري التأسيس لخطاب مدني يرى أن التعدي على أرض الدولة هو إعتداء على الحقوق الجماعية للأجيال القادمة، ما يضيفي على حماية هذه الأملاك بعدا أخلاقيا ومواطنيا يتجاوز البعد القانوني.

الحملة التطوعية والتحسيسية، إذ ينبغي تنظيم حملات ميدانية في الأحياء الحضرية و القرى للتعريف بمخاطر الإستيلاء غير المشروع على الأملاك العمومية، وشرح عواقبه القانونية والبيئية، وذلك بالشراكة مع المدارس والمساجد والجمعيات المحلية.

ب- الإعلام - منصة للتوعية والمساءلة

تخصيص تغطيات دورية إعلامية، أي توجيه وسائل الإعلام لتخصيص برامج و تقارير دورية حول قضايا التعدي العقاري، بما يعزز من حضور هذا الملف في وعي المواطن.

مرافقة جهود الدولة توعويا ، الإعلام شريك في مرافقة الدولة في توعية الرأي العام حول مخاطر البناء الفوضوي والتعديات، عبر خطاب مبسط ومدعوم بحالات واقعية.

إبراز النماذج الناجحة، بتسليط الضوء على النجاحات النموذجية في إسترجاع الأراضي يعد محفزا لباقي الجهات، كما يعزز ثقة المواطن في قدرة الدولة على حماية ممتلكاتها.

الإعتماد على الذكاء الاصطناعي ، لأنه لم يعد مجرد أداة تقنية، بل أصبح ركيزة أساسية ترافق مختلف الجهود المبذولة في شتى الميادين، من التعليم والصحة إلى القضاء والإدارة، مروراً بقطاع العقار وتسيير أملاك الدولة، لقد أصبح هذا الذكاء الداعم الصامت، الذي يمكن من الوصول السريع و الدقيق إلى المعلومة، ويسهل إعداد الخرائط العقارية، ويحسن التنسيق بين الإدارات، من خلال الرموز و النظم المؤتمنة التي تربط مختلف السلطات المحلية و المركزية ، وهذا من أجل بناء إدارة عقارية حديثة، تركز على الشفافية، والرقمنة، وحماية ممتلكات الدولة ضمن منظور إستشرافي يرتقي إلى مستوى التحديات.

خلاصة الإستنتاج هذه تجعل هذه الإقتراحات لا تهدف فقط إلى تفعيل مقتضيات القانون 18-23 بل تسعى إلى تحويله إلى ثقافة مجتمعية راسخة تحترم الملكية العامة، وتكرس مبدأ السيادة العقارية كأحد أبرز ركائز السيادة الوطنية ، و يقتضي إستشراف فعالية هذا القانون انخراطا شاملا وتكاملا حقيقيا بين مختلف الفاعلين الرسميين والمدنيين، ضمن رؤية واحدة حماية الأرض كأصل من أصول السيادة والعدالة الاجتماعية.

الخاتمة:

سعى للإجابة عن الإشكالية المحورية التي تناولتها هذه الدراسة، والمتمثلة في مدى فعالية القانون 18-23 في حماية أراضي الدولة من التعدي، فقد حاولنا عبر تحليل متعدد الأبعاد الجمع بين المقاربة القانونية النظرية والمعاينة الواقعية الإجرائية، بما يتيح إستخلاص رؤية نقدية شاملة حول مدى نجاعة هذا الإطار التشريعي في تحقيق الأهداف المرجوة.

لقد حاولت هذه الدراسة، من خلال مقاربة تحليلية ونقدية، أن تسيّر أغوار الإطار القانوني المنظم لحماية أراضي الدولة في الجزائر، في ضوء المستجدات التي جاء بها القانون رقم 18-23 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، و الذي شكل نقلة نوعية في فلسفة التشريع العقاري الجزائري، حيث إنتقل من منطق الحصر الإداري للأماكن العامة إلى منطق الحماية الإستراتيجية الفعالة.

وقد بينت المعالجة التفصيلية، سواء في جانبها النظري أو العملي، أن أراضي الدولة تمثل أحد الأعمدة الأساسية للسيادة الوطنية، وموردا جوهريا لدفع عجلة التنمية المستدامة، فهي ليست فقط وعاءا للنشاط العمراني أو الفلاحي، بل تجسد، في أبعادها القانونية والاقتصادية والرمزية، مبدأ الملكية العامة الذي لا يجوز المساس به تحت أي ذريعة، ومن هنا فإن حماية هذه الأراضي تندرج ضمن واجبات الدولة بمختلف مؤسساتها، وتتطلب تعبئة آليات متعددة إدارية، قضائية، وتشريعية.

وقد عالج القانون 18-23 هذا التحدي من خلال منظومة متكاملة تتأسس على ثلاث دعائم أساسية:

1. **الوقاية** : من خلال ضبط شروط تخصيص الأراضي وإستعمالها، وتقييد التصرفات غير المشروعة، مع فرض رقابة مسبقة على عمليات الإسناد والتفويت.
2. **الردع** : من خلال تشديد العقوبات المقررة ضد المعتدين، سواء كانت سالبة للحرية أو مالية، إلى جانب العقوبات التكميلية، كأوامر الهدم والإزالة.
3. **الاسترجاع** : عبر تمكين السلطات المختصة من إسترداد الحيازة الفعلية للأراضي المعتدى عليها دون المساس بضمانات المحاكمة العادلة.

وقد أبرزت فصول الدراسة تكامل الأدوار بين السلطات المركزية، التي تضطلع بوضع السياسات العامة، والسلطات المحلية التي تتولى تنفيذها، والهيئات الرقابية التي تراقب الامتثال للقانون والقضاء الجزائي والإداري، الذي يعد الملاذ الأخير لحماية الملكية العامة، من خلال سلطاته في التجريم والعقاب، وإلزام المتسببين بالتعويض واسترجاع الحقوق المعتدى عليها.

وفي المقابل، كشفت الدراسة عن **جملة من التحديات والاختلالات** التي تعيق التطبيق الأمثل لهذا القانون أبرزها:

- ضعف التنسيق بين الجهات الإدارية والجهات القضائية في الميدان.
- محدودية الموارد البشرية والتقنية المسندة للجان المحلية.
- بطء الإجراءات القضائية في بعض الحالات.
- تداخل الصلاحيات بين بعض المصالح الإدارية.
- غياب منظومة معلوماتية وطنية محدثة خاصة بأراضي الدولة.

غير أن نجاح هذا القانون في بلوغ أهدافه مرهون بجملة من الإجراءات العملية والمقاربات التكاملية التي تتجاوز الطابع التشريعي الجامد، لتشمل التحرك الفعلي على مستوى السياسات العامة وآليات التنفيذ، وضبط الموارد البشرية والتقنية، وفي هذا الإطار يمكن إقتراح ما يلي:

إستحداث هيئات رقابية مستقلة و لا مركزية ذات طابع تقني وقانوني، تكلف بمتابعة تنفيذ القانون على مستوى البلديات والدوائر، وتعمل بالتنسيق مباشر مع مصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية، ما يضمن مراقبة دقيقة ودورية للوعاء العقاري العمومي، ويحول دون تفشي ظواهر الاستيلاء و التعدي.

تعزيز التنسيق بين السلطات المحلية والأجهزة الأمنية والقضائية لضمان التنفيذ الفوري والفعال لأوامر الإخلاء والهدم، خاصة تلك المرتبطة بالتعدي على الأملاك العمومية، فالتأخير في التنفيذ كثيرا ما يفرغ النص القانوني من محتواه، ويغري المخالفين بتكرار التعدي مستغلين بطء الإجراءات أو غياب المتابعة.

رقمنة المنظومة العقارية الوطنية عبر تطوير منصة وطنية موحدة تشمل جميع أنواع الأملاك الوطنية، ومعلومات دقيقة محدثة عن وضعيتها القانونية والطبوغرافية، بما يتيح للسلطات اتخاذ قرارات مبنية على بيانات دقيقة، ويسهل عملية المتابعة والرقابة.

تكوين أعوان رقابة وشرطة عمران مؤهلين علميا وقانونيا، لهم دراية معمقة بقانون الأملاك الوطنية، وقوانين التهيئة والتعمير، وقادرين على التعامل مع الحالات المعقدة من التعدي، وتحرير محاضر قانونية سليمة، تكون قابلة للاستغلال القضائي دون الطعن فيها شكلا.

إعادة النظر في العقوبات المقررة ضمن القانون 18-23، وتعزيز الجانب الجزري بالنسبة للأفعال الجسيمة، وذلك بربط العقوبة بالضرر المترتب على التعدي، مع إمكانية مصادرة البناء محل المخالفة أو إعادة الأرض لحالتها الأصلية على نفقة المعتدي، وهو ما سيكسر الردع العام والخاص.

وضع نظام إنذار مبكر وتحليل للمخاطر العقارية في البلديات ذات الطابع الريفي أو المتاخمة للمناطق الحضرية، حيث تكثر حالات التعدي، مع تمكين المجتمع المدني من التبليغ و المرافعة في قضايا حماية الأملاك العامة، على غرار دور الجمعيات البيئية والتنمية.

تفعيل القضاء الاستعجالي في النزاعات العقارية العمومية، من خلال تمكين الإدارات من اللجوء السريع إلى القضاء الإداري أو العادي لوقف التعديات في بدايتها، وهو ما يجنب الدولة الخسائر الناتجة عن تأخر الأحكام أو تراكم النزاعات.

في إطار السعي إلى حماية فعالة لأراضي الدولة، تبرز الحاجة إلى رؤية شمولية تتكامل فيها أدوات التشريع، وآليات الرقابة، وتقنيات الرقمنة، وجهود التكوين، والعقوبات الرادعة، بما يجعل من القانون 18-23 أداة عملية لترسيخ السيادة على الممتلكات العقارية العمومية ، فحماية الأرض لا تختزل في إجراءات قانونية ظرفية، بل تقتضي حكمة رشيدة، ورقابة ميدانية، وردع قانوني حازم، وتعبئة مجتمعية واعية، إن تحقيق هذا الهدف يعد إلتزاما وطنيا وأخلاقيا، وشرطا أساسيا لصون الثروة العقارية وضمان إستدامتها لخدمة الأجيال المقبلة في إطار من العدالة و المشروعية.

الملاحق

ملحق رقم 1

محملي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية عين تموشنت

دائرة عين تموشنت

رقم: 18/.../2025

04 فيفري 2025

URGENT

رئيس الدائرة

إلى

السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي لعين تموشنت

بمناخنة عين تموشنت
السيد الوالد
التاريخ: 04 فيفري 2025
الرقم: 843

الموضوع: ف/ي الخرجات الميدانية
المرفقات: محضر معاينة ميدانية (02)

في إطار عمل لجنة الدائرة المشكلة و المكلفة بالحفاظة على أملاك الدولة (القانون 23/18 المؤرخ في 28/11/2023) و كذا القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير و تنفيذنا لتعليمات سيادتكم الرامية إلى محاربة كل أشكال التعدي على أملاك الدولة و كذا محاربة البناءات الفوضوية المشيدة، يشرفني أن أوافيكم طي هذا الإرسال بمحضر المعاينة الميدانية (مخالفة) و المسجلة من طرف لجنة الدائرة عقب الخرجة الميدانية لبلدية عين تموشنت بتاريخ 04/02/2025 و التي مست بمساحة ~~بمساحة~~ ببلدية عين تموشنت و ذلك قصد إصدار قرار الهدم مع التسخيرة و موافاتي بها من أجل المصادقة.

رئيس الدائرة

السيد
محمد نوي

نسخة إلى

السيد والي الولاية-الديوان-كعرض حال
السيد والي الولاية -الأمانة العامة للإعلام

ملحق رقم 2

ولاية عين تموشنت

دائرة عين تموشنت

بلدية عين تموشنت

محضر معاينة ميدانية رقم 01 المؤرخ في

في يوم 04 من شهر فبراير لسنة 2025 وعلى الساعة الثانية زوالا ، قننا نحن لجنة الدائرة المكلفة بحماية أراضي الدولة بمقتضى القانون 23/18 المؤرخ في 2023/11/28 بمعاينة ميدانية على مستوى بلدية عين تموشنت

01- المكان : [Redacted] - بلديتين عين تموشنت

02- اسم ولقب المخالف : [Redacted]

03- نوع المخالفة:

توسيع مساحة من الحديقة المحيطة (بائع الحواشي الخدائيل)

القرار المتخذ من طرف أعضاء اللجنة

إزالة السياج

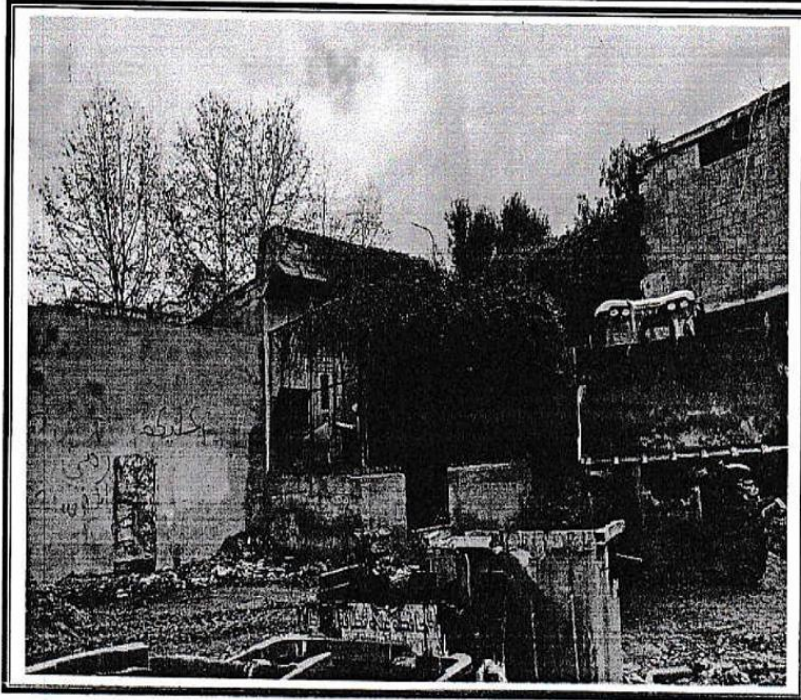
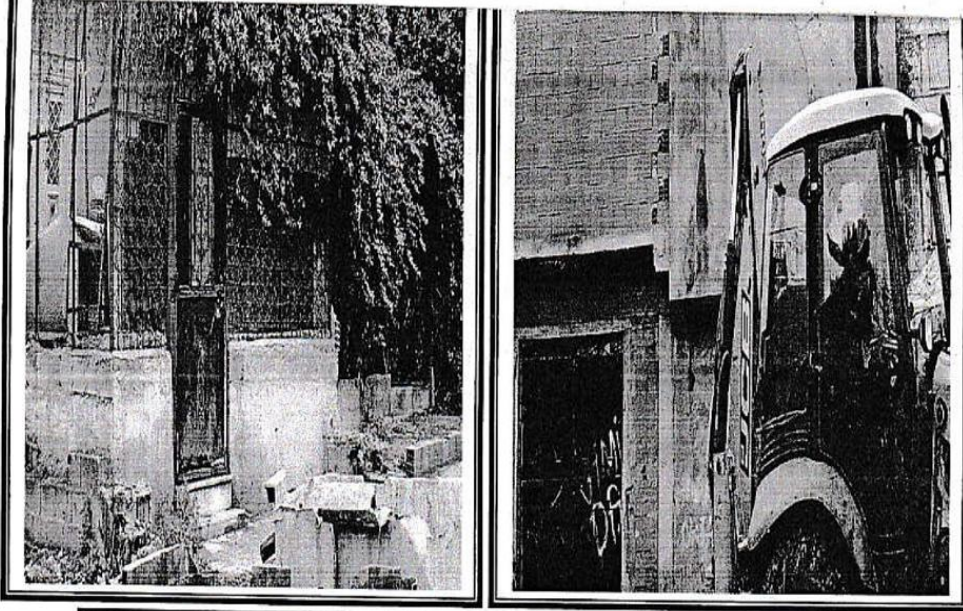
امضيات أعضاء اللجنة

بلدية عين تموشنت
رئيس القسم الفرعي للموارد المائية
محافظة الغابات
مديرية الثقافة
رئيس القسم
ممثل مؤسسة سونلغاز
رئيس القسم الفرعي للفلاحة
مصالح الأمن الولائي
الفرعي للتعمير

مديرية السياحة
مفتش أملاك الدولة
مصالح الدرك الوطني
مديرية البيئة
مديرية الحماية المدنية

مديرية الأشغال العمومية
الوكالة الولائية للتظلم والتسيير الحضريين
الديوان الوطني للتطهير

ملحق رقم 3



ملحق رقم 4

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
الولاية عين تموشنت

18 فيفري 2025

ولاية عين تموشنت

دائرة عين تموشنت

الرقم: 2025/...

الوثائق الموجهة

إلى

السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي لعين تموشنت

طبيعة الوثائق المرسلة

ملاحظات	العدد	طبيعة الوثائق المرسلة
يعاد بعد المصادقة		<p>- تجدون رققة هذا الإرسال:</p> <p>- القرار رقم [] المؤرخ في 2025/02/17 المتضمن أمر بالهدم ضد السيد [] بلدية عين تموشنت</p> <p>- القرار رقم [] المؤرخ في 2025/02/17 المتضمن أمر بالهدم ضد السيد [] بلدية عين تموشنت</p> <p>- القرار رقم [] المؤرخ في 2025/02/17 المتضمن أمر بالهدم ضد سيده [] بلدية عين تموشنت</p>

رئيس الدائرة

محمد نوري



بلدية عين تموشنت
السيد: []
الرقم: 2025/...

23 فيفري 2025

ملحق رقم 5

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عين تموشنت

عين تموشنت

عين تموشنت

قرار رقم: [REDACTED] المؤرخ في [REDACTED] يتضمن
(هدم بناية مشيدة فوق أراضي الدولة في إطار القانون رقم 18/23 المؤرخ في 2023/11/28
المتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها)

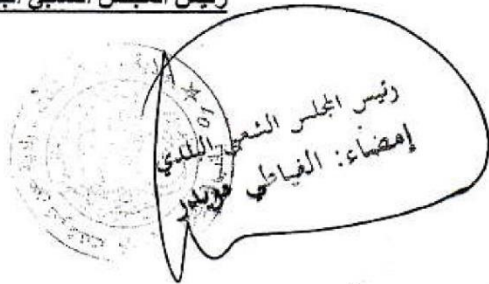
- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين تموشنت
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل و المتمم.
 - بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
 - بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/11/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير المعدل و المتمم.
 - بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.
 - بمقتضى القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم.
 - بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير لا سيما المادة 12 منه.
 - بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية المعدل و المتمم.
 - بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
 - بمقتضى القانون رقم 18/23 المؤرخ في 2023/11/28 المتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها لا سيما المادة 09 منه.
 - بناءا على محضر تصيب السيد الغياطي قويدر رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين تموشنت المؤرخ في 2021/12/08
 - بناءا على محضر أشغال بدون رخصة المحرر من قبل دائرة عين تموشنت رقم 01 المؤرخ في 2025/02/04
 - نظرا لتوسيع محل من الجهة الخلفية بدون رخصة على أراضي الدولة.

- باقتراح من السيد الأمين العام للبلدية -

يقرر

- المادة الأولى: يتم إزالة السياج بخلفية المحل الكائن في [REDACTED] بلدية عين تموشنت المشيد من قبل السيد [REDACTED] بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة.
- المادة الثانية: يكلف المخالف المدعو [REDACTED] بتنفيذ هذا القرار و إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية خلال أجل 72 ساعة من تاريخ تبليغه هذا القرار.
- المادة الثالثة: في حالة عدم قيام المخالف بتنفيذ هذا القرار و انقضاء الأجل المحدد، تكلف مصالح التعمير المختصة للبلدية بالقيام بأشغال إزالة السياج و تحمل المخالف المدعو [REDACTED] تكاليف العملية و إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية المنصوص عليها في هذا القانون و تحصلها مصالح البلدية بكل الطرق القانونية.
- المادة الرابعة: يكلف السادة الأمين العام للبلدية و رئيس أمن الدائرة، مدير وحدة الحماية المدنية مفتش التعمير للبلدية، أمين الخزينة ما بين البلديات، المراقب الميزانياتي للبلدية، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيصدر في سجل العقود الإدارية للبلدية.

حرر في: [REDACTED]
رئيس المجلس الشعبي البلدي



18 فيفري 2025

المراجع

أولا : الدساتير

1. دستور 1989 المعتمد باستفتاء شعبي بتاريخ 23 فيفري 1989.
2. دستور 2020 الصادر عن طريق الاستفتاء الشعبي بتاريخ 01 نوفمبر 2020.

ثانيا : الإتفاقيات

1. نظرية الأمانة العام ، القرن السادس الميلادي ، مبدأ قانوني غير قابل للمصادقة.
2. اتفاقيات إيفيان ، المتعلقة بالأموال بتاريخ 18 مارس 1962 ، صادقت عليها الجزائر يوم 5 جويلية 1962.
3. اتفاقية الجزائر - سنة 1968 - لا تتوفر معلومات عن تاريخ المصادقة ، وهي اتفاقية إقليمية غير ملزمة دوليا.
4. اتفاقية رامسار بشأن الأراضي الرطبة بتاريخ 02 فبراير 1971 - صادقت عليها الجزائر في 4 مارس 1984.
5. اتفاقية التنوع البيولوجي (ريو دي جانيرو) بتاريخ 05 يونيو 1992، صادقت عليها الجزائر في 12 نوفمبر 1995.
6. اتفاقية مكافحة التصحر بتاريخ 17 جوان 1994 ، صادقت عليها الجزائر في 14 أوت 1996.
7. اتفاقية مابوتو لحماية البيئة في إفريقيا، سنة 2003 لا يوجد تاريخ مصادقة الجزائر، لكن الجزائر من الدول الداعمة.
8. اتفاقية باريس للمناخ بتاريخ 12 ديسمبر 2015 ، صادقت عليها الجزائر في 13 أكتوبر 2016.

ثالثا : القوانين و الأوامر

1. قانون الإجراءات الجزائية الجزائري الصادر بتاريخ 08 جوان 1966، معدل و المتمم بآخر تعديل لقانون بموجب القانون رقم 20-14 المؤرخ في 22 أكتوبر 2020.
2. قانون العقوبات الصادر بتاريخ 19 جويلية 1969 معدل و المتمم بآخر تعديل بموجب القانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 أبريل 2024.
3. القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984
► المتعلق بترخيص النشاطات في المجال الغابي.
4. القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالإطار القانوني للأموال الوطنية ، تم تعديله ضمن القانون رقم 90-30 الذي أعاد تصنيف الأملاك الوطنية إلى عامة وخاصة مع تحديد كيفية تسييرها وإستعمالها.
5. القانون رقم 90-21 المؤرخ في 15 أوت 1990، المتعلق بالقانون الأساسي لمحاسبة الدولة، تم إلغاؤه واستبداله بالقانون رقم 23-07 المتعلق بقواعد المحاسبة العمومية والتسيير المالي، الذي يهدف إلى تحديث نظام المحاسبة العمومية.
6. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري.
7. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بتنظيم الأملاك الوطنية، تم تعديله بالقانون رقم 08-14 لسنة 2008، الذي أضاف تصنيفات جديدة للأملاك الوطنية، مثل الثروات والمواد الطبيعية.
8. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف.
9. القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي.

10. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بتوسيع ومواقع السياحة.
11. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة من التدهور والتلوث.
12. القانون رقم 12-05 المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه.
13. القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء.
14. القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتعلق بمعاينة وتسليم سندات الملكية العقارية.
15. القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، المتعلق بتعديل القانون المدني في شقه العقاري.
16. القانون رقم 04-08 المؤرخ في 23 جانفي 2008، المتعلق بالتنازل عن أراضي الدولة للاستثمار.
17. القانون رقم 14-08 المؤرخ في 20 جوان 2008، المتعلق بامتياز الأراضي الفلاحية.
18. القانون رقم 14-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بتبسيط معاينة الملكية العقارية.
19. القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بمطابقة وأتمة البنيات.
20. القانون رقم 16-08 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي.
21. القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية بالامتياز.
22. القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية.
23. القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية.
24. القانون رقم 18-23 المؤرخ في 22 ديسمبر 2023، المتعلق بحماية الأراضي التابعة للدولة.
25. قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المؤرخ في 01 جانفي 2024، المتعلق بقانون المالية لسنة 2024.

رابعاً : المراسيم التنفيذية

1. المرسوم رقم 03-62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، ينظم عمليات البيع والكرء العقاري في ظل غياب سوق عقارية منظمة.
2. المرسوم رقم 95-63 المؤرخ في 22 مارس 1963، يتعلق بتنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة ذات الطابع الاقتصادي.
3. المرسوم رقم 127-63 المؤرخ في 19 أبريل 1963، يعد بمثابة النواة الأولى لعملية مسح الأراضي.
4. المرسوم رقم 168-63 المؤرخ في 9 ماي 1963، يتعلق بوضع الممتلكات المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة.
5. المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تم إلغاؤه بموجب مرسوم تنفيذي صدر في جوان 2021، وتم حل الوكالة وتحويل أملاكها ومستخدميها إلى وزارة المالية.
6. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير وتسليم مختلف الرخص والشهادات، تم إلغاء أحكامه با لمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015.
7. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بتصنيف الأملاك الوطنية.
8. المرسوم التنفيذي رقم 06-224 المؤرخ في 21 جوان 2006، يتعلق بتحديد شروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكفايات ممارستها.
9. المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفايات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

خامسا : التعليمات

1. إجتماع مجلس الوزراء بتاريخ 11 ديسمبر 2022، برئاسة رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون، أكد على ضرورة تفعيل شرطة العمران ومنحها الوسائل القانونية والبشرية لأداء مهامها.
2. تعليمة رئاسية بتاريخ 11 ديسمبر 2022، تدعو إلى التنسيق بين مصالح الأملاك الوطنية والمصالح البلدية والولائية لضمان حماية فعالة للعقار العمومي.
3. مذكرة رقم 1327، مؤرخة في 31 جانفي 2019، تتعلق بإجراءات التنازل بالتراضي عن قطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الخواص.
4. التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الداخلية رقم 01، مؤرخة في 11 فيفري 2014، تتعلق بإنشاء لجان ولائية وبلدية تحت إشراف الولاية لتتبع الوضعية القانونية والمادية للأملاك العقارية الوطنية.

سادسا : الكتب

1. أونيسي، محمد فاضل، الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2014.
2. بو يوسف، الإمام، الخراج، دار الكتب العلمية، بيروت.
3. بادي، عبد الغني (د.)، الوجيز في القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2013.
4. بادي، عبد الغني (د.)، القانون الإداري – النشاط الإداري، دار هومة، الجزائر، 2019.
5. بوجرة، عبد الحفيظ، الوجيز في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.
6. بن داهاة، عدة، الخلفيات الحقيقية للتشريعات العقارية في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي (1813-1839)، أعمال الملتقى الوطني، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 1992.
7. بن عيو، فتيحة (د.)، حماية الأملاك العقارية العمومية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2022.
8. بن عيشة، عبد الكريم، النظام العقاري التقليدي في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، 2011.
9. بلعباس، بلعباس، دور وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
10. الطماوي، الوسيط في القانون الإداري، دار الفكر العربي، 1996.
11. السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية.
12. العزاوي، شامل هادي نجم، التزامات المتعاقد في عقود التشييد ونقل الملكية B.O.T، المصدر القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، 2016.
13. لوصيف، الطيب (د.)، الشرح العملي لقانون الإجراءات الجزائئية الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2020.

ثامنا : كتب أجنبية

1. *The Public Trust Doctrine in Natural Resource Law: Effective Judicial Intervention*, 1970. **Sax, Joseph**
2. *La propriété foncière et les droits coutumiers dans les oasis du Sahara*, 1980. **Bonte, Pierre**
CNRS Éditions,

سابعا : الأطروحات والمذكرات الجامعية

1. حريز، أحمد، النظام القانوني لعقد الشراكة بين القطاعين العام والخاص ودوره في تمويل الاستثمار في مجال البنى التحتية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2018.
2. شكال، أسماء و شكال، إيمان، النظام القانوني للأموال الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2021.
3. سميرة، كرمين، الشركة بين القطاعين العام والخاص في مشروعات البنية التحتية، جامعة معسكر، كلية العلوم الاقتصادية، تاريخ النشر 2019/01/12.
4. مداح، يوسف، فئات المؤسسات العمومية في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2016.

ثامنا : المقالات و البحوث العلمية

1. بلحاج، جيلالي، النظام القانوني للمستثمر الفلاحية وفقا لأحكام القانون رقم 10-03، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، الجزء 05، العدد 02، سنة 2019.
2. بن معجبة، فريد (د.)، النظام القانوني للأموال الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام، سنة 2021.
3. باشا، كريمة شايب و سهام مسكر، أساليب الشراكة بين القطاعين العام والخاص في إطار إنجاز المشاريع العمومية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 04، العدد 02، سنة 2019.
4. باسط، صباح و أجدود، سعاد، خصوصية الحماية الجزائرية للغابات في ظل القانون 23-21 و تعديل قانون العقوبات، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة تبسة، المجلد 13، العدد 1، سنة 2025.
5. ديفيس، جان (Jean Devisse)، *Le droit coutumier en Algérie: entre reconnaissance et refoulement*، Revue d'histoire du Maghreb, n°56, 1999.
6. فرشة، كمال و فراحي، عماد الدين، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز وفق القانون رقم 10-03، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، العدد الثاني، مارس 2020.
7. حملاوي، نجات و سلالي، مصطفى، التدابير الإدارية لحماية أراضي الدولة، مجلة آفاق، العدد 07، سنة 2024.
8. شقرون، نذير (د.)، حماية الأملاك العمومية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام، العدد 18، سنة 2023.
9. مجلة الآفاق، سلطات القاضي في حماية العقار، تصدر بصفة سداسية، نسخة 2024.
10. مبارك، محمد، أثر الفقه الإسلامي في تنظيم الملكية العقارية التقليدية في الجزائر، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة بسكرة، العدد 17، سنة 2019.

تاسعا : تقارير رسمية

01. تقرير المجلس الأعلى للقضاء، الجزائر، 2022.
02. التقرير الوطني السادس حول التنوع البيولوجي، وزارة البيئة و جودة الحياة، الجزائر، 23 سبتمبر 2019.
03. الندوة الجهوية لجامعات الوسط، التحديات المتعلقة بالتنمية المستدامة، تحت إشراف وزارة التعليم العالي، سنة 2021.

04. تقرير برونتلاند، منشور أصدرته اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، 1987.
 05. أجنحة الأمم المتحدة 2030 للتنمية المستدامة.
 06. صدر القانون المؤرخ في 28 أبريل 1881، نشر في النشرة الرسمية للجزائر لسنة 1887، وتضمن في فرعه "أ" قانون Sénatus-Consulte المؤرخ في 22 أبريل 1863.
 07. Conseil Générale département, Oran, *Session 15 Avril 1892*، محاضر جلسات مجلس المقاطعة العامة لوهران.
- الرابط [: https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k54088288/texteBrut](https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k54088288/texteBrut)

الفهرس

المقدمة

04	الفصل الأول: تحديد أراضي الدول
06	المبحث الأول: مفهوم أراضي الدولة
06	المطلب الأول: أراضي الدولة ، التعريف والأهمية
06	الفرع الأول: تعريف أراضي الدولة
08	الفرع الثاني: الأهمية الاستراتيجية لأراضي الدولة
15	المطلب الثاني: تصنيف أراضي الدولة في الجزائر
15	الفرع الأول: أراضي الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة
18	الفرع الثاني: الأراضي المدرجة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للولاية
20	الفرع الثالث : أراضي الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للبلدية
22	الفرع الرابع: الأملاك الوقفية (الوقف)
23	المبحث الثاني: مستويات الحماية القانونية لأراضي الدولة
24	المطلب الأول: في النصوص الوطنية
24	الفرع الأول : الوضعية العقارية الموروثة وتدخل الدولة بعد الاستقلال
28	الفرع الثاني : مرحلة الاقتصاد الاشتراكي (1962-1989)
31	الفرع الثالث : مرحلة الاقتصاد الحر بداية من سنة 1989
31	الفرع الرابع : التشريع الناظم لحماية أراضي الدولة
38	المطلب الثاني: في النصوص الدولية
38	الفرع الأول : المفهوم الفقهي للأملاك العامة في الفكر القانوني الإسلامي العربي
39	الفرع الثاني : الاتفاقيات الدولية الأساسية

43	الفصل الثاني: آليات حماية أراضي الدولة في ضوء القانون 18-23
45	المبحث الأول : الجهات الإدارية المكلفة بحماية أراضي الدولة
45	المطلب الأول : الرقابة و الإشراف المركزي
46	الفرع الأول : وضع الخطط الاستراتيجية طويلة الأمد لحماية الأراضي وضمان إستدامتها
46	الفرع الثاني: التشريعات الرادعة للمخالفات
47	الفرع الثالث : التعاون مع المجتمع المدني
49	المطلب الثاني : دور السلطات المحلية في حماية أراضي الدولة
50	الفرع الأول: صلاحيات السلطات المحلية وفقا للقانون
50	الفرع الثاني: الرقابة المحلية على الأراضي
51	الفرع الثالث: تدخلات السلطات المحلية في حالات التعدي
51	الفرع الرابع: إصدار القرارات من قبل المجالس المحلية
53	المطلب الثالث: دور الهيئات الرقابية في حماية أراضي الدولة
54	الفرع الأول: دور الهيئة الوطنية و المحلية للمراقبة
54	الفرع الثاني: اليات عمل الهيئات الرقابية في مكافحة التعديات على أراضي الدولة
55	الفرع الثالث: التفتيش والرقابة الميدانية
61	الفرع الرابع : الصلاحيات القانونية والاختصاصات الوظيفية لأعوان الرقابة
	و فقا لأحكام القانون 18-23
64	الفرع الخامس : التنسيق بين الهيئات الرقابية والسلطات التنفيذية في حماية أراضي الدولة
64	الفرع السادس : التدابير الإدارية المستعجلة لمواجهة مظاهر التعدي على أراضي الدولة
66	دراسة حالة : التعدي على عقار تابع للدولة - ببلدية عين تموشنت -
	عنوان الحالة : تعدي أحد المواطنين على عقار تابع للأملاك الوطنية (أرض غير مبنية) .
69	المبحث الثاني: الآليات القضائية في حماية أراضي الدولة
69	المطلب الأول: دور القاضي الجزائي في حماية أراضي الدولة من التعدي (التجريم والعقاب)
69	الفرع الأول : المفهوم القانوني للتعدي على أراضي الدولة
71	الفرع الثاني : تكييف التعدي على أراضي الدولة كجريمة جزائية

72	الفرع الثالث: دور القاضي في تطبيق عقوبات الردع و الحماية
73	الفرع الرابع : سلطة القاضي الجزائي في إصدار أوامر الهدم والإخلاء كآلية لحماية أراضي الدولة من التعدي
76	الفرع الخامس: التنسيق بين القضاء والجهات الإدارية المختصة
76	المطلب الثاني: دور القاضي الجزائي في تقرير المسؤولية المدنية عن الضرر الناجم عن التعدي على أراضي الدولة
77	الفرع الأول: قبول تأسيس الجهات المتضررة كطرف مدني
77	الفرع الثاني: شمول التعويضات عن الأضرار المالية والبيئية
77	الفرع الثالث: آليات التنفيذ المدنية ضمن المسار الجزائي
79	الفرع الرابع: دور النيابة العامة والجهات الإدارية لتفعيل حقوق الدولة
85	إستنتاجات و إقتراحات
88	الخاتمة
91	الملاحق
98	المراجع
104	الفهرس
107	ملخص المذكرة

ملخص المذكرة

تهدف هذه المذكرة إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني الذي إعتده المشرع الجزائري لحماية أراضي الدولة من التعدي، من خلال تحليل معمق لأحكام القانون 18-23. ويبرز البحث أهمية هذه الأراضي كعنصر جوهري في تثبيت السيادة الوطنية وتحقيق التنمية المستدامة، كما يتناول بالدراسة التصنيف القانوني للأموال الوطنية وآليات حمايتها، مع التركيز على المسؤوليات الملقاة على عاتق السلطات المحلية والإدارية، ومن خلال عرض التحديات العملية، تم الكشف عن فجوات في التنفيذ، مما يستدعي إصلاحا مؤسسيا متكاملا، وتعتمد المذكرة منهجا قانونيا تحليليا مدعوما بنصوص رسمية و إجتهادات قضائية، في الختام تقترح المذكرة جملة من التدابير العملية لتجسيد حماية فعلية للأموال العقارية للدولة على أرض الواقع.

This dissertation aims to shed light on the legal framework established by Algerian Law No. 23-18 for the protection of state-owned lands against encroachment, It highlights the strategic importance of these lands as a pillar of national sovereignty and sustainable development, The study examines the legal classification of public property and the mechanisms for its protection, with a particular focus on the role of local and administrative authorities, Through the identification of practical challenges, the research uncovers gaps in the implementation process, underscoring the need for integrated institutional reform. A legal-analytical methodology is adopted, supported by official texts and relevant judicial precedents. The study concludes with a set of practical recommendations aimed at ensuring effective enforcement of land protection on the ground.