# الحماية القانونية لأراضي الدولة من البنايات والمنشآت غير الشرعية (دراسة على ضوء القانون18/23)

# *Legal protection of state lands from illegal buildings and facilities (Study in light of Law 23/18)*

**دوار جميلة [1*]**

[1]كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي-برج بوعريريج- ،

lyndadouar@yahoo.fr

**تاريخ الإرسال: 2024/03/14 تاريخ القبول: 2024/05/14 تاريخ النشر: 2024/06/01**

**********

**ملخص:**

أصدرت الحكومة أواخر شهر نوفمبر 2022، قانونا يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، قدّمه وزير العدل حافظ الأختام، ونصّ القانون الذي تمت المبادرة به بناءً على تعليمة من رئيس الجمهورية، على نظام قانوني جديد من شأنه أن يسمح بمكافحة البناءات غير القانونية المنجزة على أراضي الدولة بشكل فعّال، ويعزز مسؤولية مسيّريها وضمان الاستغلال الأمثل لأراضي الدولة، كما يكرّس إطارا قانونيا يحظر ويقر عقوبات شديدة قد تصل إلى السجن لمدة عشرين سنة، وفرض غرامة بمبلغ مليوني دينار جزائري، لكل تعدّ على أراضي الدولة أو أفعال تؤدي إلى تدهور قيمتها أو تغيير وضعها أو طابعها.

**الكلمات المفتاحية:** البنايات، المنشآت، الدولة، البناء غير القانوني، النظام العام العمراني.

**Abstract:**

In late November 2022, the government issued a law related to the protection and preservation of state lands, presented by the Minister of Justice, Keeper of the Seals. The law, which was initiated based on an instruction from the President of the Republic, stipulated a new legal system that would allow the fight against illegal constructions completed on lands. The state effectively, enhances the responsibility of its managers and ensures optimal exploitation of state lands. It also establishes a legal framework that prohibits and approves severe penalties that may reach twenty years in prison, and imposes a fine of two million Algerian dinars, for any trespass on state lands or actions that lead to the deterioration of its value or change of its status. Or its character.

**Key words:** Buildings, facilities, state, illegal construction, urban public order.

*المؤلف المراسل

**مقدمة:**

المبدأ العام هو حرية الفرد داخل الجماعة، وحرية هذا الأخير تمارس ضمن حرية الفرد، وبالتالي فإن للمالك الحرية المطلقة في البناء دون الحاجة إلى طلب ترخيص بهذا الخصوص، وبالتالي منعه من الانتفاع بالعقار الذي يملكه وإقامة المباني والمرافق عليه هو مصادرة لهذا الحق، ليس فقط لحق الملكية، بل تذهب بالضرورة إلى كيفية الانتفاع، باعتبار أن الملكية وسيلة وليست غاية في حد ذاتها، ومن الثابت أنه لا قانون بدون جماعة، وأيضا لا جماعة بدون قانون، وهو أحد عناصر العملية التنظيمية في المجال الحضري وغيره من المجالات[1].

واستثناءً من المبدأ العام، كان لا بد من تدخل الدولة لتنظيم أعمال البناء والتعمير، حفاظاً على النظام العام والمصلحة العامة، ورغم تعريف التنظيم على أنه عنصر من عناصر الإدارة، إلا أنه العنصر النشط الذي تدور حوله بقية العناصر وتعمل على تفاعلها و توزيع الأدوار بينهم وضمان وحدة الإيقاع بينهم واتجاههم الموحد نحو الهدف المحدد.

**أهمية الموضوع:**

هذا ويعد قطاع البناء من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجوانب الاجتماعية أو الاقتصادية أو الفنية أو القانونية، أما الإجراءات المتعلقة بإعادة الاعمار، فيجذبها البعد الوطني لضرورة تحديد استخدامات المال العام للبلاد كوحدة متجانسة، ونظرا لأن القرارات المتعلقة بإعادة الاعمار تعرف طريقها إلى التنفيذ على أرض الواقع على المستوى المحلي، ورغم أن الطبيعة الفنية تسود في قضايا إعادة الاعمار، إلا أن ضبطها يتطلب صدور نصوص قانونية وتنظيمية، مما يضيف إلى هذا المجال طبيعته القانونية التي لا تخلو من الأهمية[2].

ويخضع تشييد المباني لعدد من القيود، حيث أن أي إنشاء أو تعديل أو هدم في البيئة العمرانية أو المنطقة العمرانية الجديدة، يجب أن يستجيب لمجموعة من المعايير والقواعد الفنية التي حددها المشرع مسبقاً وتضبطها القواعد التنظيمية، وأهمها على المستوى المحلي هو المخطط العام للتطوير والبناء، وكذلك مخطط إشغال الأرض[1]، ثم تأتي عملية البناء، وما يتبعها من تصاريح وشهادات عمرانية على شكل قرارات إدارية، صادرة عن الجهات الإدارية المختصة[2]، كل ذلك بهدف إقامة عمران منتظم ومخطط له في إطار التنمية المستدامة والحفاظ على المحيط وعناصره الطبيعية[3].

---

[1]-عوابد شهرزاد، "الضبط العمرآني بين القانون والواقع" ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1 ،العدد الثامن، جانفي 2016 ص312.

[2]-سايس جمال، رخصة البناء، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر طبعة2019ص56.

[3]-أنظر في هذا الشأن القانون10/03 المؤرخ في19جويلية 2003المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

ولأن موضوع الرقابة على ميدان التعمير في الجزائر، يعتبر الشغل الشاغل للسلطات العمومية والفقه والمشرع والقضاء وهذا للارتباط الوثيق الذي يشكله العمران مع متطلبات المواطن في العيش في وسط محيط حضري خال من كل السلبيات التي تؤثر على الحياة العامة، جاء القانون 18/23 لمنع تكرار الأخطاء التي وقعت في وقت مضى خلال عمليات الاسترجاع دون وجه حق، مع الحث على أولوية استرجاع الدولة لهيبتها بكل شفافية مع حماية حقوق المواطنين، من خلال القانون المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليه،

ويقع على عاتق السلطات الإدارية المحلية مسؤولية حماية العقارات والأراضي المسترجعة، بدءا من الساعات الأولى الموالية، لانتهاء عمليات ترحيل شاغليها غير الشرعيين باتّباع الإجراءات الردعية لمتابعة ومحاسبة كل متورّط، أو متسبب في الاستيلاء على أراضي الدولة، وتسليط أشد العقوبات عليه، علما أن المجالس الشعبية البلدية، من خلال مجالات اختصاصها، تتحمّل مسؤولية حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والحفاظ على الوعاء العقاري للبلدية والأملاك العقارية التابعة للدولة كذلك، ومنح الأولوية في تخصصيها لبرامج التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي، ويتولى التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، ومراقبة مطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيزات والسكن.

و بغية مكافحة البناء غير القانوني بدون إذن، وما يصاحبه من مخاطر وكوارث نتيجة عدم الالتزام بمقتضيات قانون البناء الذي يهدف إلى حماية الأرواح والممتلكات المهددة بالبناء غير القانوني وخاصة على أراضي الدولة، بادر المشرع الجزائري بالقانون رقم 23/18 بتاريخ 30 نوفمبر 2023 الذي وضع إطارا قانونيا جديدا ينظم خلاله آليات حماية عقارات الدولة والحفاظ عليها من كافة أشكال النهب والاستيلاء بشكل عام، مع محاربة كافة المباني والمنشآت المقامة عليها غير الشرعية، والتي شهدت نمواً كبيراً في السنوات الأخيرة، مما أدى إلى تعزيز المنظومة القانونية المعمول بها في هذا المجال.

**أهداف الدراسة:**

وعليه، تهدف هذه المقالة إلى إبراز و تسليط الضوء على ما يلي:

-تحديد مجال تطبيق هذا القانون،

-تحليل القواعد المطبقة على البنايات والمنشآت غير الشرعية المقامة على الأراضي المملوكة للدولة،

-حصر التدابير الاحترازية المعمول بها لحماية أراضي الدولة من التعدي عليها، و ضبط آليات حمايتها لمنع أي استيلاء عليها أو تصرف من شانه أن يغير من طبيعتها أو وجهتها،

- معرفة الإجراءات الردعية المطبقة لمواجهة كل المعتدين على أملاك الدولة.

**الإشكالية:**

وفي هذا الصدد، عمد المشرع الجزائري من خلال هذا القانون إلى تحديد و توضيح المسؤوليات و الإجراءات الإدارية و القضائية، وضبط أوجه تدخل الهيئات المعنية، **غير أن السؤال يبقى مطروحا حول مدى فعالية التدابير الاحترازية الواردة فيه لحماية أراضي الدولة ووقف الاعتداء عليها و استباحتها من الغير ؟**

**المنهج و الخطة:**

من أجل الإلمام بما تتطلبه أطر هذه الإشكالية من عناصر بحثية، تستوفي الإجابة عنها لاحقا في المتن، تم إعمال المنهج الوصفي و المنهج التحليلي، وتم تقسيم هذه الدراسة البحثية إلى عنوانين رئيسيين، يتطرق الأول منهما إلى مسألة التدابير المقررة لمعالجة ظاهرة البناء غير القانوني في البنايات و المنشآت العامة، في حين تناول الثاني تقييم نجاعة و فعالية هذا النص القانوني في تعامله مع الممارسات الواقعية.

ونظرا لأهمية الموضوع الذي يكمن في استفحال ظاهرة المباني المقامة بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة، وتأثير ذلك على النسيج العمراني و الجمالي، وانعكاس تلك التأثيرات على التنمية، فإننا سنتناول هذا الموضوع من خلال خطة بحث مقسمة إلى قسمين على النحو التالي:

## المبحث الأول

## تسيير أراضي الدولة طبقا للقانون 23/18

تعتمد الدولة في ممارسة الأنشطة المنوطة بها على الملكية الوطنية، خاصة بعد تدخلها المتزايد في النشاط الاقتصادي، مما أدى إلى زيادة الاهتمام بهذه الممتلكات وظهور قوانين جديدة، بعد التخلي عن النظام الاشتراكي، وأدى ذلك إلى صدور القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الملكية الوطنية المعدل والمكمل، حيث قسم الأخير الملكية الوطنية إلى نوعين: أموال مملوكة ملكية خاصة وتستخدم في استغلال مواردها، وتسمى الممتلكات الوطنية الخاصة، والأموال العامة المملوكة للدولة، ولكنها موجهة للمنفعة العامة ، وتسمى بالملكية الوطنية العامة.

وفي هذا الصدد، تنص المادة 24 من القانون الوارد أعلاه على ما يلي: **"تتولى هيئات الرقابة الداخلية التي تعمل وفق الصلاحيات التي يمنحها لها القانون والسلطة الوطنية معا مراقبة الاستخدام السليم للملكية الوطنية وفقا لطبيعتها أو فرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية كل حسب اختصاصه بمقتضى الصلاحيات الممنوحة له بمقتضى القانون لتحقيق هذه الأهداف".**

و نظرا للأهمية البالغة التي تحتلها أراضي الدولة باعتبارها أبرز وسيلة تعتمد عليها الدولة للقيام بمهامها على أحسن وجه، كما أنها تعبر عن سيادتها، أوجب القانون18/23الوارد أعلاه أن تقوم هيئات إدارية

مختصة مهمة التسيير و الرقابة **(المطلب الأول)** باتخاذ كافة الإجراءات و الوسائل الكفيلة لحماية و صيانة هذه الأراضي **(المطلب الثاني).**

**المطلب الأول: أجهزة تسيير أراضي الدولة**

تسري أحكام القانون رقم 18/23 على جميع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية، والتي تشمل الأملاك العامة والخاصة العائدة للدولة، والأملاك العامة والخاصة التابعة للجماعات المحلية، على النحو المحدد في التشريعات النافذة، وتسري أحكام هذا القانون أيضاً على الأراضي التي يتم استعادتها وفقاً لأحكام هذا القانون من عمليات الإسكان[1] المختلفة .

هذا و يتولى الوزراء وولاة الولايات ورؤساء المجالس الشعبية البلدية ورؤساء المؤسسات والهيئات العامة المختصة إدارة أراضي الدولة وفقا للصلاحيات الممنوحة لهم بموجب هذا القانون والقوانين والأنظمة النافذة، ويتخذون ما يلزم من إجراءات لحمايتها والاهتمام بها و الاستثمار فيها والاستفادة منها بالشكل الأمثل حسب وجهتها والأهداف المرسومة لها[2].

وعليهم في هذا الشأن، في كل وقت، زيارة أراضي الدولة، وطلب إجراء التحقيقات اللازمة التي يرونها ضرورية، وطلب تزويدهم بالمستندات الإدارية والفنية المتعلقة بأراضي الدولة، كما تعمل هذه الهيئات من خلال مؤسساتها المختلفة على تشجيع مشاركة المجتمع المدني ووسائل الإعلام على المستويين الوطني والمحلي في تعزيز ثقافة المواطنة وحماية أراضي الدولة والحفاظ عليها، وإبلاغ الجهات المختصة بالحوادث التي قد تشكل تعديا عليها[3].

كما يمثل كل منهم الدولة والجماعات المحلية في مجال اختصاصه في الدعاوى المتعلقة بأراضي الدولة وفقا للتشريعات النافذة، و يتيح القانون لمديري أراضي الدولة اللجوء إلى القاضي المختص لاتخاذ كافة الإجراءات والتدابير اللازمة لحماية وتثمين هذه الأوعية العقارية، والتأكد من متابعة تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في هذا المجال، ويتحملون أخيراً المسؤولية الشخصية عن الأضرار الناجمة عن التعدي على أراضي الدولة التي يحكمونها، نتيجة تقصيرهم أو امتناعهم عن تنفيذ الالتزامات المفروضة عليهم بموجب التشريعات والأنظمة المعمول بها السارية المفعول[4].

وفي هذا السياق، ألزم القانون المذكور السلطات الإدارية المحلية بتحمل مسؤولية حماية العقارات والأراضي المستصلحة، ابتداء من الساعات الأولى التالية لانتهاء ترحيل شاغليها غير القانونيين، فضلا عن

---

[1]-أنظر المادة 02 من القانون18/23المؤرخ في30نوفمبر2023 يتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها.

[2]-أنظر المادة 03من نفس القانون.

[3]-أنظر المادة05 من نفس القانون.

[1]-أنظر المادة07من القانون18/23المؤرخ في30نوفمبر2023 يتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها.

اتباع كافة الإجراءات اللازمة لحمايتها، ومتابعة كل مسؤول عن الاستيلاء على أراضي الدولة، مؤكداً أولوية استعادة الدولة هيبتها بكل شفافية مع حماية حقوق المواطنين[1].

**المطلب الثاني: إجراءات تسيير أراضي الدولة**

تهتم التشريعات في مختلف البلدان دائما بتوفير الإطار القانوني لكيفية استغلال مختلف أنماط الوعاء العقاري، وقد سعت الجزائر منذ فترة إلى سن قوانين تنظيمية لهذه العملية، وتعمل على وجه الخصوص، من خلال هذا القانون الذي صدر مؤخرا باجتماع مجلس الوزراء على حماية أراضي الدولة والحفاظ عليها ومكافحة المباني المخالفة، خاصة بعد تزايد البناء العشوائي والتعدي على عقارات الدولة، بالإضافة إلى ضمان الاستغلال الأمثل للأراضي وردع الممارسات السابقة التي كثرت وتنوّعت[2]. وسيواجه هذا القانون العديد من المشاكل أهمها ما يتعلق بالأراضي الزراعية التي أقيمت عليها مباني سكنية أو استخدمت لإطلاق استثمارات غير زراعية، وكذلك العقارات الصناعية الواقعة في مناطق النشاط الصناعي والتي منحت في وقت سابق دون مراعاة الشروط والمعايير الواجب توافرها في مثل هذا النوع من النشاط.

ومع تزايد انتشار ظاهرة البناء غير القانوني على أراضي الدولة، وتعدد أشكالها ومظاهرها، خاصة في الآونة الأخيرة، شكل هذا الانتشار أساساً للنقاش القانوني، مما أدى إلى ضرورة صياغة سياسة عامة صارمة تهدف إلى تنظيم كافة عمليات البناء والإعمار والإصلاح لسد الطريق أمام الممارسات الاحتيالية التي تزيد من العشوائية[3].

وفي هذا الصدد، اشترط المشرع الجزائري الحصول على ترخيص مسبق من الجهات الإدارية المختصة للقيام بأعمال البناء، بما يقصد به قانونا: **"الرخصة الصادرة من السلطة المختصة بالسماح لشخص معين بمزاولة نوع معين النشاط، حيث يجب الحصول على هذا الإذن المسبق من قبل هذه الجهات المختصة، وهي السلطة الضابطة"**[4]، **حتى يتمكن صاحب الطلب من القيام بمجموعة أعماله"**، وبالتالي فإن ممارسة أي نشاط هنا تخضع لمنح ترخيص من الجهات المعنية وهي السلطة الرقابية.

ونصت المادة الثامنة على أنه يحظر إقامة أي مباني أو منشآت على أراضي الدولة، إلا بعد الحصول على التراخيص الصادرة من الجهات الإدارية المختصة وفقا للأحكام المحددة في التشريعات

---

[1]-تم الإشارة إلى ذلك في الموقع الالكتروني http://www.ech-chaab.com تاريخ الاطلاع 04 مارس 2024.

[2]-سي مرابط شهرزاد ،" إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، العدد الرابع، جوان 2016 ص205.

[3]--بن الدين فاطمة، "أثر قوانُين التعمَير على البناء غَير الشرعي في الجزائر"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون تيارت، 2014ص177.

[4]- مهزول عيسى: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور الجزائر طبعة 2014ص45.

والأنظمة النافذة، كما يحظر ربط المباني أو المرافق التي تم إنشاؤها بطريقة غير قانونية على أراضي الدولة، بالطرق وشبكات المرافق العامة، وذلك تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، حيث يتم هدم كل بناء أو منشأة يتم إنشاؤها دون الحصول على هذه التراخيص، ما لم يرد نص تشريعي يقضي بغير ذلك.

ومن أجل الحد من هذه الاعتداءات على الأراضي المملوكة للدولة، خاصة خلال السنوات العشر الماضية، أصبح الأمر ملحا، -خاصة بعد أن جعل البعض من الاستيلاء والاعتداء على الأراضي العامة مصدرا للثورة والكسب غير المشروع-، تفعيل قانون يندرج في إطار استعادة هيبة الدولة وثباتها، وذلك بإغلاق الباب أمام أي محاولات أو تفكير في انتهاج نفس الممارسات التي سبق أن مارسها أصحاب النفوذ في المجالس المنتخبة والمناصب الإدارية العليا، حيث سيتم إنشاء خلايا محلية لرصد حالات التعدي والبناء غير القانوني على أراضي الدولة، وإبلاغ الجهات المختصة بذلك، والمبادرة بكل مقترح لحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها.

## المبحث الثاني

## المخالفات العمرانية المرتكبة على أراضي الدولة طبقا للقانون 18/23

لقد عمل المشرع الجزائري على حماية المظهر الجمالي للنسيج العمراني، باعتبار أن الرونق والرواء في الشوارع تعتبر من مكونات النظام العام، التي يجب أن تحرص عليها سلطات الضبط الإداري باعتباره غاية من غاياته، مما دفع بالمشرع للتصدي لمختلف مظاهر المخالفات المرتكبة في مجال العمران على أراضي الدولة[1].

حيث أنه نظرا للتعقيدات الموجودة في ميدان التعمير و التهيئة العمرانية، و من أجل التدخل الصارم لمعاقبة المخالفين، كان لابد من إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة، يكون أكثر ميلا للبحث و التحري في مجال العمران بسبب الانتشار المتزايد للبناءات الفوضوية التي أصبحت ظاهرة للعيان و عدم احترام المبادئ التنظيمية للبناء والعمران[2]، حيث وفر لهذا الجهاز العديد من الآليات الكفيلة بمراقبة العمليات العمرانية وعدم إخلالها بالنطاق البيئي العام، فتم تحديد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير على أراضي الدولة(**المطلب الأول**)، ومعاينتها واثباتها بموجب محاضر تحرر طبقا للقانون، ولقد أحاط المشرع هذه المحاضر بمجموعة من الإجراءات القانونية، و بعد الانتهاء من عملية معاينة

[1]- كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، دار الأيام، عمان الأردن طبعة2019ص108.

[2]--عطاب يونس، دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار السنة الجامعية 2020/2021 ص304.

المخالفات و تحرير محاضر بشأنها حسب الحالة، تبلغ هذه المحاضر إلى الجهات المعنية إدارية أو قضائية بغية اتخاذ الإجراءات اللازمة، إذ يتم الانتقال من مرحلة الوقاية إلى مرحلة التصدي و المكافحة، حيث يتم توجيه نسخ من هذه المحاضر على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ووكيل الجمهورية المختص إقليميا للتصرف فيها**(المطلب الثاني).**

**المطلب الأول: الأعوان المؤهلون للتحري في جرائم الاعتداء على أراضي الدولة**

إن مشاكل العمران التي شهدتها الجزائر في السنوات الأخيرة هي نتيجة تشييد المباني والمرافق غير القانونية على أراضي الدولة، خاصة في المدن الكبرى، مما أدى إلى ظهور المباني الفوضوية والإضرار بالأراضي الزراعية، و بالتبعية تشويه الوجه العمراني للمدن، وانتشار الأوساخ والقمامات ومشاكل التلوث البيئي. وللحد من هذه الآفة شرعت الجزائر في تنظيم مجموعة من القوانين و القواعد في هذا الإطار[1]، والقواعد في هذا السياق. حيث صدر القانون 23/18 الذي أنشأ هيئة مكونة من أعوان مؤهلين لمراقبة وتنظيم الفضاء الحضري، ناهيك عن التدخل في مواجهة المخالفات والاختلالات المسجلة على هذه الأراضي، من خلال التعرف على أنواع المخالفات المختلفة، والتأكد من التطبيق السليم للقانون على أرض الواقع .

ووفقا للمادة 11 من القانون المذكور، تتكون هذه الهيئة من أعوان رقابية تابعين للإدارات العمومية المعنية في إطار الصلاحيات الممنوحة لهم بموجب القانون، ومن بينهم:

- ضباط الشرطة الحضرية،

– أعوان الضابطة العدلية والأعوان التابعون لمديرية الغابات،

- مفتشو أملاك الدولة،

- أعوان الإدارة الفلاحية،

- مفتشو البيئة،

---

[1]-صدر قبل القانون18/23مجموعة من القوانين و المراسيم لمكافحة فوضى العمران أهمها ما يلي:-القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها .

-المرسوم التنفيذي رقم 55/06المؤرخ في30جانفي2006 المتعلق بشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09المؤرخ في22أكتوبر2009.

-المرسوم التنفيذي رقم156/09 مؤرخ في 02ماي 2009يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها.

--المرسوم التنفيذي55/22 المؤرخ في02فيفري2022المتعلق بالبناء المخالف للرخصة.

- مفتشو السياحة[1]،
- المفتشون والأعوان المعنيون بحماية التراث الثقافي،
- ضباط شرطة المياه.

وعليه. يعمل الوكلاء المؤهلون قانوناً على البحث والتفتيش على مخالفات التهيئة والتعمير التي تحدث على أراضي الدولة، وإصدار تقارير بمواصفات معينة في حالة اكتشاف حالات إنجاز أعمال دون ترخيص من الجهة الإدارية المؤهلة قانوناً، أو استكمال أعمال البناء التي لا تتوافق مع رخصة البناء، وقد أحاط المشرع هذه البلاغات بمجموعة من الإجراءات القانونية سنتناولها من خلال ما يلي:

**أ) مفهوم المحضر:** المحاضر هي المستندات التي يثبت فيها الموظفون المختصون، وفقاً للشروط والنماذج التي يبينها القانون، إثبات ارتكاب الجرائم والإجراءات المتخذة بشأنها، وقد عرفه الفقه بأنه وثيقة إدارية رسمية يروي من خلالها العون ما رآه أو سمعه أو شاهده، وينقل الوقائع أو الأقوال إلى رؤسائه الإداريين أو الجهة التي طلبته دون إبداء الرأي فيها، والهدف من هذه الوثيقة الإدارية هو التعبير بطريقة صادقة وموضوعية عن الوقائع التي تمت ملاحظتها أو الأقوال المسموعة، ويجب أن تكون الموضوعية والحياد أيضًا الصفتين اللتين تهيمنان على هذا المحرر[2].

**ب)شكل المحضر:** لكي تكون لتقرير التفتيش قيمة قانونية، يجب أن يتضمن عناصر صحته من حيث الشكل والمضمون، ويتم بحث ذلك من خلال ما قرره الفقه في هذا المجال: **"إن التقرير لا تكون له قوة الإثبات إلا إذا كان صحيحا شكلا، وقد حرره مؤلفه أثناء قيامه بواجبات وظيفته، وأدرج فيه موضوعا يدخل في نطاق اختصاصه، و يسرد فيه ما رآه أو سمعه أو شهده بنفسه."[3]**

وفي الواقع، فإن المشرع الجزائري، لم يترك لهيئات الرقابة، و الأعوان المؤهلين، سلطة تقدير شكل التقرير، بل حدده، وأعطاه شكلا محددا في ملحق هذا القانون بشكل يتناسب مع طبيعة المخالفة، وذلك وفق الشروط التالية[4]:

--يعد التقرير من قبل الشخص المختص، وتنقسم الولاية القضائية إلى ثلاثة أنواع: شخصية، ومحددة، ومحلية، وتتحقق الولاية الشخصية بمجرد تحرير المحضر من قبل أشخاص مؤهلين لذلك وفقا لنص

---

[1]-أعوان السياحة واردة تشكيلتهم في القانون03/03 المؤرخ في17فيفري 2003المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

[2]--لعمري محمد، "دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع و المأمول"، مجلة التعمير و البناء عدد07سنة 2018ص278.

[3]- محمد الأمين كمال، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 13 ،فبراير2016 ص166.

[4]-لعمري محمد، المرجع السابق ص280.

قانوني، أما فيما يتعلق بالاختصاص المحدد، فيتحقق أن طبيعة الإجراءات تقع ضمن اختصاص الموظف الذي يقوم بها، أما الاختصاص المحلي، والذي يتضمن تعيين الموظف للعمل في منطقة محددة يكون مسؤولاً فيها عن القيام بواجباته.

- تحرير التقرير وفقاً للنموذج الذي يحدده القانون، وذلك من خلال تضمين **الشروط الشكلية التالية**[1]:

- إعداد التقرير يكون طبقا للنماذج الموصى بها، و التي تحمل الأختام والأرقام التسلسلية،

- يجب إعداد النموذج طبقاً لنموذج تقرير التفتيش المذكور أعلاه.

- تدوين المحاضر في السجل المفتوح لهذه الغاية، ويجب أن يكون مرقماً ومؤشراً عليه من قبل رئيس المحكمة المختصة جهوياً.

وبالإضافة إلى هذه البيانات، لا بد أن نجده مكتوبا باللغة العربية، وذلك إهداءً للأمر رقم 91/05 المتضمن تعميم استخدام اللغة العربية، والذي ألزم مؤسسات الدولة المختلفة بحماية اللغة العربية والتأكد من حسن استخدامها، ومنع الكتابة بغير اللغة العربية، كما جاء في نص المادة 4 من القرار رقم 303/ 92 والذي يتضمن تعميم استخدام اللغة العربية **"أن تعميم استخدام اللغة العربية كلغة وطنية ورسمية في كافة الإدارات والهيئات والمؤسسات والجمعيات العامة بمختلف أنواعها، مبدأ ثابت لا يمكن التراجع عنه"**، وبالتالي فإن عدم كتابة تقرير التفتيش باللغة العربية، يعتبر مخالفة يعاقب عليها القانون.

إن أعوان المراقبة التابعين للإدارات العامة المختصة مؤهلون في إطار الصلاحيات الممنوحة لهم قانونا في مجال مراقبة المباني والمنشآت المقامة على أراضي الدولة للقيام **بما يلي**[2]:

- زيارة المباني والورش والعقارات الخاضعة للرقابة، حيث مكّن المشرع الجزائري أعوان التفتيش المؤهلين للقيام بهذا التخصص لتسهيل التحقيق في المخالفات.

- طلب المستندات القانونية والفنية الخاصة والقيام بعملية الفحص والتحقيق، حيث يحق لجميع الأشخاص المؤهلين للرقابة والتفتيش طلب المستندات اللازمة وفحصها لتحديد مدى مطابقتها للتشريعات واللوائح المعمول بها، وبالتالي كشف المخالفات المختلفة لقوانين البناء والتشييد.

-إنذار المعنيين بالتوقف فوراً عن التعدي على أملاك الدولة وضبط المواد والوسائل والآلات والمعدات المستخدمة في ارتكاب المخالفة، وتشميع الأماكن عند الضرورة.

أما بالنسبة للمدة الزمنية لتفتيش المخالفات الحضرية الواقعة على أراضي الدولة، فإن القاعدة العامة في تحديد المدة الزمنية لممارسة صلاحيات التفتيش هي ساعات العمل الرسمية، والتي تبدأ عموماً من

---

[1]-بصيفي مزيود،"دور شرطة العمران في حماية البيئة"، مجلة القانون العقاري و البيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائرعدد01سنة 2013 ص216.

[2]-عطاب يونس، المرجع السابق ص286.

الساعة الثامنة صباحاً حتى الخامسة عصراً، على اعتبار أن جميع الأعوان مؤهلين للقيام بذلك، إلا أن المشرع نص على عدة استثناءات سنذكرها:

**-المراقبة والتفتيش التي يمكن أن تتم في الفترة من الخامسة صباحا إلى الثامنة مساء:** لقد قيد المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات الجزائية الأعوان المؤهلين أثناء أداء مهامهم بالمدة المذكورة أعلاه، وفوض سلطة دخول المنازل أو المعامل أو المباني إلى أفراد وأعوان الضابطة القضائية المكلفين بمهام معينة. مأمورون قضائيون متخصصون في مجال الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها[1]. –

**- المراقبة والتفتيش التي يجوز إجراؤها خلال النهار فقط وخلال أيام العمل وأيام الراحة والإجازات:** تختص فرق المتابعة والتحقيق بإنشاء التقسيمات والتجمعات السكنية وورش البناء بتنفيذ المهام الموكلة إليهم فقط خلال النهار وأثناء أيام العمل، وحتى أيام الراحة والإجازات، إلا أن تحديد الوقت بمصطلح النهار يجعل تقديره أمراً نسبياً، مما قد يؤثر على شرعية إجراءات المراقبة والتفتيش في هذا السياق، كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع أجاز لفرق المتابعة والتحقيق ممارسة اختصاصاتها ضمن الإطار الزمني القانوني لها، إما بشكل مفاجئ أو بالإعلان عنها، ويجب أن يكون عملها دائما وفق جدول زيارات معدة مسبقا[2].

**-المراقبة والتفتيش الذي يمكن أن يتم في أي وقت:** جعل المشرع مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المؤهلين لتفتيش المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة و التعمير ،وكذلك إدارة السياحة، كوكلاء مؤهلين للقيام بعمليات التفتيش في أي وقت سواء ليلاً أو نهاراً، في أيام العمل أو الراحة والعطلات، ولهم خيار الإعلان عن إجراءات المراقبة أو تنفيذها بشكل مفاجئ، على أن تتم هذه الإجراءات وفق جدول زيارات معد مسبقاً وتبلغ نسخة منه إلى السلطة المختصة[3].

**المطلب الثاني: الحجية القانونية للمحاضر المحررة في جرائم الاعتداء على أراضي الدولة**

إن صلاحيات التحقيق والرقابة في المجال العمراني على أراضي الدولة، جعلها المشرع في اختصاص الأعوان المؤهلين المذكورين أعلاه، تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهم الأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات المرتكبة في هذا المجال، وكذلك وكلاء دائرة السياحة والزراعة والغابات والبيئة كلهم مؤهلون قانونا للقيام بالتفتيش في أي وقت سواء ليلاً أو نهاراً، في أيام العمل أو الراحة أو العطلات. ولهم خيار الإعلان عن إجراءات المراقبة أو تنفيذها بشكل مفاجئ، على أن تتم هذه الإجراءات وفق جدول زيارات، يتم إعداده مسبقاً وتبلغ نسخة منه إلى السلطة المختصة.

---

[1]-المرجع نفسه ص35.

[2]-مهزول عيسى، المرجع السابق ص49.

[3]- لعمري محمد، المرجع السابق ص285.

وعندما يتولى الأعوان المذكورون مهمة التفتيش والرصد وضبط المخالفة، يجب عليهم إرسال تقرير التفتيش إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا خلال مدة لا تتجاوز اثنتين وسبعين (72) ساعة من معاينة الجريمة، ونسخة من المعاينة ترسل في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي[1]، المختص إقليميا، ويلزم القانون الأعوان بالعمل على وقف التعدي على أملاك الدولة فوراً، وضبط المواد والوسائل والآلات والمعدات المستخدمة في ارتكاب التعدي، وتشميع الأماكن عند الضرورة.

يتم هدم المباني والمنشآت المقامة بشكل غير قانوني على أراضي الدولة بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة لا تزيد على ثمانية أيام من تاريخ استلام تقرير المعاينة، وفي حالة وجود نواقص بقرار رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم العملية بقرار من الوالي المختص إقليميا خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ انتهاء المدة الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي إذا لم يقم بذلك هذا الأخير[2].

ويجب على المخالف تنفيذ قرار الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية خلال المدة التي يحددها رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي يجب ألا تقل عن ثمانية وأربعين (48) ساعة ولا تزيد على ثمانية (8) أيام، تحسب من تاريخ إبلاغه بقرار الهدم، أو من تاريخ صيرورة حكم الهدم نهائياً، ما لم يكن هذا الحكم قابلاً للتنفيذ المعجل[3].

وفي حالة عدم القيام بذلك وانقضاء المدة المحددة، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن تتم أعمال الهدم من قبل الدوائر المختصة بالبلدية، وإذا تعذر ذلك يتم تنفيذها بالوسائل التي تستخدمها الولاية ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية المنصوص عليها في هذا القانون، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحصيلها بجميع الطرق القانونية[4].

وفور هدم المباني أو المنشآت المقامة بشكل غير قانوني على أراضي الدولة، يتم اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لمنع إعادة الاستيلاء عليها، أو إقامة مباني أو منشآت جديدة عليها، ويتم تخصيص أراضي الدولة المستصلحة لإدارتها وحمايتها وفقاً لأحكام القانون المنصوص عليه في التشريعات النافذة لاسيما أحكام القانون[5]18/23المتعلق بحماية أراضي الدولة.

وبما أن المخالفة التي تم ضبطها تحمل وصفاً جزائياً، فإن طرق متابعتها لا تخرج عن إطار الأساليب المعروفة في قانون الإجراءات الجزائية، وهو رفع الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة، وذلك كأول إجراء يقدم فيه طلب فتح تحقيق إلى قاضي التحقيق، أو عن طريق رفع الدعوى مباشرة أمام السلطة

---

[1]-أنظر المادة09ف 01من القانون18/23المؤرخ في30نوفمبر2023 يتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها.

[2]-أنظر المادة 09ف02 من نفس القانون.

[3]-انظر المادة 09ف 03من نفس القانون.

[4]-أنظر المادة10من القانون18/23المؤرخ في30نوفمبر2023 يتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها.

[2]-أنظر المادة من نفس القانون.

القضائية وفق الأشكال التي يحددها القانون، حيث أن النيابة العامة هي في الأصل مختصة بالملاحقة والاتهام، فتقوم بدور النيابة العامة نيابة عن الجماعة، أو ترفع الدعوى العامة من المتضرر من الجريمة[1]، ويسمى المدعي المدني، إذ يتأسس الوكيل القضائي للخزينة باسم" الدولة، والوالي باسم الولاية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية، مدعيا مدنيا في الجرائم المنصوص عليها في القانون18/23.

وقد أقر المشرع عقوبات صارمة على كافة أشكال التعدي على أراضي الدولة التي تتعلق بمجال تطبيقه، ومن بين هذه العقوبات السجن لمدة تصل إلى 15 سنة، والغرامة التي تصل إلى 1.500.000 دينار جزائري، وذلك حسب عن خطورة الفعل وطبيعة مرتكبه، بما في ذلك ما نصت عليه المادة 18 التي نصت على عقوبة الحبس من سنتين (2) إلى خمس (5) سنوات والغرامة من 200.000 إلى 500.000 دينار. د ج تطبق على كل شخص أنشأ أو رخص بربط المباني و/أو المرافق المقامة بشكل غير قانوني على أراضي الدولة، أو قام بربطها بالطرق وشبكات المرافق العامة مع علمه بذلك.

وأيضا ما قضت به المادة19من نفس القانون التي تعاقب بالحبس من ثلاث (3) سنوات إلى سبع سنوات وبغرامة من 300.000 دج إلى 700.000دج، كل من يقوم عمدا بتغيير طبيعة أراضي الدولة أو وجهتها، ويتم تشديد العقوبة في حالة تسبب التعدي في التصرف غير القانوني في أراضي الدولة، أو في حالة التقاعس أو التساهل أو المشاركة المعنوية أو الشراكة أو التحريض على التعدي.

**خاتمة:**

بعد أن تزايدت الممارسات غير القانونية بشكل كبير في الماضي، من خلال إقامة بيوت الصفيح أو بناء المساكن على الأراضي المملوكة للدولة، فضلا عن تنامي نشاط مافيا العقارات التي كانت تستولي على العقارات تاركة مصالح الدولة قبل الأمر الواقع، مما سبب مشاكل وتعقيدات ذات طبيعة اجتماعية، وخاصة على المستوى المحلي، فيما يتعلق بالتوسع العمراني غير المدروس وغير المنظم، لذا تم اعتماد قانون جديد من شأنه الحد من الممارسات التي تسمح باستغلال أراضي الدولة بطرق غير قانونية وغير مشروعة.

بعد الاطلاع والقراءة المتأنية للقانون رقم 23/18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والحفاظ عليها، يمكننا استخلاص النتائج التالية:

-جاء القانون 23/18 لحماية أراضي الدولة من التعدي،

-أنشأ القانون جهازاً ميدانياً مسؤولاً عن التفتيش والمراقبة.

-أقر القانون إجراءات هدم المباني والمنشآت المقامة بشكل غير قانوني.

- شدد هذا القانون من مقدار العقوبات المسلطة لتحقيق نتيجة الردع القانوني.

---

[3]-كمال محمد الأمين، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير،المرجع السابق ص170.

-يسند القانون المسؤولية إلى المديرين المكلفين بحماية ممتلكات الدولة.

-شجع القانون المجتمع المدني على الإبلاغ عن أي تعديات على أراضي الدولة.

في الواقع فإن لهذا القانون عدة جوانب إيجابية، إلى جانب حماية أملاك الدولة، نجد حماية المواطن العادي من النصب والاحتيال وخاصة من مافيا العقارات ،وهو الأمر الذي شهدناه مؤخرا مع تشييد المباني بدون ترخيص على أراضي الدولة وبيعها للمواطن العادي بأقل الأسعار، مما جعله يندفع نحو ذلك العرض المغري، وبالتالي يصبح عرضة للاحتيال والخداع، حيث يقع ضحية هذه العروض الكاذبة، ليخسر كل ما راكمه طوال حياته من أجل تأمين منزل له ولعائلته. ومن ناحية أخرى نجد هؤلاء النصابون جمعوا مبالغ طائلة وكونوا ثروة كبيرة، وحتى لو تم اكتشاف أمرهم، فإن العقوبة المقررة لجريمة النصب والبناء بدون ترخيص والتعدي على أملاك الدولة كانت خفيفة ولا تتوافق مع الجريمة المرتكبة .

لكن المشرع الجزائري انتبه لذلك، وأدخل أحكاما جزائية رادعة في الفصل الخامس من الجريدة الرسمية عدد 76، يعاقب بموجبها كل من يجرؤ على استغلال أملاك الدولة دون وجه حق، وكذلك جميع المسؤولين دون استثناء: المجالس، البلديات، الإداريين والموظفين الذين يساهمون في ذلك. وبالإضافة إلى حماية المبلغين عن هذه الجرائم، فإن هذه النقطة بالذات تمثل صورة واضحة لجدية الدولة الجزائرية في محاربة هذه الظاهرة وحماية ممتلكاتها.

وأخيراً، يعتبر هذا القانون لبنة أخرى تضاف إلى القوانين الحالية التي تعنى بمكافحة التنمية العشوائية وحماية الأراضي من كافة أشكال ومظاهر التعدي عليها، وبالتالي، خطوة أخرى تكشف عن نية واضحة وحقيقية لإدارة أملاك الدولة وتنظيمها بطرق أكثر كفاءة، وإعداد الإقليم على أسس أكثر صرامة. وهي رسالة من الدولة إلى كل من تسول له نفسه استغلال أملاك الدولة دون وجه حق.

## قائمة المصادر والمراجع

**1)النصوص الرسمية:**

-القانون رقم 25/90مؤرخ في 18نوفمبر1990المتضمن قانونالتوجيه العقاري المعدل و المتمم.

- القانون رقم 29/90مؤرخ في 01ديسمبر1990يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

-القانون رقم 30/90مؤرخ في 1ديسمبر1990يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

-القانون20/01 المؤرخ في12ديسمبر 2001المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

- القانون03/03 المؤرخ في17فيفري 2003المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

-القانون10/03 المؤرخ في19جويلية 2003المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

-القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية2008المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها .

-المرسوم التنفيذي رقم 55/06المؤرخ في30جانفي2006 المتعلق بشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09المؤرخ في22أكتوبر2009.

-المرسوم التنفيذي رقم156/09 مؤرخ في 02ماي 2009يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها.

--المرسوم التنفيذي55/22 المؤرخ في02فيفري2022المتعلق بالبناء المخالف للرخصة.

-القانون18/23المؤرخ في30نوفمبر2023 يتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها.

**2)المؤلفات:**

--ديرم عايدة:الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير،دار قانه الجزائر طبعة 2011.

-سايس جمال، رخصة البناء، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر طبعة 2019.

- كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، دار الأيام، عمان الأردن طبعة 2019.

-مهزول عيسى:صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران،دار الجسور الجزائر طبعة 2014.

**3)المقالات:**

-بصيفي مزيود،"دور شرطة العمران في حماية البيئة"،مجلة القانون العقاري و البيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائرعدد01سنة 2013.

-بن الدين فاطمة، "أثر قوانُين التعمَير على البناء غَير الشرعي في الجزائر"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون تيارت، 2014

-سي مرابط شهرزاد ،" إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، العدد الرابع، جوان 2016

-عوابد شهرزاد ، "الضبط العمرآني بين القانون والواقع" ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1 ،العدد الثامن، جانفي 2016

-لعمري محمد،"دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع و المأمول"،مجلة التعمير و البناء عدد07سنة 2018.

-محمد الأمين كمال، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 13 ،فبراير2016.

**4)الأطروحات الجامعية:**

-عطاب يونس،دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة أدرار السنة الجامعية 2020/2021.