وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
كلية الحقوق –جامعة الاخوة منتوري قسنطينة1

مطبوعة بيداغوجية بعنوان :

حمايـــــــة الملكيـــــة العقاريـــــــة

محاضرات ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر تخصص تهيئة وتعمير

من إعداد الاستاذ :د.خوادجية سميحة حنان

سنة 2021-2022

مقدمـــــــــــــة :

نظرا للأهمية الاقتصادية و القيمة المالية و الاجتماعية التي يتميز بها العقار ، كمصدر ثروة و ثراء وفضلا على انه جزء من اقليم الدولة بل و من سيادتها ، وان احترامه مظهر من مظاهر الدولة القانونية ، اولت كل التشريعات في العالم و المواثيق الدولية و الاقليمية و الاعلانات العالمية الاهمية البالغة ، حرصا على حماية هذا الحق وحصانته من كل ضروب التعدي .

وتجدر الاشارة ان حق الملكية الخاصة من الحقوق الاساسية الذي كرسته مختلف التشريعات ، وهو اوسع الحقوق العينية نطاقا ، كفيلة الدساتير و التشريعات العادية ، وكذا التنظيمات .

غير ان حق الملكية لا يقتصر على الاشخاص الخاصة ، فحسب بل يمتد الى الاشخاص العمومية التي يحددها الدستور ويؤكد على حماية الملكية نظرا لأهميتها باعتبارها الركيزة الاساسية لاقتصاد الدول ، وتحظى الاملاك الوطنية أي التابعة للأشخاص العامة بمكانة بارزة على جميع الاصعدة ، لأنه من خلالها تستطيع الدولة وضع خططها المستقبلية ، بهدف تحقيق أغراض التنمية بشتى صورها .

الى جانب الملكية العقارية الخاصة و الاملاك الوطنية ، لا يجب اهمال الأملاك الوقفية التي على مر التاريخ تعتبر الرئة التي يتنفس بها الناس على مستوى الافراد و المجتمعات ، باعتبارها توفر نماذج فعالة من صيغ التامين الاجتماعي ، و التكافل الحضاري ، والتي تعرضت خلال فترة الاحتلال او بعد الاستقلال الى مختلف اشكال التعدي

–ولم تكن الحماية القانونية للملكية الخاصة ، و الملكية الوقفية مقارنة مع الاملاك الوطنية[1] ،لتتدعم الا بصدور دستور 1989 [2]الذي نص في المادة 49 على ان الاملاك الوقفية واملاك الجماعات الخيرية معترف بها و يحمي القانون تخصصها، وتضيف المادة 52 من دستور 1989 (الملكية الخاصة مضمونة) .

[1] المادة 14 من الامر 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 المتضمن نشر دستور 1976 اعتبرت ان ملكية الدولة هي اعلى ملكيات الاجتماعية .

[2]دستور 1989 المصادق عليه بموجب استفتاء 23 فيفري 1989 .(ج ر المؤرخة في01 مارس 1989م)

-وتأسيسا على ما سبق ، هذه المحاضرات ترمي بصورة جوهرية الى دراسة اليات الحماية واستظهار صور حماية الملكية العقارية سواء كانت مدنية او جزائية او ادارية ، للوقوف بعد ذلك عند الثغرات القانونية التي تحول دون تحقيق الحماية .

-وبناء عليه، ، سنقسم المحاضرات الى ثلاث فصول :

- الفصل الاول : الحماية القانونية للملكية العقارية العمومية
- الفصل الثاني : الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة .
- الفصل الثالث : الحماية القانونية للملكية الوقفية

الفصل الأول :حماية القانونية للملكية العقارية العمومية

اهتمت كثيرا من تشريعات الدول بالمال العام ،وقد حذا المشرع حذوها حيث ابدى اهتمام واضحا بالاملاك الوطنية خاصة منها العقارية ،وظهر ذلك في النصوص التشريعية التي جرمت أوجه صور التعدي على الاملاك العقارية الوطنية ،بل أضفى قواعد خاصة قصد تحقيق أكبر قدر من الحماية .

والقوانين التي اهتمت بحماية الاملاك الوطنية جاءت متناثرة ،ولم يجمعها قانون بعينه أو بذاته .

وجدير بالذكر، الاهتمام بالأملاك الوطنية خاصة منها العقارية ليس غاية المشرع الجزائري وحده بل هي هو غاية تسع الدول إلى تحقيقها بكافة الوسائل وذلك بالنظر إلى الدور المنوط للاملاك الوطنية لارتباطها بالمصالح الاقتصادية وتوفير الخدمات الضرورية للمواطنين أو كوسيلة لتمويل وإثراء الخزينة العمومية من خلال المحاصيل الناتجة عن استغلالها واستعمالها ،فنجد ان الدولة بادرت بإنشاء أجهزة متنوعة ومتخصصة لحماية هذه الاملاك ،وخصت قواعد خاصة واستثنائية لامثيل لها بالنسبة لاملاك الافراد وقرر لها امتيازات معينة .

وإن إلقاء محاضرات المحور الثاني يحتاج إلى عدة فروع قانونية مثل قانون الاملاك الوطنية ،قانون التعمير ،قانون الغابات ،قانون حماية الساحل وتثمينه ،قانون التوجيه الفلاحي،قانون تجزئة الاراضي الفلاحية دون إهمال قانون العقوبات وتتبع الاجتهاد القضائي لا سيما الادراي منه .

وقبيل الخوض فيها ،يتعين أو من الضروري توضيح ان فكرة حماية الأموال العامة ،ظهرت وتطورت بفرنسا[3] باعتبار أنها مصدر هذه النظرية ، وتبنتها الجزائر كباقي الدول .

وللإحاطة بجميع جوانب الموضوع ارتأينا تقسيم المحور إلى ثلاثة عناصر :

المبحث الاول– ظهور وتطور فكرة حماية المال العام .

المبحث الثاني – الحماية المدنية الاملاك الوطنية

المبحث الثالث : الحماية الادارية للاملاك الوطنية .

المبحث الرابع: الحماية الجزائية للأملاك الوطنية

---

[3]- إبراهيم عبد العزيز شيخا ،الاموال العامة، د ط ،منشاة المعارف ،الاسكندرية ،سنة 2002 ،ص15 .

المبحث الاول– ظهور وتطور فكرة حماية المال العام :

مادام أن نظرية المال العام بدأت في أول ظهورها وتبلورت في فرنسا ، فإن ذلك يتطلب التعرض إلى تطور التاريخي لفكرة حماية الاملاك العامة بفرنسا ،ثم ظهورها وتطورها في الجزائر

المطلب الاول: ظهور فكرة حماية الاملاك الوطنية بفرنسا :

في العهد الروماني الذي شكل مصدرا لعدة شرائع بما فيها القانون الفرنسي [4] ،كانت تقسم الامول إلى اموال خاصة تعد ملكا للأفراد وأموال عامة والتي تنقسم إلى أموال المملوكة للحاكم ،واموال مملوكة للشعب الروماني ،ام بالنسبة لحمايتها فلم تحظ بالحماية الكافية إذ وردت نصوص تذكر بعض جرائم الاعتداء دون توضيح العقوبات التي تسلط على مرتكبيها[5] .

اما في فرنسا ،لم تكن فكرة الاموال العامة معروفة قبل الثورة الفرنسية وكان يطلق عليها تسمية "دومين التاج "،فعلى الرغم من محاولات الفصل بين ذمة الملك الشخصية وذمة الدولة إلا انه باءت بالفشل [6]،وهكذا لم يكن هناك تفرقة بين الاموال الشخصية للملك ،واموال الدولة ،إذ كامن تنتقل كما هي إلى الملك الذي يتولى العرش بعده .وهو مايعتبر وسيلة لحماية دومين التاج من تقسيمها على الورثة بعد وفاته رغم اجحاف القاعدة في حق الملك.

وفي القرن الرابع عشر ، صدر امر دومولان بتاريخ 13 ماي 1566 [7]،ترسي قاعدة عدم جواز التصرف في أملاك التاج لوضع حد لتبديد اموال الملوك له ،واستعملت هذه القاعدة ايضا لاسترداد املاك التاج التي تم التصرف فيها كهبات ،تلاها إرسا ء قاعدة عدم جواز اكتساب الأموال بالتقادم بموجب المنشور سنة

---

[4]- حنان ميساوي ،آليات حماية الامك الوطنية ،رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام كلية الحقوق واللوم السياسية /جامعة أبي بكر بلقايد –تلمسان ،سنة 2014-2015 ،ص 10.

[5]- نوفل عبد الله صفو الدليمي ،الحماية الجزئية للمال العام ،الطبعة الثانية ،دار هومة ،الجزئر ،سنة 2006 ، ص 30.

[6]- إبراهيم عبد العزيز شيخا ،الاموال العامة ،منشاة المعارف ،الاسكندرية ،سنة 2002 ص 18 .

[7] -"C'est dans ce contexte que furent édictées les règles garantissant le conservation du domaine de la couronne , règles dont l'édit de Moulin de février 1566 était l'aboutissement .L'édit de Moulin portait l'inaliénabilité des bien de la couronne au niveau de la loi fondamentale , c'est-à-dire reconnaissait à ce principe une garantie constitutionnelle , donc un conservation durable du domaine royale " , voir :Jacque Liagre , de l'inaliénabilité à l'inaliénabilité sous condition des foret domaniales : contribution à une réflexion sur l'évolution du statut juridique du domaine forestier , revue chronique en droit , n°02 -2010 , page 186 .

1667[8]وبقي الامر مستقرا إلى أن قامت الثورة الفرنسية حيث صدر القانون بتاريخ 22 نوفمبر و 1 ديسمبر 1790 [9]والذي أضاف مصطلحات جديدة مثل الدومين العام في المادة 02 منه [10] وألغى ملكية الملك، وأحل محلها الملكية القومية لاسيما إلغاء قاعدة عدم جواز التصرف التي غلت يد الملك عن دومين التاج ،غير ان اشتراط التصرف في أموال الدومين القومي يكون برضا الامة ويصب في شكل مرسوم مصادق عليه من قبل الملك [11] ،كما أن الالغاء طال أيضا قاعدة عدم جواز الاكتساب بالتقادم، وبالتالي أجاز اكتسابها بمرور 40 سنة [12] باستثناء إدراج قاعدة عدم مكانية التصرف بموجب القانون 6 و 23 أوت 1790 على الاملاك الغابية[13] .

والقانون الفرنسي الصادر سنة 1804 استعمل قي المواد 538 ،539 ،540 من القانون المدني، مصطلح Domaine public دون التفرقة بين الدومين العام والخاص ،وأخضع كل ملك لنفس النظام القانوني لا سيما الاحكام المتعلقة بنظام الحماية ،وإلى غاية القرن التاسع عشر حيث ظهرت بوادر التفرقة بين الدومين العام والدومين الخاص على يد بعض الشراح [14]،إلا نظرية التفرقة لم تظهر بصفة واضحة إلا على يد الفقيه PRUDHON معتبرا ان الدومين العام هو مجموعة الاشياء غير المنتجة التي ينتفع بها الكافة والمخصصة للمنفعة العامة ، وهي ليس ملك الدولة وبالتالي لا يجوز التصرف فيها لان حيازته له لن تقرر باسم الدولة وإنما باسم الشعب لذلك يجب ضمان حمايته والمحافظة عليه.

ورغم الانتقادات [15]حول التمييز بين الاموال العامة والخاصة ، استقر الفقه وبعده القضاء على التمييز بين الاموال العامة والخاصة ونتج عن هذا التمييز ،إخضاع الدومين العام لنظام قانوني متميز فحواه عدم قابلية

---

[8] -Jacque Liagre , op cit , page 188 .

[9]-حنان الموسوي ،آليات حماية الاملاك الوطنية ت مرجع سابق ،ص 12

[10]- "Le domaine national proprement dit s'entend de toutes les propriété foncière et de tout les droit réels ou mixtes qui appartiennent à la Nation , soit qu'elle en ait la possession, et le jouissance actuelle , soit qu'elle ait seulement le droit d'y rentrer par voie de l'achat , droit de révisions ou autrement "

[11]- براهيم عبد العزيز شيخا ،المرجع السابق ص30 .

[12]- المرجع السابق ،ص32.

[13]-:Jacque Liagre , de l'inaliénabilité à l'inaliénabilité sous condition des foret domaniales : contribution à une réflexion sur l'évolution du statut juridique du domaine forestier , revue chronique en droit , n°02 -2010 , page.189

[14]- من بينهم :Duranton الذي فسر المادة 538 من القانون المدني على اعتبار ان المشرع يقصد بها اخضاع هذه الاموال لقاعدة عدم جواز التصرف للمزيد من التفصيل : حنان موساوي ،آليات حماية الاملاك الوطنية ،مرجع سابق ص 14 – 15 .

[15]- إبراهيم عبد العزيز شيخا مر جع سبق ذكره ص

هذه الأموال للتصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم .وأول نص قانوني تبنى إزدواجية اموال الدولة هو قانون 16 جوان 1851 المتعلق بالممتلكات العقارية بالجزائر [16] والذي استعمل مصطلح الدومين العام وأملاك الدولة .

المطلب الثاني : ظهور فكرة حماية الاملاك الوطنية بالجزائر

إن فكرة حماية الاملاك الوطنية تطورت بتطور الظروف التاريخية والسياسية التي عاشتها الجزائر والتي يمكن تقسيمها إلى ثلاث مراحل اساسية :

الفرع الأول :فكرة حماية الاملاك الوطنية في العهد العثماني .

إن الشريعة الاسلامية كانت تحكم نظام أملاك الدولة في الجزائر منذ الفتحات الاسلامية ،وكانت السباقة للتفرقة بين المال العام والمال الخاص، حيث ابرز التشريع الاسلامي صورا للاموال العامة متمثلة في[17]: المرافق العامة وهي اموال ذات نفع عام ،كالانهار والشوارع والطرقات – الحمى وهو عبارة عن تخصيص جزء من أراضي الموات التي لا يملكها أحد لمصلحة عامة – الصوافي وهي ماأصفاه الامام لبيت مال المسلمين من فتوح البلاد .

من جانب آخر، تقوم التفرقة في الفقه الاسلامي بين ملكية الدولة والملكية العامة ،أما الأولى :تتمثل في ملكية بيت مال المسلمين ،وهي نُسبت لهذه الجهة دون غيرها ويحق للدولة التصرف في ملكية بيت مال المسلمين والتي نسبت إلى هذه الجهة فاختصت بها دون غيرها .أما الملكية العامة نسبت إلى مجموع الأمة، وكان الانتفاع بها عام دون اختصاص ويطلق عليها ملكية الجماعة وهي تشبه ما يسمى الدومين العام ،ويقصد بها الاموال التي ترتبط بجماعة المسلمين وتديرها الدولة باسمهم ،ويجب انتفاع عامة الناس في الملكية العامة وأي احتكار لعائداتها من قبل الدولة أو الحيلولة بينها وبين انتفاع الامة بأي صورة من صور المنع يعد تعديا على حقوق المسلمين .

أما بالنسبة لنظام حماية أملاك الدولة الاسلامية نجدها أخضعتها لقاعدة عدم جواز التصرف وذلك ثابت بالسنة النبوية الشريفة ،منها حديث الرسول صلى الله علية وسلم بقوله :"من أخذ من طريق المسلمين شبرا

---

[16] Rodolphe Dareste de la Chavane , De la propriété en Algérie : loi du 16 juin 1851 , sénatus consulte du 22 Avril 1863 , Edition Hachette , France , page 22.

[17]- للمزيد من التفصيل راجع :نذير بن محمد الطيب اوهاب ،حماية المال العام في الفقه الاسلامي ،الطبعة الاولى ،أكادمية نايف العربية للعلوم الامنية ،الرياض ،2001 ،ص ص 27 -28-29-30.

طوقه الله يوم القيامة ،من سبع أرضين "[18]،وقد ورد في هذه الأحاديث على أخذ أو اقتطاع من الطريق العام لأنه حقا للمسلمين جميعا وإذا قام شخص باقتطاع جزءا من الطريق العام قصد بناؤه فجزاؤه هدم ما بناه وأعطوا كل فرد من الامة حق رفع دعوى بطلان التصرفات من أملاك الدولة ضد المعتدي سواء أضر ذلك بهذه الاملاك أم لا .

ونتج عن مبدأ عدم جواز التصرف في الأموال العامة مبدأ عدم جواز اكتساب المال العام بالتقادم ،وهو الامر الذي اكد الفقهاء في فتاويهم فيما عرض عليهم من قضايا، أن حيازة الاموال العامة داخلة في حقوق الله التي لا تقع عليها الحيازة ،فلا تصح فيها دعاوى الحيازة[19] ،المهم اجماع فقهاء المذاهب الاسلامية على عدم جواز حيازة العقارات التي تتعلق بحقوق الله تعالي مثل: المساجد و الانهار و الاوقاف العامة ،وسئل الامام سحنون عن رجل يدخل زقاق من المسلمين شيئا في داره والزقاق نافذ ،ولم يرفع الجيران ذلك إلا بعد عشرين سنة فقال : يهدم بناؤه ويرد إلى الزقاق إذا صحت البينة ولا تملك الازقة ولا تحاز ،وليس فيها حيازة[20].

وبعد وقوع الجزائر تحت الهيمنة العثمانية ،خضع النظام العقاري لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية وله نظام مزدوج للفصل في النزاعات العقارية[(21)] ، وتميز النظام العقاري في تلك الفترة بخاصية أساسية هي غلبة ما يمكن تسميته بالملكية الجماعية للقبيلة، والى جانب هذا النمط وجدت أنماط أخرى يمكن حصرها باختصار فيما يلي :

1.أراضي الملك ، وهي أراضي خاضعة للنظام العام تعطي الحق للمالك في الاستغلال والتصرف فيها بشكل مطلق.

---

[18]- نذير بن محمد الطيب اوهاب ،حماية المال العام في الفقه الاسلامي ،الطبعة الاولى ،أكادمية نايف العربية للعلوم الامنية ،الرياض ،2001 ،ص79.

[19]- المرجع السابق ،ص 123.

[20]- محمد الطيب اوهاب ،المرجع السابق ،ص 126.

[21]: تخضع النزاعات العقارية لنظام مزدوج ، فقد قامت السلطة العثمانية بإنشاء محكمتين يرأس كلاهما قاضي يفصل في النزاعات القائمة من السكان الأصليين على ضوء المذهب المالكي ، أما المحكمة الثانية تختص بالفصل في النزاعات القائمة بين الأتراك على ضوء المذهب الحنفي ، راجع : الطاهر ملاخسو ، نظام التوثيق في ظل التشريعات العقارية بالجزائر سنة (1830-1962)، مداخله مقدمة في ملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي المنعقد بولاية معسكر يومي 20-21 نوفمبر 2005 ، منشور من طرف المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية وثورة 1 نوفمبر 1954 ،وزارة المجاهدين ، سنة 2007 ، ص 26 .

2.أراضي العرش: وهي تخضع لملكية القبائل تتواجد في العديد من المناطق ، تتميز [22] بحق جميع أفراد القبيلة في الانتفاع بالأرض، وكل قبيلة حرة في تنظيم الاستغلال وفق ما يتماشى مع حاجياتها.

3.أراضي المخزن: وهي أراضي تمنح للجالية العسكرية يسلمها الداي أو الباي لكن مستوطن جندي في المخزن، وهو معفى من دفع الضرائب بشرط أن يبقى وفيا لحكامه.

4. أراضي الصحراء [23]،حيث الرمال وندرة المياه، أراضي الواحات تخضع لنظام سقي خاص بحسب طبيعة ملكية الأرض، فأراضي الواحات التي تسقى بشكل منتظم من الوديان، تسمى الأراضي الحية، وتخضع لنظام أراضي الملك،أما التي تسقى بشكل غير منتظم، أو وفق نظام سقي خاص، تسمى أراضي الجلف وتخضع لملكية القبيلة أو العرش.

5.أراضي الوقف : وتشمل على الاملاك العقارية والأراضي الزراعية،وتضم العديد من الدكاكين والافران والضيعات والبساتين والسواقي تستند في أحكامها للشرع في نظامه ومعاملته

6.أراضي البايليك[24]:وهي التي يمكن تشبيهها بالأراضي التي تعود ملكيتها للدولة، فمن بين أراضي البايليك نجد الأراضي المعروفة باسم الموات وهي تسمية وفقا للشريعة الإسلامية، تخص الأراضي غير المنتجة، والأراضي التي لا مالك لها وهي على وجه الخصوص الغابات وأراضي الحلفاء، حيث يمكن استصلاحها مع احتفاظ البايليك بحق ضمها إلى أراضي البايليك، أو منحها للقبائل للرعي فيها، بالاتفاق مع البايليك حول المساحات التي يحق لها استغلالها حسب احتياجاتها.كمايدخل في نطاق أراضي البايليك أراضي شاسعة مزروعة، ومزارع وأراضي تعرف باسم العزل تتشكل من أراضي البايليك، تكونت عن طريق

---

[22]: رشيد فارح ، المحطات الرئيسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال وأثر ذلك على البنية الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري ، مداخلة قدمت بالملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي (1830-1962) ، مرجع سابق . ص 90-91 .

[23]: رشيد فارح، المحطات الرئيسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال، وأثر ذلك على البنية الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري، أعمال الملتقى الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي (1830-1962) المنعقد بولاية معسكر يومي 20-21 نوفمبر 2005، منشور من طرف المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية وثورة 1 نوفمبر 1954، وزارة المجاهدين، سنة 2007 ، ص 93.

[24]: المرجع السابق، ص 93.

المصادرة من القبائل المتمردة، أو الاقتطاع من أراضي العرش، ومثل هذه الأراضي كانت متواجدة بكثرة في إقليم قسنطينة[25] وكانت تشغل من القبائل مقابل إيجار يسمى الحكور .

– ومهما كان أسلوب الاستغلال في أملاك الدولة أو أراضي البايليك في عهد الدولة العثمانية ،إلا أنها خضعت لقاعدة عدم جواز التصرف لحمايتها[26] ، إلى غاية الغزو الفرنسي، أين انشغلت الإدارة الفرنسية منذ أول وهلة بتفكيك التراث العقاري الجزائري بإتباع كافة الوسائل الترهيبية والترغيبية ومحاولته تكوين دومين عام فرنسي في الجزائر إلى غاية مابعد الاستقلال .

الفرع الثاني : فكرة الحماية في العهد الاحتلال الفرنسي .

–وقت غزو المستعمر أرض الجزائر سنة 1830 كانت نظرية الاموال العمومية آخذة في التطور ،وفي تلك الآونة لم يتم إدماج او إرساء نظرية إزدواجية الدومين في التشريعات الفرنسية على خلاف الفقه والقضاء الفرنسيين .

–وبمجرد حلول الادارة الاستعمارية بالجزائر عملت على طمس معالم الادارة العثمانية لتكوين دومين عام فرنسي ،فكانت أولى الإجراءات المتخذة من قبل الإدارة الاستعمارية مصادرة العقارات المملوكة للإدارة التركية في مختلف الأقاليم رغم وجود معاهدة مبرمة بين الطرفين مؤرخة في 1830/07/04 تتعهد بمقتضاها الحكومة الفرنسية حسب نص المادة 02 منها بعدم المساس بالأملاك العقارية للداي، إلا أن الإدارة الاستعمارية لم تتورّع عن نقض التزاماتها، حيث أصدر الحاكم العام بالجزائر بتاريخ 1830/09/08، قرار [27] يفيد مصادرة كافة الأراضي المملوكة للداي والبايات أو المؤسسات الوقفية ذات الطابع الديني.

وبصدد التعامل مع الملكيات الخاصة للأهالي، صدر قرار من المقتصد المدني بتاريخ 01 مارس 1833، الذي أمر كل الملاك والحائزين والتنظيمات الدينية بإيداع سندات الملكية لدى مديرية الدومين خلال 3 أيام،

---

[25]: رشيد فارح ، المحطات الرئيسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الإحتلال ، وأثر ذلك على البنية الإجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 94 .

[26]- حنان ميساوي ،آليات حماية الاملاك الوطنية ،مرجع سبق ذكره ،ص 22.

[27]: جاء في نص المادة 1 من قرار الصادر من الحاكم مايلي: << كل المساكن ،المحلات ، الدكاكين ، الحدائق ، الأراضي التي كانت سابقا تحت سلطة الداي، البايات والأتراك الذين غادروا التراب الجزائري أو ذلك التي وقفت على مكة أو المدينة تدخل في الدومين العام ، راجع : الطاهر مخلاسو ، نظام التوثيق في ظل التشريعات العقارية بالجزائر . مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي ، مرجع سابق ، ص 28 .

على أن تخضع هذه السندات للتحقيق من طرف لجنة أنشأها نفس القرار الذي أمر أيضا بأن كل الملاك الذين لا يقدمون سندات ملكية تُضم أراضيهم إلى الدولة باعتبارها دون مالك.

وبغرض تكوين الدومين الفرنسي بأكثر شرعية ممكنة، أقر المرسوم 1844[28]غرامات وضرائب على الأراضي المهملة وغير المزروعة كإجراء أولي قبل مصادرتها، وفي 1846 صدر مرسوم مفاده تحديد مساحات ملكية الأهالي بالقدر الذي يضمن لهم حد الكفاف في حدود ثلاث هكتارات وتحويل الأراضي التي ليست لها سندات ملكية وغير المستغلة على قطاع الدولة الفرنسية، تلاه صدور المرسومان بمرسوم حكومي صدر في 1845/07/31 يقضي في المادة 10[29] بالسماح للعسكريين بحجز الأراضي الزراعية في حالة حدوث أي نشاط عدائي للوجود الفرنسي، وهو ما فتح الباب للمزيد من المصادرات في دومين الدولة الفرنسية ، وبمقتضى قانون 1851/06/16م، تم ضم الغابات إلى أملاك الدولة مما يمثل 200 ألف هكتار من الأراضي الغابية و60 ألف هكتار من أراضي القبائل، أعلنت تابعة لأملاك الدولة.

–ويعتبر القرار المشيخي (le santus consulte) المؤرخ في 1863/04/22 منعرجا حاسما في تاريخ الملكية العقارية بالجزائر، لما أحدثه من هدم وتفكيك للبنية الاجتماعية والاقتصادية للنظام العقاري[30]. وأمام فشل الادارة الاستعمارية في تقسيم كل أراضي العرش بموجب قانون 22 افريل 1863 وإدراجها في الدومين الاستعماري ،تم إصدار قانون فارنيي WARNIERوالذي يهدف من خلاله إلى إخضاع كل المعاملا ت العقارية مهما كان أطرافها للقانون الفرنسي ، وذلك بهدف استبعاد تطبيق مبادئ الشريعة الاسلامية

---

[28]: إن المرسومان 1844 و 1846 أرسيا قواعد الإحتلال العقاري على أوسع نطاق ، حيث بموجبها تم إنتزاع 168.000 هكتار في منطقة الجزائر لوحدها ، عاد منها 95000 هكتار لقطاع الدولة و 37.000 هكتار لصالح الأوربيين ، لمزيد من التفصيل : عدة بن داهة ، الخلفيات الحقيقية للتشريعات العقارية في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي (1830-1873) ، مرجع سابق ، ص 133 .

[29]: جاء في نص المادة 10 من المرسوم الحكومي 1845/07/31 مايلي : « تصادر أملاك الجزائريين الأهالي الذين اقترفوا أعمال عدائية ضد الفرنسيين أو ضد القبائل الخاضعة ، أو يقدمون مساعدات مباشرة أو غير مباشرة للثائرين ضد فرنسا أو يقيمون إتصالات معهم ، والذين أهملوا أراضيهم والتحقوا بالثوار، كما تصادر أملاك الأهالي إذا غادروا منازلهم لمدة تتجاوز 3 أشهر دون إذن سلطات الإحتلال الفرنسي » .

[30]: ويقرر هذا القانون ،توزيع أراضي العرش أو القبائل بين الدواوير بعد تحديد معالم حدودها، وتقسيم تلك الأراضي على الأفراد في شكل ملكية فردية، لأن إنشاء الملكية الخاصة سيسهل وضع حد للملكية الجماعية المشاعة غير قابلة التقسيم وتحديدها بدقة مما يمكن الفلاحين الجزائريين من بيع أراضيهم بسهولة، وصولا في النهاية إلى تفكيك القبلية (défragmentation de la tribu) وإضعافها ماديا ومعنويا باعتبار أن الأرض هي مجال للتضامن والتآزر بين أفراد القبيلة.

والاعراف المحلية محاولان تكسير النظام الذي كانت تحكمه أراضي العرش وبالتالي اصبحت قابلة للتصرف والحجز عليها بعد تحويلها إلى ملكية خاصة .

وبذلك قانون المشيخي وقانون فارنيي ،ساهما في القضاء على الملكية الجماعية للقبائل والأعراش، حيث ما وجدت ، وإزالة قواعد الملكية المستمدة من الشرع الإسلامي أو المقسمة بمبالغ زهيدة، كما وسع نطاق الملكية العامة للإدارة الاستعمارية حيث أدمج بعد عملية التقسيم ملكية البايليك وملكية الغابات، المراعي والأحراش والأملاك الشاغرة التي غالبا ما تتألف من أراضي المهجرين أو التي هلك أصحابها جراء المقاومات الشعبية. وتحصينا لها صدر المرسوم المؤرخ في 09 سبتمبر 1924 لفرض قاعدة عدم جواز تملك الاهالي للأراضي التابعة للدولة الفرنسية ،بمعنى أنه لا يجوز اكتسابها أو الانتفاع منها إلا من طرف المستوطنين ذوي الأصول الأوربية.

الفرع الثالث : فكرة حماية الاملاك الوطنية بعد الاستقلال .

-إن تتبع المسار التاريخي لحماية الاملاك الوطنية بعد الاستقلال يدفعنا إلى التمييز بين مرحلتين أساسيتين الأولى مرحلة النظام الاشتراكي ، عمدت فيه السلطة إلى تكريس وتوسيع الملكية العقارية للدولة باعتبارها أعلى ملكيات الدولة، وبالمقابل تهميش وحصر الملكية الخاصة أما الثانية هي مرحلة الانفتاح الاقتصادي، تميزت بتبني نظام إزدواجية الاملاك الوطنية وتكريس الملكية الخاصة .

أولا- فكرة الحماية في العهد الاشتراكي :

غداة الاستقلال وجدت الجزائر نفسها أمام تركة عقارية متناقضة، وهذا ما دفعها إلى عدم القطيعة الكلية مع النظام العقاري الفرنسي إذ صدر القانون 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي يمدد سريان التشريع الفرنسي في الجزائر إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية . ونتيجة شغور الاملاك العقارية ،قامت للقوى الوطنية (فلاحين أو عمال) لشغل وإدارة الأملاك العقارية الشاغرة بأسلوب التسيير الذاتي، وإن

كان ذلك يمثل بالنسبة للسلطات والقوى الوطنية عدالة لطبقة نهبت وصودرت أملاكها، ويدخل في سياق نظام سياسي لإشتراكية الاقتصاد الوطني، إلا أنه كان لزاما على السلطة أن تتخذ تدابير قانونية وتنظيمية لحماية هذه الأملاك،فصدر مرسوم 62-02 [31] المؤرخ في 1962/10/22،ثم تلاه المرسوم62-03 [32]ليدعم هذه الحماية، بحضر أنواع التصرفات في الأملاك الشاغرة، كما عملت على ضم المستثمرات الفلاحية التي وزعت على المعمرين والاجانب إلى ملكية الدولة بموجب المرسوم 63-388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتعلق بتأميم المستثمرات الفلاحية التابعة للاشخاص الطبيعينن والمعنويين[33] ،ثم صدر الامر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 الذي نص في المادة 01 على أيلولة الاملاك الشاغرة للدولة [34] .

وبعد أن بادرت الدولة في بداية الأمر بإدماج الأملاك العقارية والأراضي الشاغرة ضمن تراثها العقاري، اتجهت نحو توسيع هذا التراث، وإحكام سيطرتها عليه من خلال الأمر 71-73 [35] المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي ساهم في تفكيك أوصال الملكية العقارية الكبرى المحتكرة من قبل البرجوازية المحلية . وقد سمح تطبيق[36]قانون الثورة الزراعية تكوين ثورة عقارية تقدر بـ521.430 هكتار[37] من الأراضي الفلاحية المؤممة تمتلكها الدولة[38]،وبالتالي خضوعها لقواعد حماية

---

[31]: ج ر عدد 1962/12 .

[32]: منشور في قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 ، الطبعة الثانية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر سنة 2004 ، ص 267 .

[33]- ج ر عدد 73 المؤرخة في 04 اكتوبر 1963 .

[34]- ج ر عدد 36 المؤرخة في06 ماي 1966 .

[35]:ج ر عدد 1971/97

[36]: تطبيق الثورة الزراعية مرّ بثلاث مراحل ، المرحلة الأولى امتدت من جانفي 1972 إلى سبتمبر 1972 ، تم دمج فيها أراضي الدومين العام ذات الطابع الفلاحي ، والعقارات الفلاحية البلدية ، وأراضي الحبوس ، المرحلة الثانية بدأت من سبتمبر 1972 توحي إلى تأميم أراضي المستفيدين وتفكيك أوصال الملكيات العقارية الكبرى للخواص ، حيث عجزت السلطة عن تعيين أجل نهائي للإنتهاء منها بسبب ظهور نزاعات بين الإدارة والملاك الأصليين. أما المرحلة الثالثة تتضمن توسيع نطاق الثورة الزراعية إلى مجال الثورة الحيوانية وتنظيم نشاط الرعي في مناطق السهوب ، لمزيد من التفاصيل راجع : عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها دار الخلدونية سنة 2006 ، ص 59 .

[37] : République Algérienne Démocratique , Ministère des finance , direction Générale du Domaine National , unité centrale de formation , Manuel de Droit foncier , septembre 2007 , page, p27.

[38]: راجع المادة 22 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية .

المال العام[39] بمجرد إدماجها ضمن صندوق الثورة الزراعية، كما لايمكن أن تثقل بأي حق عيني أو تؤجر أو يجري عليها تعاقد المزارعة بأية صفة أو شكل كان[40] .

– وفي المجال العمراني ،جعل الأمر 74–26 [41] المتضمن تكوين احتياطات عقارية من البلدية المتعامل الوحيد في المعاملات العقارية داخل المحيط العمراني، حيث كانت السياسة العقارية آنذاك ترتكز أساسا على التدخل المباشر للدولة من خلال الاحتكار التي كانت تمارسه البلديات.

– ويتجلى الاحتكار من خلال إدماج جميع الأراضي مهما كانت طبيعتها القانونية[42] الواقعة في حدود المنطقة العمرانية، ضمن احتياطاتها العقارية ،وتحديد المساحات الزائدة[43] التابعة للخواص في حدود الاحتياجات العائلية فيما يخص البناء [44]،أما المساحات المحتفظ بها باستثناء نقل ملكيتها للخلف العام عن طريق الإرث لا يمكن التصرف فيها بأي كيفية إلا لصالح البلدية.

– وقد سمحت التدابير القانونية والتنظيمية المتخذة القائمة على احتكار المجال العقاري، بتكوين ذمة عقارية معتبرة للدولة وجماعاتها المحلية ،والتي حسب المفهوم التقليدي لنظرية الأملاك ،ما يعبر عنه بالأملاك الوطنية.

– إلا أن تنظيم الأملاك الوطنية المكونة آنذاك لاصلة له بالنظرية التقليدية المستوحاة من الإيديولوجية اللبرالية التي تُميز في الأملاك الوطنية بين الدومين العام و الدومين الخاص، معتبرة الملكية الخاصة الدعامة الأساسية للاقتصاد ، وإنما جاء متماشيا مع الإيديولوجية المتبعة، حيث جاء في نص المادة 14 من دستور

---

[39]: راجع المادة 688 من الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن قانون المدني .

[40]- المادة 22 من الامر 71-71 المشار إليه سابقا .

[41]: ج ر عدد 1974/19 .

[42]: حسب المادة 05 من الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 ، المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلدية الملغى بموجب قانون (25/90) المتضمن توجيه العقاري ، تدرج ضمن إحتياطات العقارية ، الأراضي التابعة للجماعات المحلية ، الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها التي =آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر (102/66) ، الأرضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي ، أراض ممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين ، أراضي المدمجة أو المرهونة لصندوق الثورة الزراعية .

- للإشارة أدمجت ضمن الاحتياطات العقارية مساحات تقدر بـ 2.3 [42] مليون هكتار من الأراضي الزراعية.

[43]: راجع المادة 06 من الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلدية .

[44]: المادة 02 من الأمر (28/76) المؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد كيفيات ضبط الإحتياجات العائلية فيما يخص البناء ، حددت الإحتياجات العائلية فيما يخص البناء بمقياس 20 م^2 للشخص الواحد بالنسبة لعائلة مكونة من رئيس عائلة و 08 أشخاص على الأقل و 20 شخص على الأكثر .

1976[45] ،مايلي: << تتحدد ملكية الدولة بأنها الملكية المحوزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمثلها الدولة >> .

– وتشمل هذه الملكية بكيفية لا رجعة فيها الأراضي الرعوية والأراضي المؤممة زراعية كانت أم قابلة للزراعة، والغابات والمياه وما في باطن الأرض والمناجم والمقالع والمصادر الطبيعية للطاقة والثورات المعدنية الطبيعية والحية للجرف القاري، والمنطقة الاقتصادية الخاصة. وتعد أيضا أملاكا للدولة بشكل لا رجعة فيه، كل المؤسسات والبنوك ومؤسسات التأمين والمنشآت المؤممة ومؤسسات النقل بالسكك الحديدة والنقل البحري والجوي والموانئ ووسائل المواصلات والبريد والبرق والهاتف والتلفزة والإذاعة والوسائل الرئيسية للنقل البري ومجموع المصانع والمؤسسات والمنشآت الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي أقامتها الدولة أو تقييمها أو تطويرها أو التي اكتسبتها أو تكتسبها>>.

–وإن إدماج المؤسس الدستوري جميع الأملاك الوطنية في بوتقة ملكية الدولة له أبعاد إيديولوجية، تفيد أن الدولة هي المخول الوحيد لحيازة حقوق الملكية دون الجماعات المحلية [46]إلى أن صدر قانون 84–16 المؤرخ في 30 جوان 1984[47]الي خلق جدلا واسعا حول تبني أزدواجية او وحدة الاموال ،ويبدو أن المشرع حاول التوفيق بين فكرة أملاك الدولة في النظرية التقليدية والنظرية الاشتراكية ،إذا تبنى فكرة وحدة أموال الدولة والتي اضفى عليها ضمانات عدم جواز التصرف والاكتساب بالتقادم والحجز عليها ،إلا أنه أدرج تقسيمات تنحصر في خمسة فئات وحدد النظام القانون لتسييرها وهي الاملاك العمومية ،الاملاك الإقتصادية ، الاملاك المستخصة ،الاملاك العسكرية والاملاك الخارجية .

---

[45]: دستور 1976 الصادر بموجب الأمر 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر1976 المتضمن نشر الدستور ،(ج ر مؤرخة في 24 نوفمبر 1976) .

[46] : << La formulation de bien de l'état donne bien l'impression entend s'imposer comme linéique sujet de tout les droits de propriété et les collectivités locales en sont exclues .....>>, Tahar Khelfoune, le Domaine Public en droit Algérien, Réalité ou fiction,L'harmattan , Paris, France, Année 2000, page 142 .

[47]- ج ر عدد 27 المؤرخة 03 جويلية 1984 .

وما يلاحظ ان المشرع الجزائري لم يستعمل في النص Domaine privé ، مستعملا مصطلح الاملاك المستخصة، وهو ما يتماشى مع النظام الاشتراكي الذي يستبعد أي عنصر مالي يدخل في نطاق ملكية المجموعة الوطنية كما أنه تبنى فكرة وحدة الاملاك الوطنية بغض النظر عن تقسيماتها التي أوردها ،إذ أنه ألزم الادارة بحمايتها والمحافظة عليها [48]،كما تضمنت المادة [49]04 منه قواعد حمايتها اتجاه الغير ،وأدرجت في المادة 08 منه المبادئ الاساسية لحمايتها والمتمثلة في قاعدة عدم جواز التصرف فيها أ و اكتسابها بالتقادم او الحجز عليها [50]دون إهمال جرائم التعدي على الاملاك الوطنية وكذا قواعد وإجراءات ضبط المخالفات المتصلة بها [51].

وهيمنة الدولة على جميع مجالات الحياة الاقتصادية ومنها المجال العقاري، سرعان ما بت روح الشك فيها، خاصة أمام أزمة 1986م ليوضع حجر الأساس لخطاب عبر عنه ميثاق 1986 الذي نزع الطابع المقدس عن المبادئ الاشتراكية ليجعلها قابلة للتجديد والتعديل تحت شعار التحسين أو التصحيح [(52)].

وتجسيدا للتصحيح والتحسين ،صدرت عدة نصوص قانونية [(53)] توحي التراجع عن النهج السابق والتمهيد للسير على النهج اللبرالي والتي اثارت جدلا كبيرا حول تعارضها مع دستور 1976 ،غير أن هذا الجدل سرعان ما خمدت بوارده بصدور دستور 1989.

---

[48]المادة 10 من قانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالاملاك الوطنية .

[49]- نصت المادة 04 منه يتعين على المستعملين والمستفيدين من التخصيص والحائزين بأية صفة كانت القيام طبقا للتشريع الجاري العمل به العمل على تسيير الممتلكات ووسائل الانتاج أو الخدمات الموضوعة تحت تصرفهما المكتسبة أو المنجزة في غطار الاهداف المرسومة لهم ويتحملون في اطار التشريع الجاري به العمل مسؤولية الاضرار المترتبة عن استعمال أو استغلال أو صون الممتلكات أو الثروات المعهودة لهم والتنازل لهم بمطلق الملكية أو المخصصة للانتفاع .

[50]- المادة 74 من قانون 84-16 المشار إليه سابقا

[51]- المادة 137-138-139 من قانون 84-19 المشار إليه سابقا .

[52]: عجة الجيلالي ، قانون المؤسسة العمومية الإقتصادية من إشتراكية التسيير إلى الخوصصة، دار الخلدونية ، الجزائر، سنة2006، ص 68 .

[53]: القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني والمهني والحرفي(ج ر عدد06مؤرخة في 1981)،القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية من طرف الخواص عن طريق الاستصلاح (ج ر عدد21 لسنة 1983)،القانون 19/87المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين

ثانيا– فكرة الحماية في عهد التوجه الاقتصادي الجديد :

إن دستور 1989 كرس التوجه الاقتصادي الجديد مما نتج عنه تغيير في السياسة العامة للبلاد، لاسيما في مجال الاملاك الوطنية إذ أعلنت المادة 18 منه وبصورة وصريحة العودة إلى النظرية التقليدية للاموال العامة ، تلاه صدور قانون 90–30 المورخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية والذي سار في نفس الاتجاه.

ولم يخرج التعديل الدستوري لسنة 1996 [54]عن ماجاء به دستور 1989 والذي أضفى حماية دستورية على الاملاك الوطنية ،متبنيا هو الآخر النظرية التقليدية وازدواجية الاملاك الوطنية، تلاه اعتماد المشرع في المادة 02[55]من قانون الاملاك الوطنية 90–30 في الفصل بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة على معيارين،معيار عدم قابلية التملك الخاص ،ومعيار وظيفي[56] ،دون إهمال معيار إرادة المشرع كمعيار مميز بين الاملاك الوطنية ، لان المؤسس الدستوري لم يكتف في نص المادة 17 بإيراد تعداد الاملاك الوطنية بل تجاوز ذلك ونص صراحة على هذا المعيار بقوله وأملاك محددة في القانون ،

و الاهم إخضاعها لنظام حماية الثلاثية حيث جاء في نص المادة 04 من قانون الاملاك الوطنية 90–30 على مايلي :"الاملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز" . ،وتضيف المادة 05 فقرة 02 من نفس القانون على وجوب سهر الإدارة على حمايتها والحفاظ عليها [57]

– وفي تعديل آخر لقانون 90–30 المتعلق الاملاك الوطنية بموجب قانون 08–14[58] أدرج تعديلا على المادة 04 التي رفعت في مستوى الحماية لتشمل الاملاك الوطنية الخاصة حيث جاء فيها :"الاملاك الوطنية

وواجباته،(ر عدد 50 المؤرخة في1987/12/09م)،القانون 01/88 المؤرخ 1988/01/12المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ،(ج ر عدد02 المؤرخة في 1988/01/13).

[54]- التعديل الدستوري لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 .ج ر عدد 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996 .

[55]: "تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون، تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه و التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة ".

[56] :<<la pierre angulaire de la conception de la dualité domaniale s'appuie sur un postulat selon lequel c'est le critère fonctionnel qui fonde le domaine public >>, voir : Tahar Khalfoune, le domaine public en droit Algérien, réalité et fiction , op.cit , page 331.

[57]- المادة 05 فقرة 02 من قانون الاملاك الوطنية 90-30

[58]- ج ر عدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2008 .

العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز ،ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة .

الاملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتخضع إدارة الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى" .

وفي تطور آخر ،بموجب التعديل الدستوري لسنة 2016 [59]، احتفظ المؤسس الدستوري في المادة 20منه على إزدواجية الاملاك ، فاتحا المجال للقانون مهمة تحديدها ، إلا أن الجديد اضفي حماية دستورية لبعض الاملاك الوطنية غير المتجددة لضمان استعمالها استعمالا رشيدا والحفاظ عليها للأجيال القادمة وهو أساس التنمية المستدامة ، حيث جاء في نص المادة 19 منه :تضمن الدولة الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها لصالح الاجيال القادمة .تحمي الدولة الاراضي الفلاحية ،كما تحمي الدولة الاملاك المائية العمومية ".

وإن إضفاء الحماية الدستورية على بعض مشتملات الاملاك الوطنية ،هو اعلى قمة الحماية ،وباعتبار الدستور القانون الاسمى في النظام القانوني للدولة ،يجب على باقي قوانين الدولة التقيد بما ورد فيه من أحكام ،فلا يجوز أن يكون أي تشريع عادي تختص به السلطة التشريعية ،أو تشريع فرعي تختص به السلطة التنفيذية متعارض مع نص دستوري وإلا كان مشوبا بعيب عدم الدستورية.

وبعد تمييز المشرع بين أنواع الاملاك الوطنية ،وإضفاء الحماية اللازمة لترقى إلى الحماية الدستورية يكون مفيدا للتعرض لصور الحماية والتي تنقسم إلى حماية مدنية وحماية إدارية وحماية جزائية .

المبحث الثاني :الحماية المدنية للأملاك الوطنية :

خض المشرع الاملاك الوطنية بحماية صارمة تقتضيها طبيعتها القانونية ،خاصة منها الاملاك الوطنية العمومية باعتبارها أموال مخصصة للمنفعة العامة ، والاعتداء قد يكون مصدره الادارة نفسها أو الافراد المستعملين لها .

[59]- قانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري ،ج ر عدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016 .

ولمواجهة هذه الاخطار قررا المشرع حماية مدنية للأملاك الوطنية بنوعيها ، تستمد أساسها القانوني من المادة 688 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، والمادة 04 من قانون 90-30 المؤرخ في 01 /1990/12 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم والمتمثلة في القاعدة الثلاثية التي تقر بعدم جواز التصرف في الاملاك العمومية أو حجزه أو تملكها بالتقادم المكسب .

ومن منطلق هاتين المادتين سنتناولها بالتفصيل فيما يلي :

المطلب الاول :قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية :

أول نص تضمن هذه القاعدة صراحة كما سبق وأن ذكرنا في المحاضرة هو أمر دومولان ordonnance de Moulin سنة 1566 بهدف غل يد الملك عن التصرف في أملاك وأموال التاج ،وباندلاع الثورة الفرنسية سنة 1798 تم إلغائها[60] إلا أنه حقيقة استمر تطبيق هذه القاعدة دون سند قانوني إلا أنها تبلورت وتكرست من قبل الفقه والقضاء وهو ما يجعل القاعدة ذات اصل فقهي وقضائي[61] وبقي الامر كذلك إلى أن صدر قانون أموال الدولة الفرنسي سنة 1957 [62] الذي نص صراحة على هذه القاعدة ،كما يلي :أموال الدومين العام تكون غير قابلة للتصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم ،وبذلك أعطى النص لقاعدة عدم جاز التصرف في الاملاك العمومية سندا تشريعيا كانت تفتقده .

ومبدئيا قاعدة عدم جواز التصرف كانت مرتبطة ارتباطا وثيقا بالاملاك الوطنية العمومية باعتبارها مخصصة للمنفعة العامة أين حظيت بنظام حمائي استثنائي وتظل القاعدة مادام التخصيص قائما ،والجزائر عرفت أول نص قانوني تضمنها هو المادة 22[63]من قانون الثورة الزراعية الذي طبق القاعدة ،وجاء في نفس الاتجاه المادة 689 من القانون المدني الجزائري وبعدها المادة 08 من قانون 84-16 المتعلق بالاملاك الوطنية .

وفي ظل تبني نظام اقتصاد السوق ، نص قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم في المادة 04 منه على هذا المبدأ ،كما أكدت المادة 66 /02 من نفس القانون على نفس المبدأ بنصها على مايلي

---

[60]- إبراهيم عبد العزيز شيخا ، الاموال العامة ،مرجع سابق ،ص 511.

[61]- المرجع السالق ،ص 521.

[62] - article L52 du décret n°57 -1336 du 28 décembre 1957 portant réformes des régies de gestion et d'aliénation des biens du domaine national et codification , suous le nom de code du Domaine de l'Etat , journal officiel du 29 Décembre , page 11871.

[63]- نصت المادة 22 على مايلي :"إن الاراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية هي ملك للدولة وهي غير قابلة للتصرف ولا للاكتساب عن طريق التقادم ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها ".

:"وتستمد القواعد العامة لحماية الاملاك الوطنية العمومية مما ياتي مبادئ عدم قابلية التصرف ،وعدم قابلية التقادم ،وعدم قابلية الحجز " وأكد تعديل قانون الاملاك الوطنية بموجب قانون 08-14 على نفس المبدأ في المادة 04 منه ليشمل بدوره الاملاك الوطنية الخاصة .،وقد اكدت على نفس المبدأ فيما يخص الاملاك العمومية للبلدية المادة 02/158 من قانون البلدية لسنة 2011 الصادر بموجب قانون 11 -10 المؤرخ في 22 جوان 2011 : "إن الاملاك البلدية التابعة للأملاك العمومية للبلدية غير قابلة للتنازل ولا التقادم ولا الحجز "،

ويقصد بهذه القاعدة(عدم جواز التصرف) إخراج المال العام من دائرة التعامل القانوني[64] ،كنوع من الحماية من اعتداء الادارة المالكة أو المسيرة لها من أي تصرف كالبيع أو التنازل أ و الهبة أو ما شبه ذلك من التصرفات مما يجعل المال العام يفقد صفته العمومية .

و تكمن الحكمة في إرساء هذه القاعدة حماية الاملاك المخصصة لاستعمال الجمهور أو المخصصة لمرفق عام الامر الذي يجعل قاعدة التخصيص جوهر مبدأ الحماية ،إلا أن قاعدة التخصيص لم تعد الاساس الوحيد لإضفاء القاعدة بعد التعديل الاخير لقانون الاملاك الوطنية لان هذه القاعدة أصبحت تفرض أيضا على الاملاك الوطنية الخاصة .

إلاان هذه القاعدة(عدم جواز التصرف) يشملها عدة استثناءات مادام أن التصرف في الاملاك الوطنية العمومية لا يتناقض مع تخصيصها للنفع العام ، المهم ان التصرف يجب أن لا يمس بعناصر الملكية العامة مثل الترخيص الإداري بالانتفاع واستعمال الاملاك العمومية كما هو الحال في رخصة الوقوف[65]ورخصة الطريق [66] ،وذلك لاتسامها بالتأقيت وإمكانية إلغائه في كل وقت ، وهو ما قررته المادة 74 [67]من المرسوم التنفيذي 12-427 المتعلق بإدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة

---

[64]- باحماوي عبد الله ،انواع الحماية القانونية للأملاك الوطنية ،مجلة الحقيقة ، الصادرة عن جامعة أدرار ،سنة 2011 ،ص 349 .

[65]- حسب المادة 71 /01 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، (ج ر عدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012) ، تتمثل رخصة الوقوف في الترخيص بشغل قطعة من الاملاك العمومية لاستعمال الجميع شغلا خاصا دون إقامة مشتملات على أرضيتها وتسلم لمستفيد معين اسميا .

[66]- حسب المادة 01/72 من المرسوم التنفيذي 12-427 رخصة الطريق تتمثل في الترخيص بشغل قطعة من الاملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع شغلا خاصا مع إقامة مشتملات في ارضيتها وتسلم لفائدة مستعمل معين ،كما تنجر عنها أشغال تغير أساس الاملاك المشغولة .

[67] - جاء في المادة 74 من المرسوم التنفيذي 12-427 :يمكن للسلطة التي تسلم رخصة شغل المرفق شغلا خاصا أن تقرر إلغائه او سحبه لسبب مشروع .. "

للدولة،لاسيما عقود الامتياز [68]المتعلقة بتسيير المرافق العامة بل تقرير بموجب المادة 69 مكرر من قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم حقوق عينية لصاحب الشغل الخاص للاملاك الوطنية العمومية على المنشآت والبنايات والتجهيزات ذات الطابع العقاري مما يخول له سلطات وواجبات المالك، لكن هذا لا يعني إمكانية تصرفه في الاملاك العمومية بنقل ملكيتها او بيعها ،وإنما المقصود من المادة هو إمكانية المالك الاستعمال والاستغلال كالمالك تماما.والإقرار بغير ذلك يتعارض مع الصفة العمومية على الاملاك ،يدخل ضمن الاستثناءات تحويل التسيير للأملاك العمومية [69] ،دون أن يفقد الصفه العامة كتحويل الطريق العمومي إلى طريق بلدي [70] .

فضلا عن ذلك، واستثناء على هذه القاعدة ،تقرير حقوق الارتفاقات على الاملاك الوطنية العمومية أو لصالحها وهو تصرف ليس من شأنه نقل ملكية الملك العمومي ،لكنها من شانها أن تحد من منفعة العقار الوارد عليه حق الارتفاق أي المرتفق به .والمشرع الجزائري فتح المجال في المادة 66 /3 [71]من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم لإمكانية تقرير حق الارتفاق على الاملاك الوطنية العمومية أو لصالحها .

اما الارتفاقات المقررة لصالح الاملاك الوطنية العمومية لصالح الملاك المجاورين نجدها مثلا متعلقة بارتفاقات الطرق وهو ما أكدته المادة 69 من المرسوم التنفيذي 12-427 التي أكدت على تمتع مجاور الطرق العمومية مقابل الارتفاقات المفروضة عليهم لفائدة الطريق بحقوق المتاخمين لهذه الطرق حسب الشروط المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها ،وتشمل منافع الطرق التي يستفيد منها أصحاب الملاك المجاورة :حق النفوذ والدخول والخروج من العقارات المجاورة ،حق التوقيف المؤقت لسياراتهم حق النظر والتمتع بضوء النهار من خلال النوافد المشرفة على الطريق العمومي ،وحق صرف المياه الامطار أو المياه المستعملة اوا الاتصال بشبكة المجاري باشتراط الحصول على رخصة .

اما الارتفاقات المقررة لصالح الاملاك الوطنية العمومية تعد من الارتفاقات الادارية وهي ارتفاقات مقررة بواسطة القانون العام كقيود على الأملاك الخاصة حماية للاملاك الوطنية العمومية وهي تحد من ملكية

---

[68]- المادة 75 من المرسوم التنفيذي 12-427 المشار إليه سابقا .

[69]- راجع المادة 07 من المرسوم التنفيذي 12-427

[70] - يخضع تحويل تسيير طرق المواصلات لاحاكم المرسوم رقم 80-99 المؤرخ في 06 افريل 1980 المتعلق بتصنيف الطرق ،ج ر عدد 15 المؤرخة في 8 افريل 1980 .

[71]- غير ان تأسيس حقوق عينية حسب الشروط والحدود المبينة في المواد 69 مكرر إلى 69 مكرر 5 أدناه ،يمكن منحه من الالامك الوطنية العمومية وكذا الارتفاقات التي تتوافق مع تخصيص الملك المعني ".

الملاك المجاورين لصالح الاملاك الوطنية العمومية مثل الارتفاقات المقرر ة لحماية الملاك العمومية الطبيعة للمياه يتم فيها إنشاء منطقة الحافة الحرة على طول الضفاف والوديان والبرك والسبخات إذ يتراوح عرضها من ثلاثة إلى 5 امتار [72]وعلى المالك المجاورين الالتزام بها .

من خلال عرض صور الاستثناءات يتبين أن قاعدة عدم جواز التصرف في الاملاك الوطنية بما فيها العمومية قاعدة نسبية، يضاف إلى ذلك إذا أرادت الادارة التصرف في ملك عمومي لا يجوز لها ذلك إلا إذا قامت بإلغاء تخصيص الملك المراد التصرف فيه ، وذلك بإصدار قرار إلغاء التصنيف[73] وإدراجه ضمن الاملاك الوطنية الخاصة وبالتالي تتحرر الادارة من قيد عدم جواز التصرف ،وهو ما حصل لما صدر المرسوم التنفيذي 11-238 المؤرخ في 09 ماي 2011 المتضمن إلغاء تصنيف الاراضي التابعة للاملاك الوطنية في ولاية بجاية والجزائر وجيجل من النظام الغابي الوطني [74] وإدماجها في الملكية الخاصة للدولة لتكون موضوع تخصيص لانجاز سكنات ومرافق عمومية[75] .

<u>المطلب الثاني :قاعدة عدم جواز التملك بالتقادم المكسب :</u>

وهي نتيجة للقاعدة السابقة بحيث تعني عدم إمتلاك المال بوضع اليد عليها لمدة طويلة او قصيرة ،ومفادها منع الافراد اغتصاب الاملاك العمومية بنية تملكها وتتميز هذه القاعدة مقارنة مع قاعدة عدم جواز التصرف بمداها المطلق .

ويتسع نطاق هذه القاعدة ليتعدى أسباب كسب الملكية بوضع اليد ،وبالتالي يعتبر التقادم المكسب وسيلة يكتسب بموجبها الحائز ملكية شيء أو حق عيني آخر ،بموجب حيازة تتوفر على شروط وتدوم مدة معينة .وهذه القاعدة أي منع تملك المال العام هي من النظام العام لا يجوز مخالفتها مهما كانت الاسباب والمبررات.

وقد واجه القضاء ،حجة وضع اليد على المال العام حيث في قرار رقم 8040 المؤرخ في 2002/12/10 [76]،قضى مجلس الدولة أنه من الثابت في قضية الحال أن العقار المتنازع عليه قد آل إلى أملاك الدولة

---

[72]المادة 21 من قانون 05-12 المؤرخ في 04 اوت 2005 المتعلق بالمياه ج ر عدد 60 المؤرخة في 04 سبتمبر 2005.

[73]- المادة 32 ،72 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم

[74]- ج ر عدد 39 المؤرخة في 13 يوليو 2011 .

[75]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 11-238 المؤرخ في 09 جويلية 2011 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي تابعة لغابات الاملاك الوطنية في ولايات بجاية والجزائر وجيجل من النظام الغابي الوطني .

[76]- منشور في جمال سايس ،سعيد مقدم ،الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ،الطبعة الأولى،كليك للنشر ،الجزائر ،2009 ص612

بموجب الأمر 66-102 والذي يعد من وسائل نقل الملكية العقارية لفائدة الدولة بالنسبة للأملاك المعمرين وبالتالي فإنه حيازة المستأنفين للعقار المتنازع عليه لا يعني ملكيتهم له ،ومن المقرر قانونا وطبقا للأحكام القانون المدني وقانون الاملاك الوطنية ،فإنه لا يمكن تملك العقار ملك الدولة مهما طالت مدة حيازته. وفي نفس الاتجاه قضى مجلس الدولة في قراره رقم 3053 المؤرخ في 2002/06/10 أن أملاك البلدية أصبحت من أملاك الدولة تخضع لجميع التشريعات والمبادئ المقررة لحمايتها ولاسيما مبدأ عدم اكتسابها عن طريق التقادم المكسب كما تنص المادة 66 من قانون الاملاك الوطنية 90-30[77] .

وفي قرار آخر للغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 198170 المؤرخ في 2000/07/26[78]، تصبح الأرض المؤممة في إطار الثورة الزراعية ملكا عاما لا يمكن اكتسابها بالتقادم المكسب .

المطلب الثالث : <u>قاعدة عدم جواز الحجز على الاملاك الوطنية :</u>

-مادام لا يجوز نقل الأملاك العمومية من ذمة الشخص المالك إلى ذمة الغير بالطرق الاختيارية فإنه لا يجوز نقلها بواسطة التنفيذ الجبري ،لأن ذلك من شأنه أن يعرضها للخطر ،وتعطيل الغرض الذي خصص المال من أجله ،وتقتضي هذه القاعدة انه إذا كانت الدولة مدينة لأحد الاشخاص العمومية أو الطبيعة ،بدين مدني ،فلا يجوز لهذا الدائن أن يقوم بالحجز على ملك من أملاكها لعامة أو التنفيذ الجبري عليها ،كما لا يجوز لمدين الغير المستفيد من استغلال الاملاك الوطنية التنفيذ عليها أو الحجز عليها ،وفي هذا الاتجاه نصت المادة 636 من قانون الاجراءات المدنية والدارية الصادر بموجب قانون 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 على إخراج من نطاق الحجز ،الاموال العامة المملوكة للدولة أو الجماعات الاقليمية أو للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية مالم ينص القانون على خلاف ذلك "

-وتبرير الفقهاء ذلك أن خطر الحجز على أموال الدولة يتعارض مع سير المرفق العام بانتظام وإضطراد ،كما أن الدولة يفترض فيها اليسار وان التنفيذ عليها يمس بهيبتها ويتعارض مع القواعد الحسابية الحكومية[79] ،وقد رد البعض الآخر من الفقهاء[80] أنه إذا كانت هذه التبريرات تنطبق على الأموال العامة فإنه لا يمكن تبرير تطبيقها على الأملاك الوطنية الخاصة، وحجة أن الدولة يفترض فيها اليسار في غير محلها لأن يسار المدين لا يحول دون التنفيذ ضده بل يكفي مجرد عدم الوفاء .وامتناعها عن الوفاء هو

---

[77]- مجلة مجلس الدولة عدد 02 ،سنة 2002،ص212.

[78]- جمال سايس ،سعيد مقدم ،الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ،مرجع سابق ،ص190.

[79]-جيلالي محمد ،صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر ،دراسة نظرية تطبيقية مقارنة ،دار الهدى للنشر والتوزيع ،عين مليلة ،الجزائر ،سنة 2016 ،ص 106.

[80]- المرجع السابق ،ص106 .

إخلال بالثقة المفروضة عليها ، أما القول بأن التنفيذ عليها يتعارض مع قواعد الحسابات الحكومية هو الآخر في غير محله لأنه لا يمكن التضحية بحقوق الغير في مواجهة الادارة .

وبالرغم من الجدل الفقهي، إلا أنه لا اجتهاد مع صراحة النص ،حيث أن المادة 04 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم التي على نصت على خضوع الاملاك الوطنية الخاصة للقاعدة الثلاثية بما فيها عدم قابلية الحجز على الأملاك الوطنية الخاصة ، وتعتبر هذه القاعدة من النظام العام مما يترتب على القاضي ولكل ذي مصلحة إبطال أي إجراء من شأنه الحجز على الاملاك الوطنية العمومي أو الخاصة .

وفي هذا الاتجاه ، صدر عن الغرفة الإستعجالية بمجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 2010/04/02 تحت رقم 10/1129[81] أمر يبطل أمر حجز تنفيذي على حق الانتفاع الصادر عن محكمة الخروب تحت رقم 03/917[82] بتاريخ 2009/11/03 ،لانعدام إنجاز المشروع الاستثماري على الأملاك الوطنية الخاصة ، والحجز التنفيذي يتم على حق الانتفاع وليس على العقار الموجه لانجاز مشروعه الاستثماري. الذي هو في الاساس تابع للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعة المحلية .

المبحث الثالث : الحماية الادارية للأملاك الوطنية :

إن البحث في الحماية الادارية يقتضي التطرق إلى مختلف الوسائل القانونية الادارية المتمثلة في مختلف وسائل الضبط الاداري التي تفرضها السلطات الادارية المختصة حماية لأملاك الوطنية ، حيث توزعت هذه الوسائل المبعثرة بين قانون حماية الساحل ،قانون تهيئة الاقليم ،وقانو ن الغابات وقانون الاملاك الوطنية ،لا سيما قانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي ، ونصوص تنظيمية متعددة دون إهمال الهيكل المؤسساتي المكلف بالحماية .

و تجدر الاشارة ،أن الحماية الإدارية تحضى بها الأملاك الوطنية العمومية مقارنة مع الأملاك الوطنية الخاصة لهذا ارتأينا تخصيص محور كامل بشأن الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العمومية ،وفي مرحلة أخرى تخصيص محور بخصوص الاليات الادارية المشتركة لحماية الاملاك الوطنية العمومية والخاصة ،ثم الهيكل المؤسساتي المكلف بالحماية.

---

[81]- قرار الغرفة الإستعجالية بمجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 2010/04/21 تحت رقم 10/1129 المؤيد للأمر الإستعجالي القاضي بإبطال أمر الحجز التنفيذي على حق الإنتفاع(غير منشور).

[82]- المرجع سابق .

من خلال هذه المقدمة يتعين تقسم الحماية الإدارية إلى :

-المطلب الاول : الآليات الإدارية لحماية الأملاك الوطنية العمومية .

-المطلب الثاني :الآليات الإدارية المشتركة لحماية الاملاك الوطنية العمومية والخاصة .

-المطلب الثالث :الهيكل المؤسساتي المكلف بالحماية .

المطلب الأول: الاليات الادارية لحماية الأملاك الوطنية العمومية :

-حماية وحفاظا على الاملاك الوطنية العمومية،وضعت مجموعة من الاجراءات والوسائل و الاداوت الموضوعية بهدف التحكم العقلاني وشغل واستعمال هذه الاملاك العمومية وتنميتها تنمية مستدامة ومنسجمة .مركزين على بعض مشتملات الاملاك الوطنية العمومية الطبيعية(الفرع الاول) والاصطناعية (الفرع الثاني)التي تعاني من التدهور والاهمال.ثم نتعرض للإدراج كآلية من آليات حماية الاملاك الوطنية العمومية (الفرع الثالث) .

الفرع الاول: الاليات الإدارية لحماية الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية :

إن التقسيم التقليدي للاملاك الوطنية العمومية يمكن رده إلى أملاك عمومية: برية ،وبحرية وجوية ونهرية ،مركزين دراستنا على الساحل الذي يضم املاك عمومية بحرية وبرية ،وهو فضاء حسب المادة 07 من قانون 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه[83] يضم نصيب هام من الاملاك العقارية العمومية مثل :الجزر والجزيرات والجرف القاري ، وبعض التكوينات الغابية ،والشواطئ وسفوح الروابي والجبال المرئية من البحر و غير المفصولة عن الشاطئ والمناطق الرطبة وشواطئها والمواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا.

وبذلك ، يضم الساحل في مشتملاته أملاك وطنية عمومية يصعب وضع الحدود بينها لتداخلها احيانا ، ويوجد ضمن مشتملاته مناطق محمية تصنف، إلى مجالات أو مناطق محمية طبيعية مخصصة لحماية التنوع البيولوجي والموارد الطبيعة المشتركة ،عرفتها المادة 02 من قانون 02/11 بأنها كل إقليم أو جزء

[83]- ج ر عدد 10 المؤرخة في 12 فيفري 2002 .

من بلدية أو بلديات التابعة للأملاك العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها القانون من أجل حماية الحيوان والنبات والأنظمة البيئية والبرية والبحرية والساحلية أو البحرية المعنية .ومن جهة اخرى تصنف المناطق المحمية إلى مواقع سياحية تحتوي على مواقع ومناطق ومعالم أثرية وتاريخية تحكي في صمت ماشهدته الحضارات السابقة وهي نستبعدها ونفرد لها فرع آخر لانها لا ترتبط بالأملاك الوطنية العمومية الطبيعة وإنما هي اصطناعية .

وبذلك، تنصب دراستنا على الآليات القانونية الإدارية لحماية المجالات المحمية باعتبار أن جزء هام منها يدخل في نطاق الاملاك العمومية ، كما تنصب دراستنا على الغابات باعتبارها تدخل في نفس البوتقة، أي الاملاك الوطنية العمومية الطبيعية .

أولا: الآليات الادارية لحماية المجالات المحمية :

– منذ العهد الروماني ، باعتبار الساحل من الاجزاء المشتركة غير قابلة للتملك الخاص ،اضطلعت الدولة بحراسة هذا الجزء من الفضاء والذي يضم في مشتملاته المجالات المحمية الطبيعية ،وجاء أمر كولبير Colbert [84] ليقنن مبدأ وجوب الحصو ل على رخصة للبناء على ضفاف البحر . أمافي الجزائر التهيئة في هذا الفضاء وقعت بعنف مابين السنوات الستينات والسبعينات ، حيث خضع لأكبر الضغوطات والتدهور جراء تركز أهم النشاطات الاقتصادية الثقيلة والملوثة فيه في ظل المخططات الانمائية [85] ،رغم أنه فضاء يتسم بمحدوديته من حيث ضيق مساحته واحتوائه على منظومة بيئية فريدة مثل المجالات المحمية ، وتراث ثقافي وتاريخي يشكل ذاكرة الامة .

والمناطق أو المجالات المحمية،هي مساحات أرضية أو مائية محددة تتميز بالغنى الواضح والتراث الطبيعي (التنوع النباتي والحيواني والاحياء الدقيقة) تتعايش فيما بينها وفق نظام أو نظم بيئية معينة [86] ، بلغ عددها في الجزائر حوالي 19 محمية [87] يعود أول تصنيف لها في مرحلة الاستعمار الفرنسي من خلال القرار الصادر عن الحاكم العام Jean Baptise Abel بتاريخ 17 فيفري 1921[88] .النصيب الهام منها يدخل في نطاق المناطق التابعة للأملاك الوطنية العمومية البحرية خاضعة لأنظمة خاصة يحددها قانون

---

[84]- نصر الدين هنوني ،الارادة الراشدة لحماية الساحل في القانون الجزائري ، دط،دارهومة الجزائر ،سنة 2013 ،ص 132.

[85]- المخطط الثلاث (1967-1969) المخطط الرباعي الاول (1970-1973) والمخطط الرباعي الثاني (1974-1977)

[86]- غواس حسينة ،المجالات المحمية في ظل التشريع الجزائري ، مجاة جامعة ا امير عبد القادر العدد ، ص 491 .

[87]- غواس حسينة ،المجالات المحمية في ظل التشريع الجزائري ، ، ص 492 .

[88]- المرجع السابق ،ص491 .

02/11 المؤرخ في 17 فيري 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة [89] وبالتالي تعد المجالات المحمية جزءا لا يتجزأ من الأملاك الطبيعية العمومية لما تحتويه على موارد طبيعية فريدة ،تصنف على أساس واقعها الايكولوجي إلى 7 اصناف أبرزها الحظائر الوطنية والمناطق الرطبة كمجالات محمية أساسية[90] .

ومن الناحية القانونية[91]الحظائر الوطنية هي مجال طبيعي ذو اهمية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية ،يهدف إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها بحكم تنوعها البيولوجي وذلك مع جعلها مفتوحة اما الجمهور للتربية والترفيه .

وتقسم إلى ثلاثة مناطق [92]: المنطقة المركزية وهي منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا الانشطة المتعلقة بالبحث العلمي ،المنطقة الفاصلة وهي تحيط بالمنطقة المركزية وتجاورها وتستعمل من اجل اعمال إيكولوجية حية بما فيها التربية البيئية والتسلية والسياحة الايكولوجية والبحث التطبيقي والاساسي وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات اكتشاف للطبيعة برفقة دليل ولا يسمح باي تغيير أو أي عمل من شأنه إحداث إخلال بتوازن المنطقة .ومنطقة العبور وهي تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقتين الاوليين وتستخدم مكانا لكل اعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية ويرخص فيها انشطة الترفية والراحة والتسلية والسياحة .

وتتوزع الحظائر الوطنية بالمناطق الساحلية كالحظيرة الوطنية بالقالة المصنفة من طرف اليونسكو سمة 1990 كحظيرة استثنائية بحكم احتوائها على خزان بيولوجي من الانواع النباتية والحيوانية إضافة إلى الحظيرة الوطنية قورارية والحظيرة الوطنية بتازة– بجيجل.

وتتوزع الحظائر الوطنية أيضا في المناطق الجبلية كالحظيرة الوطنية بالشريعة ، والحظيرة الوطنية لجرجرة والحظيرة الوطنية بثنية الحد والحظيرة الوطنية لتلمسان ،فضلا عن حظائر وطنية في المناطق الصحراوية هما حظيرة التاسيلي وحظيرة الهقار .

أما المناطق الرطبة من الناحية القانونية[93] ،هي كل منطقة تتميز بوجود ماء عذب أو مالح أو شديد الملوحة ،بصفة دائمة أو مؤقتة على السطح أو في العمق القريب راكدا أو جاريا طبيعيا أو اصطناعيا في

---

[89]- ج ر عدد 13 المؤرخة في 28 فيفري 2011 .

[90]- حسب المادة 04 من قانون 02/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة تصنف المجالات المحمية إلى :حظيرة وطنية - حظيرة طبيعية -محمية طبيعة كاملة --محمية طبيعية – محمية تسيير المواطن والانواع – موقع طبيعي – رواق بيولوجي .

[91]- المادة 05 من قانون 02/11 المشار إليه سابقا .

[92]- المادة 15 من قانون 11/ 02 المشار إليه سابقا .

[93]- المادة 03 فقرة 02 من قانون 02/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ،ج ر عدد 13 .

موضع فاصل أو انتقالي بين الاوساط البرية والمائية وتأوي هذه المناطق انواع نباتية وحيوانية بصفة دائمة أو مؤقتة.

*والمناطق الرطبة لها أهمية بيئية عالية نظرا لغنى الانظمة البيئة بها فهي تشكل اوساطا حيوية جد هامة لبعض الكائنات الحية ،حيث تستقطب خاصة الطيور المائية الشتوية المهاجرة العابرة للقارات ، وقد تكون إحدى محطات عبور هذه الكائنات أو محطات عيش او تكاثر كما لها مهم أخرى مثل مراقبة الفيضانات وتجديد دائم للمياه الجوفية وحجز الرواسب والمواد السامة وحجز المواد الكيمياوية تصفيتها وإزالتها طبيعيا . وتقسم المناطق الرطبة إلى ثلاثة مناطق[94] :مسطح المياه ،والسهول العمضة للفيضان والحوض المائي التي تطبق عليها أنظمة حماية مختلفة .

–ومهما اختلفت تصنيفات المجالات المحمية يوجد اخطار تتربص هذه المجالات نتيجة الآثار الجانبية للتنمية كالتلوث الناجم عن التطور الصناعي ، والتوسع العمراني التي تشهده الجزائر ،ووعيا بهذه المخاطر التي تمس بهذه الفضاءات الهشة والحساسة إيكولوجيا تدخلت الدولة من خلال عدة مخططات في إطار السياسة العامة لتهيئة الاقليم ،وسياسة التهيئة والتعمير لحماية هذه الفضاءات التي تجلب الاطماع وتعد محل مصالح متعارضة ومتضاربة [95].

1– مخطط تهيئة الاقليم :(SNAT)

إن تهيئة الاقليم هو تخطيط يمس كامل جهات لمناطق وجهات البلاد ،بهدف تحقيق تنمية شمولية ومتوازنة[96] ،باختصار المخطط الوطني لتهيئة الاقليم يخص التراب الوطني له سلم وطني ،جهوي، وولائي [97]،و هو أداة الدولة بامتياز [98] تسعى الدولة بمقتضاه تحقيق الصالح العام ،والمحافظة على دوام الموارد الطبيعية الاساسية مثل المجالات المحمية التي تعد من الاملاك العقارية العمومية ،و المياه ،الارض ،النبات التربة،والحيوان ،وتثمين الموارد الطبيعية الثقافية والتاريخية المتاحة وحفظها للأجيال القادمة[99].

---

[94]- المادة 14 فقرة 02 من قانون 02/11 المشار إليه سابقا .

[95]- نصر الدين هنوني ،الارادة الراشدة لحماية الساحل في القانون الجزائري ،دارهومة الجزائر ،سنة ،ص 139.

[96]- المرجع السابق ،ص 469.

[97]- نصر الدين هنوني ،الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ،دار هومة سنة 2013 ،الجزائر ،ص 461.

[98]- المادة 08 من قانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة ،(ج ر عدد 77 المؤرخة في 15 ديسمبر 2001).

[99]- المادة 04 فقرة 10 من قانون 01-20 المشار إليه سابقا .

وتنص المادة11 فقرة 01 من قانون 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة : يحدد المخطط الوطنية مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بالفضاءات الطبيعة والمساحات المحمية ومناطق التراث التاريخي والثقافي ..."

وتضيف المادة 12 من نفس القانون :يأخذ المخطط الوطني في الحسبان الخصوصيات المميزة للاقليم وبهذه الصفة :..... يحدد الاعمال التكاملية الضرورية لحماية الفضاءات الحساسة التي هي في الساحل والمرتفعات الجبلية والسهوب والجنوب والمناطق الحدودية "

وتزيد المادة 13 من قانون 01-20 ،أن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، يحدد كيفيات المحافظة على المناطق الساحلية والجرف القاري وحمايتها وتثمينها المرتبطة باحترام شروط تمدن المناطق الساحلية – تنمية أنشطة الصيد البحري – حماية المناطق الساحلية والجرف القاري ومياه البحر من أخطار التلوث – وحماية المناطق الرطبة وحماية التراث الاثري والتاريخي المائي.

وفي مناطق المرتفعات الجبلية ،يحدد المخطط الوطني لتهيئة الاقليم حماية التنوع البيولوجي وحماية الممتلكات الثقافية والتاريخية والاثرية والمحافظة عليها [100]. أما في مناطق الجنوب يأخذ المخطط الوطني بعين الاعتبار الحفاظ على التراث الطبيعي والتاريخي والثقافي في هذه المناطق وتثمين التراث السياحي الصحراوي[101] .

2– المخطط التوجيهي للفضاءات والمحميات الطبيعية :

بتصدّر قائمة[102] أدوات تطوير الاقليم الوطني المخطط التوجيهي للفضاءات والمحميات الطبيعية هدفه تحديد التوجهات التي تمكن من تنمية هذه الفضاءات تنمية مستدامة مع مراعاة وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية .

ويصف هذا المخطط[103] التدابير الكفيلة بتأمين نوعية البيئة والمناظر بالحفاظ على الموارد الطبيعية والتنوع البيولوجي وبحماية الموارد غير المتجددة ،كما يحدد المخطط شروط تنفيذ اعمال الوقاية من كل أنواع الاخطار بغرض تطبيقها الملائم على مجموع هذه الفضاءات : ويعرف الاقاليم التي تتطلب بعض أماكنها تدابير خاصة في مجال الحماية والتسيير ،وكذلك الشبكات البيئية وتواصلات الفضاءات المحمية

---

[100]- المادة 14 من قانون 01-20 المشار إليه سابقا .

[101]- المادة 16 من نفس القانون .

[102]- المادة 22 من قانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة ، (ج ر عدد 77 المؤرخة في 15 ديسمبر 2001.)

[103]- المادة 24 من قانون 01-20 المشار إليه سابقا .

وتوسعاتها الجديرة بالتنظيم ويضع أنظمة للملاحظة والرصد المتابعة الخاصة بالتنمية المستدامة تبين حالة المحافظة على التراث الطبيعي وآثار مختلف الانشطة وفعالية تدابير الحماية والتسيير التي تكون موضوع لها ،كما يضع منظومة للمحافظة والبحث في مجال التنوع البيولوجي [104].

يلحق بهذا المخطط تقرير عن حالة التراث الطبيعي والتنوع البيولوجي وآفاق المحافظة عليهما وتطويرهما .

3 – مخطط تسيير المجالات المحمية :

بموجب المادة 36 من قانون 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية :ينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال المحمي وتثمينه وتنميته المستدامة ،كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه

ويوضح مخطط التسيير على الخصوص العناصر الآتية :

-خصائص التراث وتقييمه .

- الاهداف الاستراتيجية والعملية ،

-وسائل الحماية والتسيير الواجب تنفيذها ،

-برنامج التدخل على المدى القصير والمتوسط ،

برنامج البحث .

-تدابير حماية المجال المحمي ،

تحدد كيفيات إعداد مخطط تسيير المجال المحمي والمصادقة عليه ومراجعته عن طريق التنظيم ،والذي لم يصدر بعد .

4-المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل :(SDAL)

ضمن ادوات تهيئة الاقليم في إطار قانون 01-20 ، تكون الفضاءات الساحلية والتي تضم أملاك وطنية عمومية طبيعية مثل المجالات المحمية ،موضوع مخطط توجيهي لتهيئة الساحل ،والذي يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبلاد الفضاءات الهشة والمستهدفة تثمينها [105]،ويتضمن المخطط التوجيهي مجموعة من الوثائق من بينها[106] :

---

[104]- المادة 24 من القانون 01-20.

[105]- المادة 07 من نفس القانون

[106]- نصر الدين هنوني الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ،دارهومة النشر و التوزيع ،الجزائر ،سنة 2013 ،ص 593.

-دراسات عن الوضعية الراهنة للمناطق الساحلية ذات الابعاد القانونية والاقتصادية ،الاجتماعية ،البيئية والمؤسساتية ،تشخيص للرهانات والتحديات التي يواجهها الساحل حسب حركة التعمير ،دراسة وتلخيص عن الوسائل القانونية والمؤسساتية الحالية والمستقبلية والمحتمل احداثها .

يرمي مخطط تهيئة الساحل إلى حماية وتثمين المناطق الساحلية ،وإحداث التناغم بين الحماية والتثمين ،فالحماية تعني المحافظة على البيئة من التدهور أما التثمين يعيني المساهمة في جاذبية الساحل ،ويتم إعداده بنفس منوال الذي يتم به المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ،حيث تكون المتابعة من طرف اللجنة الوطنية لتهيئة الاقليم . والاشراف الفني والتقني هو من إعداد الوكالة الوطنية لتهيئة وجاذبية الاقليم[107] .

وبالفعل ،يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة الساحل أداة لسياسة راشدة لحماية وتثمين المجالات والمناطق المحمية بالساحل،وهو مخطط استشرافي موجه نحو المستقبل مما يتطلب النظرة الاستباقية على المدى المتوسط والبعيد[108]،يتطلب اعداده تدخل أطراف عديدة تعمل بشكل متكامل ، لذلك من الضروري أن يستفيد المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل في الجزائر من الدعم التقني والمالي والبشري الضروري والاستفادة من التجارب الناجحة لدى بعض الدول بحوض البحر الابيض المتوسط[109].

5- مخطط التهيئة السياحة:

-يهدف مخطط التهيئة السياحية[110] ، لتحديد في مناطق التوسع السياحي المناطق القابلة للتعمير والبناء ،وتحديد المناطق الواجب حمايتها أي غير قابلة للبناء بحكم طبيعتها أو باعتبار أنها تتضمن أملاك عمومية تتسم ببيئة فريدة من نوعهامثل الحظائر الوطنية والمناطق الرطبة ، كل ذلك لإحداث التوازن بين الحماية في هذه المناطق ،وبين تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة ، ،وإعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك .

ويأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص[111]:

-خصوصيات ومتاحات المناطق من خلال تحديد المناطق المحمية غير القابلة للبناء لاحتوائها على منظومة طبيعية وثقافية فريدة والتي تعد من الاملاك الوطنية العمومية .

---

[107]- نصر الدين هنوني ، الحماية الراشدة للساحل ،مرجع سابق ،ص600.

[108]- نصر الدين هنوني ، الحماية الراشدة للساحل ،مرجع سابق ،ص626.

[109]-المرجع سابق ،ص627.

[110]- المادة 15 من قانون 03 -03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية

[111]- المادة 14 من قانون 03-03 المشار إليه سابقا .

– الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية – والالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية .

– حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي .

–إنجاز الاستثمارات على اساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الاشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية .

– ويتم تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوزير المكلف بالسياحة[112] لكل منطقة توسع سياحي محددة ومصرح بها ومصنفة بانتظام ،الذي يرسل إلى الوالي أو الولاة المعنيين الذين يراسلون بدورهم رؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلديات المعنية من أجل القيام بنشره لمدة شهر بمقر البلديات[113] .

ويكلف مدير السياحة بالولاية[114]المعني إقليميا تحت سلطة الوالي وبالتشاور مع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتعيين مكتب دراسات معتمد قانونا ومؤهل في مجال التهيئة السياحية بإعداد المخطط ،ثم يقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة والوالي المختص إقليميا .

وفي مختلف مراحل إعداد المخطط ، ينظم مدير السياحة بالتنسيق مع رؤساء المجالس الشعبية المعنية جلسات تشاور في مختلف مراحل إعداد مخطط التهيئة السياحية مع مختلف الهيئات والإدارات العمومية والمصالح غير الممركزة للدولة ،هذه الاخيرة يتم إستشارتها إجباريا[115] وهي مكلفة بـ :السكن والعمران الثقافة ،تهيئة الاقليم والبيئة ،الاملاك الوطنية ،الشؤون الدينية والاوقاف،الاشغال العمومية ،التحارة ،الفلاحة والغابات ،الاتصالات ،النقل ،الموارد المائية ،الطاقة والمناجم ،رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورئيس المجلس الشعبي الولائي .

تليها مرحلة المصادقة بمداولة المجالس الشعبية الولائية المختصة ،لتبدأ في مرحلة تالية عملية نشر مشروع مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوالي بناء على اقتراح المدير السياحة للولاية الذي يجب أن يتضمن [116]:

–مكان فحص مشروع المخطط ،تعيين المحافظ او المحافظين المحققين ،تواريخ فتح وغلق التحقيق العمومي كيفيات سير التحقيق العمومي .

---

[112]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 07-86 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي ،(ج ر عدد 17 المؤرخة في 14 مارس 2007).

[113]- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 07-86 .

[114]- المادة 8 من المرسوم التنفيذي المشار إليه سابقا .

[115]- المادة 9 من المرسوم التنفيذي 07-86 .

[116]- المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي 07-86.

-يبلغ الوالي على سبيل العرض نسخة من القرار إلى الوزير المكلف بالسياحة ،ويخضع المشروع لتحقيق عمومي لمدة ستين 60يوما،أن يكون موضوع إعلان على مستوى البلدية أو البلديات المعنية خلال كل هذه المدة[117].

-يعرض مشروع مخطط التهيئة السياحية مرفوقا بسجل التحقيق ومحضر غلق التحقيق ونتائج المحافظ المحقق وكذا رأي الوالي على المجلس الشعبي الولائي المعني للمصادقة ،ويرسل الوالي مجمل الملف إلى الوزير المكلف بالسياحة[118].

-وفي مرحلة تالية ،يتولى الوزير المكلف بالسياحة بالاتصال مع الوالي المعني تنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية التي تمت الموافقة عليه[119] ،حيث يعادل هذا المخطط رخصة تجزئة الاجزاء القابلة للبناء[120] ،وبعد ذلك تمنح القطع الارضية المتواجدة بمناطق التوسع السياحي للمستثمر من أجل إستغلالها،لأن النصوص القانونية واضحة في هذا المجال من حيث التشديد على ضرورة منع بناء أي منشاة أو هيكل سياحي داخل مناطق التوسع السياحي أو إعادة بيع أو تأجير الاراضي الموجهة للاستثمار السياحي قبل انتهاء تهيئتها من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية طبقا لمخطط التهيئة السياحية[121] .

6- مخطط تهيئة الشواطئ :

إن الشاطئ من مشتملات الاملاك الوطنية العمومية ، وهو شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض استغلالها السياحي. وقد نص قانون حماية الساحل وتثمينه على إنشاء مخطط لتهيئة وتسيير المنطقة الساحلية [122]،والذي احال للتنظيم محتواه وكيفية إعداده الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 09-114 المؤرخ في 07 أفريل 2009[123].

---

[117]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر

[118]- المادة 15 من المرسوم التنفيذي المشار إليه سابقا.

[119]- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات إعدا مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية .

[120]- المادة 13 فقرة 02 من قانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية

[121]المادة 26 من قانون 03-03 .

[122]- نصت المادة 26 من قانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على مايلي : "ينشأ مخطط لتهيئة وتسيير المنطقة الساحلية في البلديات المجاورة للبحر ،من اجل حماية الفضاءات الشاطئية لا سيما الحساسة منها يسمى مخطط تهيئة الشاطئ ويضمن جميع الاحكام المحددة في القوانين ويتضمن جميع الاحكام المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون ".

[123]- ج ر عدد 21 المؤرخة في 8 أفريل 2009 .

– يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ مايلي[124]:

–تقرير تقني الذي يبرز تحديد المنطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ ،الخصائص البيئية والجغرافية ،شغل السكان والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط المبني والطرقات وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية ورهانات وسيناريوهات التطور ،وكذا اقتراحات الاعمال ،كما يتضمن التقرير التقني مجموعة من الوثائق والخرائط .

–نظام تهيئة وتسيير الساحل الذي يشمل على مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين والانظمة السارية وتلك المقترحة بعنوان القانون 02–02 ،لكل مقومات الساحل المتعلقة لا سيما بشغل الاراضي وتموقع الطرقات السالكة والطرقات وتوسع المجمعات السكانية والبناءات والنشاطات الاقتصادية والصناعية ومعالجة المياه المستعملة والنفايات وإنشاء مناطق النشاطات ومناطق الرسو والتوسع السياحي وإنجاز منشآت الموانئ ،والاهم حماية الفضاءات الطبيعية والاوساط الساحلية الحساسة والمناطق البحرية التي جلها من الاملاك العمومية .

ويتم إعداد التقرير التقني ودراسة تهيئة الساحل على أساس دراسة يبادر بها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة ، وتسند إلى مكاتب الدراسة أو كل مركز بحث متخصص في مجال التهيئة العمرانية والبيئة ويرسل المشروع التمهيدي لمخطط تهيئة الشاطئ إلى الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية،وكذا إلى كل هيئة معنية من أجل الدراسة وإبداء الرأي ،وتنشا لجنة وزارية مشتركة [125] متكونة من ممثلين لعدة وزارات وهيئات وطنية ،حيث تكلف هذه اللجنة بالدراسة والمصادقة على مشاريع تخطيط تهيئة الشاطئ المعروضة عليها التي يمكن فيها ان تستعين اللجنة بكل شخص يمكن ان يساعدها في أشغالها [126].

---

[124]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-114 المؤرخ في 07 افريل 2009 المحدد لشروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه .

[125]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09 -114 ، و إلى جانب اللجنة الوزارية ،وحسب المنشور الوزاري رقم 380 المؤرخ في 19 أكتوبر 2003 المتضمن تطبيق القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه يتم تنصيب اللجنة القطاعية المكلفة بمخطط تهيئة الشاطئ من الوالي والتي تتكون من المدير الولائي للبيئة رئيسا ،المدير الولائي للري ،المدير الولائي للتعمير والسكن ،المدير الولائي لمسح الاراضي ،المدير الولائي للسياحة ،المدير الولائي للمصالح الفلاحية ،المدير الولائي للصيد البحري والثروة السمكية ،المدير الولائي للتخطيط وتهيئة الاقليم ،المدير الولائي للصناعة ، المدير الولائي للصحة والسكان ،وتكلف هذه اللجنة بمتابعة وتنسيق النشاطات المرتبطة بحماية وتثمين الساحل والسهر على إعداد مسح الاراضي بساحل الولاية وإعداد مخطط تهيئة الشاطئ ،نقلا عن :نصر الدين هنوني ،الحماية الراشدة للساحل ،مرجع سابق ،ص 605 .

[126]- راجع المواد 2،3،4،5،6،7،8 من المرسوم التنفيذي 09-114 السالف الذكر .

إن مهمة هذا المخطط،حماية الساحل وضمان إستعمال عقلاني ومستديم للموارد الشاطئية وتحديد مكوناته ،تقييم التلوث البحري على طول الساحل، وتسيير المواقع الحساسة الطبيعة والثقافية والتسيير المندمج للمناطق الشاطئية [127]. بمعنى آخر التكفل بحماية في إطار مستدام للموارد الطبيعية والبحرية والتي نصيب منها يعد من الاملاك العمومية .

7-اداوت التهيئة والتعمير :

فرض المشرع في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أن يخضع الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية كالمجالات المحمية أو ثقافية أو تاريخية بارزة لأحكام خاصة [128] تطبق على بعض الاجزاء من التراب الوطني ،وأوجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات ،وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوزانات البيولوجية ،ويجب ان يتم هذا طبقا لأحكام شغل الاراضي [129].وبذلك تسهر الدولة والجماعات الاقليمية على حماية وتثمين الساحل من خلال محاربة الشغل اللامشروع والبناءات غير المرخصة قانونا ، وتتخذ في هذا الاطار إجراءات توقيف الاشغال أو تهديم البنايات وإعادة المواقع إلى حالتها الاصلية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ،وتسهر على استعمال هذه المناطق . طبقا لطابعها وتحدد إجراءات الحماية قصد تنميتها[130].
ودور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير [131] (PDAU) تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية او مجموعة من البلديات،ويحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى ،كما يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها التي قد تكتسي أهمية تاريخية وثقافية. بمعنى آخر المخطط التوجيهي يجب ان يوازن بين توطين النشاطات بمختلف أنواعها (السياحية ،الصناعية ،الفلاحية) ،وضرورة حماية المناطق الحساسة والمحمية الطبيعية والثقافية بما في الاملاك الوطنية . اما مخطط شغل الاراضي(POS) يحدد في إطار التوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الاراضي والبناء ويحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات الشكل الحضري

---

[127]- راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-114.

[128]- راجع الفصل الرابع من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (من المواد 43 إلى 47)

[129]- المادة 45من قانون التهيئة والتعمير 90-29 على ضم الساحل مناطق التوسع والمواقع السياحية .

[130]- المادة 30 من قانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق ومواقع التوسع السياحي

[131]- المادة 18 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

وحقوق البناء واستعمال الاراضي كما يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها ووقايتها [132]والتي قد تحتوي على الاملاك الوطنية العمومية والخاصة.

زيادة على ذلك ، حسب المادة 04 من قانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، أن تسهر الدولة والجماعات الاقليمية ،في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير (مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي) ،على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري ،لاسيما تصنيف المواقع ذات الطابع الايكولوجي أو الطبيعي او الثقافي أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل ،كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاقات منع البناء عليها ،والعمل على تحويل المنشآت الصناعية التي يعد نشاطها مضرا بالبيئة الساحلية إلى مواقع ملائمة .

وبمجرد تصنيف المجالات المحمية ،يجب أن تنقل حدود المجال المحمي في مخطط شغل الاراضي(POS) وفي المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) وكذلك الخرائط البحرية المعمول بها[133] .

زيادة على مخططات التهيئة والتعمير ، توجد الرخص العمرانية و تتصدر ها رخصة البناء باعتبارها أداة رقابة قبلية . وهي كثيرة الطلب في هذا الفضاء أي الساحل وعليه فإن المالك لا يعد حرا وهو يخضع مزيدا من القيود ،حيث على سبيل المثال المناطق الساحلية التي تحتوي على مناطق سياحية يجب بالإضافة للقواعد العامة للتعمير ،تأسيس بعض المسافات التعمير الساحلي على شكل أشرطة التي يجب التقيد بها ناتجة عن الحالة الطبيعية للأوساط تتمثل فيما يلي :

الشريط الأول :حددته المادة 18 من القانون 02-02 الواقع بين الخط الذي تصل إليه الامواج البحر العالية الخط الذي يمتد من مسافة 100 إلى 300 متر وهو خاص بالطالع الحساس للوسط الشاطئ .وتأسيسه لهذا المنع هدفه احداث منطقة عازلة لتبقى الفضاءات القريبة من البحر بما فيها المجالات المحمية محافظة على على حالتها الطبيعة .

وكقاعدة عامة البناءات في الفضاءات القريبة من البحر ممنوعة ،غير أنه يمكن الترخيص بالبنايات والنشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه (المادة 45 فقرة 03 من قاننون 90-29 المتعلقق بالتهيئة

---

[132]- المادة 31 فقرة 06 من القانون 90-29

[133]- المادة 31 من قانون 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية والتنمية المستدامة .

والتعمير المعدل والمتمم) ،وتخص هذه الاستثناءات المنشآت الخاصة بالمرافق العمومية أو النشاطات الاقتصادية .

الشريط الثاني :ذو عرض اقل من 800 متر تلك المسافة المتوسط كحد ادني لحدود الساحل البرية على طول البحر والتي تضم عدة مكونات ومواقع طبيعية (المادة 07 من قانون 02-02).

الشريط الثالث :ذو عرض مقدر ب3 كلم ،حيث أن كل بناء أو شغل الاراضي يمنع فيه التوسع الطولي للمحيط للمجمعات السكانية خارج مسافة 3 كلم (المادة 14 من قانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه) والذي يخضع فيه للتنظيم .

الشريط الرابع :واقع خارج عرض 3 كيلومترات دون قياس عددي مضبوط ويضم بعض المواقع الطبيعية مثل الاجمات الغابية ،الاراضي ذات الوجهة الفلاحية والمناطق الرطبة .

7- التصنيف طبقا لقانون المجالات المحمية 02/11 :

-أفرد الباب الثاني من قانون 02/11 كيفيات التصنيف ،حيث تبادر الجماعات الاقليمية (الوالي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي) بإنشاء المجال المحمي بموجب قرار ، وتبدي فيه اللجنة الولائية للمجالات المحمية التي تضم القطاعات المعنية رأيها[134] ،ليرسل الطلب[135]،في مرحلة أخرى إلى اللجنة الوطنية للمجالات المحمية لابداء رايها والتداول حول اقتراح وجدوى التصنيف والموافقة على دراسته[136].

-يعهد [137]بدراسة التصنيف على اساس اتفاقية أو عقود مكاتب دراسات أو إلى مراكز بحث تنشط في ميدان البيئة والتنوع البيولوجي والايكولوجي على أساس شروط مرجعية التي بادرت بها اللجنة ،وتوضح دراسة التصنيف على الخصوص[138]: حدود ومساحات المجال المحمي ،صنف المجال المحمي وتقسيمه إلى مناطق ،وأحاكم المحافظة على المجال المحمي وحمايته وتنميته المتخذة تطبيقا لهذا القانون ،قائمة الثروة النباتية والحيوانية الموجودة داخل المجال المحمي المراد تصنيفه .

---

[134]- المادة 18 من قانون 11/ 02 المتعلق بالمجالات المحمية .

[135]- حسب المادة 21 من قانون 02/11 يتضمن طلب التصنيف تقريرا مفصلا يبين على الخصوص أهداف التصنيف المقرر والفوائد المرجوة منه، وكذا مخطط وضعية الاقليم .

[136]- المادة 17 من قانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية والتنمية المستدامة .

[137] المادة 24 من قانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية .

[138]- المادة 29 من قانون 02/11 السابق ذكره .

يوافق على دراسة التصنيف من قبل اللجنة بموجب قانون بالنسبة للمحميات الطبيعية الكاملة ،وبموجب مرسوم بالنسبة للمجالات المحمية الاخرى ،وبموجب قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للمجالات المحمية المتواجدة داخل إقليم البلدية المعنية ،وبموجب قرار الوالي بالنسبة للمجالات المحمية التي تمتد على بالديتين او أكثر ،وبقرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير البيئة بالنسبة للمجالات المحمية التي تمت على ولايتين او أكثر [139].

وينجم عن عملية التصنيف المجالات المحمية الآثار التالية [140]:

–تحديد المجال المحمي ماديا عن طريق نصب يشكل تمركزها ارتفاقا للمنفعة العمومية .

–نقل حدود المجال المحمي في مخطط شغل الاراضي وفي المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وكذلك الخرائط البحرية المعمول بها .

–خضوع إدخال كل نوع حيواني أو نباتي بصفة إرادية لرخصة من السلطة المسيرة بعد اخذ راي اللجنة من اجل عدم المساس بالأوساط الطبيعية والحيوان والنبات للمجالات المحمية .

– التخلص من الحيوانات والنباتات من أجل الحفاظ على استدام النظام البيئي إلا برخصة من السلطة المسيرة بعد اخذ رأي اللجنة ووفقا للكيفيات المقررة عن طريق التنظيم .

8– نظام الترخيص والحظر :

يعد الترخيص أحد الانظمة المتبعة من قبل الادارة لممارسة نشاط معين لا يمكن ممارسته إلا بعد الحصول على هذا الاذن علما أن الادارة تمنحه بعد استفاء شروط محددة قانونا[141] .وبغرض تحقيق حماية خاصة لهذه المجالات منعت كل الانشطة في المحمية الطبيعية الكاملة[142] لا سيما منها [143]:

- الاقامة أو الدخول أو التنقل أو التخييم ،

---

[139]- المادة 28 من نفس القانون .

[140]- المادة 30-31-32-33من القانون 02/11 .

[141]- غواس حسينة ،المجالات المحمية في التشريع الجزائري ،مرجع سابق ،ص 509.

[142]- حسب المادة 07 من قانون 02/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في أطار التنمية المستدامة :" المحمية الطبيعية الكاملة هي مجال ينشا لضمان الحماية الكلية للأنظمة البيئية أو عينات حية نادرة للحيوان أو النبات التي تستحق الحماية التامة .ويمكن ان تتواجد داخل المجالات المحمية الاخرى حيث تشكل منطقة مركزية حسب احاكم المادة 15 ادناه" .

[143]- المادة 8 من قانون 02/11

- كل نوع من أنواع الصيد البري أوالبحري .
- قتل او قبض أو ذبح الحيوان
- تخريب النبات أو جمعه .
- كل استغلال غابي أو فلاحي أو منجمي ،
- جميع أنواع الرعي ،
- كل أنواع الحفر أو التنقيب أو الاستطلاع أو تسطيح الارض أو البناء ،
- كل الاشغال التي تغير من شكل الارض أو الغطاء النباتي .
- كل فعل من شأنه الاضرار بالحيوان أوالنبات وكل إدخال أو تهريب لانواع حيوانية ونباتية ،

واستثناء يمكن للأشخاص القيام ببعض الانشطة داخل المحمية الطبيعية الكاملة وذلك وفقا لنظام الترخيص المعمول به بشرط ان لاتتعارض تلك الانشطة مع الاهداف المرجوة من إنشاء هذه المحميات وأن تحقق تلك الانشطة الغايات مفيدة ومهمة كأخذ عينات نباتية أو حيوانية لأغراض مباحة ومسموح بها أو القيام بأنشطة منتظمة في إطار البحث العلمي أو ذي طابع استعجالي أو ذي أهمية وطنية[144].وفي حالة الاخلال بهذه الاحكام يعاقب بالحبس من 6 اشهر إلى 3 سنوات وبغرامة مالية قدرها 200.000د ج إلى 2.000.000دج[145]

إلا انه بما يفتح المجال للمساس بالمجالات المحمية لعدم تحديد معايير المشاريع الوطنية ،حسب نص المادة 09 من قانون 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية :يمكن إقامة المشاريع ذات المنفعة العامة الوطنية داخل المحمية الطبيعية الكاملة بعد موافقة مجلس الوزراء ،ولا يجوز توسيع أو تغيير نمط هذه المشاريع إلا بعد موافقة مجلس الوزراء .

كما يخضع الادخال بصفة إرداية لكل نوع حيواني أو نباتي لرخصة من السلطة المسيرة بعد اخذ رأي اللجنة من اجل عدم المساس بالأوساط الطبيعية والحيوان والنبات للمجالات المحمية [146]، وفي حالة الاخلال بذلك يعاقب بالحبس من شهرين إلى 18 عشر شهرا وبغرامة من مائتي ألف دينار (200.000)إلى مليون (1.000.000)دينار جزائري .

---

[144]- المادة 8 فقرة 11 من نفس القانون .

[145]- المادة 43 من نفس القانون 02/11 .

[146]- المادة 32 من اقانون السابق الاشارة إليه .

وفي نفس السياق ،يضيف القانون 05/14 المؤرخ في 24 فيفري 2014 المتعلق بالمناجم [147] في المادة 03 منه على عدم إمكانية الترخيص بأي نشاط منجمي في المواقع المحمية باتفاقيات دولية و / أو بنصوص قانونية.

ثانيا:الآليات القانونية الادارية لحماية الغابات :

لازمت الغاية الانسان منذ القدم فكانت تلبي له أغلب حاجياته من ماكل ومأوى وإقليم للقنص والصيد فالوظيفة الغذائية هي الوظيفة الاولى الهامة التي بفضلها استطاع هذا الانسان الاستمرار في الوجود لتأتي بعد ذلك الوظائف الاخر ى من اقتصادية واجتماعية وايكولوجية[148]

وفي الجزائر ،الغابات تتمركز بشمال البلاد وحسب بعض المؤرخين فإنها كثيفة في القدم وقبل سنة 1830 كانت تغطي حوالي 7 ملايين هكتار لتتناقص بعد ذلك حتى تصل إلى 3.5 هكتار فقط كونها تعرضت إلى عدة عوامل كانت سببا في تدهورها كونها تعرضت إلى عدة عوامل كانت سببا في تدهورها .

وقد عرفت الملكية الغابية في الجزائر عدة أنظمة للملكية ،فمنذ الفتحات الاسلامية وردت عدة آيات تتحدث عن الشجرة وفضائلها كقوله تعالى : "الذي جعل لكم من الشجر الاخضر نارا فإذا انتم منه توقدون " [149]. وأرادت الشريعة الاسلامية أن تكون هذه الثروة ملكا مشتركا للأمة، وخاصة في بلدان شمال إفريقيا فإن الشريعة الاسلامية تعتبر الغابات ملك جماعي للامة الاسلامية تستعمله حسب حاجياتها [150] ،وفي العهد العثماني أغلب الغابات ملك للبايليك ،أما باقي الغابات في المناطق الداخلية كانت مشاعة بين القبائل وهذا ما عرف بأراضي العرش المهم أنه في تلك الفترة الغابات تتسم بالطابع الاجتماعي متروكة للعرف من حيث الاستعمال .

---

[147]- ج ر عدد 18 المؤرخة في 30 مارس 2014 .

[148]-نصر الدين هنوني ،تطور نظام المكلية الغابية في الجزائر البحث عن مرجعية قانونية ،مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ،العدد 21 سنة 2001 ،ص26.

[149]- آية 80 سورة ياسين .

[150]- نصر الدين هنوني ،تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر ،البحث عن مرجعية قانونية ،مرجع سابق ،ص 29 .

اما الاستعمار الفرنسي جاء بقواعد جديدة لنظام الملكية لتتحول الملكية الجماعية للغابات إلى ملكية الدولة الفرنسية ،وصدر قانون الغابات الفرنسي المطبق في المتروبول في 04 ماي 1827[151] لينظم الاستعمال الغابي والحماية من الحرائق، ثم أقر قانون 16 جوان 1851 المؤسس للملكية الغابية ازدواجية الاملاك التابعة للدولة حيث أدمجت الغابات ضمن الاملاك الوطنية الخاصة حتى يسهل وضعها تحت تصرف المعمرين [152].

إلا ان تطبيق قانون الغابات سنة 1827 بالجزائر، رأت السلطة الاستعمارية ان هذا النص لا يتلائم مع خصوصية الغابات الجزائرية ،وعليه يجب إصدار قانون غابات جزائري وهو ماحصل فعلا عند صدور قانون 21 فيفري 1903 والذي نهج نفس نهج قانون 1851 حيث اعتبرتالملكية الغابية العامة ضمن الاملاك الخاصة للدولة طبقا للمادة الاولى منه والتي توزعت إلى :غابات الدولة– غابات البلدية –غابات الهيئات العمومية – غابات الخواص .

ويلاحظ أن ملكية الغابات في العهد الاستعماري عرفت أنظمة متباينة أين تأتي ملكية الدولة في المرتبة الاولى لتأخذ القسط الاكبر واستمر تطبيق التشريع الاستعماري حتى سنة 1975 والذي الغى قانون 62–175 القاضي بسريان التشريع الفرنسي إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية لتدخل فيما بعدها الغابات في فراغ تشريع ي دام قرابة 9 سنوات .

اما بعد الاستقلال حظيت الملكية الغابية بالاهتمام حيث في ظل دستور 1976 أدرجها في المادة 14 ضمن أملاك الدولة بكيفية لا رجعة فيها إلى جانب الثروات الطبيعية ،،وجعلها أعلى ملكيات الدولة ،ثم بصدور قانون 84–12[153] المتضمن النظام العام للغابات كرس إدراج الملكية الغابية في المادة 12 ضمن الاملاك الاقتصادية .،وهذه الغابات تكون غير قابلة للتصرف والتقادم والحجز ،وبالتالي الاملاك الغابية محمية بقواعد خاصة .وحسب المادة 13 من قانون 84–12 عملية الصب في الأملاك الغابية الوطنية :الغابات – الاراضي ذات الطابع الغابي – التكوينات الغابية الاخرى .

---

[151]- المرجع السابق ،32.

[152]- نصر الدين هنوني ، المرجع السابق 32.

[153]- ج ر عدد 26 لسنة 1984

وبذلك تعد الغابات ضمن الاملاك الإقتصادية ولم بنص القانون على تملك الخواص ،ثم انسجم قانون 84-16[154] المتضمن قانون الاملاك الوطنية مع قانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات، ولم ينص هذا القانون على تملك الخواص لهذه الثروة . وادمج الغابات في عداد الاملاك الاقتصادية طبقا للمادة 19 من قانون 84-16 لتؤكد ان الملاك الإقتصادية للدولة تتضمن الثروات الغابية الواقعة في مجموع المجال البري من التراب الوطني .

وبذلك الغابات كثروة طبيعية وطنية هامة في إطار التوجه الاشتراكي هي ضمن الاملاك الاقتصادية التابعة للدولة دون غيرها وهي محمية بدستور 1976 طبقا للمادة 14 منه بالاظافة إلى حمايتها بالقاعدة الثلاثية كعدم التصرف والحجز وعدم التقادم [155].

وبصدور دستور 1989 عاد المشرع إلى النظرية الكلاسكية التي تقر بإزدواجية الاملاك الوطنية طبقا للمادة 18منه وأدمجت الغابات طبقا للمادة 17 من الدستور ضمن الملكية العامة للمجموعة الوطنية إلى جانب بعض الثروات الطبيعة وبعض النشاطات ولم تتغير الصياغة في دستور 1996.

والقراءة البسيطة لنص المادة 17 من الدستور توحي بان نظام الملكية العامة للمجموعة الوطنية هو نظام ثالث محمي دستوريا أي خارج الأملاك الوطنية التي نصت عليه المادة 18 من الدستور حيث قسمته إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة .ولإزالة الغموض ، صدر قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 المعدل والمتمم أين ألحق الغابات بوصفها ثروة طبيعية إلى الاملاك العمومية لتأتي المادة 15 لتأكد أن الثروات الغابية الواقعة في المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني تعد من مشتملات الاملاك العمومية الطبيعية مذكرة أن تشريع الغابات لسنة 1984 يبقى ساري المفعول.

وفي خلاصة القول ، الغابات كغيرها من الثروات الطبيعة من الاملاك العمومية الاقتصادية ،لأنها في الوقت الذي اكتسبت فيها الصفة العمومية بقيت محافظة على وظيفتها الاقتصادية .

والى جانب الحماية المدنية المقررة للأملاك الغابية الوطنية التي اكدتها المادة 14 من قانون 84-12، الاملاك الغابية تخضع لآليات الحماية الادارية من خلال قواعد التهيئة والتعمير(واحد)

---

[154]- ج ر عدد 27 المؤرخة في 03 يوليو 1984 .

[155]- المادة 08 من قانون 84-16 المتعلق بالأملاك الوطنية

والتصنيف (إثنان) ، وإنشاء مساحات المنفعة العامة(ثالثا) ،دون إهمال فرض ارتفاقات إدارية على ملاك لخواص حماية للاملاك الغابية .

1- حماية الاملاك الوطنية الغابية في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

إن قانون الغابات 12/84 أشار على بعض الشروط في مجال التعمير حيث يلح في المادة 15 منه على وجوب كل شخص في الحفاظ عليها ،وعلى الدولة أن تتخذ جميع إجراءات الحماية لكي تضمن دوام الثروة الغابية وحمايتها من كل ضرر أو تدهور باعتبارها ثروة عقارية غير متجددة .

وحسب المادة 37 من قانون الغابات 84-12 ،تخضع الغابات لمخطط تهيئة يقره الوزير المكلف بالغابات بعد استشارة المجموعات المحلية طبقا للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية

ويتضمن مخطط التهيئة على وجه الخصوص على جميع الاعمال الخاصة بالدراسات والتسيير والاشغال والحماية التي تساهم في تنمية الغابة تنمية اقتصادية واجتماعية .

وفيما يخص قواعد التعمير في الاملاك الوطنية الغابية أو بالقرب منها يجب مراعاة قواعد أساسية حيث تطبيقا للمادة 31 من قانون الغابات يتم البناء والاشغال في الملاك الوطنية إلا بعد ترخيص من الوزارة المكلف بالغابات .

وبذلك لا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب او مكرم أو مخزن لتجارة الخشب والمنتجات المشتقة منه إلا بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات وذلك لخطورة هذه المنشآت على النظام الغابي .

ولقلة الخطورة يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إداراة الغابات ترخيص إقامة خيمة أو كوخ أو حظيرة او مساحة لتخزين الخشب داخل الاملاك الغابية وعلى بعد أقل من 500 متر[156] .

2- <u>التصنيف في نطاق القانون المتضمن النظام العام للغابات:</u>

الغابة تعد الفضاء الطبيعي الذي كان منذ وقت طويل محل تشريع صارم ،ذلك ان حماية الغابات هي في نفس الوقت وسيلة ناجحة لوضع اليد على فضاء مرغوب فيه ،ولما كانت الغابة مثل

[156]- المادة 29 من قانون 84-12 المؤرخ في المؤرخ في 23 جوان 1984 .

الفضاءات الطبيعية الاخرى تواجه إشكالية إدراج متطلبات البيئة في التسيير ،لذلك تم اللجوء إلى طريقة تقنية هي طريقة الزوناج (Zonage) وهي التي تطغى كذلك في مجال التسيير الغابي .

وتنص المادة 41 من قانون الغابات 84-12 على إمكانية التصنيف بناء على امكانياتها والاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية الوطنية والمحلية والتي تشمل الغابات ذات المردود الوافر ،غابات الحماية والغابات ذات التخصيص المعين .

وبفرنسا يمكن أن تستفيد بعض الغابات من تصنيف لأجل المنفعة العامة الذي من شانه أن يرسي حماية ناجعة نسبيا ،هذا التصنيف يمنح للغابة نظاما خاصا للغابات .ويتم تطبيق هذا النظام في فرنسا من أجل المنفعة العامة في الحالات التالية :

- للغابات التي يعترف لها بضرورة المحافظة عليها قصد صون الاراضي الواقعة بالجبال والمنحدرات .

-للدفاع ضد الانزلاقات الثلجية .

-للحفاظ ضد الانجرافات والسيول الجارفة للمياة وماتحمله من رمال .

-للغابات الواقعة بضواحي التجمعات الحضرية الكبيرة .

-لدواعي إيكولوجية أو من أجل حياة أفضل للسكان .

ويمنح التصنيف بفرنسا لتغيير التخصيص وكل نمط شغل الاراضي الذي من شانه إلحاق الضرر بالمحافظة عاو بحماية المناطق المشجرة كالقلع الغابي واستخراج المواد وغيرها .

وإذا أدى التصنيف بفرنسا لتخفيض مداخيل الملاك الخواص ،تعوضهم كل خمسة سنوات ويمكن الخواص طلب الشروع في اجراء نزع الملكية إذا حرم التصنيف نصف مدخول غاباتهم المعنية [157].

3-إنشاء مساحات المنفعة العامة :

وفي الجزائر ،بحكم تضاريسها الوعرة ومناخها المتغير في بعض الحالات ،تعرف الجزائر ظاهرتين طبعييتين خطيرتين تتمثلان في الانجراف والتصحر واللتان تؤديان لازمة حقيقية تهدد كيان وحياة السكان لتاثيرها على الامن المائي والايكولوجي .

[157]-نصر الدين هنوني ،حماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، مرجع سابق ،ص 120.

ووعيا بهذا الاشكال حاولت السلطات العمومية منذ استرجاع السيادة الوطنية مواجته عن طريق حملات التشجير واعادة التشجير ،ومابرنامج السد الاخضر إلا دليل على ذلك .

وقد تضمن قانون 84- 12 المتضمن النظام العام للغايات عدة انظمة قانونية للحماية مثل المساحات المحمية التي تحتوي الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية ونظام الفضاءات الطبيعية والذي يتضمن بدوره مساحات المنفعة العامة .

وبالمقارنة مع القانون الفرنسي لسنة 1985 [158]،فإنه يتضمن أحكام خصوصية لبعض المواقع الغابية التي تحدد عن طريق مساحات الحماية ،وهذه المساحات يتم انشائها لمكافحة حرائق الغابات . اما في الجزائر يجري تحديدها في حالة الاستعجال لانجاز أشغال الحماية من الانجراف والتصحر .

وإن مساحات المنفعة العامة تم تنظيمها من المواد 47و53 إلى 57 من قانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات ،حيث تطرق المشرع الجزائري لدوافع انشائها المتمثلة في اتلاف النباتات والاراضي التي تستدعي أشغال عاجلة للحماية من الانجراف ،إذا هذا العمل هو استجابة لامر واقع بغرض مواجهة حالة يميزها خطر دائم لم يكن في الحسبان مطلقا .

وعادة ما يقع إتلاف النباتات بفعل الحشرات الضارة وهذا جد شائع بغاباتنا غير المهيأة ، والعامل الثاني لا تلاف النباتات هو حرائق الغابات التي تهلك آلاف الهكتارات كل سنة أما اتلاف الاراضي يعود إلى الظواهر الطبيعية التي تتجلى في الانجراف الهوائي أي التعرية والانجراف المائي وانزلاقات التربة بفعل الزلازل والتصحر . دون اهمال تدخل الانسان الذي يؤدي إل تدهور الاراضي والتربة إذا تجاوز قدرات الموارد فهناك القلع والقطع الغابيين والرعي المكثف.

أما عن إجراءات إعداد مساحات المنفعة العامة ،فأنه تطبيقا للمادة 53 من قانون 84-12 يتم انشائها لموجب مرسوم بناء على تقرير الوزير المكلف بالغابات والوزراء المعنيين بعد استشارة الجماعات المحلية .

---

[158]- نصر الدين هنوني ،مساحات المنفعة العامة نظام قانوني خاص للحماية ضد التصحر والانجراف ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية عدد 03 ، لسنة ، ص 127 .

وقد وضحت المادة 54 مضمون المرسوم إنشاء مساحات المنفعة العامة الذي يبين حدود ومساحات الاراضي المعنية ،قائمة الاشغال والوسائل التي يجب استعمالها وكذا القواعد الخاصة بالتعويض عم المنع من حق التمتع المتعلقة بالخواص المعنيين بالاجراء .

اما في فرنسا تتعلق مساحات الحماية وإعادة التكوين الغابي بجهات معينة من الباد ،فلا تشمل كل الاقليم كما تتم بواسطة مرسوم عن طريق مجلس الدولة الذي يصرح بالمنفعة العامة لبعض المواقع الغابية بناء على تقرير الوزير المكلف بالغابات .

والنتائج المترتبة عل إجراءات إنشاء مساحات المنفعة العامة نصت عليها أحكام المادة 55 من قانون الغابات حيث يتعين على الملاك الذين توجد اراضيهم داخل هذه المساحات إحترام تعليمات الوزارة المكلفة بالغابات ،ويحتفظ هؤلاء الملاك بملكياتهم وفي حالة حرمانهم من الانتفاع يستفيدون من التعويص ،وعدم الاحترام المتكرر للتعليمات يمكن ان يؤدي إلى نزع الملكية المنفعة العامة .

رغم كل هذه التدابير وجدت نقائص ف تطبيق نظام مساحات المنفعة العامة حيث ان هذه المساحات غير موجودة على أرض الواقع كما انه لوحظ بعض النقائص من حيث الشكل والموضوع ،فمن حيث الشكل تطبيق جيد لمجموعة الاحكام القانونية الخاصة بنظام مساحات المنفعة العامة يتطلب نص تنظيمي يتضمن النظام القانوني لمساحات المنفعة العامة ،وبالنسبة لحالة الاستعجال والتي اشارت إليها أحكام المادة 53 من قانون الغابات لم يتم تحديدها بدقة .

ومن حيث الموضوع ،المشرع لم يعرف مساحات المنفعة العامة ،كما أن المشرع أهمل معيار الاتلاف والتدهور وتحديدها بدقة لانشاء مساحات المنفعة العامة ،ويظهر جليا أن دور الادارة مسيطرا كثيرا فهي التي تحدد القواعد وتقدر نسبة التعويض وتعاين إحترام الصادرة عن الوزارة المكلفة بالغابات الموجهة للملاك ،ولا يوجد اي تدخل للقاضي ولا مشاركة الخواص لانعدام التحقيق العمومي وهي عملية يغلب عليها طابع التهديد عوض الحث والتحفيز ،كما ن المشرع لم يبين مصير مساحات المنفعة العامة بعد الانتهاء من الاشغال ومدتها ونهاية العملية .

–بعد الانتهاء من الاليات الادرية لحماية الاملاك العمومية الطبيعية سنتطرق إلى حماية الاملاك العمومية الاصطناعية .

الفرع الثاني : الاليات الادارية لحماية الاملاك العمومية الاصطناعية

-إن الاملاك العمومية الاصطناعية هي املاك تقوم بفعل الانسان ،ومن بين الاملاك العمومية الاصطناعية التي تحضى بحماية خاصة من قبل الادارة الممتلكات الاثرية والتي تعد حسب المادة 16 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم من الاملاك العمومية الاصطناعية .

ومصطلح الممتلكات الاثرية يضم المعالم والمواقع،والمحميات والمقتنيات الاثرية وهي تمثل شواهد مادية وفخر الامم واعتزازها ومظهر عراقتها وأصالتها،وحلقة وصل بين ماضيها وحاضرها ،باختصار الممتلكات الاثرية هي كل اكتشافات الحضارات المختفية،حيث يقوم علم الاثار بإحيائها.

ويمكن حصر الممتلكات الاثرية الوطنية على ضوء ما جاء في القانون 98-04 ،باعتباره المرجع الاساسي في مجال حماية التراث الثقافي وتثمينه، كما يلي :

المواقع الاثرية : وهي مساحات مبنية وغير مبنية دونما وظيفة نشطة ،وتشهد بأعمال الانسان أو بتفاعله مع الطبيعة ،بما في ذلك باطن الأراض المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الاثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الاثنولوجية أو الانتروبولوجية بما فيها المحميات الاثرية والحظائر الثقافية.

والمحميات الاثرية وهي مساحات لم يسبق أن اجريت عليها عمليات استكشاف وتنقيب،ويمكن أن تنطوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها ،ولم تخضع لإحصاء او جرد وقد تختزن في باطنها آثار وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة [159].

و الحظائر الثقافية :وهي حسب المادة 38 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ،تصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي .

والمعالم التاريخية : حسب المادة 17 من القانون 98-04، هي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حداثة تاريخية والمعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات المعمارية الكبرى والرسم والنقش والفن الزخرفي والخط العربي والمباني او المجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي ،وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم

[159]- المادة 32 من قانون التراث الثقافي 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية الترث الثقافي (ج ر عدد 44) .

الجنائزية أو المدافن والمغارات والكهوف واللوحات والرسوم الصخرية والنصب التذكارية والهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني .

والقطاعات المحفوظة :تمثل المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي،بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها[160].

وإلى جانب المقومات العقارية الثابتة،يوجد المقومات المنقولة المتمثلة في مختلف البقايا الاثرية المحفوظة بالمتاحف الاثرية والتاريخية عبر التراب الوطني، حيث نص عليها المشرع في المادة 50 من القانون 98-04 من غير فصلها عن بقية المجموعات المماثلة لها:تشمل الممتلكات الثقافية المنقولة على وجه الخصوص ناتج الاستكشافات والأبحاث الاثرية في البر وتحت الماء ،الاشياء العتيقة مثل الادوات والمصنوعات الخزفية، العناصرالناجمة عن تجزئة المعالم التاريخية،والمعدات الانتروبولوجية والاثنولوجية،الممتلكات الثقافية المتصلة بالدين وبتاريخ العلوم والتقنيات وتاريخ التطور الاجتماعي والاقتصادي والسياسي ،والممتلكات ذات الاهمية الفنية.

وقد نص قانون التراث لثقافي 98-04على بعض آليات الادارية لإضفاء الحماية ،حيث نصت المادة 08فقرة 02 منه على مايلي: <<يُمكن أن تخضع الممتلكات الثقافية العقارية أيا كان وضعها القانوني لأحد الانظمة الحماية المذكورة أدناه تبعا لطبيعتها والصنف الذي تنتمي إليه : التسجيل في قائمة الجرد الاضافي ،التصنيف ،الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة >>.

زيادة على ذلك ،تحتفظ الدولة بآليات أخرى كالتسجيل في قائمة الجرد العام ،وإمكانية نزع الملكية للمنفعة العامة وممارسة حق الشفعة الادارية ،لاسيما فرض ارتفاقات إدارية لحماية الممتلكات الثقافية.

وسنقتصر دراستنا على الاليات المذكورة في المادة 08 من القانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي المتمثلة في التسجيل في قائمة الجرد الاضافي،والتصنيف، لاسيما الجرد العام ،والعقوبات المقررة في حالة الاعتداء على هذه الممتلكات واستثناء آلية الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة لأنها تتطلب دراسة منفردة .

---

[160]- المادة 41 من قانون 98- 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

أولا:التسجيل في قائمة الجرد الاضافي :

-نصت المادة 10 من القانون 98-04: <<الممتلكات الثقافية العقارية التي تكتسي اهمية من وجهة التاريخ أو الفن أو علم الاثار أوالاثنوغرافيا أو الانتروبولوجيا أو الثقافة والتي لاتستوجب تصنيفا فوريا يمكن ان تسجل في قائمة الجرد الاضافي >>.

وفي فرنسا[161] ،الممتلكات الثقافية العقارية يتم تسجيلها في قائمة الجرد الاضافي إذا اكتست أهمية كافية << intérêt suffisant >>من وجهة التاريخ والفن أو علم الاثار،وهو ما يجعل المعيار أكثر توسعا من القانون الجزائري لإدماجها في قائمة الجرد الاضافي .

أما في الجزائر يكون التسجيل بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية فيما يخص الممتلكات والمعالم ذات الاهمية الوطنية ،وتكون المبادرة من الوزير أو أي شخص يرى مصلحة في ذلك ،والممتلكات الثقافية ذات الاهمية المحلية يكون التسجيل في قائمة الجرد الاضافي بقرار من الوالي عقب استشارة لجنة الممتلكات الثقافية التابعة للولاية . ويتضمن)[162]قرار التسجيل في قائمة الجرد الاضافي،طبيعة الممتلك الثقافي ووصفه ، موقعه الجغرافي ، المصادر التاريخية والوثائقية ،الاهمية التي يبرر تسجيله ،نطاق التسجيل المقرر الكلي أو الجزئي،الطبيعة القانونية للممتلك أو أصحاب التخصيص أو أي شاغل شرعي آخر،الارتفاقات والالتزامات .

وسواء كان القرار بالتسجيل متخذا من الوزير المكلف بالثقافة أو الوالي، ينشر قرار التسجيل في قائمة الجرد الاضافي في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية ،ويكون موضوع إشهار بمقر البلدية التي يوجد بها العقار لمدة شهرين متتابعين [163] وإذا كان التسجيل بقائمة الجرد الاضافي بقرار من الوزير المكلف بالثقافة ،فإنه يبلغ إلى الوالي الذي يوجد به العقار لغرض نشره في المحافظة العقارية[164].

---

[161] - Jean Claude Papinot ,Guy verron , Rapport la conservation du Mobilier Archéologique , Décembre 1998, p 07. *publié sur www.culturecommunication.gouv.fr/content/.../papinot_1998_02.pdf* , consulté le 12/12/2014.

[162]- المادة 11 من قانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي

[163]- المادة 13 من نفس القانون السابق .

[164]- المرجع السابق .

ومن آثار قرار التسجيل في قائمة الجرد ،هو إلزام أصحاب الممتلكات العمومية أو الخواص إبلاغ الوزير المكلف بالثقافة ،عند القيام بأي تعديل جوهري يكون من شأنه أن يؤدي إلى إزالة العوامل التي سمحت بتسجيله أو محوها او حذفها والمساس بالأهمية التي أوجبت الحماية [165]وهو مايثير ملاحظة مهمة تخص مفهوم التعديل الجوهري،إذ بمفهوم المخالفة إذا كانت الاعمال غير جوهرية على العقار أو الممتلك الاثري المسجل في قائمة الجرد الاضافي وغير المصنف أو المقترح تصنيفه ، لا يستلزم الامر تبليغ الوزير المكلف بالثقافة ،وهو ما يشكل ثغرة قانونية تتيح المساس بالمواقع الاثرية والمعالم التاريخية ،لأنه قد يتم القيام بأعمال الحفظ والصيانة بمواد لا تتناسب مع مواد الموقع الاثري ،وبالتالي المساس بقيمتها وهيكلها.

والملاحظة الثانية التي يمكن إبدائها بخصوص التسجيل في قائمة الجرد الاضافي أنه إجراء وقتي وعرضي ،مما يجعل آلية التسجيل في قائمة الجرد الاضافي هشة لأن هذه الآلية تستمر مدة 10 سنوات ،وهو ما أكدته المادة 10 فقرة 02 من القانون 98-04 لما جاء فيها : <<وتشطب الممتلكات الثقافية العقارية المسجلة في قائمة الجرد الاضافي والتي لم تصنف نهائيا في قائمة الجرد الاضافي المذكور خلال مهلة 10 سنوات >>وبقي مشروع جرد التراث العقاري والمنقول التي باشرت الوكالة الوطنية لعلم الاثار فيه منذ سنة 1995 ،عند عتبة النوايا ،لأن الوكالة تم حلها [166].

إضافة إلى آلية الجرد الاضافي ،وجدت آلية التصنيف لحماية الممتلكات الأثرية.

ثانيا – التصنيف :

يعد التصنيف أحد إجراءات الحماية النهائية [167]،وقرارات التصنيف تشمل كل الممتلكات الثقافية مهما كانت طبيعتها القانونية ، ويشمل هذا الإجراء المعالم التاريخية والمواقع الاثرية والمحميات الاثرية بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الاثرية [168].

وقرار التصنيف،يمكن أن يكون بطريقة ودية أي بمبادرة المالك،أو بطريقة رسمية من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية ،ويجب أن يذكر في قرار فتح الدعوى التصنيفية

---

[165]- المادة 14 من قانون 98-04 .

[166]- Mourad Betrouni , le patrimoine culturel est la construction de l'identité National , atelier sur l'inventaire , renforcement du cadre institutionnel et juridique , siège de l'Unesco , paris ,10/12/2008 ,page 35.

[167]- المادة 16 من قانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي .

[168]- المادة 19 من قانون السابق .

،طبيعة الممتلك الثقافي وموقعة الجغرافي، وتعيين حدود المنطقة المحمية ،نطاق التصنيف،الطبيعة القانونية للممتلك الثقافي،هوية المالكين له،المصادر التوثيقية والتاريخية،وكذا المخططات والصور،الارتفاقات والالتزامات.

وتسري آثار التصنيف بقوة القانون على المعلم الثقافي وعلى العقارات المبنية أو غير المبنية الواقعة في المنطقة المحمية من اليوم الذي يبلغ فيه الوزير المكلف بالثقافة بالطرق الادارية فتح دعوى التصنيف إلى الملاك العموميين أو الخواص، وينشر قرار فتح دعوى التصنيف في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،ويشهر عن طريق تعليقه مدة[169]شهرين بمقر البلدية التي يقع في ترابها المعلم التاريخي ،وفي مرحلة أخيرة يتم التصنيف أو يصدر قرار التصنيف من الوزير المكلف بالثقافة بناء على رأي مطابق تصدره اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية خلال مهلة لا تتجاوز شهرين كحد أقصى من تسلم الادارة المكلفة بالثقافة الدفتر الخاص[170] الذي تمسكه المصالح غير الممركزة التابعة للوزير المكلف بالثقافة والذي يقدم فيه المالكين ملاحظات كتابية وفي حالة الاعتراض على التصنيف تقوم اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بإبداء رأيها، وهو ما يختلف عن القانون الفرنسي [171]، حيث في حالة اعتراض المالك عن التصنيف يصدر القرار من مجلس الدولة الفرنسي مقابل تعويض،وفي الحالة العكسية يصدر القرار من الوزير المكلف بالثقافة . وبالرجوع للقانون الجزائري،ينشر قرار التصنيف في الجريدة الرسمية ويبلغه الوزير المكلف بالثقافة إلى الوالي الذي يقع المعلم التاريخي في ولايته ليتم شهره بالمحافظة العقارية[172].

وفي سياق المحميات الاثرية ،تطبيقا للمادة 34 من قانون 98-04 ،لا يجوز إنشاء أي بناء او مشروع في المحمية الاثرية أثناء الفترة الممتدة بين قرار فتح الدعوى التصنيفية ،والتصنيف الفعلي الذي لا يتجاوز مدة ستة(6)أشهر ،ويمكن للوزير المكلف بالثقافة أن يأمر بإيقاف أي مشروع في المحمية حتى عند افتتاح دعوى التصنيف .

---

[169]- المادة 20 من القانون السابق .

[170]- المادة 18 من القانون السابق .

[171] -Yves Jegouzo , la protection du patrimoine culturel à travers les procedures de gestion des sols de l'urbanisme et de l'architecture ,38 Année;,N°227,la revue Administrative, septembre 1985, page 454-455.

[172]- المادة 191 من القانون السابق الذكر .

وعدم دقة هذه الأحكام تتجلى من خلال عبارة "يمكن"،وهو يفتح المجال لإنشاء بناء أو مشروع في المنطقة المحمية المحيطة بالمحمية الاثرية ،و ما يتناقض مع مبدأ الحماية الذي يكرسه القانون لأن المحميات هي مساحات لم يجر عليها عمليات استكشاف وتنقيب ولم تخضع لإحصاء أو جرد ،وقد تختزن في باطنها آثارا أو هياكل مكشوفة.

في هذا الصدد،تم اكتشاف محمية أثرية في بكيرة الواقعة على بعد 4 كلم من مدينة قسنطينة بتاريخ 14 ديسمبر 1991،خلال أعمال تهيئة الوحدة رقم 3 ،حيث تم اكتشاف العديد من المعدات الاثرية وآثار ومباني على بعد مترين من سطح الارض،ووثبت أن الهياكل الاثرية المكتشفة في بكيرة تدل ان هذه الاخيرة امتداد لمدينة سيرتا حيث كانت تمارس فيها مختلف الانشطة الصناعية والزراعية وتنحت فيها الحجارة لنقلها إلى سيرتا[173]،غير أن الاكتشاف أصبح مصدرا للمنازعات ،لأن كل الاطراف مرتبطة بمشاريع وهذا الاكتشاف من شأنه تأخيرها بل إلغائها ،وقد استمر بعض الملاك في أعمال التهيئة مما ساهم في تدهور الموقع وبرر تدخل الدرك الوطني لوقف الاشغال، ورغم الابحاث الاثرية والجهود المبذولة والطلبات المتكررة آخرها الصادرة عن الوكالة الوطنية للآثار بتاريخ 1994/07/21،إلا أن الموقع لم يعرف عمليات تنقيب معمقة وترميم لتثمين الموقع الاثري وحفظه[174].

وفي سياق متصل ، يمتد قرار التصنيف إلى العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة في المنطقة المحمية،وتتمثل علاقة رؤية بين المعلم التاريخي وأرباضه التي لا ينفصل عنها والتي لا تقل عن مسافة مئتي 200 متر ،واستثناء يمكن توسيع مجال الرؤية التي لا تقل مسافته عن 200 متر لتفادي إتلاف المنظورات المعلمية المشمولة على الخصوص في تلك المنطقة، وتوسيع هذا المجال متروك لتقدير الوزير المكلف بالثقافة بناء على اقتراح اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية.

وبذلك امتداد قرار التصنيف يرتكز على عاملين ،عامل فضائي وعامل هندسي ،إلا أن المشرع لم يحدد المكان الذي يجب الوقوف عنده لأجل تحديد علاقة الرؤية بين المعلم التاريخي وارباضه ، وهذه

---

[173] <<Malgré ses appels continus et dont la dernière demande d'engager des fouilles fut encore introduite auprès de l'Agence National d'Archéologie en Date du 21/07/1994, le site n'a plus jamais connu aucune mesure concrète pour son sauvetage >>, voir :: Bouanane Kentouche Nadia , le patrimoine et sa place dans la politique urbaine en Algérie , mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère , faculté des science de la terre de géographie et de l'aménagement du territoire ,département d'Architecture et de l'urbanisme , université Mentouri Constantine , page 173.

[174] - ibid , page 59.

المساحات لم تُحترم في بعض الاحيان ،فعلى سبيل المثال[175]:قصر الاغا بفرجيوة المصنف منذ سنة 1982م ،يحيط به متوسطة دون مراعاة المسافة المحددة وهو ما يمس بعلاقة الرؤية بين المعلم التاريخي وارباضه.

علاوة على ذلك،تحديد مجال الرؤية بـ 200 متر فيه تحجيم للمعالم الاثرية والتاريخية بعدما كان يحتل مرتبة أرقى محددة بـ 500 متر في المادة 22 الفقرة03 [176]من الامر 67-281 المؤرخ في 20ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية،وهو نفس التوجه الذي سار عليه التشريع الفرنسي[177]لأن هذه المسافة محددة حسب معايير اليونسكو (Unesco) ،وقبيل تقليص المسافة بين المعلم التاريخي وارباضه إلى 200 متر ، ضربت وزارة الثقافة عرض الحائط مجال الرؤية وذلك بمنحها الموافقة لإنجاز مركب سياحي في حدود قصر الباي بوهران دون مراعاة المسافة بين المعلم التاريخي وأرباضه [178].

ومن الاحكام القانونية التي أثارت تحفظنا إحتواء المادة 31 من القانون 98-04 على ثغرة قانونية وتناقضات ،حيث صمت الوزارة في حالة انقضاء مهلة شهرين من تاريخ تسلم ملف الترخيص ، يفسر بالقبول وهذا يقتضي المساس بالمعالم الاثرية والتاريخية .

---

[175]-Benseddik Souki Habiba , la valorisation des monuments Historique en Algérie , le cas du palais de l'Agha à Ferdjioua , mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère , faculté des science de la terre de géographie et de l'aménagement du territoire ,département d'Architecture et de l'urbanisme , université Mentouri Constantine , page 190.

[176]- وفيما يخص تطبيق هذا النص يعتبر موجودا في مدى رؤية أثر تاريخي مرتب أو مقترح للترتيب أو مقيد في القائمة الاحصائية الاضافية ،كل عقار مبني أو غير مبني يرى من ذلك الاثر ،أو يرى معه في آن وهو داخل في شعاع يبلغ 500 متر >>.

[177] -<<le principe est relativement simple ;un périmètre de 500 mètre de rayon est instauré autour de chaque monument classé ou inscrit...le périmètre de 500 mètre peut d'ailleurs être étendue jusqu'à 5000 mètre comme à Versailles >>, voir : Hugues Périnet Marquet , la protection publique des biens culturels en droit français, op cit , page 798.

[178] -<<l'hôtel a été installé , avec l'accord du ministère de la culture , dans le champ de visibilité du palais du Bey à Oran , le champ de visibilité qui était encore de 500 mètre avant que la loi de 1998 ne le ramène à 200 mètre >>, voir ; Fouad Soufi, patrimoine (s) en question , présentation , op.cit. page 4.

و يبقى هذا الاجراء في الحالة الراهنة دون المستوى المطلوب رغم تنوع وثراء التراث الوطني، بحيث تم تصنيف 395 معلما إلى غاية سنة 1998 وتم تصنيف اغلبها خلال سنوات الاحتلال الفرنسي[179] ،حيث استغلت القوات الاستعمارية التاريخ ليصبح بمثابة سلاح حقيقي تستغله كلما برز شكل من أشكال المقاومة الوطنية ،كما أن التصنيفات التي تم انجازها قبل الاستقلال اعتبرت المعالم والآثار الرومانية كمعالم تاريخية في حين اعتبرت القرى والقصور التي تحتوي على الهندسة المعمارية والتقاليد الشعبية مجرد مواقع طبيعية.

زيادة على ذلك وجود قصور في إجراءات التصنيف، لأن معايير التصنيف غير واضحة وغير دقيقة على المستوى القانوني والنظري والمنهجي،حيث يتم تحديدها بصفة اعتباطية من لجنة الممتلكات الثقافية الوطنية او المحلية ،يرافقها تباطؤ في عمليات التصنيف التي تتراوح من خمسة إلى ثمانية سنوات[180] .

إلى جانب التصنيف والتسجيل في قائمة الجرد الاضافي يوجد آلية أخرى تتمثل في الجرد العام .

ثالثا – الجرد العام :

جرد الممتلكات الاثرية إجراء قديم نسبيا،حيث في سنة 1683 [181] وجه خبير في الممتلكات الاثرية رسالة إلى أسقف يوصي فيها العثور على شاب موهوب في الرسم لتحديد المعالم الاثرية التاريخية ورسم هياكلها والمنطقة المحيطة بها ،وفي رسالة اخرى من قسيس بتاريخ 24 سبتمبر 1802،موضوعها ضرورة لصق قطع صغيرة من الورق على كل قطعة من السيراميك او العملة ليتمكن الاشخاص من معرفة تاريخها بدقة.

---

[179]- خلال الاحتلال الفرنسي وبالضبط الفترة الفاصلة بين 1887 إلى غاية 1954 المقدرة ب 67 سنة تم إحصاء وتصنيف 317 معلما ، في ذلك :راجع رأي المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ،الدورة العادية المنعقدة يوم 29ديسمبر 1996،المنشور في الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 9جوان 1998 ،ص 08و 09.

[180] - Djamel Dekoumi , Ouahib Tarek Bouznada , législation Algérienne et gestion du patrimoine , sur le site *www.alger-culture.com/pdf.php?type=A&item_id=599.*

[181] - Perrine Ournac , Archéologie et inventaire du patrimoine national : recherches sur les systèmes d'inventaire en Europe et Méditerranée occidentale (France, Espagne, Grande-Bretagne, Tunisie). Comparaisons et perspectives. thèse en vue de l'obtention du doctorat de l'université de Toulouse , 28 septembre 2011, page45.

وعلى الرغم من أن التجارب السابقة تثبت قدم إجراءات الجرد ،فإن هذا الاجراء يجري في الجزائر ،وفي القانون يقصد بالجرد العام [182]وثيقة تسجيل المعلومات والعناصر التي تسمح بتشخيص الممتلكات الثقافية المحمية المنقولة والعقارية وإحصائها .

ويخص الجرد العام الممتلكات الثقافية المصنفة او المسجلة في قائمة الجرد الاضافي ،أو المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة ،والتي تمسك في سجل خاص بالجرد العام يحدد شكله ومحتواه بقرار من الوزير المكلف بالثقافة[183]، ويدون الجرد العام للممتلكات الثقافية بالحبر الصيني في سجل من الحجم الكبير مجلد أفقيا موقع ومؤشر عليه بحروف واضحة دون شطب أو تحريف أو نقص أو تكرار. ويتكون السجل العام للجرد من دفترين ، الدفتر الأول الذي يضم عناصر التشخيص المرتبة في شكل أعمدة[184] ، يخص الممتلكات الثقافية العقارية المحمية ،وينقسم بدورة إلى ثلاثة أجزاء[185] :الممتلكات الثقافية العقارية المحمية المصنفة ،الممتلكات الثقافية العقارية المحمية المسجلة في قائمة الجرد الاضافي، الممتلكات الثقافية العقارية المحمية المنشأة في قطاعات محفوظة .

أما الدفتر الثاني والذي يضم عناصر التشخيص المرتبة في شكل اعمدة مرقمة يخص الممتلكات الثقافية المنقولة، و ينقسم إلى جزئين: الممتلكات الثقافية المنقولة المصنفة ،وجزء الممتلكات الثقافية المنقولة المسجلة في قائمة الجرد الاضافي .ويتم تسجيل الممتلكات الثقافية المحمية استنادا لقوائم تضبط شكلها ومحتواها [186]الوزارة المكلفة بالثقافة،وتنشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،وتكون القائمة محل مراجعة كل 10 سنوات[187]،مع مراعاة الممتلكات الثقافية التي كانت محل إجراءات الحماية التي ينص عليها

---

[182]- المادة 02 من القرار المؤرخ في 29 ماي 2005 المحدد لشكل سجل الجرد العام للممتلكات الثقافية المحمية ومحتواه ،(ج ر عدد 63 المؤرخة 14 سبتمبر 2005) في ذلك أيضا: المادة 02 من المرسوم التنفيذي 03-311 المؤرخ في 14 سبتمبر 2003 المحدد لكيفيات الجرد العام للممتلكات الثقافية المحمية ، ج ر عدد 57 المؤرخة في 21 سبتمبر 2003.

[183]-القرار المؤرخ في 29 ماي 2005 المحدد لشكل سجل الجرد العام للممتلكات الثقافية المحمية ومحتواه .

[184]- المادة 05من القرار المؤرخ في 29 ماي 2005 المحدد لشكل سجل الجرد العام للممتلكات الثقافية المحمية ومحتواه.

[185]- القرار المؤرخ في 14 يوليو 2007 المتضمن التسجيل في الجرد العام للممتلكات الثقافية العقارية ، (ج ر عدد 60 المؤرخة في 26 سبتمبر 2007).

[186]- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 03-311 المؤرخ في 14 سبتمبر 2003 المحدد لكيفيات الجرد العام للممتلكات الثقافية المحمية .

[187]- المرجع السابق .

القانون خلال العشرية السابقة ،والممتلكات الثقافية العقارية التي أصابها تدمير يستحيل ترميمه ،والممتلكات الثقافية التي أصابها تلف بسبب كارثة طبيعية او حرب،لاسيما مراعاة الممتلكات الثقافية العقارية والمنقولة المسجلة في قائمة الجرد الاضافي.

وتجدر الاشارة ،ان الجزائر شهدت بعد الاستقلال حالة من القطيعة ،مما أجبرها لإعادة النظر في المعالم التاريخية والأثرية،ولم يساعدها غياب الوثائق المتعلقة بالممتلكات الاثرية والتاريخية المعدة من قبل الإدارة الاستعمارية والمنتشرة في مؤسسات الارشيف الفرنسية[188]،كذلك لم تحض عملية الجرد بالأولوية ، ولم تعتبر ضرورة وطنية لإرساء برنامج وطني للحفاظ على التراث الوطني،فالعديد من الممتلكات الأثرية"غير مسجلة" ،لذلك يعد ضروريا اعداد جرد وطني لكل الممتلكات الثقافية المنقولة والعقارية لمنح الدولة الجزائرية الحق في المطالبة بالقطع الموجودة بالخارج.

وفي هذا الصدد ،عقد بالجزائر في خريف2008[189]،مؤتمر دولي يهدف إلى تبادل الخبرات في بلدان البحر الابيض المتوسط ، وإظهار الاهتمام لإنشاء قاعدة بيانية للممتلكات الاثرية .وأكد المتدخلين والجامعيين في هذا المؤتمر بصفة قاطعة أن الجزائر لم تكتشف كل المواقع الاثرية الفريدة لنقص الخبراء في علم الاثار ،مما يستدعي تدخل الأساتذة الجامعيين والطلاب لإحصاء وجرد وتصنيف المعالم الاثرية ،وهو الامر الذي تجاوزته تونس التي حصلت على دعم مالي من الاتحاد الاوربي للقيام بعملية جرد ممتلكاتها الاثرية.

المطلب الثاني :الاليات الادارية المشتركة لحماية الاملاك الوطنية العمومية والخاصة

إن الاليات الادارية التي تشترك فيها الاملاك ا الوطنية العمومية والخاصة تتمثل في الادراج كآلية من آليات الحماية (الفرع الاول) ،والإتزام بالصيانة (الفرع الثاني) والجرد العام (الفرع الثالث) .

---

[188] --Mourad Betrouni , l'inventaire du patrimoine culturel est la construction de l'identité Nationale atelier sur l'inventaires , renforcement du cadre institutionnel et juridique , siège de l'Unesco à paris du 10au 12 /12/2008, page39.

[189] République Algérienne démocratique et populaire, ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique ,acte de la table ronde international sur « Inventaire Archéologique, Méthodes et Résultats : Confrontation des Expériences dans l'Espace Méditerranéen »,université de Guelma , 08 mai 1945 ,29 -30 Novembre 2008 , Algérie .

الفرع الاول : الإدراج كآلية من آليات حماية الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية

لاكتساب الملك العقاري الصفة العمومية يقتضي إدراجه ضمن الاملاك الوطنية العمومية ، حيث تتضمن العملية تدخل السلطة الإدارية المختصة باتخاذ بعض الاجراءات ذات الطابع التقني والاداري ويتعلق الامر في الاملاك الوطنية العموميم الطبيعية بإجراء تعيين الحدود [190].

أولا – الادراج في الاملاك العقارية العمومية الطبيعية :

يتم الإدراج في الأملاك العقارية العمومية الطبيعة بحكم الطبيعة ، على أن الأمر يقتضي تعيين الحدود، وهو إجراء إداري تقوم السلطة بمقتضاه السلطة الإدارية [191]المختصة بمعاينة حدود الاملاك العقارية الوطنية الطبيعية ،وهو إجراء تصريحي لان قرار الادارة لا يقتصر إلا على كشف الحدود الطبيعة التي تحددها الظواهر الطبيعة والجغرافية [192]. بمعنى ان قرارات الادارة ليس لها إلا أثر كاشف[193] ،بما يضمن حماية الاملاك الوطنية العمومية من التعدي عليها من جهة والأملاك العقارية المجاورة من جهة اخرى .

1– تعيين الحدود بالأملاك العمومية البحرية :

تقدر حدود البحر وتعاين من جهة الارض ابتداء من حد الشاطئ الذي تبلغه الامواج في اعلى مستوى خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية ،وتعد مساحة الشاطئ على هذا النحو جزء لا يتجزأ من الاملاك الوطنية العمومية البحرية الطبيعية [194] .

---

[190]- راجع المادة 03 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .

[191]- وقع خلاف فقهي بشان تعيين الحدود هل هو من اختصاص الادارة لوحدها أي اختصاص مانع ،أم هل يمكن ان يشاركها القضاء وفي ذلك وجد اتجاهين :الاتجاه الاول يرى أنه يجوز للقضاء وضع الحدود الفاصلة بين الاملاك العامة وأملاك الخواص ،و يرى غالبية الفقه أن الدارة لها اختصاص مانع ولا يجوز للقضاء التدخل في ذلك سواء كان ذلك بصدد الاملاك الطبيعة او الاملاك الاصطناعية ويكون قابلا للطعن فيه بالالغاء اما القضاء للمزيد : إبراهيم شيخا ،مرجع سبق ذكره ، ص 458.

[192]- إبراهيم شيخا ،مرجع سبق ذكره ،ص463 .

[193]- موقف المشرع في المادة 09من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتعلق بإدارة وتسيير الاملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة : والتي جاء فيها :يعد قرار ضبط الحدود القانوني تصريحيا ،وهو يثبت أن المساحات التي غطتها الامواج في أعلى مستواها قد أدرجت فعلا في الاملاك العمومية....." .

[194]- المادة 08 /02من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المشار إليه سابقا .

-ويثبت الوالي المختص إقليميا بقرا هذا الحد بعد اجراء معاينة علنية تقوم به بصفة مشتركة الادارة المكلفة بالشؤون البحرية وإدارة الاشغال العمومية وتقوم بهذا الاجراء المصالح التقنية المختصة عندما تصل الامواج الى مستواها الاعلى ويترتب على ذلك إعداد محضر معاينة [195].

ويسجل المجاورون العموميون او الخواص بعد أ ن يخبروا بإجراء المعاينة ملاحظاتهم وحقوقهم وادعائاتهم خلال هذا الاجراء كما تجمع آراء المصالح او الادارات المطلوبة قانونا .

-وبعد انتها إجراء المعاينة ومع انعدام الاعتراضات المعتبرة يضبط الوالي بقرار الحدود البحرية للأملاك العمومية البحرية مع تبليغه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا .وفي حالة وجد اعتراضات معتبرة تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني أو الوزراء المعنيين والوزير المكلف بالمالية[196] .

-وإذا اعترضت صعوبات تقنية معقدة عملية صبط الحدود الاملاك العمومية البحرية ،تؤلف لجنة استشارية من الخبراء ،تحت اشراف الوزير المكلف بالبحرية التجارية تتولى ضبط المقاييس والثوابت التي تساعد الوالي على اتخاذ القرار المناسب [197].

2- <u>تعيين الحدود الخاصة بالأملاك العمومية المائية الطبيعية :</u>

يعد مجرى السواقي والوديان والبحريان والمستنقعات والسباخ والغوط والطمي والرواسب المرتبط بها والاراضي وكذا النباتات الموجودة في حدودها جزءا لا يتجزا من الأملاك العمومية المائية الطبيعية .

وتختلف إجراءات ضبط حدودها باختلاف نوع الملك ، حيث تطبيقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 لمتعلق بإدارة وتسيير الاملاك الوطنية العمومية والخاصة يضبط الوالي المختص إقليميا بقرار حدود مجرى السواقي والوديان كما هي مبينة في التشريع المعمول يه لا سيما قانون 90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية المعدل والمتمم،بعد معاينة (من قبل المصالح المختصة في مجال الري وإدارة املاك الدولة المختصة)أعلى مستوى تبلغه المياه المتدفقة تدفقا قويا دون ان تصل حد الفيضان خلال السنة في الظروف الجوية العادية .

---

[195]- المادة 08 /3 من المرسوم التنفيذي 12-427 المشار إليه سابقا .

[196]- المادة 08 الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم التنفيذي .

[197]- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ،المشار إليه سابقا .

وتسجل اثناء ذلك ملاحظات الغير وادعاءاته وتجمع آراء المصالح العمومية المعنية الاخرى في الولاية وإذا وجدت اعتراضات معتبرة تضبط الحدود بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالري والوزير المكلف بالمالية و / او الوزراء المعنيين ،وفي حالة انعدام اعتراضات معتبرة يتخذ قرار ضبط الحدود بقرار من الوالي[198] .

اما بالنسبة لحدود رقاق مجاري المياه ،يضبط الوالي بقرار بعد القيام بتحقيق إداري يتم بعد معاينة من قبل المصالح المختصة في مجال الري وإدارة املاك الدولة المختصة،تبعا للخاصيات الجهوية إذا كانا منسوب سيلانها غير منتظم وكان اعلى مستوى المياه في السنة لا يبلغ حدود التدفق الاقوى[199] .وينطبق الاجراء نفسه على رقاق مجاري المياه الجافة .

ويضبط الوالي المختص إقليميا أو الولاة المختصون إقليميا على اساس تحقيق إداري تبادر به المصالح التقنية المختصة بمجال الري وإدارة املاك الدولة[200] ،حدود الاملاك العمومية المائية الطبيعية التي تتكون من البحيرات والمستنقعات والسباخ والغوط على أساس اعلى مستوى تبلغه المياه التي يمكن ان تضاف اليها القطع الارضية المجاورة التي يقدر عمقها حسب خاصيات الجهة المعنية وتبعا لحقوق الغير [201].

اذا ا كشف ضبط حدود الاملاك العمومية المائية وجود صعوبات تقنية معقدة يمكن ان يستعان بلجنة استشارية من الخبراء تحت إشراف الوزير المكلف بالري لضبط المقاييس والثوابت التي تساعد الوالي على اتخاذ القرار المناسب.

يومكن الطعن في قرارات ضبط الحدود المذكورة وفقا للتشريع المعمول به [202] ،أ ي امام الجهات القضائية الإدارية تطبيقا للمادة 800 من قانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية .

ثانيا- الادراج كآلية من آليات الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية :

طبقا لما تنص عليه المادة03 من المرسوم التنفيذي 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ،أعمال التحديد والتصنيف والتصفيف تجسد عملية إدراج

---

[198]- المادة 17 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 12-427.

[199]- المادة 18 من المرسوم 12-427 .

[200]- المادة 22 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي السابق .

[201]- المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي .

[202]- المادة 23 من المرسوم التنفيذي 12-427 المشار أليه سابقا .

الاملاك العقارية في الاملاك العمومية ،والادراج ضمن الاملاك الوطنية لعمومية الاصطناعية يتم على أساس التصفيف بالنسبة للطرق والمواصلات ،وعلى أساس التصفيق بالنسبة للأملاك الاخر ى.

1- التصفيف كآلية من آليات حماية الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية :

إن ضبط حدود الاملاك العمومية الاصطناعية في مجال الطرق ومجال السكك الحديدية يسمى تصفيفا (Alignement)،والتصفيف هو العمل الذي تضبط به الادارة حد طرق المواصلات، وبالتالي حدود الملكيات المجاورة[203] . وبالتالي هي آلية لضبط حدود الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية في مجال الطرق العمومية قصد حمايتها من الاعتداءات التي تعتريها ،كما يستخدم التصفيف لضبط حدود الاملاك الوطنية للعمومية في مجال السكك الحديدية .

2- التصفيف كآلية لضبط حدود الاملاك العمومية في مجال الطرق ،يتم الموافقة عليه ونشره أو على أساس ادوات التهيئة والتعمير[204].واذا تبين من التصميم العام للتصفيف وأدوات التهيئة والتعمير ان التصنيف القانوني يتطابق مع التصفيف الفعلي للطريق فإن ضبط الحدود يقتصر فقط على اثبات هذه الوضعية الفعلية بغية ضبط حدود الملكية المجاورة وبالتالي تقيد سلطة الادارة في هذه الحالة بالتوسيع أو التضييق . وتحمي حدود املاك الطرق العمومية .

أما إذا توقع التصميم العام للتصفيف أو أدوات التهيئة والتعمير توسع الطرق او تعديله او شق طريق يتطلب الاستلاء على الملكيات المجاورة ففي هذه الحالة يتم اللجوء إلى إبرام عقود البيع أو نزع الملكية حتى يتم دمج القطع الارضية أو أجزاء الملكيات الداخلة في حدود الطريق المزمع إنجازه في التصميم[205] .

ومن آثار الطابع التحديدي الذي يتسم به التصميمي العام للتصفيف أو التصفيف المقرر في أدوات التهيئة والتعمير فيما يتعلق بالملكيات المجاورة للطرق الموجودة ارتفاق إداري يتطلب الابتعاد عن

---

[203]- المادة 29 من نفس المرسوم التنفيذي .

[204]- المادة 29 /02 من نفس المرسوم التنفيذي .

[205]- المادة 30 فقرة 02 من نفس المرسوم التنفيذي .

الطريق أو عدم البناء ،ويثقل القطعة الارضية او أجزاء العمارات الواقعة بين حدود الطريق الفعلية والتصفيفات التي يبينها التصميم[206].

3- التصفيف كآلية لضبط حدود الاملاك العمومية الاصطناعية في مجال السكك الحديدية :يتم الموافق عليه بموجب مرسوم فيما يخص الاشغال الكبري وبقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالنقل والأشغال العمومية والداخلية والمالية إذا كان التصفيف يشمل اكثر من ولاية أو بقرار يتخذ من الوالي المختص اقليميا إذا وقع التصفيف في ولاية واحدة .

يترتب على الطابع التحديدي الذي يتسم به التصميمي العام للتصفيف فيما يخص الملكيات المجاورة للسكة الحديدية الموجودة او التي تمت الموافقة علي مشاريع انجازها ارتفاقان إداريان [207] يتمثلان في منع البناء والتصفيف اللذين يثقلان الاراضي وأجزاء العقارات المبنية الواقعة بين حدود مشتملات السكة والتصفيفات المبينة في التصميم العام للتصفيف ، وبذلك يهدف حماية مشتملات السكك الحديدية وتوفير مجالات الرؤية الضرورية لملاحظة الاشارة كما يهدف إلى حماية الملاك لمجاورين من الاخطار و الاضرار التي تترتب عن استغلال السكة الحديدية .

4-التصنيف :

التصنيف عمل قانوني أو حالة واقعية بمقتضاه يندرج الملك ضمن الاملاك العمومية الاصطناعية على أن الامر يقتضي تملك الدولة او الجماعات الاقليمية المسبق للملك العقاري المراد تصنيفه إما بطرق القانون الخاص كالشراء والتبادل والحيازة او بأسلوب القانون العام كنزع الملكية . وبعد تملك العقار يحب تهيئته للوظيفة المخصص لها ،حيث لا تندرج العقارات ضمن الاملاك الوطنية العمومية الا بعد تهيئتها.

ويتم تصنيف الاملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الاملاك الوطنية العمومية بموجب قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية أو الوالي المختص إقليميا بناء على إقتراح الادارة المعنية وبعد

---

[206]- المادة30 و 31 من المرسوم التنفيذي 12 -427 .

[207]- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة

.

استشارة مسؤول إدارة املاك الوطنية المختص اقليميا أو بناء على اقتراحه واستشارة المصلحة المعنية ،اما العقارات التابعة للجماعات المحلية يتم إدراجها طبقا لما ينص عليه قانون الولاية والبلدية[208] .

في الاخير ،سواء الادراج كان بالتصفيف أو تعيين الحدود ،تطبقا للمادة 188 من المرسوم التنفيذي 12-427 ،تبلغ قرارات السلطة المخولة التي تتعلق بضبط حدود الاملاك العمومية والادراج فيها او إنشاء ارتفاقات تثقل الملكيات المجاورة لها إلى إدارة املاك الدولة المختصة إقليميا قصد تسجيلها وتدوينها في سجلات الاملاك الدولة والسجلات العقارية ثم تضبط هذه السجلات باستمرار .

الفرع الثاني :الالتزام بالصيانة

يترتب على عاتق الإدارة ضرورة صيانة أو العمل على صيانة الاملاك الوطنية العمومية من اجل ضمان استعمال مستمر بدون اخطار للمستعملين ،هذا الالتزام نصت عليه المادة 67 من قانون الملاك الوطنية المعدل والمتمم في فقرنها الثانية "..... الالتزام بصيانة الاملاك الوطنية العمومية تفرضه القواعد القانونية الخاصة التي تخضع لها الهيئة أو المصلحة المسيرة /وكذلك الجماعة العمومية المالكية في حالة القيام بإصلاحات كبيرة ....." .

فرض القانون إذا ،هذا الالتزام على المسير المستفيد من تخصيص الملكك العمومية وعلى الجماعة العمومية المالكة ،هذه الاخيرة لا تتكفل سوى بالاصلاحات الكبيرة بما أن عملية اعمال الصيانة العادية تقع على عاتق المسير .

يترتب عمليا هذا الالتزام آثار قانونية فعلا وبالنظر لمسؤولية الادارة الملزمة بالصيانة تقع المسؤولية على هذا الاخيرة في حالة وقوع ضرر ناجم عن الملكك أو مشروع عمومي ناتج عن اهمال في الصيانة .مثال :انهيار ملعب يتسبب في أضرار للمستعملين ،ينتج عنه مسؤولية الادارة وفي هذه الحالة يجب البحث عن من تقع على عاتقه هذه المسؤولية هل هو المالك أو المسير ؟.

في هذا الخصوص ،نصت المادة 80 من المرسوم التنفيذي 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة تتحمل المصلحة او الدارة المخصص لها الصيانة الملك أو مرفق اللملاك الوطنية الموضوعة تحت تصرفات ،أما الاصلاحات الكبرى فتبقى مبدئيا على

---

[208]- المادة 04 من المرسوم 12-427 .

عاتق الشخص العمومي المالك . وإذا تسببت المصلحة أو الادارة المخصص لها في فقدان الملك أو إتلافه تحملت مسؤولية ذلك إزاء الشخص العمومي المالك . ومهما يكن من أمر فإن الشخص العمومية المالك يحتفظ بمراقبة استعمال الملك الخاص .

الفرع الثالث الجرد العام للعقارات التابعة للاملاك الوطنية

لتمكين متابعة دقيقة لهذه الممتلكات ،نص القانون 90-30 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتكك في مواده 8 و21 إلى 25 على إعداد الجرد العام للاملاك الوطنية يتكون انطلاقا من جرد الاملاك التابعة للدولة والاملاك التابعة للجماعات الاقليمية .

وحدد المرسوم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 [209] شروط وكيفيات إنجاز هذا الجرد ،حيث ألزمت المادة 08 منه ،المنشآت والمصالح والهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري مسك وجرد وصفي وتقييمي للاملاك العقارية الخاصة والعمومية التي خصصت لها .

وتقوم المديرية العامة للاملاك الوطنية ،وفقا للمادة 37 من المرسوم المشار إليه تدريجيا كلما انتهت عمليات هذه الجرود بإعداد جدول عام للاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية وإستغلال آلي لهذا الجدول سيمكن لا شك معرفة منهجية وصرامة للمتلاكت العقارية المخصصة لكل هيئة ولا سيما شروط استعمالها وتسييرها من المصالح العمومية المخصصة لها [210].

والتطبيق الفعلي لهذه لعمليات يستوجب ميدانيا القيام بجرد عام لجميع العقارات المعنية يتم على اساس إعداد بطاقة تعريفية حدد نموذجا وكيفيات إعدادها بموجب القرار المؤرخ في 04 ماي 1992 .

اولا -إجراءات إعداد الجرد العام :

يتعين على كل مصلحة مستفيدة من التخصيص او المسيرة أو المالكة للحيازة بإعداد البطاقة تعريف تشتمل على ثلاثة نسخ من اللون الابيض والاخضر والبنفسجي لكل عقار [211] ،تحتفظ نسخ البطاقات

---

[209]- ج ر عدد 60 المؤرخة في 1991.

[210]- القرار المؤرخ في 04 فيفري 1992 المحدد لنموذج بطاقة تعريف العقار وكيفيات إعدادها (غير منشور مصدره مديرية أملاك الدولة لبلدية الخروب) ..

[211]- المادة 04 من القرار المؤرخ في 04 فيفري 1992 المشار إليه أعلاه .

المعدة من اللون لبنفسجي لدى المصلحة المستفيدة من التخصيص .،أما النسخ الاخرى فتجمع ويرسلها المسؤول حسب الحالة :

إلى مصلحة أملاك الدولة ي الولاية حينما يتعلق الامر بالعقارات التي تحوزها الهيئات او المصالح أو الاجهزة أو المؤسسات العمومية التابعة للدولة .

إلى الوالي ،حينما يتعلق الامر بالعقارات التي تحوزها المصالح أو الهيئات أو المؤسسات العمومية التابعة للولاية .

إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ،حينما يتعلق الامر بالعقارات التي تحوزها المصالح أو الهيئات أو المؤسسات العمومية التابعة للبلدية .

ويتعين على الولاية والبلدية عندما تخص بطاقة التعريف العقارات التابعة للدولة إرسال نسخة بيضاء من البطاقة المستلمة الى الجماعة الاقليمية المالكة ،كما يتعين على الولاية والبلدية عندما تخص بطاقة التعريف العقارات التابعة للدولة إرسال نسخة البيضاء من البطاقة المستلمة إلى مصلحة أملاك الدولة في الولاية[212] .

وبموجب المادة 135 من قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر المتضمن قانون الاملاك الوطنية ،فإن ادارة الاملاك الدولة هي المكلفة بالسهر ومركزة المعلومات بصفة مستمرة ومضبوطة دوريا ،هذا يعني أن الادارة المذكورة يجب ان تتبنى وضعا فعالا في القيام بالعملية . وبهذا يجب ان تتابع سير الاعمال ومساعدة المصالح الشاغلة للعقارات الواجب جردها .

وكلما استلمت مصلحة املاك الدولة البطاقات يجب ان تتحقق من ان هذه البطاقات ممسوكة كما ينبغي ،وعند الاقتضاء دعوة المصالح الشاغلة للعقارات تكملة المعلومات الناقصة كما تقوم ادارة املاك الدوتل أيضا عند الضرورة القيام بتحقيقات ميدانية [213] .

---

[212]- المادة 05 من القرار المؤرخ في 04 ماي 1992 السالف ذكره .

[213]- قرار وزير المالية رقم 03/01 المؤرخ في 03 فيفري 2003 ،ص 68 (غير منشورة) .

ثانيا- ترقيم العقارات :

إذا تم تدوين البطاقة كما ينبغي وكانت المعلومات التي تضمنتها مطابقة للوضعية الحقيقية لشغل العقار ،يرقم العقار بإحدى عشر رقما موزعة كما يلي :

- الخمسة ارقام الاولى ابتداء من اليسار تدل على الرمز الجغرافي للبلدية .

-الرقم السادس ابتداء من اليسار يدل على الجماعة العمومية الملكية للعقار وفق الرموز التي حددها القرار الوزاري المؤرخ في 04 فيفري 1992 ،

-الرقم السابع ابتداء من اليسار يدل على طبيعة الملكية (عقار تابع الاملاك العمومية أو الخاصة للدولة أو الولاية او البلدية) وق الرموز التي حددها القرار المؤرخ ي 4 فيفري 1992 .

-الاربعة الارقام الاخيرة تدل على تسلسل البطاقة عند المصادقة عليها من مصلحة املاك الدولة 0

-وبهذه التشكيلية يدل الرقم الممنوح للعقار على الموقع الجغرافي لهذا العقار ومالكه والطبيعة القانونية لملكيته .

ثالثا- مسك دفاتر الترقيم :

كلما تم ترقيم عقارات تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحيين سجلات قوام العقارات التابعة للاملاك الخاصة للدولة ،إذا كان الترقيم يخص عقارات من هذا الصن القانوني .

كما تقوم مصلحة أملاك الدولة بفتح سجلات وفق النموذج المرفق لهذا المنشور رقم 01/03 المؤرخ في 03 فيفري 2003 ،تدون فيه الاملاك المرتبة بالنسبة لكل مجموعة عمومية مالكة (دولة ،ولاية ،بلدية) حسب طبيعة الملكية (ملكية عمومية أو خاصة للجماعة العمومية) وتسلسل الترقيم .

تشكل هذه السجلات التي تدون به المعلومات اللازمة لاعداد شهادات التسجيل العقارات المجرودة ،السند المادي للجدول العام للعقارات للاملاك الوطنية ويتعين تحيينها دوريا على أساس جرود نهاية السنة التي تعد المصالح الشاغلة للعقارات .

رابعا – إعداد شهادة تسجيل العقار في الجدول العام لعقارات الاملاك الوطنية :

تعد مصلحة أملاك الدولة لكل عقار تم جرده شهادة وفق النموذج المرفق لهذا المنشور تدعى شهادة التسجيل في الجدول العام لعقارات الاملاك الوطنية

توضح هذه الشهادة بان العقار ملك للدولة أو الولاية أو البلدية مرقم في الجدول العام للعقارات التابعة للاملاك الوطنية وتسلم إلى المصلحة المسيرة للعقار لتمكينها من الامتثال لاحكام المادة 83 من قانون المالية لسنة 2003 التي أخضعت صرف النفقات صيانة وترميم العقارات التي شغلتها المؤسسات والمصالح والهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري إلى الحصول على هذه الوثيقة [214] .

المطلب الثالث : الهيكل المؤسساتي الاداري المكلف بالحماية .

تتباين الاجهزة الادارية المكلفة بإدارة الاملاك الوطنية بأنواعها والسهر على حمايتها التي تناط بها إدارة وتسيير وحماية الاملاك الوطنية مكتفين في هذه المحاضرة بالاجهزة الادارية لكلفة بحماية الاملاك الوطنية التابع ة للدولة والاجهزة الادارية المكلفة بحماية الاملاك الوطنية التابعة لللولاية والبلدية وهو ما سنوضحة فيما يلي :

الفرع الاول الاجهزة الادارية المكلفة بحماية الاملاك الوطنية التابعة للدولة

تتوزع الجهات الكلفة بالحماية بين الاجهزة الإدارية المركزية والمتمثلة في الوزارة والمديرية العامة للاملاك الوطنية مكتفين بدور مديرية أملاك الدولة في هذا المجال .

وتكلف مديرية أملاك الدولة بعدة مهام فهي تتكفل كغيرها من المديريات بمهام التصور والتنشيط والرقابة ،كما تقوم بأي عمل أو دراسة او بحث يستهدف تطوير الاعمال التابعة لميدان اختصاصها وترقيتها [215]. وتسهر على حماية الاملاك الوطنية وذلك بتنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الاملاك العقارية والمنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وحماية توابع الاملاك العمومية ،وهي مكلفة بإنشاء

---

[214]- المنشور رقم 01/03 المؤرخ في 03 /02 /2003 الصادرة عن وزير المالية ، ص 70 .

[215]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 90-188 المؤرخ في 23 جوان 1990 المحدد هياكل الادارة المركزية وأجهزتها في الوزارات ، ج ر عدد 26 المؤرخة في 27 جوان 1990.

الجرد العام للملكيات التابعة للأملاك الوطنية وتحيينها وتسهر على تتميم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة [216].

وان كان الاصل أن الهيئات والمؤسسات والمصالح التي خصصت لها الاملاك العمومية أو المرافق لتسييرها هي التي تضمن تسييرها والمحافظة عليها وحمايتها ،غير انه عملا بأحكام المادة 134 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ،تتمتع إدارة املاك الدولة بحق دائم في مراقبة ظروف استعمال الأملاك المنقولة والعقارية التابعة للدولة وصيانتها سواء كانت أملاك خاصة او أملاك عمومية مخصصة او موضوعة تحت التصرف [217].

ويمكن أعوان إدارة أملاك الدولة المحلفين المخولين قانونا [218]وفقا لبرنامج مراقبة سنوي أن يراقبوا في عين المكان بالأدلة وثائق تسيير الاملاك المنقولة والعقارية العامة والخاصة التابعة للدولة المخصصة أو المسندة او المحازة من طرف مختلف المؤسسات والهيئات المستقلة والمصالح والأجهزة والجمعيات ذات الطابع الاجتماعي . وبهذه الصفة يمكنه الحصول على أي وثيقة تتعلق بذلك ويطالبوا جميع المعلومات والأخبار المتعلقة بشروط اقتناء هذه الاملاك وحيازتها أو استعمالها، ويدون هؤلاء الاعوان في محضر يوجه الى الادارة المركزية ملاحظاتهم على تسيير هذه الاملاك واستعمالها .

وتتدخل إدارة أملاك الدولة في إنجاز اقتناءات واستئجارات لعقارات أو حقوق عقارية أو محال تجارية وذلك طبقا للمادة 91 مكر 2 من القانون 90-30 وهي وحدها المختصة في اعداد العقود لحساب مصالح الدولة والمؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الاداري والهيئات الادارية المستقلة [219] .

وفي هذا المجال تقوم إدارة أملاك الدولة بما يأتي [220]:

- تمسك وتضبط فهرس المعاملات العقارية بغرض تحديد القيم التجارية والايجارات للعقارات .

---

[216]- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 07-346 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية ، جر عدد 75 المؤرخة في 02 ديسمبر 2007.

[217]- المادة 186 /02 من المرسوم التنفيذي 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج رعدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012 .

[218]- المادة 189 من المرسوم التنفيذي 12-427

[219]- المادة 187 من المرسوم السابق .

[220]- المادة 187 /02 من المرسوم السابق .

–تراقب الشروط التي بموجبها تم شراء أو استئجار هذه الاملاك والحقوق وتتأكد من استعمالها المطابق.

–تراقب وترسل كل العناصر الموجهة لتحديد القيمة الايجارية أو القيمة التجارية للعقارت المزمع استئجارها أو –شرائها من مصالح الدولة أو من مؤسسات العمومية وطنية أو من طرف الهيئات الادارية المستقلة .

وفي نفس السياق نجد المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12–427 تمكن الوزير المكلف بالمالية من منح تفويض بموجب قرار لمصلحة الاملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الاملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها ،وتطبيقا لذلك صدر قرار وزاري[221] يمنح تفويض لمديري أملاك الدولة لاعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للدولة .

وبناء على ماتقدم ، يمكننا تلخيص هذه المهام في أربعة مجالات من الحماية ،إذ نجدها تسهر على تسيير هذه الاملاك ،وتعمل على تنفيذ عملية الجرد ،وتمثل الدولة أمام القضاء حيث جاء في نص المادة 193 من المرسوم التنفيذي 12–427 المتعلق بإدارة وتسيير الاملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة :"تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بمتابعة الدعاوى المتعلقة بصحة عقود اقتناء الاملاك العقارية أو تأجيرها والحقوق العقارية وحقوق المحال التجارية التي تبرمها طبقا للمادة 157 من قانون 82–14 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 ،وصحة شروطها المالية على أن تكون المصلحة العمومية التابعة للدولة ،المؤسسة العمومية ذات الطابع الاداري أو الهيئة الادارية المستقلة التي أبرمت هذه العقود لفائدتها ممثلة في الدعوى قانونا .

زيادة على ذلك ،لما يكون الوزير المكلف بالمالية طرفا في دعوى نزاع يخص الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة يمكن له تكليف موظفي إدار ة أملاك الدولة الذي يخولهم القانون لتمثيله في الدعوى القائمة[222] .

ويلزم مدير الحفظ العقاري بالاتصال بمصالح أملاك الدولة كونها المكلفة بضمان حق ملكية الدولة ، وذلك لتخصيص مصالح أملاك الدولة رد يتضمن التصريح حول مدى أحقية الدولة [223] يوجه إلى مديريات

---

[221]- قرار مؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لاعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لاملاك الدولة الخاصة ، ج ر عدد 30 المؤرخة في 22 أفريل 1992 .

[222]- المادة 192 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 12-427 المشار إليهسابقا

[223]- التعليمة رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتلعقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكيةصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية ،ص 10 .

الحفظ العقاري المشرفة على معاينة حق الملكية العقارية في إطار التحقيق العقاري طبقا لاحكام قانون 07-02المؤرخ في 27 /2007/02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية [224] ،لاسيما إبداء رأيها حول الوضعية القانونية للعقارات غير المطالب بها خلال عملية المسح العام للاراضي .

وقد تلعب إدارة أملاك الدولة دورا استشاريا ،إذ يمكن أن تساعد المصالح العمومية التابعة للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري وتقدم لها جميع الآراء والاستشارات دفاعا عن أملاك الدولة التي تستعملها وتسيرها وتحافظ عليها ،كما يمكنها ان تقدم المساعدة نفسها للجماعات المحلية دفاعا للأملاك الولائية او البلدية.

الفر ع الثاني : الاجهزة الادارية المكلفة بحماية الاملاك الوطنية التابعة للولاية .

أكد قانون الولاية لسنة 2012[225] صراحة على ضرورة حماية الاملاك التابعة للولاية خاصة في مادته السادسة والتي تنص على مايلي : تتوفر الولاية عى أملاك تتولى صيانتها والحفاظ عليها وتثمينها ".

و المجلس الشعبي الولائي هو هيئة مداولة [226]تعبر عن إرادة الشعب ومظهر من مظاهر التعبير عن اللامركزية ،ويتجلى دوره في حماية الاملاك الوطنية التابعة للولاية سواء العمومية او الخاصة في نظام مداولاته .

وما يلاحظ أن قانون الولاية لسنة 2012، شدد المداولات بنظام قانون خاص ، ويظهر ذلك جليا في الحالات التي أضافها قانون الولاية لسنة 2012 ، والتي تتعلق بمداولات التي لا تعتبر نافذة إلا إذا صادق عليها الوزير المكلف بالداخلية[227] ،ومن ضمنها المداولات التي تتعلق بالتنازل عن العقار و اقتنائه أو تبادله أو قبول الهبات والوصايا والاجنبية وهو مايشكل حسبنا حماية للأملاك الوطنية التابعة للولاية ،وحددت المادة 1/55 من قانون الولاية لسنة 2012 مهلة شهرين للمصادقة على المداولات المذكورة من طرف الوزير المكلف بالداخلية .

---

[224]- ج ر عدد 15 المؤرخة في 18 فيفري 2007 .

[225]- قانون 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بنظام الانتخابات ،ج ر عدد 12 المؤرخة في 29 فيفري 2012 .

[226]- المادة 1/12 من قانون 12-07 ،المرجع السابق .

[227]- المادة 55 من القانون السابق .

وفي سبيل الحماية والمحافظة على أملاك الولاية تخصص ميزانية خاصة بالولاية لتمويل الاعمال والبرامج المصادق عليها من طرف المجلس الشعبي الولائي والرامية إلى الحفاظ على أملاك الولاية وترقيتها ،ويلعب المجلس الشعبي الولائي دوراه هاما في مجال تكوين الاملاك الوطنية التابعة للولاية وذلك بانشاء الطرق وإدراجها ضمن الاملاك الوطنية العمومية ،إذ تنص المادة 88 من قانون الولاية لسنة 2012 على مايلي :"يبادر المجلس الشعبي الولائي بالاعمال المتبطة بأشغال تهيئة الطرق والمسالك الولائية وصيانتها والحفاظ عليها "،كما انه في مجال التخصيص يلعب المجلس الشعبي الولائي دورا لا يستهان به ،حيث أن تخصيص الاملاك الوطنية الخاصة للولاية وكذا إلغاء تخصيصها بمداولات المجلس الشعبي الولائي وقرارات السلطة المختصة[228] .

أما الوالي يحتل مركزا رئيسا في التنظيم الاداري ، وهو يلعب دور رئيسيا في تسيير بعض مكونات الاملاك الوطنية كتلك المتعلقة بالاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ [229] وذلك باسم الدولة ولحسابها .

الفرع الثالث : الاجهزة الادارية المكلفة بحماية الاملاك الوطنية التابعة للبلدية

البلدية قاعدة اللامركزية في التنظيم الاداري للدولة ،وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة ،وتنص المادة 157 من قانون 11-10 المتعلق بالبلدية لسنة 2011 على مايلي :للبلدية أملاك عمومية وخاصة "،وقد نص المشرع ف المادة 159 منه بخضوعها لقاعدة عدم جواز التصرف فيها تصرفا ناقلا للملكية وعدم جواز اكتسابها بالتقادم ولا الحجز عليها .

ونجد من خلال قانون البلدية لسنة 2011 عدة مواد متفرقة جاءت حريصة على حماية الاملاك الوطنية التابعة للبلدية إذ تنص المادة 110 من قانون البلدية لسنة 2011 على مايلي :"يسهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الاراضي الفلاحية والمساحات الخضراء لاسيما عند إقامة المشاريع على إقليم البلدية".،كما تنص المادة 112 من نفس القانون على مساهمة البلدية في حماية التربة والموارد المائية وتسهر على الاستغلال الأفضل لها ".

---

[228]- المادة 84 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم

[229]- المادة 25 من قانون 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ، ج ر عدد 11 المؤرخة في 17 فيفري 2003 .

ويسهر المجلس الشعبي البلدي تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي على مسك وتحيين سجل الاملاك العقارية وسجل جرد الاملاك المنقولة ويتعين عليه اتخاذ التدابير اللازمة من اجل تثمين الالملاك التابعة للبلدية المنتجة للمداخيل وجعلها اكثر مردودية[230] ،وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت رقابة المجلس القيام باسم البلدية بجميع التصرفات الخاصة المحافظة على الاملاك والحقوق المكونة للممتلكات البلدية وإدارتها[231].

وإن كان من الناحية القانونية[232] المجلس الشعبي البلدي له صلاحيات مهمة في مجال تسيير الاملاك الوطنية التابعة للبلدية ،إلا أن المادة 57 من قانون 10/11 وضعت قيودا ،إذ لا تنفذ مداولات المجلس الشعبي البلدي إلا بعد المصادقة من طرف الوالي في مجال التصرف في أملاكها والتنازل عن الأملاك العقارية ،وفي مجال قبول الهبات والوصايا[233] .

المبحث الرابع : الحماية الجزائية للاملاك الوطنية

إن تعزيز الاطار القانوني لحماية الاملاك الوطنية من الجانب الجزائي يعد من الاولويات التي تقع على السلطات العمومية بما يضمن استغلالها بصفة عقلانية ويحافظ عليها بما يحقق التنمية المستدامة ،وقد ادرج المشرع عدة احكام تتراوح بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة حسب طبيعة كل ملك مركزين دراستنا على حماية الجنائية للثروة الغابية وحماية الشواطئ .

المطلب الأول :الحماية الجنائية للثروة الغابية

تعد المحافظة على الثروات الغابية من المحاور الاساسية التي ترتكز على السياسة الوطنية في مجال حماية البيئة وضمان التنمية المستدامة وحماية الغابات يندرج ضمن إشكاليات البيئة سواء على المستوى الدولي ، أين توجد العديد يمن الاتافاقيات الدولية التي خصصت لحماية الغابات ،أو على المستوى الوطني

---

[230]-المادة 162 من قانون 10/11المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .

[231]-المادة 163 من نفس القانون .

[232]-المادة 108 و111 من قانون 10/11المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .

[233] المادة 02/57 من نفس القانون .

حيث يوجد اطار عام يكرس هذه الحماية على غرار قانون حماية البيئة ،وقانون حماية الغابات وقانون حماية الصحة العمومية .

ويندرج تدخل المشرع الجزائري الذي خص الثروة الغابية بعناية فائقة وآليات من سأنها ان تضمن الحماية من كل أشكال الاعتداءات ،وهنا يتعلق الامر بصفة أساسية بالقانون 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم بالقانون 20/91 وبالتالي حماية جنائية مستمدة من نصوص قانون العقوبات (الفرع الاول) ،إلى جانب ذلك قانون العقوبات(الفرع الثاني) .

الفرع الاول : الحماية الجنائية للغابات المستمدة من قانون العقوبات

يستدعي الكشف عن أشكال الحماية المقررة بموجب قانون الغابات ،تحديد الاشخاص المكلفين بالتحري عن الجرائم التي تضمنها قانون الغابات (أولا) وفي مرحلة تالية تحديد وتصنيف الجرائم في حد ذاتها (ثانيا) .

أولا – الاشخاص المكلفين بالتحري عن الجرائم التي تضمنها قانون الغابات :

نصت المادة 62 من قانون الغابات 84-12 على أنه يتولى الضبط الغابي ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا الهيئة التقنية الغابية المنصوص عليها في قانون الاجراءات الجوائية ،وعليه فإن الضبط الغابي يمارس من قبل ثلاثة فئات :

ضباط الشرطة القضائية

-أعوان الشرطة القضائية

- الهيئة التقنية الغابية .

والى جانب هؤلاء ،حراس الغابات الذي خصهم المشرع بصلاحيات دون سواهم .

اما ضباط الشرطة القضائية : حددت الماد 15 [234] من قانون الاجراءات الجزائية الاشخاص المتمتعين بصفة الضبطية القضائية ،كما حددت المادة 19 [235] من نفس القانون من هم أعوان الشرطة القضائية،وإلى

---

[234]- حسب المادة 15 من قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم :يتمتع بصفة الضبطية القضائية :
رؤساء المجالس الشعبية البلدية
-ضباط الدرك الوطني- ضباط الشرطة – ذوو الرتب في الدرك الوطني ،رجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاثة سنوات على الاقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار وزاري مشترك عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد مصادقة لجنة خاصة ، مفتشو الامن الوطني الذي قضوا ثلاثة

جانبهم وجدت الهيئة التقنية الغابية حيث حددت المادة 21 من قانون الاجراءات الجزائية أعضاء الهيئة التقنية الغابية المعنيين بممارسة صلاحيات الضبط القضائي بقولها :" يقوم رؤساء الاقسام والمهندسين والأعوان الفنيين المختصيين في الغابات وحماية الاراضي واستصلاحها ...' ونصت المادة الثانية من المادة 62 مكرر من قانون الغابات 84-12 المعدل و المتمم "يتمتع بصفة الضباط المرسمون التابعون للسلك النوعي لادارة الغابات والمعنيون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات ".

اما المادة 03 من نفس القانون نصت على أن يعد أعوان الضبط القضائي والضباط الصف التابعين للسلك النوعي لادارة الغابات الذين لم تشملهما المادة 62 مكرر"

ويقوم الضباط وضباط الصف التابعين للسلك النوعي لادارة الغابات بالبحث والتحري عن الجنح والمخالفات للقانون العام للغابات وتشريع الصيد وإثباتها في محاضر وبالتالي ضباط السلك النوعي لادارة الغابات لهم إختصاص نوعي وخاص إلا في مجال قانون الغابات .

وعندما يعاين أحد اعوان الغابات ارتكاب المخالفات يستوجب عليه تحديد مكان ارتكاب المخالفة بدقة والحجز على الاشياء التي من المحتمل ان تكون قد استعملت في ارتكاب المخالفة مثل الاشحار المقطوعة ويبحث عن الشهود للحصول على المعلومات وتحرير محضر يدون فيه كل المعلومات.

ويرسل محضر الحجز خلال 24 ساعة إل كتابة ضبط المحكمة المختصة غقليميا حتى يطلع الاشخاص الذين يطالبون بالاشياء او الحيوانات المحجوزة وفي حالة عدم المطالبة خلال مدة 6 أيام التي تلي التبليغ يصدر القاضي أمرا ببيع المحجوزات من طرف ادارة الاملاك الوطنية .

غير أنه لا يمكنهم أي الأعوان التقنيون الفنيون الدخول غلى المنازل والمعالمل والمباني إلا بحضور أحد ضباط الشرطة القضائية ،وعلى رؤساء الاقسام وأعوان الغابات إقتياد وكيل الجمهورية او إلى مقر ضباط الشرطة القضائية الاقرب كل شحص يضبط في جنحة متلبسا إلا إذا كانت مقاومة الجانح تمثل لهم تهديدا

سنوات على الاقل وعينوا بموجب فرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلةي والجماعات المحلية ،ضباط وصباط الصف التابعين للامن العسكري النعيني بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير العدل ووزير الدفاع .

235- نصت المادة 19 من قانون الاجراءات الجزائية يعد من اعوان الشرطة القضائية ك موظفو مصالح الشرطة القضائية – ذوو الرتب في الدرك الوطني ومستخدمو الامن العسكري الذي ليس لهم صفة ضبط الشرطة القضائية .

خطيرا . وفي هذه الحالة يعدون محضرا يتضمن جميع المعاينات بما فيه اثبات المقاومة وارساله مباشرة للنيابة العامة [236].

وإلى جانب النشاط الرامي إلى إقامة الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة فإن غدارة الغابات تتاسس كطرف مدني أما الجهات القضائية الجزائية من أجل المطالبة بالتعويض الناجم عن الاضرار تطبيقا للمادة 124 من القانون المدني المعدل والمتمم .

ثانيا– تحديد وتصنيف الجرائم و العقوبات في قانون الغابات

لقد تضمن قانون الغابات بالوصف الجنح الغابية وحدد جزاء كل جنحة والتي تقسم على النحو التالي :

–البناء داخل الاملاك الغابية دون رخصة :نص قانون الغابات على عدم جواز البناء داخل الاملاك الغابية الوطنية أو بالقرب منها بدون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات [237]،وفي حالة المخافة يعتبر العمل جنحة يعاقب عليها القانون .وتضيف المادة 27 من نفس القانون :"لايجوز غقامة أية ورشة لضنع الخشب أو مركز أو مخزن لتجارة الخشيو المنتجات المشتقة منه داخلالاملاك الغابية أو على بعد يقل عن 500 متر دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات دون رخصة من الوزار المكلفة بالغابات ".

وقد نصت المادة 77 من نفس القانون على أنه "دون الاخلال بإعادة الاماكن إلى حالها الاصلي يعاقب على مخالفات المواد 27 ،28 ،29 من قانون الغابات بغرامة من 1000د ج إلى 50.000دج وفي حالة العود يمكن الحبس من شهر واحد إلى 6 أشهر ".

التعرية داخل الاملاك الوطنية الغابية بدون رخصة المقصود منها تقليص مساحة الثروة الغابية لاغراض غير الاغراض التي تساعدها على تهيئتها وتثبيتها [238] ، ويستلزم الامر رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات [239].

ونتيجة هذه الاعمل يعاقب المخالف حسب احكام المادة 79 من نفس القانون "يعاقب بغرامة من 1000 د ج إلى 3000 د ج كل من يقوم بتعرية الاراضي دون رخصة ويعاقب بغرامة من 1000 د ج الى 10.000دج عن كل هكتار من قام بتعرية الاراضي في الاملا الغابية الوطنية مخالفة لاحكام هذا

236- عبد الحفيظ طاشور ،الحماية الجنائية للثروة الغابية ،
237- انظر المواد 27-28-29-30 من قانون 84 -12 المتضمن النظام العام للغابات
238- عبد الحفيظ طاشور ،مرجع سابق ،ص 20
239- المادة 18 من قانون الغابات 84-12 المشار غليه سابقا .

القانون ،وفي حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر الى 6 اشهر ،وفي حالة العود تضاعف العقوبة".

قطع او قلع الاشجار تقل دائرتها عن 20 سم أو أشجار تم غرسها أو زرعها أو نبتت بصفة طبيعية منذ اقل من 5 سنوات حيث أخضعت المادة 72 من قانون الغابات في المادة 72 كل من قام بقطع الاشجار تقل دائرتها عن 20 سم على علو يبلغ مترا واحدا عن سطح الارض غلى غرامة من 2000 الى 4000 د ج وكذلك الامر باشجار تم غرسها أو نبتت بصفة طبيعية منذ اقل من 5 سنوات لايضاعف مبلغ الغرامة ويمكن الحبس من شهرين الى سنة وفي حالة العود تضاعف العقوبات ".

الفرع الثاني : الجرائم والجزاءات المستمدة من قانون العقوبات :

_نص قانون العقوبات على مجموعة من الجرائم المتصلعة بالثروة الغابية والتي تعد من الاملاك الوطنية العمومية وأقر لها الجزاءات المناسبة وقد أتى تصنيف الاعتداءات إلى جنايات وجنح ومخالفات .

أولا – الجنايات الغابية المنصوص عليها في قانون العقوبات :

جريمة الحرق العمدي : تصنف كجناية غابية ، حيث نصت المادة 396 من قانون العقوبات على مايلي :"يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى 20 سنة كم من وضع النار عمدا في الاموال التالية إذا لم تكن مملوكة له .....غابات أو حقول مزروعة او أشجار او مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام على هيئة مكعبات ،محصولات قائمة ا قش أو محصولات في اكوام او حزم ....."

وحسب هذه المادة كل هذه الافعال اذا ارتبطت بالفعل العمدي (القصد اجنائي) فهي جناية والقرينة نوع العقوبة المسلطة وهي السجن من 10 إلى 20 سنة ،بل ذهبت المادة 396 مكرر من نفس القانون إلى رفع العقوبة إلى الاعدام في حالة كانت الاملاك المعتدى عليها بالحرق ملك الدولة ،وعموما نظرا لخطورة الجريمة على الاملاك الغابية تناوله المشرع في المواد 396 إلى المادة 399 من قانون العقوبات جاعلا منه جناية بصرامة وشدة العقوبة المسلطة على هذا الجرم .

إضافة إلى ذلك تصنف كجناية تزوير المطرقة الغابية وهي اداة على شكل مطرقة منقوش بها علامات رسمية خاصة بالجمهورية الجزائرية مثل الختم الرسمس تحتوي علامات رسمية خاصو بالسلطة العماة

وعلامات تخص الهيئة الغابية وتستخدم لوسم الاشجار وتعليمها في حالة الاستغلال ،وهي بمثابة ختم رسمي يعبر عن سيادة الجهاز وهي تنزل منزلة خاتم الدولة .

لاجل ذلك سلطت المادة 206 قانون العقوبات عقوبة صارمة على كل من سولت له نفسه تقليد هذه المطرقة أو حاول غزالة بصمتها ،حيث نصت المادة 206 :"يعاقب بالسجن من 5 سنوات الى 20 سنة كل من قلد أو زور إما طابعا وطنيا أو أكثر وإما مطرفة أو أكثر مستخدمة في علامات الغابات "

ثانيا – الجرائم الغابية المصنفة جنحة :

وتتعلق بجنحة سرقة الاخشاب ومنتوجاتها ،وجنحة تخريب الاغراس، أما الجنحة الأولى نصت عليها المادة 361 من قانون العقوبات لما جاء فيها :"كل من سرق من حقول المحاصيل از منتجات نافعة للارض قد قطعت منها حتى لو كانت قد وضعت في حزم أو أكوام أو شرع في ذلك يعاقب بالحبس من 15 يوم إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1000 د ج وتعاقب بالحبس من 15 يوم إلى سنة وبغرامة من 500 إلى 100 د ج على سرقة الاخشاب من أماكن قطع الاخشاب أو أحجار المحاجر " .

واذا اقترنت هذه الجرائم حسب الفقرة 04 من المادة 361 بالسرقة ليلا أو تعدد السارقين لاكثر من واحد أو استعانوا في سرقتهم بعربة أو بحيوان لتحمل عليه المسروقات فتشدد بذلك العقوبة وترفع من سنة إلى 5 سنوات والغرامة من 100 إلى 10000 د ج .

أما جنحة إتلاف اشجار الغابة وتخريبها يمكن افتراضها في حالة إطلاق الشخص مواشيه وحيواناته وتركها تهيم في ارض الغابة متلفة الاشجار بعملية الرعي فتكون بذلك حسب نص الماجة 413 مكرر من قانون العقوبات ، بتوقيع عقوبة السجن من 6 اشهر الى سنتين وغرامة مالية من 500 إلى 1000 د ج .

<u>ثالثا– الجرائم المصنفة كمخالفة :</u>

ذكرت المادة 444 و 450 و 451 من قانون العقوبات ، بعض الجرائم ذات الوصف بأنها مخالف فجاء في المادة 444 عقوبةمن اقتلع أو خرب أو قطع قشر شجرة لاهلاكها مع علمه أنها مملوكة لغيره فيعاقب بالحبس من 10 أيا إلى شهرين وبغرامة مالية من 100 إلى 1000 د ج او بغحدى هاتين العقوبتين وجاء في المادة 450 مايلي :"يعاقب بغرامة مالية من 100 إلى 500 د ج ويجوز أن يعاقب ايضا بالحبس

لمدة 10 أيام على الاكثر كل من أتلف خنادق أو أسوار أو قطع فرةعا من سياج اخطر أو نزع أخشاب جافة منه "

اما المادة 451 نصت على جريمة الامتناع عن تقديم مساعدة طلبن منه في حالة إخماد الحرائق وحدد ت عقوبتها فجاء فيها :يعاقب بغرامة من 100 إلى 500 د ج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمد خمس ايام على الاكثر كل من رفض القيام بأعمال أو بأداء خدمات أو بتقديم المساعدة طلبت منه قانونا أو أهمل ذلك وكان بإمكانه القيام بهذا ،وذلك في ظروف وفعت فيها حوادث أو ضياع أو غرق أو نصب أو حريق.

المطلب الثاني : الحماية الجنائية للشواطئ

بمصادقة الجزائر على العديد من الاتفاقيات والبروتوكولات المتلعقة بالبيئة وحمايتها من التلوث ،لا سيما حماية البيئة البحرية والساحلية للمتوسك ،كان لزاما عليها أن تقوم بتحيين منظومتها لقانونية وفقا لالتزاماتها القانونية في ما يخص حماية البيئة ومن بين أهم النصو القانونية المتعلقة بالشواطئ :

القانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتلعق بحماية البئة في إطار التنمية المستدامة والذي نص من خلال الفرع الثاني من الفصل الثالث منه والمتعلق بحماية البحر نص المشرع من المواد 52 غلى 58 على القواعد والاجراءات القانونية التي من شانها أن تفعل حماية البحر من أخطار التلوث مهما كان نوعه . الامر 76 -80 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن القانون البحري المعدل والمتمم لا سيما الاحكام القسم منه المتعلقة بمسؤولية مالكي السفن عن الاصرار الحاصلة جراء التلوث بالوقود لاسيما من المواد 117 إلى 130 .

القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، وهو أول قانون خاص بحماية الساحل ،إذ نص المشرع الجزائري ومن خلال أحكام هذا القانون على الاجراءات اوالقواعد المتعلقة باستخدام الساحل وشغل الاراضي الساحلية واستعمالها ،حماية للفضاءات البرية والبحرية ،المحافظة على التوازنات الطبيعية كما أنه حدد الفضاءات المخصصة للانشطة السياحية والانشطة الاستحمامية والرياضية البحرية والتخييم القار أو المتنقل وأدرج في الباب الثالث منه أحكام جزائية من المواد 37 إلى 45 .

-المرسوم التنفيذي 07-206 المؤرخ في 30 جوان 2007 يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الشريط الساحلي وشغل الاجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطفقة موضوع منع البناء عليها .

–تلاه المرسوم التنفيذي 09–414 المؤرخ في 07 أفريل 2009 يتضمن وضع مخطط تهيئة وتسيير المناطق الساحلية المجاورة للبحر قصد المحافظة على المناطق الشاطئية ،وأدرج في نفس الوقت أحكام جزائية لوضع حد وردع كل من يمس بسلامة ساحل وبيئته .

الفرع الاول :الاشخاص المكلفين بالتحري عن الجرائم التي تضمنها قانون الساحل وقانون استغلال الشواطئ :

– نصت المادة 37 من قانون حماية الساحل وتثمينه على المؤهلين للبحث والمعاينة وإثبات مخالفات أحكام قانون 02 –02 والنصوص القانونية المتخذة لتطبيقه :

ضباط الشرطة القضائية وكذا أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الاجراءات الجزائية

– مفتشو البلدية .

وأضافت المادة 3 من قانون 03–02 المتعلق باستغلال الشواطئ حيث يؤهل للبحث والمعاينة مخالفات بالاضافة لضباط الشرطة القضائية ،مفتشو السياحة المكلفين بمراقبة تطبيق أحكام القانون 03–02 فيما يخص الحماية والتهيئة واستغلال الشواطئ ومراقبة مدى مطابقة التهيئات المنجزة مع مخطط تهيئة الشاطئ [240]،مفتشوا الاسعار والتحقيقات الاقتصادية ،مفتشو مراقبة النوعية وقم الغش ،مفتشو البيئة .

ويترتب على الاعوان المؤهلين قانونا إعداد محضر يسرد فيه بوضوح الوقائع التي تمت معاينتها والتصريحات التي تلقاها ،يوقع المحضر العون المؤهل ومرتكب المخالفة ،وفي حالة رفض هذا الاخير التوقيع يبقى المحضر حجية إلى غاية اثبات العكس .

يرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا أو إلى الحهة القضائية المختصة في اجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إجراء المعاينة [241].

من جانب آخر ، يمكن كل جمعية مؤسسة قانونا ينص قانونها الاساسي إلى حماية الشواطئ أن تتأسس كطرف مدني فيما يخص مخالفات هذه الاحكام [242].

<u>الفرع الثاني :تحديد الجرائم والعقوبات المقررة</u>

---

[240]- المادة 41فقرة 02 من قانون 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ

[241]- المادة 40فقرة 03 من قانون 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ

[242]- 42 من القانون السابق .

يمكن تصنيف الجرائم إلى :

أولا–جنحة نزع أو استخراج الرمل والحصى والحجارة :

–نصت المادة 32 من قانون 03–02 المتعلق باستغلال الشواطئ على منع صاحب الامتياز نزا أو إستخراج الرمل أو الحصى والحجارة ،ويعاقب على الفعل طبقا لاحكام المادة 40 من قانون حماية الساحل 02–02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه والتي تنص على عقوبة الحبس من 6 اشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائتي ألف(200.000)دينار إلى مليوني (2.000.000)،أو بإحدى هانين العقوبتين.وفي حالة العود تضاعق العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة .

–ويمكن الجهة القضائية المختصة تقرير مصادرة الآلات والاجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب المخالفة .

ثانيا–جنحة رمي النفايات المنزلية و/أو الصناعية ،و/أو الفلاحية في الشواطئ وبمحاذاتها :

يقصد بالنفايات[243] كل البقايا الناتجة عن عمليات الانتاج أو التحويل أو الاستعمال بصف أعم كل مادة أو منتوج وكل منقول يقوم المالك أو الحائز بالتخلص منه أو يلزم بالتخلص منه أو بإزالته

والنفايات المنزلية هي كل النفايات الناتجة عن النشاطات المنزلية والنفايات المملثلة الناجمة عن النشاطات الصناعية والتجارية والحرفية وغيرها والتي بفعل طبيعتها ومكوناتها تشبه النفايات المنزلية .

–وتفاديا للمساس بالصحة العمومية ،منعت المادة 12 من رمي النفايات المنزلية و/أو الصناعية و/ أو الفلاحية في الشواطئ أو بمحاذتها ،حيث قرر المشرع نفس العقوبة المنصوص عليها في المادة 64 من قانون 01–19 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها [244] والتي جاء فيها يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى (3) سنوات وبغرامة مالية من 600.000إلى 900.000دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من قام بإيداع النفايات الخاصة الخطرة أو رميها او طمرها أو غمرها في مواقع غير مخصصصة لهالغرض .وفي حالة العود تضاعف العقوبة .

ثالثا –جنحة إستغلال الشواطئ دون رخصة أو إلتزام تعاقدي :

---

[243]- المادة 03 من قانون 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وغزالتها ، ج ر 77 المؤرخة 15 ديسمبر 2001.

[244]- ج ر 77 المؤرخة في 15 ديسمبر 2001

يتم إستغلال السياحي للشاطئ المفتوح للسباحة وفق نظام الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة ،وقد أقرت المادة 22 من قانون 03-02 المتعلق باستغلال الشاطئ على منح حق الامتياز بصفة أولوية غلى المؤسسات الفندقية بالنسبة للشواطئ التي تكون امتدادا لها[245]. ويترتب عليه مجموعة من الحقوق والالتزامات.

و في حالة استغلال السياحي للشواطئ دون حق المتياز يعاقب المخال بالحبس من 3 أشهر الى سنة واحدة وبغرامة تتراوح مابين مائة ألف ينار(100.000)إلى ثلاثة مائة (300.000) دج أو بإحدى هاتين العقوبتين[246].

[245]- المادة 22 فقرة 03 من قانون 03-02 المشار إليه سالفا .

[246]- المادة 49 من قانون 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق باستغلال الشاطئ .

الفصل الثاني: الحماية القانونية الملكية العقارية الخاصة

يعد حق الملكية الخاصة من اوسع الحقوق العينية، فمن له حق الملكية شيء له عليه سلطة الاستئثار دون غيره وله حق رد الاعتداء بكل الوسائل القانونية،

ورغم حرص مختلف الانظمة القانونية على الاعتراف بحق الملكية وحمايته لأنه من الحقوق الاساسية والدستورية للأفراد، فهي اولت له اهمية بالغة ووفرت له حماية قصوى في المواثيق الدولية و الاعلانات والدساتير ، الا انه حق ليس مطلق فيمكن تقييده و فرض قيود عليه نظرا لما للملكية العقارية الخاصة من وظيفة اجتماعية ، الا ان هذا التقييد و المساس يجب ان يكون في حدود القانون، و هو اساس الحماية وهو الموقف الذي اخد به المؤسس الدستوري الذي كرس الحماية من خلال المادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016[247] ما يلي : "الملكية الخاصة مضمونة ، حق الارث مضمون ، الاملاك الوقفية ، الاملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها "

وتنص المادة 47 من التعديل الدستوري لسنة 2016 تضمن الدولة عدم انتهاء حرمة السكن ، فلا تفتيش الا بمقتضى القانون وفي اطار احترامه ، ولا تفتيش الا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة" ،ان هذا التكريس الدستوري هو قمة و اعلى مراتب الحماية ومن آثاره وجوب تماشي القوانين و النصوص الشرعية و التنظيمية مع مبدأ الحماية الدستورية .

الى جانب الحماية الدستورية، اقر المشرع الحماية المدنية من خلال تمكين الملاك و الحائزين من حق اللجوء للقضاء للدفاع عن املاكهم ورد الاعتداء عليها من أي طرف كان، بل واستحدث اليات قانونية لإثبات الملكية الخاصة والحقوق العينية .

ولما كانت الحماية المدنية للملكية الخاصة قد لا تكفي لدرء الاعتداء ،اقر المشرع الجنائي، الحماية ضد اعتداء الافراد وذلك بتقرير النصوص العقابية و الاجرامية الخاصة بجرائم الاعتداء على الاموال سواء كانت عن طريق السرقة ، او النصب او خيانة الامانة او التعدي على الملكية العقارية الذي افرد لها المشرع الجنائي مادة خاصة بها في قانون العقوبات في المادة 386 منه .

[247]- قانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري ، ج ر عدد 14 المؤرخة في 07 ماري 2016 .

–وفضلا عن الحماية المدنية و الجنائية للملكية العقارية اولى او فرض المشرع حماية ادارية تتمثل في مجموعة من الاجراءات القانونية التي يجب على الادارة اتباعها في اطار نزع الملكية للمنفعة العامة او في اطار الاستيلاء .

من خلال هذه المقدمة ، يتعين ان تطرق لصور الحماية ، لكن قبيل التعرض لها يكون مفيدا تناول التطور القانوني لحماية الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري وعلى هذا النحو يتم تقسيم الباب الثاني كما يلي:

المبحث الاول: التطور القانوني لحماية الملكية العقارية الخاصة

المبحث الثاني :الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

المبحث الثالث :الحماية الادارية للملكية العقارية الخاصة

المبحث الرابع : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

المبحث الخامس : الحماية القانونية للعقار الفلاحي

المبحث الاول: التطور القانوني لحماية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر :

تميز تعامل المشرع الجزائري مع الملكية العقارية الخاصة بالتذبذب وعدم الاستقرار،بحسب التوجهات الاقتصادية المتبناة ،حيث انه في العهد الاشتراكي لم يذهب المشرع الى حد الغاء الملكية الخاصة،وانما سمح لها في حدود معينة واحاطها بقيود مُحكمة على حساب ملكية الدولة التي تعد اعلى مرتبة[248]،فكانت الملكية الخاصة وظيفة اجتماعية و ليست حقا تقتصر على تلبية الحاجيات الشخصية للملاك،وما عدا ذلك الملكية التي لاتقتصر على تلبية الاحتياجات الشخصية للملاك هي الملكية استغلالية[249]، و بالتالي مبدأ الحماية هو مبدأ نسبي.

[248]- المادة 14 من دستور 1976 الصادر بموجب الأمر 76-97 المؤرخ في 1976/11/22، (ج ر مؤرخة في 1976/11/24)

[249]- المادة 40 من الامر 76-75 المؤرخ في12 نوفمبر 1976 الميثاق الوطني ،ج ر عدد

و في مرحلة تالية ، وبعد صدور دستور 1989 وما تبعه من سياسة الانفتاح الاقتصادي ، تم متابعة و مراجعة النصوص القانونية مع هذه الاصلاحات تبعها اعادة الملكية الخاصة لوضعها الطبيعي من خلال الغاء القوانين الشمولية التي كانت تجعل الملكية العقارية وظيفة اجتماعية فحسب .

المطلب الاول : التطور القانوني لحماية الملكية العقارية الخاصة في العهد الاشتراكي

المطلب الثاني :التطور القانوني لحماية الملكية العقارية الخاصة في ظل الانفتاح الاقتصادي

المطلب الأول : التطور القانوني لحماية الملكية العقارية الخاصة في العهد الاشتراكي:

في البداية أصدر المشرع الجزائري في تلك الحقبة عدة نصوص قانونية الهدف منها الحفاظ على الاملاك الشاغرة التي تركها المعمرون، فصدر المرسوم 62-02 المؤرخ في 1962/10/22 حماية الاملاك الشاغرة[250] ، تلاه المرسوم 62-03 ليدعم هذه الحماية بحضر التصرف في كل انواع الاملاك الشاغرة ،ثم صدر المرسوم 63-168[251] المؤرخ في 03 ماي 1963 المتضمن وضع الاملاك العقارية تحت حماية الدولة حفاظا للنظام العام .

-ويعتبر وضع الاملاك تحت حماية الدولة اجراء[252] وقتي، يقصد به التحفظ على هذه الاملاك لفترة معينة ، ويؤدي الى غل يد المالك عن حقه في ممارسة سلطات الملكية ، ويزول بزوال دوافعه وأسبابه، و هو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها 84394 المؤرخ في 1993/02/14 ،والذي تضمن إعادة الاراضي التي وضعت تحت حماية الدولة بتاريخ 1963/09/30 : "ان الانضمام الى حزب ممنوع في وقت ما لا يمكن اعتباره اليوم مساسا بالنظام العام لان دستور 1989 يكرس التعددية الحزبية " [253]،

---

[250]- ج ر عدد 12 المؤرخة في 1962 .

[251] ج ر عدد 30 الصادرة في 14 ماي 1963

[252] ان الاجراءات نص عليها المرسوم 1686 يجب ان تكون الاملاك المقصودة بتطبيق احكام هذا المرسوم قد تم اكتسابها في فترة حرب التحرير او تمت بمعاملة مخالفة للقانون وان يكون تسيير هذه الاملاك من شانه ان يؤدي الى تعكير الامن العمومي و السلم الاجتماعي و ان يتم اثبات ذلك وفق تحقيق وصدور .قرار ولائي من الوالي المختص

[253]- نقلا عن بن رقية بن يوسف ، اعادة الاراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ،عدد02 المجلد 07 الجزائر 1997 ص 65.

الا ان وضع الاملاك تحت حماية الدولة بموجب المرسوم 63-168 كان احيانا دون التحقق او التثبت ان تسيير هذه الاملاك من شانه ان يؤدي الى تعكير الامن او السلم الاجتماعي ، يرافقه ان آجال الطعن المنصوص عليها في المادة 02 من ذات المرسوم كانت قصيرة الاجل محددة بشهر من تاريخ تبليغ قرارات الوالي المتعلقة بوضع الاملاك تحت حماية الدولة ، مما حال دون امكانية بعض الملاك الطعن لفوات الاجل او لعدم علمهم بالميعاد[254] .

-وفي مرحلة تالية ، صدر قانون 63-276 المؤرخ في 26 جولية 1963 ينص على ملكية الدولة للاستغلالات الفلاحية التي يملكها خواص طبيعيين و معنويين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية [255]،تلاه الامر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن انتقال الاملاك الشاغرة للدولة [256].

- وبعد ان اكتفت الدولة في بداية الامر بإدماج الاملاك العقارية و الاراضي الشاغرة ضمن تراثها العقاري او ذمتها المالية ، اتجهت نحو توسيع واحكام سيطرتها على الملكية العقارية الفلاحية التابعة للخواص من خلال الامر 71-73[257] المتضمن قانون الثروة الزراعية المؤرخ في 1971/11/08 ،مؤمنة ان نمو القطاع الفلاحي لن يتحقق الا بإعادة التوزيع العادل للأراضي الزراعية من خلال تفكيك اوصال الملكية الفلاحية الكبرى المحتكرة من قبل البرجوازية المحلية التي تمثل امتدادا للاستعمار .

---

[254]- المادة 01 من المرسوم 63-22 المؤرخ في 28 جوان 1963 المتلعق بتنظيم الطعون ضد القراران الولائية لوضع تحت حماية الدولة والتي جاء فيها "للمعنيين في اجل شهر من تاريخ تبليغ قرارات الوالي المتخذة تنفيذا لاحاكم المرسوم 63- 168 المتلعق بوضع الاملاك تحت حماية الدولة الطعن الاداري عن طريق رسالة مضمنه مع وصل ا بالاستلام " .

[255]- ج ر عدد 73 المؤرخة 1963.

[256]- ج ر عدد 36 المؤرخة في 1966 .

[257]- ج ر عدد 97 لسنة 1971 ألغي بموجب المادة 75 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري .

-وتطبيقا لذلك بموجب الامر 71-73 تم تأميم اراضي المتغيبين واراضي الخواص الذين لا يستغلونها تطبيقا لمبدأ الارض لمن يخدمها [258]لان الارض تنتمي الى من يزرعها ، وان تكون الفلاحية مهنة ومودا اساسا للعيش [259] ،

اما الملاك تحدد ملكيتهم في الأراضي الزراعية بموجب المادتين 02 و 65 من الامر 71-73 بدخل و طاقة عمل الملاك وعائلته ،وقصد تمكين الدولة من ممارسة رقابتها على المعاملات العقارية الخاصة لأراضي الفلاحية على الافراد التصريح بجميع المعاملات الواقعية على اراضيهم تحت مبادلة بطلان المعاملات[260]

-اما الملكية العقارية الخاصة في المجال العمراني، اصبحت البلدية المحتكرة الوحيدة لاي تصرف داخل المحيط العمراني بموجب الامر 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية[261]، حيث ان المالك مقيد بمساحة لا تتجاوز الاحتياجات العائلية المقدرة ب 20م^2 للفرد الواحد فيما يخص البناء ،والمساحة الزائدة فتدمج ضمن الاحتياجات العقارية للبلدية ، واكدت المادة 06 من الامر 74-26انه" لا يجوز لصاحب الارض المخصصة للبناء التصرف في هذه المساحة بأي كيفية ، فلا يمكن بيعها الا لصالح البلدية "، و السبيل الوحيد لنقل ملكية الارض المخصصة للاحتياجات للورثة هو الوفاة.

- وبالرجوع الى الميثاق الوطني الامر 76-75 المؤرخ في 1976/07/05 ،باعتباره المصدر الاساسي لسياسة الامة ، و قوانين الدولة الجزائرية، قسم الميثاق الوطني الملكية الخاصة الى ملكية استغلالية و غير استغلالية ، اما الاولى تحقق ربحا او دخلا لملاكها ، فتحول الملكية الى وسيلة للمضاربة وتحقيق للمالك

---

[258]- المادة 01 من الامر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية .

[259]- المادة 29 من الامر 71 – 73 .

[260]- المادة 168 من الامر 71-73 "كل انتقال للملكية حاصل بين الاحياء بمقابل او بدونه يتعلق بأرض زراعية ،وكل تقسيم غير ارثي او مصالحة يخضع للاشهار بطريق الاعلان الملصق في أي مكان مناسب وكل الاماكن الادارية للمجالس الشعبية البلدية التي تقع الارض بدائرة اختصاصها وذلك بقصد تمكين الهيات المذكورة ممارسة الشفعة عند اللزوم.

[261]- ج ر عدد 19 لسنة 1974 .

اثراء غير مشروع ، اما الثانية المعترف بها دستوريا تلبي احتياجات المالك الشخصية كالسكن او دخلا يساوي ما بذله من عمل .

خلاصة هذه الفقرة – يتبين انه في الحقبة الاشتراكية مبدأ الحماية لايطال إلا الملكية غير الاستغلالية التي تلبي للمالك احتياجاته من سكن او دخلا يساوي طاقته او طاقة عائلته ، وما عدا ذلك فهي ملكية غير معترف بها وغير مشروعية ولا تطالها الحماية ،وعند تبني الدولة سياسة اقتصاد السوق الحرة ادخلت اصلاحات جديدة ،واعلن عن توجه جديد في التعامل مع الملكية العقارية الخاصة في الجزائر واضفاء عليها الحماية .

المطلب الثاني :التطور القانوني لمبدأ حماية الملكية العقارية الخاصة في ظل اقتصاد السوق :

قرر المشرع الجزائري اعادة النظر بموجب قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل و المتمم في مرتبة الملكية الخاصة واعادتها لوضعها الطبيعي تماشيا مع الضمان الدستوري المكرس[262] ،وقد عمل المشرع بموجب احكام هذا القانون الى رفع اهم القيود القانونية ، من خلال الغاء قانوني الثورة الزراعية الامر 71-74 و قانون الاحتياطات العقارية البلدية اللذان كانا يثقلان كاهل الملكية العقارية الخاصة الفلاحية و العمرانية.

- اما بالنسبة للملكية العقارية الفلاحية الخاصة ، بادر المشرع في احكام القانون التوجيه العقاري 90-25 بارجاع الاراضي المؤممة و المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية ، و كذا الموضوعة تحت حماية الدولة من قبل اصحابها الاصليين طبقا لشروط قانونية محددة .

وتنقسم هذه الشروط لشروط ترتبط بالعقار محل الاسترجاع وشروط بالمالك الاصلي .

الفرع الاول : الشروط المتعلقة بالعقار:

[262]- المادة 49 من دستور 1989 المصادق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989 (ج ر المؤرخة في01 مارس 1989م).

- ان لا تكون الارض الفلاحية قد فقدت طابعها الفلاحي .وان لا تكون الارض قد منحت في شكل استفادة في اطار قانون 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية[263] ،وانتهى المستفيد من استصلاحها (في حالة عدم الشروع في عملية الاستصلاح ، او عدم انتهاء من استصلاح تحول و ترجع امالكها)
- ان لا تكون الارض قد فقدت طابعها الفلاحي واذا حصل ذلك يعوض مالكها نقديا او عينيا .
- ان لا تؤدي المساحة المقتطعة الى اعادة النظر في فعالية المستثمر ة الفلاحية ، وفي هذه الحالة يقدم تعويض عادل و منصف في شكل اراضي او وسائل مالية .

وتم تمديد الاسترجاع [264]الى الاراضي التي كانت محل هبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية ،وكذا الاراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لزوال السبب بموجب تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الامر 95-26

<u>الفرع الثاني :الشروط المتعلقة بالمالك :</u>

- جزائري الجنسية .
- شخصا طبيعيا .
- عدم سلوكه سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطني .
- عدم حصول المالك الاصلي على الاراض عن طريق معاملات عقارية اثناء الثورة التحريرية ، وهو ما مكرسه القضاء.

---

[263]- القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية من طرف الخواص عن طريق الاستصلاح (ج ر عدد21 لسنة 1983)

[264]- ويجب الاشارة انه تم توسيع نطاق استرجاع الاراضي من قبل ملاكها الاصليين لتشمل الاراضي المتبرع بها و الموضوعة تحت حماية الدولة الا ان المادة 05/03 من الامر 26/95 المعدل لقانون التوجيه العقاري ادرج شرط انه لا يجب للمالك الاصلي طلب استرجاع الرض المعنية اذا كانت الارض تحت التقادم المكسب المفروض عليه في المادة 827 ق م ويحتفظ المستفيد شرعا بهذه الرض الا ان هذا الشرط غير قانوني لأنه يتعارض مع شروط الحيازة القانونية من بينها وجوب مرور 05 سنة دون انقطاع ودون اعتراض

- عدم استفادة المالك من اراضي حددتها احكام القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتعلق بضبط كيفيات استغلال الاراضي التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .

أما بالنسبة للملكية العقارية في المجال العمراني : بصدور قانون التوجيه العقاري الغي قانون الاحتياطات العقارية ، حيث تم تحديد التصرف في الأراضي العمارنية ، وأصبح المواطن حرا بامتلاك ما يشاء من المساحات العقارية دون تحديد، وقد اكدت المادة 74 من قانون التوجيه العقاري على عدم تحديد المعاملات في السوق العقار العمراني حيث جاء فيها :" لا تخضع المعاملات العقارية في مجال لا أراضي العامرة والقابلة لتعمير لأي شرط آخر غير المشروط المتعلقة اهلية الاطراف وارادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به ، ونستثني من ذلك احكام المادة 71 اعلاه"

وبموجب المادة 03/86 من قانون التوجيه العقاري 90-25، اكدت ان القطع الارضية غير المبنية التي لم تدمج ضمن الاحتياطات العقارية البلدية تبقى تحت تصرف الملاك الشرعيين ، وبمفهوم المخالفة الأراضي المبنية لا يسترجعها اصحابها .

الى جانب ذلك، الرجوع الى القواعد العامة فيما يخص عقد الايجار واقامة التوازن بين الطرفين حيث بموجب قانون المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري نص صراحة في المادة 20 على أن أحكام تجديد عقود الايجار وحق البقاء في الامكنة المعدة للسكن لا تطبق منذ صدور المرسوم التشريعي .

وفي مرحلة تالية ،صدر قانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني يكرس الرجوع إلى القواعد العامة فيما يخص عقد الايجار واقامة التوازن بين المؤجر والمستاجر ،حيث أصبح عقد الايجار ينتهي بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها دون الحاجة لتنبيه بالاخلاء وإلغاء قيد الامتداد القانوني [265].

من خلال هذه الترسانة القانونية ، يتعين انه في مرحلة الاصلاحات الاقتصادية لم يعد حق الملكية وظيفة اجتماعية فحسب وانما هو حق ايضا يحضى بالحماية بجميع صورها المدنية و الادارية لاسيما الجزائية تكريسا لمبدأ الضمان الدستوري ،وبالتالي الغاء مصطلح الملكية الاستغلالية ، وعدم اقتصار مبدأ الحماية على الملكية غير الاستغلالية التي تلبي حاجيات المالك الاساسية فحسب فأصبح المالك حرا في استعماله و

[265]- المادة 469 مكرر1 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

استغلاله وفي التصرف في ملكيته لكن لما يقتضيه القانون ، وبالتالي فان هذه الحماية هي حماية نسبية و لها حدود لا يجب ان تتجاوز ما يفرضه القانون .

المبحث الثاني : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

ينصرف مفهوم الحماية المدنية للملكية الخاصة الى الوسائل و الاليات القانونية لضمان وتحصين الحق العقاري من كل اشكال التعدي، وذلك عن طريق الرسمية و الشهر العقاري كآلتين لحماية الملكية الخاصة ،لاسيما امكانية رفع الدعاوى المدنية امام القضاء المدني ، حامي الحقوق والحريات كدعاوى الملكية و دعاوى الحيازة التي تمارس وفق اجراءات نص عليها القانون من خلال مقدمة هذه الفقرة يتبين ان الوسائل و الاليات القانونية لحماية الملكية العقارية تصنف كما يلي :

المطلب الاول: الشكلية كآلية لحماية الملكية الخاصة

المطلب الثاني:رفع الدعاوى المدنية أمام القضاء المدني كآلية لحماية الملكية الخاصة .

المطلب الاول :الشكلية كآلية من آليات حماية الملكية الخاصة :

يعتبر العقار مصدر من المصادر المجددة للثروة ، ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية ،حيث عمدت مختلف التشريعات على ايجاد نظم واليات من اجل استقرار الملاك والحائزين للأملاك والحقوق العينة العقارية ، وبالتالي تجسيد فكرة الامن والسكينة في مختلف المعاملات والتصرفات القانونية ، ومن اهم هذه الاليات التي تضمن الاستقرار والامن في مجال العقار احترام الشكلية من خلال احترام قاعدة الرسمية لكل المعاملات العقارية وضرورة شهرها بالبطاقة العقارية بحيث لا تغني احداها على الاخرى مما يؤدي الى المساهمة في التنظيم العقاري وتطهير العقار ، بل حماية حق المالك ووصوله الى مستويات الامان.

الفرع الاول :فرض قاعدة الرسمية :

القاعدة العامة في التعاقد هي رضانية العقود ، والعقد الرضاني يتعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون الحاجة الى شكل معين فيكفي تطابق الارادتين لإنشاء العقد غير انه استثناء من الاصل اوجب المشرع قاعدة رسمية في أي تصرف وارد على العقار بمعنى افراغه في قالب رسمي ، فالعقد الوارد على عقار لا

يترتب أي اثر حتى فيما بين المتعاقدين ، الا منذ شهره بالمحافظة العقارية[266] ، وكل عقد موضوع اشهار يجب ان يقدم في الشكل الرسمي طبقا للمادة 61 من الموسوم 71-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

– ويقصد بالرسمية ، توثيق العقد بان يتقدم اطراف العقد امام مكتب التوثيق لإفراغ تصرفهما في قالب رسمي، وهو ركن جوهري في التعاقد يترتب عن تخلفه البطلان المطلق للعقد وهو ما اكدته المادة 324مكرر 1 من القانون المدني.

– وان تأكيد المشرع على ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شانه نقل او تعديل او انشاء او تصريح حق من الحقوق العينية العقارية لا يشمل فقط افراغ التصرف امام الموثق فحسب، إذ أن اضفاء الرسمية على المحررات تشمل ايضا المحررات المنجزة من موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف لخدمة عامة .

–وتبعا لذلك الاحكام و القرارات القضائية سندات رسمية ، كذلك الحال بالنسبة للعقود التي يحررها مدراء املاك الدولة طبقا لأحكام [267]القانون 30/90 المؤرخ في 1990/02/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم ، والمرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفية ادارة و تسيير الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة [268].

ان وجوب اخضاع التصرفات الواردة على العقار لقاعدة الرسمية هو ضمانة قانونية للمالك و حماية للمتعاملين و الاطراف المتعاقدة لتنبيههم على خطورة ما يقدمون عليه ، وتدخل الموظف العام او الضابط

---

[266] - نصت المادة 793 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم : لا تنتقل الملكية والحقوق العينية في العقار أو الحقو العينية الاخر سواء فيما بين المتعاقدين ام في حق الغير إلا غذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالاخص القوانين التي تديرها مصلحة الشهر" .

[267]-نصت المادة 91 مكرر من قانون 90-30 تختص الادارة المكلفة باملاك الدولة بعملية تركيز ومراقبة كل العناصر المخصصة لتحديد القيمة التجارية او القيمة الايجارية المخصصة للعقارات المتوقع شرائها أو إيجارها من طرف مصالح املاك الدولة والمؤسسات العمومية المذكورة في المادة سابقا " وتضيف المادة 91 مكرر 2 تختص الادارة المكلفة بأملاك الدولة وحدها بوضع العقود المثبتة لشراء أو إيجار العقارات أو الحقووق العقارية او المحلات التجارية التي تعني بها المصالح العمومية للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري كما تختص بوضع الملحقات المتضمنة مراجعة الايجار .....".

[268]- ج ر عدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012 .

العمومي في تحرير العقد ، يزيد من حجية المحرر ، الى ان يتم الطعن فيه بالتزوير [269]، وهذا فضلا على ان إفراغ التصرف بين يدي الموظف العام او الضابط العمومي يؤدي الى احترام الشروط القانونية المطلوبة الخاصة بتحديد اطراف العقد بدقة ، وتحديد العقار بصفة نافية للجهالة .

يضاف الى ذلك ، وسيلة للسلطة العامة من ممارسة الرقابة على تصرفات وعقود الافراد للتدخل وتفادي المضاربة غير المشروعة في المعاملات العقارية ، وتمكنها ايضا من تحصيل مستحقات الخزينة العمومية .

–إلا ان القاعدة الرسمية لا تكفي لوحدها بل وجب الشهر العقاري والذي يعد الية تستخدمها الدولة للمحافظة وحماية الملكية العقارية عن طريق حفظ اصول العقود ورفض التصرفات المزدوجة او الخاطئة.

الفرع الثاني :الشهر العقاري اساس وجود الحق العيني :

علاوة على تقديم المحرر في شكل رسمي ،اوجد المشرع نظام الشهر العقاري حماية و حفاظ على الملكية العقارية بمعنى آخر ، التصرف المبرم وحده و افراغه في قالب رسمي لا يكفي لانتقال الحق العيني العقاري ، وبالتالي يستلزم الامر تسجيله بالمحافظة العقارية (شهره) ، كما تنص عليه المادة 793 القانون المدني :" لا تنقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير الا اذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تديرها مصلحة الشهر العقاري"، وفي نفس الاتجاه ذهبت المادتين 15 و 16 من الامر 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، حيث نصت المادة 15 على ما يلي : كل حق للملكية وكل حق عيني اخر يتعلق بعقار لا وجود له[270] بالنسبة للغير الا من تاريخ اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية .

---

[269] - المادة 324 مكرر 5 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جاء فيها : يعتبر ماورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره .ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني " .

[270]- لفظ لا وجود له اكثر دلالة من لفظ لا اثر له.

غير ان نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من تاريخ وفاة صاحب الحقوق العينية[271] ، وتضيف المادة 16 : "الحقوق الادارية والاتفاقيات التي يرمي الى انشاء او نقل او تصريح او تعديل او القضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الاطراف الا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ".

- يفهم من خلال النصوص القانونية ، ان المشرع الجزائري جعل من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية ، اذ لا وجود لهذه الحقوق بالنسبة للأطراف و بالنسبة للغير ، و لا أثر للتصرفات في انشائها او نقلها او تعديلها ، و انقضائها الا من يوم الشهر.

ملاحظة الشهر العقاري له أثر منشأ للحق العيني العقاري ، و يعتبر الشهر بالمحافظة العقارية مناط الاحتجاج ، وذلك بالنسبة الى جميع المعاملات الواردة على العقارات سواء تضمنت حقوق اصلية ام تبعية .

– وعلى غرار باقي تشريعات العالم اتجهت ارادة المشرع الجزائري في اطار احكام قانون الشهر العقاري الصادر بموجب الامر –74–75 الى تعميم العمل بنظام الشهر العيني رغبة منه في تطهير الوضع القائم في السوق العقارية وجعل الملكية العقارية اكثر استقرارا بحيث جعل الشهر العقاري اثرا منشئا للحقوق العينية، فلا يمكن لأي كان ان يدعي وجوده الا اذا سجل السند الذي بيده بإدارة الشهر العقاري ، وفي هذا المعنى صدرت عدة احكام قضائية عن المحكمة العليا تكرس مبدأ الاثر الناقل للملكية العقارية بالشهر العقاري ،حيث قضى القرار رقم 2307 المؤرخ في 2003/07/01 الصادر عن مجلس الدولة[272] :من المقرر

[271] -عدلت احكام المادة 15 بموجب المادة 92 من قانون المالية لسنة 2018 حيث جاء فيها : كل حق للملكية (دون تغيير) الى غاية من يوم وفاة صاحب الحقوق العينية ، كما تستري من تاريخ الوفاة ايضا الحقوق العينية التي تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب عقود في الشكل الرسمي و التي لم تشتهر بعد ، عند يوم الوفاة ، واذا تبين انه تصرف فيها فانها تخضع لقانون الشهر العقاري 260 عقد الشهر على ارض عرش ص .....

[272]- مجلة مجلس الدولة ،عدد 04 ، سنة 2003 ، ص 119 .

قانونا أن الملكية لا تنتقل في العقارات والحقوق العينية الاخرى إلا باتباع القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري طبقا للمادة 793 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني ،ومادامت هذه الاجراءات لم تتبع في قضية الحال لا يمكن الاحتجاج باي حق ملكية على العقار المتنازع عليه ".

-وبما ان الشهر العيني يؤمن الاستقرار القانوني للملكية العقارية باعتبار ان السجل العقاري يعطي صورة صادقة للوضع القانوني و المادي للعقار ، لذا لا يمكن للمحافظ العقاري اجراء شهر أي تصرف وارد على العقار دون ان يكون هناك شهر مسبق للمحرر الذي على اساسه تم التصرف في العقار وهو ما اكدته المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري لما جاء فيه :" لا يمكن القيام باي اجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود اشهار مسبق او مقارن للعقد او القرار القضائي او شهادة الانتقال عن طريق الوفاة ، يثبت حق المتصرف او صاحب الحق الاخير"

اذ ان الشهر المسبق للمحرر يحقق الطمأنينة في المعاملات العقارية ،ويبين الصاحب الحق الاخير الوارد على عقار الذي يمكن معرفة بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية الموجودة على مستوى المحافظة العقارية ،غير ان هذه القاعدة يشملها استثناءات ادرجتها المادة 89 من المرسوم 76 -63 ، حيث يمكن تجاوز قاعدة الشهر المسبق في بعض الحالات :

-الاجراء الاولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري لمعني عند ايداع وثائق لمسح الاراضي العام فهي ليست بحاجة الى اشهار مسبق كي يتم تسجيلها المحافظة العقارية

- العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 .
- الى جانب ما تضمنته المادة 89 المشار اليها تضمنت مختلف التشريعات استثناءات على هاته القاعدة ، نستثني قاعدة النظر المسبق عند عملية الشهر العقاري :
- شهادة الحيازة من اجل تطهير الملكية العقارية المستحدثة بموجب قانون التوجيه العقاري .
- عقد الشهر المتضمن الاعتراف بحق الملكية المستحدثة بموجب المرسوم 83-352 (الغي)

- عقود الملكية بالنسبة للأشخاص الذين قاموا بإنجاز مشاريع استصلاحيه فلاحية بموجب القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية و المرسوم التنفيذي 92-289 المحدد لشرط التنازل عن الاراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية

- ايضا سابقا قبل التراجع نهائيا .[273]عن صيغة التنازل ، كان يتم شهر العقود المتضمنة تحويل عقود الامتياز الى تنازل[274] الواردة على الارض التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية متجاوزة قاعدة الشهر المسبق .

- سند الملكية الناتج عن التصريحات والشهادات والتحريات التي قام بها المحقق العقاري في اطار القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية التي تسمح للحائز الظاهر الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب

- سندات الملكية المسلمة في اطار العقارات غير المطالب بها خلال عملية مسح الاراضي على اساس سند غير مشهر او على اساس الحيازة في اجل سنتين من تاريخ ايداع وثائق المسح ، حيث يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم المعني ، ثم يسلم له سند ملكيته (المادة 23 مكرر من الامر 75-74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدلة والمتممة بموجب المادة 89 من قانون المالية سنة 2018)

- السؤال : نحن نعلم ان الشهر له اثر منشئ للحقوق العينية، فهل للشهر أثر مطهر في الجزائر ، ان كان له اثر مطهر ،فهل يعد ذلك حماية ؟ وفي الحالة العكسية اذا لم يتبين المشرع الاثر المطهر للشهر ، الا يمثل ذلك اخلالا بمبدأ الاستقرار القانوني واخلال لحماية حق الملكية ؟

---

[273] بموجب الامر (08-04) المؤرخ في 01 اوت 2008 تم التراجع نهائيا عن صيغة التنازل لصالح لامتياز غير قابل للتنازل

[274] ان يغة الامتياز قابل للتنازل تم لتستخدامها في ظل الرسوم التشريعي 93-12 في المناطق الخاصة استمر الامر الى غاية الامر (06-11) المتعلق

الجواب : ان المشرع لم ياخذ او لم يتبن الاثر المطهر للشهر لا في شأن، القيد الاول ، ولا في القيد الثاني ، وانما المشرع تبنى مبدأ قوة الثبوث النسبية الذي يجيز الطعن في التصرف المشهر اذا شابه عيب ، وتتجلى امكانية الطعن في التصرفات المشهرة من خلال نص المادة 85 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري : ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها لا يمكن قبولها إلا اذا تم شهرها ، طبقا للمادة 14 من الامر 75-74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتاسيس السجل العقاري ....."

بناء على المادتين 85 و 86 من المرسوم 76-63 ،يظهر ان الطعن في التصرفات والحقوق المشهرة جائز ة في القانون الجزائري دون قيد ودون حصر طرق الطعن ، وهو نفس اتجاه مجلس الدولة رقم 6426 المؤرخ في 2002/04/08 [275]،و في حيثيات القرار قضى مجلس الدولة انه من المسلمات القانونية شهر العقد لا يحول دون فسخه اذا ثبت ان البائع ليس مالكا للأرض المتنازع عليها ، والتذرع بشهر العقد ، وبالتالي فهو بهذه الصفة محصن ولا يمكن الطعن فيه قول مخالف للقانون ،مادام ان البائع باع ملك الغير ،وبالتالي الشهر لا يحض العقد أي التصرف القانوني.

المطلب الثاني : الدعاوى المدنية أما م القضاء المدني كآلية لحماية الملكية الخاصة

– القاضي المدني حامي الحقوق ،وقد خول القانون للمالك الذي ينازع الغير في ملكيته من ممارسة الدعاوى المدنية امام الجهة القضائية المختصة للمطالبة بحماية حق الملكية من اعتداء الافراد عن طريق دعاوى الملكية كدعاوى الاستحقاق، ودعاوى وقف الاعمال الجديدة، ودعاوى وقف التعرض .

الفرع الاول: دعوى الاستحقاق :

دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يباشرها المالك للمطالبة بالحماية القانونية لحقه على الشيء في مواجهة الغير الذي يضع يده عليه جبرا ، او هي الدعوى التي يرفعها المالك مستندا الى حقه العيني ، ويكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان او منقولا ويهدف الى حماية الملكية.

---

[275]- **المنشور بمجلة مجلس الدولة 2002 عدد 02 ص 21.**

دعوى الاستحقاق تختلف عن الدعاوى الاخرى[276] كونها دعوى عينية[277] يطالب فيها المالك بملكيته لشيء الذي هو تحت يد الغير ، وهي دعوى لا تتعلق الا بالمطالبة بحق الملكية.

–ومعنى انها دعوى عينية ان صاحبها يطالب بحق الملكية على العقار موضوع النزاع وهو حق عيني اصلي ، وهذا الاجراء لا يمارس من اجل المطالبة بحق شخصي ، والمؤجر اذا رفع على المستأجر دعوى من اجل رد العقار المحاز ، فهو لا يرفع دعوى استحقاق، وانما يرفع دعوى استرداد قائمة على وجود التزام ،كذلك مطالبة المدعي بحق الارتفاق او حق الانتفاع فهذه الدعوى هي دعوى اقرار بحق عيني.

– وترفع دعوى الاستحقاق في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته، فيقيم هذه الدعوى من اجل المطالبة بتثبيت ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية وهي لا تسقط بالمدة أي بالتقادم [278]

وبالتالي فان دعوى الاستحقاق هي اجراء قضائي يهدف الى حماية حق الملكية العقارية الخاصة من خطر السلب او التعدي عليه بغير ارادة المالك

---

[276] يجب عدم الخلط بين دعوى الاستحقاق وبعض الدعاوى الاخرى ، فهي دعوى الاستحقاق تنصيب على حق الملكية دون غيره من الحقوق العينية الاخرى ، وهو ما اكده القضاء في قراره رقم 205945 المؤرخ في 2014/01/31 مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني الجزائر ص 254 ،في حين دعوى الاسترداد هي التزام شخصي يستند الى العقد (وكل دعاوى الاسترداد هي دعوى شخصية قائمة على وجود التزامات ومن ثم المدعى ملزم باثبات للعقد مصدر الالتزام دون الحاجة الى اثبات الملكية .

[264] تنقسم الدعاوى العينية من حيث الحق العيني الذي تحميه الى دعاوى الاستحقاق لحماية الملكية و دعوى الحيازة لحماية الحق في الحيازة ،ودعوى الاقرار التي ترفع للمطالبة بحق عيني على الشيئ كحق الانتفاع والارتفاق ، وإذا رفع المالك على من تمسك بحق عيني على ملكيته تكون دعوى انكار لحق عيني كان يدعي الغير حقا من شانه ثبةت تجزئة حق الملكية كحق الانتفاع أو الارتفاق ،وهي في الحالتين ليس بدعوى الاستحقاق .

[278]-الحالة الوحيدة التي تقف عاتقا في رفع دعوى الاستحقاق هو ان لا يفقد ملكيته بعدم الاستعمال كما يستطيع رفع دعو ى الاستحقاق بعد اكثر من 15 سنة، الا ان العائق الذي يواجه رافع دعوى الاستحقاق هو خروج العقار من يد المالك و اكتساب شخص اخر هذا العقار بالتقادم و بالتالي لا يستطيع المالك الاصلي رفع دعوى الاستحقاق ليس لانه فقد حق الملكية بعدم الاستعمال و انما فقد حقه لان شخص اخر اكتسبه بالتقادم و من هذا الصدد صدر قرار قضائي عن المحلية القضائية عدد 64 سنة 1992 ص 273 : التقادم المكسب هو طريقة لاثبات ذو دلالة يقينية قاطعة في ثبوت الملكية حتي اثبت انه حاز العقار مدة 15 سنة متوالية دون انقطاع وحيازته استمرت واستوفت جميع الشروط فيصبح المالك لهذا العقار بالتقادم ويعتبر هذا دليلا قاطعا على ملكيته ، و هو حجة على الناس كافة بما في ذلك المالك الاصلي"

– واطراف دعوى الاستحقاق هما :المدعي و المدعى عليه ، اما المدعى هو الذي يطالب بحق ملكيته للعقار ، الذي يكون بحوزة شخص اخر ، قد استولى عليه دون رضاه ، في حين المدعى عليه في هذه الدعوى هو عادة ما يكون حائزا للعقار ، بمعنى المدعى عليه يستولي على العقار خلسة او دون علم المالك.

أولا– <u>اثبات حق الملكية العقارية بدعوى الاستحقاق</u> :

ان اصعب مسألة في دعوى الاستحقاق هي مسألة اثبات حق الملكية العقارية الخاصة ، ذلك لان القانون لا يعرف سندا يثبت الملكية إثباتا مباشرا حاسما ،وتختلف وسائل إثبات حق الملكية العقارية الخاصة بحسب نظام الشهر العقاري ،فوسائل الإثبات في نظام الشهر الشخصي اسهل مما هو عليه في نظام الشهر العيني.

وان طرق الإثبات في نظام الشهر الشخصي ذات الدلالات اليقينية تتمثل في :

- المحررات الرسمية ، والمحررات العرفية ثابتة بتاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971 .
- حيازة الشخص المدعى عقارا هو و سلفه من قبل مدة 15 سنة دون انقطاع مع استيفاء الحيازة الشرط القانونية او اكتساب العقار عن طريق الحيازة مدة 10 سنوات متتالية ، اذا كان حسن النية ومعه سند صحيح ، سواء كان التقادم طويل المدة او قصير المدة فهو دليلا على الملكية العقارية الخاصة (مادتين 827– 828 من القانون المدني) .
- الحيازة القانونية الصحيحة ، وهي قرينة قانونية على الملكية العقارية الخاصة ولكنها غير قاطعة ، فهي دليل على امتلاك حق الملكية الى ان يثبت العكس ، بمعنى آخر تفترض في الحائز انه المالك ، ويتنقل عن اثبات الملكية من عاتقه الى عاتق خصمه (المادة 823 ق م : الحائز لحق يفرض انه صاحب لهذا الحق

حتى يتبين خلاف ذلك)، وعلى هذا الاساس فقد اعتبرت الحيازة القانونية الصحيحة كطريقة لإثبات الملكية ذات دلالة يقينية الى حين اثبات عكسها .

الى جانب طرق الاثبات ذات الدلالة اليقينية توجد طرق اثبات ذات الدلالة الظنية ، وهي طرق اثبات اقل دلالة من الاولى ، فهي مجرد قرائن تثبت احتمالات راجحة لكنها لا تثبت الملكية على وجه يقيني ، كأن يتمسك صاحب الحق بطريقة غير مباشرة ،و تقدير حجية هذا النوع من القرائن متروك للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع .

اما طرق اثبات حق الملكية العقارية الخاصة في نظام الشهر العيني :

ان القيد في السجل العقاري له القوة الثبوتية ، في كل حق ملكية يدعيه صاحبه في ظل هذا النظام يجب ان يثبت بموجب الدفتر العقاري ، وكل حق غير مقيد لا وجود له ، لا بين الاطراف ولا في مواجهة الغير ، وعليه فحتى تقبل دعوى الاستحقاق في ظل هذا النظام ، يجب على دافعها ان يثبت ملكيته للعقار بموجب دفتر عقاري ،وعليه السبيل الوحيد لقبول دعوى الاستحقاق في نظام الشهر العيني هو اثبات حق الملكية العقارية الخاصة بالدفتر العقاري .

وتأسيسا على ذلك، فان رفع عدوى الاستحقاق لا تقبل الا من طرف صاحب الحق المقيد في الدفتر العقاري ،لكن رغم ما قيل حول الحجية المطلقة والقوة و الثبوتية في نظام الشهر العيني . الا ان المشرع الجزائري قلل من حجية الثبوتية وجعلها نسبية يستطيع من خلالها صاحب الحق للطعن في الدفتر العقاري (المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري) .

ويجدر الاشارة ،ان هناك صعوبات في اثبات حق الملكية العقارية الخاصة رفع دعوى الاستحقاق ، فقد يتم الاستيلاء على عقار او جزء منه دون وجه حق من طرف شخص يكون مجاورا او حتى بعيدا، فيواجه صاحب الحق حينها عوائق كبيرة في رفع دعوى الاستحقاق ، فيطرح الاشكال عند عدم تقديم أي دليل او تقديم ادلة غير ثبوتية كاستظهار المدعي عقود رسمية مشهرة غير واضحة التعيين واصل الملكية ، فيكون الدفع من طرف المدعي عليه ان المحرر المقدم لا يتعلق بهذا العقار محل النزاع .والدليل المحرر لم يذكر فيه التعيين واصل الملكية ، والقاضي[279] لا يستطيع ان يجزم ان العقار موضوع النزاع يتضمن ضمن

[279]- هناك تباين في موقف القضاء بين القضاء العادي والاداري،فاقاضي العادي يرى بأنه يجب قبول دعوى الاستحقاق إن لم يقدم رافع الدعوى أدلة ثبوتية كافية على ملكية العقار أو حتى لم يقدم دليل على ذلك ،و حجتهم ان معظم المساحات البلاد يمتلكها أصحابها دون ستد وانه لم يتم

الاملاك ، فحتى الخبرة التي يمكن ان يستعين بها لا تجدي نفعا ، لعدم معرفة ان العقار موضوع النزاع هو ما يقصده المحرر الرسمي ، فتثار صعوبة ، ويبقى الحل الوحيد للمدعى اثبات ان مورث البائع كان يمتلك هذا العقار و بان هذا الاخير ضمن تركته حين وفاته .

ثانيا– آثار دعوى الاستحقاق

عند الفصل النهائي في دعوى الاستحقاق للمدعى عليه فإنه لا يتغير من الامر شيء ، وانما يثور الاشكال عندما يقيم او عند اقامة تغييرات على العقار ، كتشييد بناءات او تهديم بنايات مشيدة من قبل او غرس اشجار او حفر آبار .

– هنا المشرع فرق بين انواع المصروفات ، ما هو ضروري ، ومنها ما هو نافع منها كما يلي :

اما المصروفات الضرورية فحسب المادة 833من القانون المدني على المالك الذي آل اليه ملكه، ان يدفع الى الحائز جميع ما أنفقه من مصروفات اللازمة .

والمصروفات النافعة هي اختيارية وتزيد من قيمته وجاء حكها في الفقرة الثاني من المادة 833 من القانون السابق ذكرها، فقد احالت الى المادتين 784، 784 القانون المدني، وما نلاحظه انها فرقت فيما اذا كان الحائز حسن النية فترد له المصروفات ، اما اذا كان سيئ النية فللمالك إما طلب الخيار في ازالة التعديلات دون المصاريف او طلب ابقاء التعديلات مع رد المصروفات للحائز.

بالنسبة للمصروفات الكمالية نص عليها المشرع في المادة 839 /02 قانون مدني ، حيث ،ليس للحائز المطالبة بشيء منها ،غير انه يجوز له ان يزيل ما احدثه من المنشآت بشرط ان يرد العقار لحالته الاولى ، إلا اذا اختار المالك ان يستبقيها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم .

–المالك ليس ملزما برد هذه المصروفات للحائز ويمكنه استبقائها على ان يدفع قيمة اشغال الازمة.

–اما في حالة تلف و هلاك العقار ، يجب التفرقة بين حسن او سوء النية ، فإذا كان الحائز حسن النية فمسؤوليته عن هلاك الشيئ لا تتقر الا ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك(مادة 842 ق م ج)

تعميمي عملية المسح العام للاراضي (قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 150856 المؤرخ في 1998/02/25 ،مجلة قضائية ،عدد 01 سنة 1998 ،ص 74 /في حين موقف القضاء الاداري يرفض على رافعها ان يثبت ملكيته دون سند قانوني وغلا فأنه لا تقبل دعواه مهما طالت مدته ووضع يده عليه " حيث أن المستانف يتمسك بانه يشغل قطعة الارض المتنازع عليها منذ أكثر من 50 عاما وهذا بصورة مستمرة ودون انقطاع ،غير أن البلدية تعتبر القطعة مكلا للدولة مدمجة قي الأملاك الشاغرة ، وان المستأنف لم يقدم أي سند او أي عقد لإثبات صحة اقواله ، يتعين تأكيد قرار الغرفة الادارية لمجلس بجاية برفض طلب الميستانف الرامي الى الزام رئيس بلدية إرجاع القطعة الارضية".

اما اذا كان سيئ النية فانه يكون مسؤولا عن هلاك الشيئ او تلفه ولو كان ذلك ناشئ عن حادث فجائي ،الا اذا اثبت ان الشيء كان يملك او يتلف ولو بقي في يد من يستحقه أي حتى في يد المالك (المادة 843 ق م ج).

الفرع الثاني : دعوى منع التعرض :

رغم ان المشرع لم يفرد نصا خاص بدعوى منع التعرض لحق الملكية ، الا انه تطرق لهذه الدعوى كوسيلة قضائية لحماية الحيازة ، وبما ان سلطات حق الملكية هي اوسع من سلطات الحيازة ، و قيسا على انه من يملك الكثير يملك القليل فاننا نستطيع ان نعتمد على هذا النص في حماية حق الملكية العقارية الخاصة متى تعرض الغير لهذا الحق

وبالتالي يمكن للمدعي صاحب حق الملكية في حالة تعرض الغير له وحرمانه من ممارسة حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف في عقاره رفع هذه الدعوى ، فقد جاء في نص المادة 820 القانون المدني ما يلي : من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له ان يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض ".

والتعرض هو عمل مادي مباشر او غير مباشر او كل اجراء قانوني يعكر صفو الحيازة او حق في العقار او يعرقلها ، ولو لم يترتب ضررا عن ذلك التعرض .

ويمكن التمييز في التعرض بين التعرض المادي والتعرض القانوني ،اما التعرض المادي يتم باي فعل مادي يتوفر به الاعتداء فيحرم الحائز او صاحب الحق من الانتفاع بها كليا او جزئيا ، كالقيام بسلب الارض او احداث حفر فيها ، او قطع الاشجار. بينما التعرض القانوني يكون بكل اجراء قانوني يؤدي في الغالب الى قيام خصومة او يمهد لها كالتصرفات في العقار الذي ينطوي على انكار الحيازة او الحق . ويشترط ان يكون التعرض القانوني واضحا وجديا اما مجرد التهديدات ، او مجرد المطالبة الشفوية لا تكفي لقيام التعرض اما اذا نتجت واقعة التعرض عن تنفيذ قرار اداري صادر عن السلطة الادارية ، فان هذا القرار لا يعد معارضة لملكية المدعى او ادعاء الحق على العقار كما هو الحال في قرار نزع الملكية ، فيقتصر حق

الملكية اللجوء الى دعوى تعويض او دعوى ابطال القرار الاداري اذا كانت الادارة تجاوزت في اصداره حدود السلطة المقررة لها.

الفرع الثالث : دعوى وقف الاعمال الجديدة :

يراد بها الدعوى التي ترفع على من شرع في عمل جديد بهدف ايقاف هذه الاعمال التي شرع الغير في القيام بها ، او على وشك الشروع فها ، وهي دعوى وقائية ترمي الى منع الاعتداء على الحيازة قبل وقوعها ، مثالها البدء في بناء حائط لو اكتمل سيؤدي الى سد مطل الجار ، فيرفع دعوى وقف ذلك البناء .

– وقد نص المشرع الجزائري في الفقرة الاولى من المادة 821 قانون مدني على ما يلي " ويجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له جراء اعمال جديدة تهدد حيازته ان يرفع الامر الى القاضي طالب وقف هذه الاعمال بشرط ان تكون قد تمت ولم ينقضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شانه ان يحدث الضرر "

– ويشترط في الاعمال المبررة .لرفع دعوى وقف الاعمال الجديدة شرطان وهما :ان تكون هذه الاعمال قد بدأت ولكنها لم تنته ،ذلك لانها لو تمت لوقع التعرض عليها فعلا وكان واجبا رفع دعوى منع التعرض وليس دعوى وقف الاعمال الجديدة ، وان تكون هذه الاعمال التي بدأها المدعى عليه قد وقعت في عقاره لا في عقار المدعي الحائز ولا في عقار الغير ، لان هذه الاعمال لو بدأت في عقار الغير او المدعى لوجب عليه رفع دعوى منع التعرض لا دعوى وقف الاعمال الجديدة .

– وفي كل الاحوال، يجب على القاضي ان ترفع امامه هذه الدعوى ان يفصل فيها حتى لا يتابع بجريمة انكار العدالة عملا بأحكام المادة 821 القانون المدني ، حيث القاضي امام خيارين لا ثالث لهما ، إما منع استمرار الاعمال الجديدة ، او الاذن باستمرار الاعمال الجديدة ، وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي ان يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف اذا تبين بحكم نهائي ان الاعتراض على استمرار الاعمال كلها او بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز اذا حصل على حكم نهائي في مصلحته.

الفرع الرابع :دعوى الحيازة :

ان الحيازة هي سبب من اسباب اكتساب الملكية العقارية الخاصة ، كما انها تعتبر قرينة على الملكية العقارية الخاصة ، ان يفترض في الحائز انه في نفس الوقت المالك حتى يثبت العكس ، وبالتالي حماية الحيازة هي حماية الملكية العقارية الخاصة .

ويثور التساؤل حول العلاقة بين الحيازة والملكية ، فاذا كان الحائز نفسه هو المالك ووقع اعتداء على الملكية ، هل يحق له رفع دعوى الحيازة باعتباره حائزا ،او دعوى الملكية باعتباره مالكا؟ ،واذا رفع كلاهما ،مامصير الدعوى الاخرى؟ .

-ويجب ان لاتقترن حماية الحيازة بالملكية بمعنى تكريس قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية ، وتنصرف القاعدة الى المدعي و المدعى عليه و القاضي، وهو الحضر الذي قضت به المادة 529 قانون مدني والتي نصت على ما يلي : لا تقبل دعوى الحيازة ضمن سلك دعوى الملكية" . ويستخلص من هذا النص انه في حالة ما إذا جمع المدعي بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية يترتب عله سقوط دعوى الحيازة لان المدعي اختار الطريق الصعب .

- ويمكن تصور الجمع بين الدعوتين بالنسبة للمدعي في ثلاث صور :

1 المدعي يرفع دعوى الحيازة	2-المدعي رفع دعوى الحيازة وقبل الفصل فيها رفع دعوى الملكية .	3- المدعي رفع دعوى الملكية ثم دعوى الحيازة
ويستند فيها الى اصل الملكية بمعنى ان المدعي رفع دعوى الحيازة واستند من اجل اثبات وجودها الى اسباب الملكية بمعنى يستند في تبرير دعواه الى الملكية ، على اعتبار ان العقار الذي يحوزه يعود اليه عن طريق	سواء رفعها امام نفس المحكمة ، او رفعها الى محكمة اخرى ، فالجمع وقع بين الدعوتين ، وذلك عندما بادر الى رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة وبالتالي سقوط	تسقط دعوى الحيازة الاخيرة لانه اختار الطريق الصعب وترك الطريق السهل وهو المبدأ الذي اكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها ومنه القرار الصادر عن

الشراء بموجب عقد بيع او هدية او وصية او حيازة دامت مدة 15 سنة في هذا المثال المدعى بعد رفعه دعوى الحيازة استند على اساس وجودها الى اصل الحق. وبذلك جمع بين الدعويين مما يترتب عليه اسقاط دعوى الحيازة وبقاء دعوى الملكية ،هكذا يتبين لنا ان المدعي رفع دعوى الحيازة وفي ذات الوقت يستند الى اصل الحق أي سلك طريق الملكية فيترتب عن هذا الجمع سقوط دعوى الحيازة وبقاء دعوى الملكية امام المحكمة التي يجب ان تفصل فيها .	هذه الاخيرة .	الغرفة المدنية القسم الاول المؤرخ في 1995/05/06 تحت الرقم 65524 والذي اكدت فيه على سقوط دعوى الحيازة

– وينصرف حظر القاعدة الى المدعى عليه ،وهو الحضر الذي قضت به المادة 530 من قانون 08–09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية ،حيث نصت : "لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة ان يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة ، وإذا خسرها فلا يجوز ان يطالب بالملكية إلا بعد استكمال تنفيذ الاحكام ضده.

–ويظهر حظر القاعدة بالنسبة للمدعى عليه في دعوى الحيازة في الصورتين التاليتين :

عدم جواز التمسك بالدفوع المستمدة من اصل الحق ،حيث يمنع على المدعى عليه في دعوى الحيازة ان يتمسك بالدفوع المستمدة من اصل الحق ،فلا يجوز له ان يتمسك في دعوى الحيازة سواء كانت دعوى استرداد الحيازة او دعوى منع التعرض الى أي سبب من الاسباب كسبب الملكية .وعلى المدعى عليه ان يركز دفوعه على تخلف احد اركان الحيازة او تخلف احد شروطها وبأنها كانت غير مستمرة اومشو به باكراه اوش. او الحيازة يهدف الى حماية الوضع المادي ولا شان له بأصل الحق .

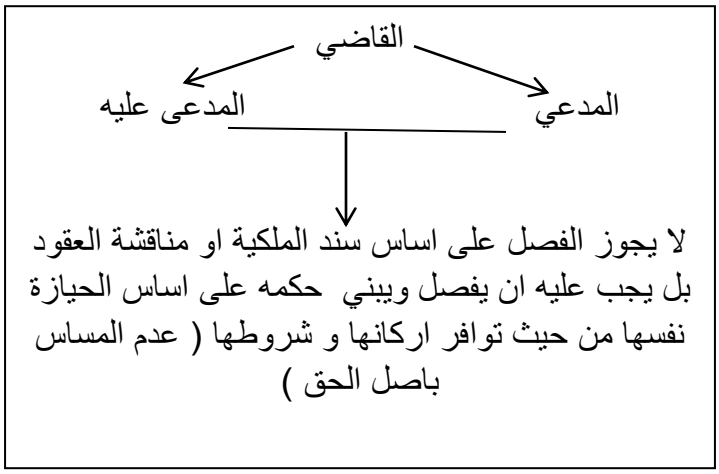
عدم جواز رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة وتنفيذ الحكم.

هنا بادر المدعي الى رفع دعوى الحيازة على المدعى عليه فان الاخير يمنع عله رفع دعوى الملكية على المدعي في دعوى الحيازة بل يجب ان ينتظر صدور حكم دعوى الحيازة وتنفيذه.

اما اذا بادر المدعي الى رفع دعوى الملكية على المدعى عليه ان يرفع دعوى الحيازة وهذا خلاف الحال بالنسبة للمدعى في دعوى الملكية فلا يستطيع المدعي ان يرفع دعوى الحيازة لانه قد يكون قد تنازل عنها لكن المدعى عليه في دعوى الحيازة حق رفع دعوى الحيازة وهذا بخلاف الحال بالنسبة للمدعي في دعوى الملكية ، فلا يستطيع المدعي ان يرفع دعوى الحيازة لانه يكون قد تنازل عنها لكن المدعى عليه في دعوى الحيازة .

–ونخلص من هذا النص ،ان قاضي الحيازة لا يجوز له التطرق الى اصل الحق ،ذلك ان الدعوى الحيازة تختلف عن دعوى الملكية ،من حيث السبب و الموضوع ، لان الأصل في الحائز انه هو المالك .

–وتبعا لذلك ،لا يجوز للقاضي بناء حكمه في الحيازة على اسباب مستمدة من موضوع الحق، و نفس الاتجاه اكدته المحكمة العليا في قضائها ، فالقاضي المعروضة عليه دعوى عليه الحيازة لا يجوز له الفصل في دعوى الملكية ومناقشة الملكية و العقود ، بل يجب ان يبني حكمه على اسباب الحيازة نفسها من حيث عدم توافر اركانها و شروطها فإذا ثبت له ذلك تمنح الحماية في منطوق الحكم الصادر في دعوى الحيازة.



المبحث الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية :

للعقار اهمية كبرى وهو جوهر التنمية الاجتماعية ومحورا استراتيجيا للتطور الاقتصادي في الدول ، و الفيصل لتطور الشعوب و المجتمعات ومن ثم تكمن الحاجة الماسة الى وجود قواعد قانونية تنظم الملكية العقارية ، وتضبطها ونزجر كل من يحاول التعدي عليه سواء كانت الملكية عامة او خاصة .

والمشرع الجزائري جرم الاعتداء على الملكية العقارية. لا سيما الخاصة منها وأورد نصا عاما للتجريم والعقاب يتمثل في نص المادة 386 قانون العقوبات[280] ،حيث يعتبر اطارا عاما للحماية الجزائية للملكية العقارية.

المطلب الأول: الاركان المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

–اقر المشرع الجزائري عدة نصوص في قانون العقوبات تتضمن تجريم الاعتداء على الملكية العقارية منها المادة 386 في قانون العقوبات، حيث جاء فيها : "يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 2000 ال 20000 دج كل من انتزع عقار مملوك للغير ،وذلك خلسة او بطريق التدليس ، واذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد او بالعنف او بطريق التسلق او الكسر من عدة اشخاص او مع حمل سلاح ظاهر او مخبأ بواسطة واحد او اكثر من جناة تكون العقوبة من سنتين الى عشر سنوات والغرامة من 10.000 الى 30.000 دج "

اضافة الى ذلك ، سن المشرع نصوص هدفها حماية العقار ،وكذا نصوص تحمي المساكن ،حيث جاء في نص المادة 295 معدلة : " كل من يدخل فجأة او خدمة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 1.000 الى 10.000 دج 'واذا ارتكب الجنحة بالتهديد او العنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الاقل الى عشر سنوات على الاكثر وبغرامة من 5000 الى 20.000 دج "

–بل حماية الملكية العقارية اوقع المشرع الجزائري عقوبات على موظفين السلك الاداري و القضائي او احد رجال القوة العمومية، بموجب المادة 135 المعدلة من عقوبات تتراوح من شهرين الى سنة وبغرامة من

[280]- الامر 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم .

500 الى 3000 دج ،دون اهمال العقوبات في حالة الاعتداء على الحرية الشخصية للفرد او الحقوق الوطنية للمواطن تطابقا لنص المادة 107 ق العقوبات "

وتضيف المادة 458 من الامر 66-156 المتضمن قانون العقوبات :" يعاقب بغرامة من 20 الى 50 دج، ويجوز ان يعاقب ايضا بالحبس لمدة 5 ايام على الاكثر : كل من دخل ارضا لم يكن مالكا او مستأجرا او منتفعا او مزارعا لها او لم يكن له حق فيها او في المرور في داخلها ،او لم يكن مندوبا او نائبا عن احد هؤلاء فمر في هذه الارض او جزء منها سواء كانت مهيأة للزراعة او مبذورة او كانت بها حبوب او ثمار ناضجة او على وشك النضج ، وكل من القى احجارا او اجساما اخرى ، او اقذار على منزل او مبنى او اسوار الغير او في الحدائق او الاراضي المسورة " .

وإذا كانت هذه المواد تنص على حماية الملكية العقارية ، فان المادة 386 ق عقوبات تعتبر المبدأ العام و النص الوحيد الذي تستند اليه مختلف الجرائم الواقعة على العقار ،ويستفاد من نص المادة 386 ان هذه الجريمة تقوم بالإضافة الى ركنها الشرعي على الركنين الاساسيين الاخرين المتمثلان في الركن المادي و الركن المعنوي .

<u>الفرع الاول : الركن المادي</u> .

- يجب ان يكون السلوك الاجرامي في شكل تصرف ايجابي من طرف الفاعل حيث يستبعد مجرد الامتناع او النية ان لم يتجسد في سلوك ظاهري ، ومن ثمة يقوم الركن المادي في جريمة التعدي على الملكية العقارية على عنصرين اساسيين هما : فعل الانتزاع بالخلسة او التدليس ومحا الجريمة المتمثل في عقار مملوك للغير .[281]

<u>أولا-فعل الانتزاع</u> :

-فعل الانتزاع هو سلوك اجرامي ايجابي الذي يقوم به الجاني ويكون الغرض منه نزع او اخذ ما في يد الغير بالعنف و من دون رضا صاحبه، وبصفة خاصة في هذه الجريمة الانتزاع هو سلب العقار من واضع

[281] الاجتهاد القضائي الجزائري في قراره رقم 279 المؤرخ في 1986/05/13 فسرت التدليس بما فسرته الجلسة أي بمعنى التدليس اختلط في هذا القرار بمفهوم الخلسة

اليد عليه دون موافقته، ويخرج من نطاق فعل الانتزاع المُجرم بنص المادة 386 ، نزع الملكية للمنفعة العامة التي تقوم به الادارة تحقيقا للمصلحة العامة .

ولا يشترط في فعل الانتزاع ان يقوم به الجاني بنفسه بل قد يستعمل غيره للقيام بذلك ، ونكون امام فاعل اصلي وشريك[282] ، فإذا لم يثبت ان نية استعمال وسائل القوة في منع الحيازة كانت ظاهرة لدى المتهم فلا جريمة وتكون الواقعة مجرد تعرض مدني .

-وينتج فعل الانتزاع في جريمة التعدي على الملكية العقارية اذا اقترن فعل الانتزاع بالخلسة ، بمعنى سلب حق الحيازة ممن يملكها دون علم منه او في غفلة منه ، ويتم الانتزاع خلسة وخفية بعيدا عن الانظار بدون علم المالك حتى يفاجئ بالأمر متى علمه .

- و قد يقترن فعل الانتزاع بالتدليس ، ويكون في صورة احتيال على المجني عليه ، وبناءا عليه التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية يقصد بها التحايل الذي يلجأ اليه الجاني بقصد ظهوره بمظهر حائز للعقار ومالكه خلافا للحقيقة ، وجوهر الخداع في هذه الجريمة هو الكذب الذي يتخذه الجاني حيال المجني عليه ، واذا انتفى الكذب انتفى التدليس وانتفى الخداع تبعا لذلك .

-وقد صدر عن المحكمة العليا قرار رقم 57534 المؤرخ في 08 نوفمبر 1999 [283]ما يلي : "تتحقق الخلسة او طريق التدليس بتوافر عنصرين ، دخول العقار دون علم صاحبه و رضاه ، ودون ان يكون للداخل الحق في ذلك ، ومن تم يحسن تطبيق القانون ، فالمجلس الذي ادان المتهم على اساس انه اقتحم السكن دون علم صاحبه" .

---

[282] حسب المادة 44 من قانون العقوبات : يعاقب الشريك في الجناية او الجنحة بالعقوبة المقررة للجناية او الجنحة

[283] دون وجه شرعي يطبق صحيح القانون المحكمة العليا قرار رقم 57534 المؤرخ في 05 نوفمبر 1989 المجلة القضائية عدد 03 الجزائر 1989

ثانيا :ان يكون العقار مملوكا للغير

– ان محل الجريمة هو عقار مملوك للغير ، يكون له سند رسمي مثبت لهذه الملكية وتظهر حقيقة هذا العقار ، لكن السؤال هل الحائز دون المالك لا يعترف له بأحقية رفع شكوى ضد من ينتزعها منه ؟.

بالرجوع الى نص المادة 386 ق عقوبات نجد النص العربي وردت فيه عبارة انتزاع عقار مملوك للغير بينما النص الفرنسي جاء بمصطلح (Dépossession) والذي يعني الحيازة ، هذا الاختلاف في المصطلحات جعل العمل القضائي يضطرب و يتذبذب بين الملكية الصحيحة و مجرد الحيازة ، حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم70 المؤرخ في1988/02/02 [284]بانه : يستفاد من صريح النص المادة 386 المحررة باللغة الفرنيسة ان الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة اغير لعقار خلسة او بطريقة الغش وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب اذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة

وفي قرار آخر ،رأت المحكمة العليا [285]خلاف ذلك ،حيث لم تعترف للحائز بحقه في رفع شكوى ضد من انتزعها منه ، وأقرت بأنها حق للمالك لا غير.

– إلا انه يجب الرجوع الى النص الاصلي للمادة 386 قانون عقوبات الجزائري المكتوب باللغة الفرنسية والذي يدل على ان المقصود هو حماية الملكية العقارية بمفردها الواسع الذي يتضمن الحيازة ايضا بغض النظر هل هو صاحب الحيازة عريضة ام دائمة او مالكا اصلية .

الفرع الثاني : الركن المعنوي :

– لا يكفي لقيام الجريمة قانونا ومسائلة فاعلها جزائيا مجرد ارتكاب ماديات الجريمة بل ينبغي ان يتوافر لدى الجاني قدر من الخطأ او العمد و هو ما يسمى بالركن المعنوي .

---

[284]- نقلا عن: الطيب بلواضح ،جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري ، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ،المجلد العاشر ، العدد الأول ، ص 308 .

[285]- قرار رقم 141 المؤرخ في 1988/02/14 الصادر عن المحكمة العليا ،حيث لم يعترف للحائز بحقه في رفع شكوى ضد من نتزعها منه وأقرت بأنها حق للمالك لا غير ،حيث جاء فيه "" بالفعل وأنه بالرجوع إلى الملف فإن الوقائع المنسوبة إلى الطاعن تتمثل في ان هذا الاخير دخل المنزل التابع لإدارة الغابات وسكنه مع عائلته دون ان يملك أي وثيقة ،حيث ان المتهم توبع أمام المحكمة باقتحام وسكنه مع عائلته دون ان يملك أي وثيقة حيث أن المتهم توبع أمام المحكمة باقتحام مسكن غير ان قضاة الاستئناف كيفوا الوقائع بانها تعدي على الملكية العقارية حيث أنه كان في هذه الحالة أن يقدم الشكوى لرئيس البلدية يصفته مالكا لإدارة الغابات التي هي حائز فقط ،من جهة اخرى يشترط لقيام جنحة المادة 386 قانون العقوبات نية تملك العقار لا مجرد استغلاله او حيازته فقط "

-ويقوم هذا الركن بتوفير القصد الجنائي والخطأ ،اما الصورة الاولى تعني العلم بعناصر الجريمة وارادة ارتكابها ، ومعلوم ان القصد الجنائي نوعان : قصد عام يتحقق في جريمة الاعتداء على الملكية العقارية متى علم الجاني بأنه ينتزع عقارا من الغير ، وقصد خاص يتحقق لما يتوفر لدى الجاني ارادة تحقيق غاية معنية من ارتكاب الجريمة.

المطلب الثاني : ظروف التشديد والعقوبة المقررة في الجريمة التعدي على الملكية العقارية.

بعد ان نص المشرع الجزائري في الفقرة الاولى من المادة 386 قانون عقوبات على العناصر التي تقوم عليها جريمة التعدي على الملكية العقارية ، جاء في الفقرة على ذكر الظروف التي ترتبط بهذا السلوك الاجرامي والتي من شانها ان تؤثر على تقدير العقوبة دون تغيير وصف الجريمة .

-وسنتناول هذه الظروف تبعا لما وردت في نص المادة 386 قانون العقوبات :" اذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد و العنف او بطريقة التسلق من عدة اشخاص ، ومع حمل السلاح ظاهرا او مخبأ بواسطة واحد او اكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين الى عشر سنوات و الغرامة من 10.000 الى 30.000 دج "

- اولا الليل .:الفترة التي يسود فيها الظلام وتتعذر الرؤية مما يدفع بالفرد الى الاستعانة بالضوء الاصطناعي.
- ثانيا : التهديد قوة او كتابة ، حيث يزرع الرعب و الخوف في نفس الشخص و يجعله تحت تاثيره اكراه معنوي (مواد 248 الى 287 قانون عقوبات)
- ثالثا : العنف :باستعمال وساءل او الاعضاء يكون بالضرب او الجرح حيث يؤدي الى احداث الم جسيم بالضحية
- رابعا : التسلق الدخول الى المساكن من غير ابوابها (مادة 357 قانون عقوبات)

- خامسا الكسر : بتحطيم او هدم او نزع جزء من الاسوار او الابواب الخارجية او الحيطان (مادة 356 قانون عقوبات) .
- سادسا– تعدد الفاعلين :هو مازاد عددهم اكثر من شخص واحد في التخطيط لارتكاب الجرعة و تنفيذها.
- سابعا– حمل السلاح : ظرفا مشددا في جريمة التعدي على الملكية العقارية سواء تم استعماله ام لا .

وخص المشرع جريمة التعدي على الملكية بعقوبتين وذلك حسب ظروف ارتكابها :

أولا –عقوبة الحبس في الجريمة البسيطة : هي الحالة يقوم فيها الجاني بالاعتداء على الملكية عقار مملوك للغير خلسة او عن طريق التدليس ، فالعقوبة المقررة هي الحبس من سنة الى 5 سنوات.

ثانيا– عقوبة الحبس في الظروف المشددة : اذا اقترنت جريمة التعدي على الملكية العقارية بظرف من الظروف المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 386 واذا توفرت احدى الظروف المشددة بالعقوبة من الحبس من سنتين الى 10 سنوات.

ثالثا– عقوبة الغرامة : الغرامة هي عقوبة اصلية في الجنح الهدف منها الزام المحكوم عليه بدفع للخزينة الدولة مبلغا من المال يكون مقدر ا في الحكم ، و القاضي هو الذي يقرر عقوبة الغرامة مع الحبس (السلطة التقديرية للقاضي)

اما غرامة الجريمة البسيطة تتراوح بين 2.000 الى 20.000 دج في حين عقوبة الغرامة في حالة اقتران التعدي بظرف من الظروف المشددة تتراوح ما بين 10.000 الى 30.000 دج .

المطلب الثالث :الحماية القضائية من الجانب الجزائي :

تعتبر الدعوى العمومية الوسيلة الفينة لحماية حقوق المجتمع من التصرفات غير المشروعة ، ذلك ان الغاية منها هو المطالبة بتوقيع العقاب و تحقيق الردع العام و الخاص ، وتعتبر النيابة العامة هي السلطة المؤهلة لممارسة صلاحيات تحريك الدعوى العمومية .

– غير ان الدعوى العمومية إذا ما نشأت فلا يعني بالضرورة ان يتم تحريكها ،وذلك مرتبط بنوع الجريمة و القيود التي تمنع النيابة من تحريكها، وعليه اذا ما تعلق الامر بالجرائم الماسة بالأملاك العقارية ، على المتضرر منها وجوب تقديم شكوى امام الجهات القضائية المختصة، ولابد ان تكون شكوى قانونية شكلا و موضوعا ، فصاحب العقار الذي تعرض عقاره للاعتداء ، ومارس حقه في مقاضاة المعتدي مدنيا ، له الحق في الاتجاه الى القضاء الجزائي بتقديم شكوى الى وكيل الجمهورية او الى قاضي التحقيق عن طريق الادعاء المدني طبقا للمادة 72 قانون الاجراءات المدنية .

– ولتتحقق الجهة القضائية الجزائية بانه اصبح لفعل الاعتداء على العقار وصف جزائي، وان كان بعض الكتاب[286] اوجبوا ان يقدم المشتكي الذي لجا اليها ما يثبت انه استوفى كل الاجراءات القضائية المدنية من ارفاق الشكوى بنسخة من الحكم المدني و محضر التبليغ و الاخلاء ومحضر اثبات حالة معاودة شغل العقار ، الا انه صدر قرار رقم 504569 المؤرخ في 2010/10/07 عن المحكمة العليا يقتضي بعدم اشتراط حكم مدني ناطق بطرد المعتدي وعودته بعد التنفيذ ليقتضي على فعل الاعتداء على العقار الوصف الجزائي .[287]

– وفي الواقع العملي اذا وقع الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة ، النيابة العامة تتحفظ عن التدخل ويقتصر دورها على مجرد المتابعة الجزائية وفقا للإجراءات العادية او صرف الاطراف لرفع الدعوى امام القضاء المدني ،رغم ما قد يثيره الاعتداء على الملكية العقارية من رد فعل صاحبها عن طريق ارتكاب جرائم اخرى كالضرب و القتل.

---

[286] الطيب للواضح جرعة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري مجلة الحقوق و العلوم الانسانية ، المجلد العاشر العدد الاول ص 312

[287]- نقلا عن: يوسف دلاندة ،الحماية الجزائية للملكية العقارية بدون سند بين نصوص القانون والاجتهاد القضائي الملتقى الجهوي المنظم من قبل موثقي ناحية الشرق المنعقد بمقر جلس قضاء باتنة ، بعنون عقود وأدوات التعمير والجرائم الواقعى على العقار، ص 07

وان مجال تدخل النيابة العامة فيها يخص الجرائم الواردة على العقارات الخواص مفيد لان نص المادة 386 قانون عقوبات جاء ملتبسا في مفهوم الخلسة و التدليس وهو ما جعل وما أظهر صعوبات في إمكانية تدخل النيابة العامة من أجل المتابعة الجزائية على جريمة الاعتداء على الملكية العقارية .

– وتثير الجرائم المتعلقة بالملكية العقارية أثناء الخصومة عدة نزاعات وإشكالات مثلا: إثارة دفع الملكية العقارية و الذي يعد اثباتها من اختصاص القاضي المدني ،فهنا يستوجب وقف الفصل في الدعوى العمومية وإحالة الأطراف على القاضي المدني للنظر في النزاع القائم حول ملكية العقار. والقاضي الجزائي ليس له الصلاحية لإعادة العقار المعتدي عليه لصاحبه أو الحكم بالطرد من العين.

–وفي هذا الاتجاه صدر القرار رقم 501–203 المؤرخ في 26–07–2000 عن المحكمة العليا الذي جاء فيه:<< لما تبين من قضية الحال أن قضاة الاستئناف لما قضوا ببراءة المتهمين من جنحة التعدي على ملكية العقارية اعتمادا على عقد ملكية تمسك به المتهمون بحجة أن النزاع يكتسي الطابع المدني، وذلك على الرغم من أن النيابة العامة، دفعت بعدم صحة هذا العقد مطالبة بإرجاء الفصل في النزاع الى غاية الفصل في دعوى التزوير، هو الدفع الذي لم يستجب له القضاة، فإنهم يكونوا قد عرضوا القرار المطعون فيه الى النقض والابطال >>

وبالتالي يجب اللجوء الى القضاء المدني لأجل طرد المتعدي، وإذا صدر حكم قضائي يحوز قوة الشيء المقضي فيه، والحكم الذي يعد سندا تنفيذيا، وطرد المتعدي، وعاود المتعدي شغل الأماكن يرفع النزاع أمام القضاء الجزائي أي ترفع شكوى إلى القاضي الجزائي.

–من جانب أخر يمكن للمتضرر، تعويض الضرر الناتج عن هذه الجريمة، فينشأ له حقا في أن يطالب المعتدي بالتعويض أمام المحكمة الجزائية بطريق التبعية للدعوى العمومية، وهو ما أكدته المادة 02 من قانون الإجراءات الجزائية التي جاء فيها: " الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن الجناية أو الجنحة أو الجريمة، ولا يترتب على التنازل عن الدعوى المدنية إيقاف أو ارجاء مباشر الدعوى العمومية" .

وعليه الدعوى المدنية الناشئة عن الجريمة والتي هدفها تعويض الضرر الناتج عن هذه الجريمة، يجب أن تتوافر فيها الشروط التالية:

1- أن تكون هناك جريمة قد وقعت فعلا.

2- أن تثبت نسبتها إلى المتهم.

3- أن يكون التعويض المطلوب مبنيا على ذات الفعل المرفوعة به الدعوى (إذا حكم ببراءة المتهم من الجريمة المنسوبة اليه تحكم المحكمة الجزائية بعدم اختصاصها في الفصل في الدعوى المدنية)

إلا أن حق المدعي لا يسقط أمام القضاء المدني، فيمكن للمتضرر اللجوء الى القضاء المدني، وإذا سلك هذا الطريق فإن الدعوى المدنية تتوقف على نتيجة الحكم الجزائي حيث جاء في نص المادة 04 من قانون الإجراءات الجزائية مايلي :<< يجوز أيضا مباشرة الدعوى المدنية منفصلة في الدعوى العمومية غير أنه يتعين أن ترجئ المحكمة المدنية الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها لحين الفصل نهائيا في الدعوى العمومية إذا كانت قد حركت>>.

المبحث الثالث : الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة

- فضلا عن الحماية المدنية والجنائية للملكية العقارية، كرّس المشرع حماية إدارية تقع على الإدارة تنفيذ إجراءاتها طبقا لمقتضيات القانون ،حيث يقع على الجهات الإدارية في هذه الحالة وجوب إتباع الإجراءات القانونية المحددة المنصوص عليها طبقا لأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم فضلا عن ذلك القاضي الإداري يتدخل لإضفاء الحماية على الملكية العقارية لتقدير مدى مشروعية القرارات الإدارية.

المطلب الاول : حماية الملكية الخاصة في إطار نزع الملكية:

من بين الامتيازات السلطة العامة المخولة قانونا للإدارة لتسيير شؤونها وتحقيق أغراض الصالح العام، إمكانية لجوئها لنزع ملكية الخواص جبرا أو دون رضاهم بعد فشل محاولة الأملاك المقصودة بطريق التراضي وهو الأهل كإجراء استثنائي وضمانا لحق الملكية الخاصة المكرس دستورها بموجب المادة 64 من

التعديل الدستوري سنة 2016 [288]، لا يتم نزع الملكية الا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف ،وهو المبدأ المكرس في المادة 22 من التعديل الدستوري لسنة 2016.

– من خلال هذه النصوص الدستورية، سلطة الإدارة ليست مطلقة عند لجوئها لهذا الاجراء تليها خضوع الإدارة للرقابة القضائية في حالة انحرافها عن الإجراءات القانونية.

الفرع الاول :إجراءات نزع الملكية ضمان لحماية الملكية الخاصة:

إن نزع الملكية وسيلة مخولة للأشخاص الإدارية يمكن اللجوء إليها لاكتساب الملكية العقارية، وهي تتمثل في رفع يد الحائز نهائيا لنقل ملكية هذه العقارات مقابل تعويض محدد من أجل المنفعة العامة.

–ويتميز إجراء نزع الملكية مبدئيا بعدة خصائص:

أولا– اجراء استثنائي:

الأصل في اقتناء الملكية الخاصة لتحقيق النفع العام أن يكون بطريق التراضي مقابل تعويض يتفق عليه الأطراف بالتفاوض، وإذا ما باءت المحاولات بالفشل تلجأ الإدارة في إطار القانون الى الاستثناء وهو نزع الملكية جبرا عن صاحبها باتباع إجراءات قانونية محددة.

كما للإدارة حق اللجوء الى الحيازة الفورية للأملاك المعنية كاجراء استثنائي منصوص عليه بموجب احكام القانون المالية لسنة 2005 [289]،وقانون المالية سنة 2008 [290]المعدلان والمتمان للقانون 91–11 المرسوم التنفيذي 93–186، المتعلقان بالمشاريع ذات البعد الوطني والاستراتيجي.

ثانيا – اجراء نزع الملكية من امتيازات السلطة العامة:

إن هذا الاجراء هو من امتيازات السلطة العامة ما دام يتم وقف الإجراءات القانونية، فهو لا يعد تعديا مادام يمارس في الإطار القانوني، وإلا تعرض قراراتها إلى الإلغاء لعدم مشروعيتها.

---

[288] المادة 64 الملكية الخاصة مضمونة، حق الإرث مضمون، وتنص المادة 47 من التعديل الدستوري: << تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن فلا تفتيش الا بمقتضى القانون وفي إطار احترامه، ولا تفتيش الا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة>>.

[289]- المادة 65 من قانون المالية 2005 الصادر بموجب قانون 04 -21 (ج ر عدد 85) ، المنممة لقانون 91-11 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ".

[290]- المادة 59 من قانون المالية لسنة 2008 الصادر بموجب قانون 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 ،المعدلة والمتممة لاحكام المادة 29 من قانون 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد لقواعدد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة .

ثالثا– اجراء نزع الملكية تحقيق للمنفعة العامة:

لا جدال في أن للإدارة سلطة في تحديد فكرة المنفعة العامة وإذا كانت هذه الفكرة مرنة وغير محددة وقد تنوعت التطبيقات القضائية الفرنسية لها وأصبحت مرادفة تماما لفكرة المصلحة العامة.

ولم تعد تقف فكرة المنفعة العامة في القضاء الفرنسي عند الحدود السابقة، بل تجاوزتها تمثلت في عدم استبعاد المصلحة المالية كذلك لم يعد يستبعد القضاء الفرنسي المصلحة الخاصة الى جانب المنفعة العامة، ولعل أبرز التطبيقات القضائية الفرنسية[291] حكم مجلس الدولة الفرنسي في قضية ville Sochaux، حيث كان الهدف مزدوجا، فمن ناحية قصد منه تسهيل حركة المرور في إحدى المناطق بما يتماشى مع المنفعة العامة، ومن ناحية أخر أريد به الاسهام في تطوير شركة بيجو . Peugeot

و مهما اختلفت وتطورت التطبيقات القضائية الفرنسية، لا جدال أن المنفعة العامة شرط أساسي ورئيسي لأجل نزع الملكية للمنفعة العامة، وهو المبرر الوحيد الذي يخول للإدارة المساس بحق الملكية.

إلا أن الذي يثير انتباهنا مصطلح البعد الوطني والاستراتيجي المدرج بموجب المادة 65 من القانون المالية لسنة 2005 في المادة 12 مكرر المدرجة في قانون نزع الملكية 91–11 ،خاصة أن هذه العمليات لا تطلب اتباع إجراءات القانونية العادية ،حيث حسب نفس المادة يمكن الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية في عمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة و ذات البعد الوطني و الاستراتيجي بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين بالخزينة العمومية ولا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ اجراء الحيازة الفردية .

رابعا –اجراء نزع الملكية يكون مقابل تعويض:

يعد التعويض قيدا على السلطة الإدارة في اللجوء الى اجراء نزع الملكية الخاصة والذي يجب أن يغطي الضرر الحاصل للمنزوع ملكيته عينا أو نقدا، ويشترط في التعويض أن يكون عادلا ومنصفا.

الفرع الثاني :مراحل وإجراءات نزع الملكية:

تمر عملية نزع الملكية في التشريع الجزائري بمراحل وإجراءات قانونية ذات طبيعة إدارية، نص عليها القانون 91–11 والمرسوم التنفيذي 93–186 المؤرخ في 27–07–1993، وتتمثل هذه الإجراءات في تحقيق الإداري السبق ، ثم تصريح المنفعة العمومية ، التحقيق الجزائي ، وأخيرا نقل الملكية .

---

[291]- محمد عبد اللطيف ،نزع الملكية للمنفعة العامة دراسة تأصيلية مقارنة ، د ط ،دار النهضة العربية ،سنة 1988 ،ص 81.

اولا –التحقيق الإداري المسبق:

يشكل هذا التحقيق نقطة البداية في إجراءات نزع الملكية، ويستهدف التثبت من حرية الدافع لإجراء نزع الملكية، وعدم اتباع هذا الاجراء يؤدي الى بطلان قرار المنفعة العامة.

ويشمل ملف التحقيق:

- ✓ تقرير يسوغ اللجوء الى نزع الملكية أو يبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي ،
- ✓ تصريح يوضح الهدف من العملية، وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية تطبيقا لأحكام المادة 02 من القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.
- ✓ خطط للوضعية يحدد طبيعة الاشغال ومدى أهميتها وموقعها.
- ✓ تقريرا بيانيا للعملية وإطار التمويل.

و يرسل الملف الى الوالي الذي يقوم بتعيين لجنة التحقيق تتكون من ثلاث أشخاص يكون احدهم رئيسا لها، و يتم اختيار هؤلاء الأشخاص المذكورين من القائمة الوطنية بضبطها كل سنة وزيرا الداخلية و الجماعات المحلية استنادا الى القوائم التي تعدها كل ولاية و يشترط في المحققين الانتماء الى الجهة الإدارية نازعة الملكية، و عدم وجود علاقة تنطوي مع مصلحة المنزوع ملكيتهم، و هو الذي يثير مسألة حياد المحقق و يفتح التحقيق السبق بقرار من الوالي وجوبا، و ينتشر في المدونة القرارات الإدارية للولاية، و يوضع الملف التحقيق تحت تصرف الجمهور و تحول اللجنة التحقيق سماع أي شخص و الحصول على أي معلومة ضرورية لأعمالها و استنتاجاتها، ثم تقدم اللجنة تقريرا للجهة المختصة التي عينتها يتضمن استنتاجاتها بشأن طابع لمنفعة العامة (قرارها الزامي وغير قابل للطعن خلافا للتشريع الفرنسي)

ثانيا– قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

في مرحلة تالية يصدر قرار التصريح بالمنفعة العامة، وهو الخطوة الثانية لعملية نزع الملكية، حيث إذا كانت الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية واقعة في حدود ولاية واحدة يصدر القرار من الوالي ،ويصدر القرار المشترك بين الوزير المعني ووزير الجماعات المحلية والداخلية إذا كان العقار واقعا في حدود ولايتين ويصدر القرار تنفيذي بالنسبة لعمليات انجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة، والبعد الوطني والاستراتيجي كالسدود

والطرق السريعة (شرق–غرب) وحظائر الرياح الكبرى والتي تكتسي طابعا وطنيا، حيث يُمكن المرسوم التنفيذي الإدارة من الحيازة الفورية للأملاك بمجرد نشره في الجريدة الرسمية (المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05–248) على خلاف القرارات الإدارية الأخرى المصرحة بالمنفعة العامة في إطار قانون نزع الملكية فهي ليس لها أثر فوري على حيازة الأملاك.

ثالثا – التحقيق الجزئي:

يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العامة تحديد الأملاك والحقوق العقارية، وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم، ويتم لهذا الغرض تحقيق يسمى << التحقيق الجزئي >> على أن يسند هذا الأخير الى محافظ محقق يعين من قبل الخبراء المعتمدين لدى المحاكم (المادة 16–17، قانون 91–11)

ويهدف التحقيق الجزئي الى اعداد المخطط الجزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق، وتحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديدا دقيقا بغرض توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم ويتأكد من ذلك بفحص المستندات القانونية للملكية أو بمعاينة حقوق الملكية في حالة عدم وجود تلك المستندات

–يحرر المحافظ المحقق محضرا مؤقتا فيه كل استنتاجاته، ويقوم بإعلانه في أماكن مرئية يصل إليها الجمهور في مقر البلدية والولاية، وبعد انقضاء مهلة 15 يوما المتاحة للنشر ينتقل إلى عين المكان في حالة وجود منازعات واعتراضات، ويحرر محضر نهائي يقيد فيه ما استنتجه، ليرسل المحضر الى الوالي المختص إقليميا في حدود الاجل الذي يحدده هذا الأخير.

في المرحلة الأخرى تعد المصالح أملاك الدولة تقريرا تقييميا للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، يتضمن تعويض يشترط فيه أن يكون عادة ومنصفا يغطي كل الضرر الناشئ عن نزع الملكية وما فاته المنزوع ملكيته (المادة 21 ق 03 قانون 91–11)، ويرسل التقرير التقييمي إلى المصالح المعنية في الولاية لإعداد القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها.

رابعا –نقل الملكية:

يعتبر اجراء نقل الملكية آخر مرحلة من مراحل وإجراءات عملية نزع الملكية بعد استثناء شرط الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا . يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية الى المنزوع منه والى المستفيد من نزع الملكية ،ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري وعندئذ يلتزم المعنيين

بإخلاء الأماكن تحت طارئة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به (المادة 43 من المرسوم التنفيذي 93- 186المتضمن تطبيق القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة).

-وبعض النظر عن احكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي 93-186 المتضمن تطبيق أحكام القانون 91-11 ،والتي لا تجيز حيازة الأملاك المعنية بقرار نزع الملكية الا بمراعاة قواعد الشهر العقاري، يقوم الولاة في إجراءات تحويل الملكية فيما يخص نزع الملكية المنفذة في إطار عمليات انجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي، بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك والحقوق العينية العقارية مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية.

ويقوم الولاة بعد ذلك بإصدار قرار الحيازة الفورية للأملاك والحقوق العقارية يتبع وجوبا بقرار نزع الملكية يصدره الوالي على ان يبلغ قرار نزع الملكية الى منزوعي الملكية والمستفيدين من نزع الملكية من طرف الوالي، وينشر على مستوى الشهر العقاري.

وبموجب المادة 29 مكرر من قانون 91-11 المضافة بموجب قانون المالية 2008 ،يكرس نقل الملكية بواسطة عقد اداري مباشرة بعد الدخول في الحيازة بالنسبة لعمليات انجاز البني التحتية ذات المنفعة الوطنية وذات البعد الوطني والاستراتيجي.

-ولا يشكل بأي حال من الأحوال الطعون المحتمل تقديما على مستوى العدالة في مجال التعويض من طرف منزوع ملكيتهم عائق النقل الملكية لفائدة الدولة (المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93-186 المضافة بموجب المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 07-07-2008[292]) .

[292]- المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 07 -07-2008 المعدل الومتمم للمرسوم التنفيذي 93-189 المتضمن تطبيق القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، ج ر عدد 39 المؤرخة في 13 جويلية 2008.

المبحث الخامس: حماية العقار الفلاحي

تمثل الأراضي الفلاحية حجر اساس الاقتصاد الوطني ،لارتباطها بباقي القطاعات الاخرى،ولدورها الفعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية ،خاصة ان العصر الحالي لم تعد فيه القوة قاصرة على الدولة مالكة السلاح بل هي ملازمة للدولة القادرة على تحقيق الامن الغذائي القومي ،لهذا حضيت الاراضي الفلاحية باهتمام في دساتير الامة والحكومات المتعاقبة التي وضعت استراتيجيات ومخططات وترسانة قانونية معتبرة للتنمية الفلاحية ، باعتباره حلقة انتاج استراتيجي لكل القطاعات الحيوية ورافعة انتاج استراتيجي للتطور الاقتصادي والاجتماعي .

إلا أن هذه الجهود تصبح حاوية فارغة بمعزل عن حماية هذا العقار الذي يعتبر ثروة عقارية نابضة تتناقص يوما بعد يوما في مواجهة أخطار التوسع العمراني للمدن إذ يجب إيجاد التوازن بين توظيفه في العملية التنموية وترشيد استخداماته واستعمالاته بما لا يهدد مستقبل الاجيال القادمة وهو أساس التنمية المستدامة .

وقد أوجدت الحكومات المتتالية الآليات القانونية والتشريعية والهيئات الادارية لمنع استنزاف هذا العقار وحمايته ، منذ قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 إلى غاية تكريس حماية الاراضي الفلاحية في التعديل الدستوري لسنة 2016[293] إلا أن الحصيلة المسجلة والمتعلقة بعملية إلغاء تصنيف الاراضي الفلاحية عبر الولايات والموجهة لأغراض التعمير والتصنيع ،تظهر اعتداء صارخ على مساحات واسعة من الاراضي الزراعية التي لا تمثل سوى 3.5%من المساحة الاجمالية للبلاد[294]،فحسب التقارير الصحفية من 2010 إلى يومنا هذا تبين إلغاء تصنيف ما يقارب 20.000هكتار[295]من الاراضي الفلاحية وتقوص المجهودات التي بدلتها الدولة لتحقيق الامن الغذائي القومي المستدام الذي لازال بعيدا الامال ، باعتبار أن الجزائر لازالت تحتل المرتبة الاولى ضمن قائمة الدول المستوردة للمواد الغذائية بفاتورة متوسطة

---

[293]– المادة 19 من قانون رقم 16 –01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري (ج ر عدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016)

[294]– منشور وزاري صادر عن وزلرة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 558 المؤرخ في 03 سبتمبر 2014 ،ص 01 .

[295] –Samira Imadalou , Grande pression sur le foncier Agricole , 20.000hectars sacrifiés depuis 2010 au profit de l'urbanisation , le quotidien El watan , lundi 06 Mai 2013 , dossier (El watan Economie) .

تقدر بـ :2.5 مليون دولار سنويا[296] .بل ثبت اقتطاع مساحات معتبرة من الأراضي الزراعية الخصبة المحاذية للمحيط العمراني للمدن، قد يتجاوز البعض منها مساحة 50 هكتار للتجزئة العقارية الواحدة [297].

وقد وضع المشرع جملة من الاليات لضمان حماية الاراضي الفلاحية واستغلالها استغلالا أمثل بما لا يهدد مستقبل الأجيال القادمة ، حيث أضفت الدولة على هذه الثروة العقارية ،حماية دستورية وإدارية وحماية جزائية .

المطلب الاول : الحماية الدستورية للاراضي الفلاحية :

يجب التمييز ين مرحلتين ،الحماية الدستورية في العهد الاشتراكي والحامية الدستورية في ظل الانفتاح الاقتصادي .

الفرع الاول :الحماية الدستورية في العهد الإشتراكي

سعت الارادة السياسية المنبثقة عن النصوص الاساسية للأمة منذ فجر الاستقلال إلى بناء الاشتراكية والتي لا يمكن ان تقوم إلا بسيطرة الدولة على وسائل الانتاج ،وتماشيا مع هذه التوجهات ،اكتفت بإدماج الاراضي الفلاحية الشاغرة ضمن تراثها المالي وفي نفس الوقت اعتبرت المزارع المسيرة ذاتيا ملك للدولة ،تلتها مرحلة اتجهت نحو توسيع التراث العقاري الفلاحي التابع للدولة على حساب العقار الفلاحي التابع للخواص[(298)].

وجاء دستور 1976 ليضفي على الاراضي الفلاحية التابعة للدولة المزيد من الحماية من منظور إيديولوجي بحت مشتق من اللغة الاشتراكية الذي يقترب من المفهوم الاحتكاري للدولة[(299)]، حيث نصت المادة 14 منه على أنه تتحدد ملكية الدولة بأنها الملكية المحوزة من طرف المجموعة الوطنية التي

---

[296]– **عمر بسعود**, « الفلاحة في الجزائر : من الثورات الزراعية إلى الإصلاحات الليبرالية (1963–2002) » / *Insaniyat* *إنسانيات*, [En ligne], 22 | 2003, mis en ligne le 30 septembre 2012, consulté le 06 janvier 2018. URL : tp://journals.openedition.org/insaniyat/7027 ; DOI : 10.4000/insaniyat.7027

[297]- كامل تكواشت ،التجزئة العقارية كآليى لحماية العقار غير المبني ،مداخلة ألقيت في الملتقى الوطني الموسوم دور العقار في التنمية المستدامة ،كالية الحقوق والعلوم السياسية نجامعة العربي تبسي ،ص 04 .

[298]– الامر 71–73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية ، (ج ر عدد 97 لسنة 1971).

[299] –عجة الجيلالي ،أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتهامن تأميم الملك الخاص إلى خوصصو الملك العام ،دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، ،سنة 2006، ص 45 .

تمتلكها الدولة ،وتتمثل هذه الملكية بكيفية لا رجعة فيها الاراضي الرعوية والاراضي المؤممة الزراعية او القابلة للزراعة، وتضيف المادة 13 منه أن ملكية الدولة هي أعلى أشكال الملكية الاجتماعية،وبالتالي إضفاء على الاراضي الفلاحية ملك للدولة الحماية الدستورية بكيفية لا رجعة فيها ،والاعتراف بالملكية الفلاحية الخاصة في حدود الملكية غير الاستغلالية .

الفرع الثاني : الحماية الدستورية في ظل الانفتاح الاقتصادي

مع صدور الدستور المؤرخ في 1989/02/23 الذي جاء تلبية لمطالب عديدة جسدتها أحداث أكتوبر 1988 ،و التي جاءت كرد فعل لأوضاع سياسية وإجتماعية مزرية ،ألغيت المرجعية الاشتراكية ،وحل مصطلح الملكية العمومية محل ملكية الدولة ،وإذا كان للملكية العمومية أساس دستوري (المادة 18 من الدستور)،فإن الأملاك الوطنية الخاصة لها أساس قانوني ،حيث أحال الدستور في المادة 18 منه تنظيم الأملاك الوطنية للقانون[300] الذي وضع معايير للتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة ، لتدمج الاراضي الفلاحية التابعة للدولة ضمن القائمة الثانية المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة .

وبالمقابل ألغى دستور 1989 المعدل والمتمم بدستور 1996 ، مصطلح الملكية غير الاستغلالية ،وتم إضفاء الحماية الدستورية للملكية الخاصة،وبالتالي تكريس الملكية الفلاحية الخاصة ،وكل ذلك يندرج ضمن المقاربة الجديدة للسلطة الساعية للانسحاب التدريجي للدولة من النشاط الاقتصادي.

غير أنه في تطور غير مسبوق ،ونظرا للانتهاكات المتكررة على الاراضي الفلاحية أحيانا بتواطؤ الإدارة تضمن التعديل الدستور ي لسنة 2016 في المادة 19 المعدلة أحكام تكرس الضمان الدستوري الأراضي الفلاحية والموارد الطبيعية على النحو التالي:<<تضمن الدولة الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها لصالح الاجيال القادمة ،تحمي الدولة الاراضي الفلاحية ،كما تحمي الملاك العمومية للمياه ،يحدد القانون كيفيات تطبيق هذه المادة>،وحسب بعض التصريحات[301] دسترة مبدأ حماية الاراضي الفلاحية هو من أجل حمايتها من غزو الاسمنت ،مما يهدد الامن الغذائي ومحاربة مافيا العقار ، وصمت الادارة عن تحويل الاراضي عن وجهتها الفلاحية .

---

[300]– قانون 90–30 المؤرخ 2008/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .

[301] –www.elmihwar.com/ar/45745/ الوطني html.

والملاحظ أن المؤسس الدستوري، كرس في الفقرة الاولى من المادة 19 من التعديل الدستوري لسنة 2016 ، مبدأ الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية ،تلبية لاحتياجات الجيل الحالي دون إهدار حقوق الاجيال القادمة ، وهو أساس التنمية المستدامة،و يتماشى مع تعهدات الجزائر الدولية[302]،أما في الفقرتين الثانية والثالثة تم تكريس مبدأ الحماية الدستورية للأراضي الفلاحية والأملاك العمومية للمياه من قبل الدولة ،أما الفقرة الرابعة أقر فيها المؤسس الدستوري تنظيم هذه المادة عن طريق القانون .بمعنى أن المؤسس الدستوري أحال على القانون بيان أوجه وصور الحماية،وبالتالي مبدئيا حصر الاختصاص للمجال التشريعي للبرلمان وهو مايسمى عند الفقه الدستوري بفكرة الحجز التشريعي[303] . وإن إقرار فكرة الحجر التشريعي يكرس مبدأ الفصل بين السلطات[304]،ويضمن حماية هذه الثروة العقارية غير المتجددة لأن التفويض سيسمح بتوسيع الاختصاص التنظيمي للسلطة التنفيذية ،التي طالما ساهمت بشكل كبير في هدر هذا العقار ، خاصة من خلال المراسيم التنفيذية .

وعن مسؤولية الحاكم في حماية الارض الفلاحية في الفقه الاسلامي، في عموم نصوص القرآن والسنة[305] تفيد مشروعية تملك الارضي ولو كانت مخصصة للزراعة ،بالمقابل اعطى الشرع لولي الامر سلطة مراقبة الافراد بما يحافظ على الصالح العام ، فقد يتدخل الامام بأمر من كانت صنعته الفلاحة بأن يقوم بفلاحة أرض المجاهدين،وذلك من باب الحفاظ على المصلحتين :مصلحة الجهاد ومصلحة زراعة الارض[306]

---

[302]– الاتفاقية الافريقية حول المحافظة على الطبيعة والموارد الطبيعة ، المصادق عليها في 1982/12/11 ، (ج ر عدد رقم 51 المؤرخة في 1982/12/11)،دخولها حيز التنفيذ في 1996/06/16.،بروتوكول كيوتو حول اتفاقية الامم المتحدة الاطارية بشأن تغيير المناخ ، المصادق عليها في تاريخ 2004/04/28،(ج ر عدد رقم 29) المؤرخة في 2004/05/09 ودخولها حيز التنفيذ في 2005/02/16 .

[303]– في الفقه، برز تيارين حول إمكانية تفويض البرلمان الموضوعات المحددة له دستوريا ، فذهب جانب من الفقه الدستوري بان البرلمان له يفوض السلطة التنفيذية في إصدار لوائح تفويضية في الموضوعات المحتجزة دستوريا للقانون،لان هذه اللوائح تتمتع بقوة القانون لذا فانه يجوز لها أن تتناول بالتنظيم كل ما يتناوله القانون بما في ذلك المسائل التي نص الدستور على أن يكون تنظيمها بقانون أو وفقا لأحكام القانون ،وذهب جانب آخر من الفقه أنه لا يجوز للبرلمان تفويض الموضوعات المحتجزة له دستوريا ،وإلا عد التفويض مخالفا لأحكام الدستور ، ولكن له أن يفوض في الموضوعات التي أباح الدستور التفويض بشأنها أو الموضوعات التي سكت عنها الدستور بشرط أن لا يكون التفويض مخالفا للمبادئ القانونية العامة راجع : رافع خضر صالح بشر ،هند كامل عبد زيد ،الاعمال التشريعية للسلطة التنفيذية في وجود البرلمان ،مجلة المحقق الحلى للعلوم القانونية والسياسية،كلية القانون ،جامعة بابل ،ص122.

[304]– مبدأ الفصل بين السلطات ارتبط باسم الفقيه مونتسكيو وهو صاحب الفضل في إبرازه كمبدأ اساسي في تنظيم العلاقة بين السلطات العامة في الدولة خاصة بين السلطة التشريعية والتنظيمية ، للمزيد راجع :ردادة نور الدين ، التشريع عن طريق الأوامر ،وأثره على السلطة التشريعية في ظل دستور 1996 ،كلية الحقوق ،جامعة منتوري قسنطينة ،سنة 2005 –2006 ،ص 20.

[305]– قال الله تعالى :"يا أيها الذين آمنوا أنفقوا من طيبات ما كسبتم ومما أخرجنا لكم من الارض "، سورة البقرة ،الآية 267 .

[306]– كمال لدرع ،مسؤولية الحاكم في حماية الاراضي الفلاحية في الفقه الاسلامي ،العدد23 المجلد 22 ،مجلة جامعة الامير عبد القادر ،سنة ،المؤرخة في 15 ماي 2007 ، ص 62 .

.ويتطور الامر إلى غاية إقرار للمالك الحق في تحديد ملكية الارض الفلاحية ،لان ذلك من شانه توسيع انتشار الملكيات الصغيرة بين الفلاحين فينشطون في استغلالها ويقع التنافس بينهم ما يؤدي إلى تزايد الانتاج الزراعي وتحسين نوعيته[307] ،بل يرتقي الامر إلى غاية منع إتلاف الاراضي الفلاحية بإقامة البناء عليها أو يبيعها لمن يقيم عليها سكنات أو مصانع فإن ذلك ضرر بالمصلحة العامة لتقلص المساحات الزراعية .

وهذه الظاهرة منتشرة في البلاد منذ الاستقلال ، حيث غزا الاسمنت مناطق زراعية شاسعة، إما لتنفيذ السياسة الصناعية التي استهلكت مساحات شاسعة من الاراضي الفلاحية ، مثل: المجمع الصناعي سيدي موسى، شركة التنمية الوطنية للبناء سابقا (ESIDNC) والذي تم توطينه في أخصب سهل زراعي في متيجة بمنطقة مشجرة، متربع على مساحة تقدر بـ 166 هكتار دون أخذ رأي مسؤولي التهيئة العمرانية أو السلطات المحلية [308]،أو إقامة مصنع الاسمنت بمنطقة الحامة بقسنطينة الذي أفسد الاراضي الفلاحية التي كانت تنتج أصنافا كثيرة من الثمار والخضروات [309].

المطلب الثاني : *الحماية الادارية للاراضي الفلاحية :*

إن البحث في الحماية الادارية يقتضي التطرق إلى مختلف الوسائل القانونية الادارية المتمثلة في مختلف وسائل الضبط الاداري التي تفرضها السلطات الادارية المختصة ، حيث توسعت هذه الوسائل المبعثرة بين قانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي ، ونصوص تنظيمية متعددة لتشمل حماية العقار الفلاحي باعتباره عنصر حيوي من عناصر النظام العام لان مسألة المحافظة على الاراضي الفلاحية مرتبطة ارتباطا وثيقا بتحقيق الامن الغذائي القومي المستدام، لاسيما التعرض الهيئات المكلفة بهذه الحماية للوقوف في مرحلة ثانية على مدى فعاليتها .

–ومن بين الوسائل القانونية الادارية لحماية الاراضي الفلاحية :

---

[307]– المرجع السابق ، ص 71..

[308] :George Mutin , Implantation Industrielle en Algérie et Aménagement du Territoire, in Revue de géographie du Lyon, volume 55,N° 81, 1980., P18.

[309] – كمال لدرع مسؤولية الحاكم في حماية الاراضي الفلاحية ،مرجع سابق ص74.

الفرع الاول :حضر تجزئة الاراضي الفلاحية إلا وفق شروط معينة :

-جاء هذا الحظر من أجل الحد من تفتيت العقار الفلاحي وضمان استغلاله استغلالا أمثل لتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة، وقد تدخل المرسوم التنفيذي 97- 490المؤرخ في 20ديسمبر1997[310]لمراقبة شروط تجزئة الاراضي الفلاحية من قبل المالك الذي لم يعد حرا في التصرف في ملكيته كيف مايشاء،حيث يتعين عليه احترام مساحات مرجعية محددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-490 .بمعنى آخر إثنان من الخواص على الشيوع وبنسبة النصف لكل منهما أرض فلاحية من صنف أ مزروعة بالخضر مساحتها الاجمالية 1 هـ وأرادا قسمتها إلى حصتان فإنه لا يمكن لهما أخذ حصتها عينا لأن مساحة 1 هكتار أقل من المساحة المرجعية والمحددة ب 1.5 هكتار[311].وعليه عدم احترام المساحة المرجعية يحول دون قسمة الاراضي الفلاحية عينا وبقوة القانون .

من جانب آخر، يجب أخذ بعين الاعتبار المساحة المرجعية لأصغر حصة وهو الامر الذي قررته المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي ،وبذلك لتقدير المساحة المرجعية للاراضي الفلاحية عند تجزئتها أو قسمتها مراعاة المساحة الكلية للارض لحدود المساحة المرجعية ،ويجب النظر أيضا بعد القسمة إذا كانت أصغر حصة في حدود المساحة المرجعية، وإذا كانت دون ذلك وجب رفض التجزئة من طرف الموثق الذي يشترط رخصة من مديرية الفلاحة على مستوى الولاية المتواجد بها العقار الفلاحي المشاع .وفي حالة عدم توفر النصاب المساحي للأرض الفلاحية يتعين على الموثق[312] رفض طلب الشركاء في قسمة العقار و لا يبقى أمامهم سوى اللجوء إلى القضاء الذي يجب عليه التقيد بالمساحات المرجعية وإذا استحال ذلك بيع العقار في المزاد العلني حسب قانون الاجراءات المدنية والادارية ، وهو ما يسمى بقسمة التصفية[313] .

---

[310]- ج ر عدد 84 المؤرخة في 21 ديسمبر 1997 ،ص 18 .

[311]- راجع المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997

[312]- نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 97-490 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية والمذكور أعلاه يجب على الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عمليات تجزئة الاراضي الفلاحية أو تحويل الملكية أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات لاحكام المرسوم "

[313]- تصت المادة728 من الامر 79-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون مدني :إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شانها إحداث نقصا كبيرا في قسمة المال المراد قسمته بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الاجراءات المدنية وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طالبوا هذا بالاجماع .

أما بالنسبة لتجزئة الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل قانون 10-03[314]، يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة المتعددة الاعضاء الذي رغب تشكيل مستثمرة فردية، تقديم طلب إلى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للمرسوم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية[315].

-ونفس القيد يفرض في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، حيث بعد تحديد قائمة المساحة الممنوحة في إطار الاستصلاح بقرار من الوالي [316] تقسم المساحة إلى قطع أرضية تراعي في أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها وعن أعمال التهيئة[317] .

وإن تجزئة الاراضي الفلاحية خرقا لشروط التجزئة باطلة وعديم الاثر تطبيقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري التي جاء فيها :" تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الاراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ان لاتلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الاراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين أراضي تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه ويتم ذلك تطبيق لأحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه بالمادة 52 أعلاه و"،وطبقا لأحكام المادة 56 من قانون التوجيه العقاري: " كل معاملة تمت بخرق المادة 55 اعلاه باطلة وعديمة الاثر " وهو نفس توجه المادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 [318]التي جاء فيها مايلي :"يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم ،اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 08 من القانون" .وعليه كل معاملة لا تحترم المساحة

---

[314]- قبل صدور قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 97-480 على مايلي عمليات تجزئة الاراضي الفلاحية المنشأ عليها المستثمرات الفلاحية الجماعية يجب في كل الحالات إحترام الحد الادنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة تطبيقا لاحكام القانون 87-19 المؤرخ قي 08 ديسمبر 1987 .

[315]- المادة 11 فقرة 02 من قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة .

[316]- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 427/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية .

[317]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 724/83 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83.

[318]- ج ر عدد 46 المؤرخة في 10 اوت 2008 .

المرجعية مآلها البطلان وببطلان السند المجسد للقسمة الارض الفلاحية يعاد الملاك على الشيوع إلى الحالة التي كانا عليها سابقا أي بقائهم في حالة الشيوع طبقا لاحكام المادة 103 من القانون المدني[319].

وقد صدر في هذا الخصوص حكم قضائي عن محكمة سطيف بتاريخ 2003/02/04 رقم 547 ،فهرس 50[320]وأثارت فيه المحكمة تلقائيا البطلان المطلق لعقد الملكية استظهر من طرف الملاك المشتاعين في موضوع يتعلق بقسمة أرض فلاحية مشاعة واعتبرت المحكمة أن الملاك الجدد لا صفة لهم باعتبار ان عقد الملكية جاء خرقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري لعدم احترام المساحات المرجعية وأدى لتفتيت الارض الفلاحية إلى مجموعة من الملكيات الصغيرة يستحيل معها استغلال الاراضي الفلاحية .

الفرع الثاني : مبدأ وجوب استغلال الاراضي الفلاحية[321] :

لان الاراضي الفلاحية لها وظيفة اجتماعية ،فإن المشرع أقر مبدأ وجوب استغلال الاراضي الفلاحية ،حيث جاء في نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري 90-25 مايلي: يشكل عدم استثمار الاراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الارضي وفي هذا الاطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما .وتضيف المادة 49 من نفس القانون تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت[322] بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الاقل .

---

[319]–تنص المادة 103 من الامر 75-58 المؤرخ في 1975/09/12 المتضمن القانون المدني على مايلي :يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله ،فأن كان هذا مستحيلا جاز الحكم بتعويض معادل .

[320]–قرار منقول عن :غلاب نجاة ،تجزئة الاراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص ،مذكرة ماجستير –فرع القانون العقاري ،كلية الحقوق بن عكنون ،جامعة الجزائر 1 ،سنة 2013-2014 ،ص 51.

[321] عرف مبدأ وجوب إستغلال الاراضي الفلاحية تطورا ،حيث ارتبط في ظل الامر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية بشخص المالك المستغل بصفة مباشرة أكثر من الارض محل الاستغلال لتبرير إجراءات التأميم او حتى إلغاء حق الملكية أما في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25 ركز المشرع على خدمة الارض دون العناية بصفة الخادم الذي قد يكون المالك أو اي شخص آخر يعهد له استغلالها

[322]– حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97- 484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 1983 :"تثبت اللجنة حالة عدم استغلال الاراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة بمبادرة من أعضائها ،من المصالح الفلاحية ،من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،بناء على اخطار من أي شخص ،وتلزم في جميع الحالات بإجراء التحقيقات اللازمة وتعد بمقتضاها محضر لثبات حالة توجهه إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالفلاحة".

وإذا ثبت عدم الاستغلال الفعلي والعلني لمدة موسمين متعاقبين على الاقل للأراضي الفلاحية التابعة للخواص[323] المعاين من قبل لجنة عدم استغلال الارض الفلاحية[324] المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997[325]، تقوم بتحرير محضر توجهه إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالفلاحة[326]، تتبعه اعذار[327] المستثمر ليستأنف استثمارها ،وإذا بقيت الارض الفلاحية غير مستثمرة عند انتهاء أجل جديد مدته 01 سنة تقوم الهيئة المخولة لهذا الغرض اما :

-وضع الارض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف .

أو عرض الارض الزراعية للتأجير .

أو بيعها إذا كانت خصية جدا أو خصبة .

-ووضع الارض حيز الاستثمار أو التأجير مخصص للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الارض المقصودة ،ويمكن ان يطرأ الاجراء بمجرد تبليغ الانذار[328] وفي جميع الحالات الاخرى، يعمد لإجراء البيع إذا كانت خصبة جدا أو خصبة دون تحديد الاجراءات بيعها مما يشكل تهديدا لحق الملكية الخاصة .

---

[323]-نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 1983 على مايلي :تطبق أحكام هذا المرسوم على الاراضي الفلاحية غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص ".

[324] -حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 تتشكل اللجنة المؤسسة على مستوى الولاية من :مدير المصالح الفلاحية للولاية رئيسا ،المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،عضو من الغرفة الفلاحية الولائية يعينه رئيسه ، عضو من المجلس الشعبي الولائي ،ويعين أعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص لمدة ثلاثة سنوات ،ويمكن للجنة الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها .

[325]- ج ر عدد 83 المؤرخة في 17 ديسمبر 1997 .

[326]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-484 المشار إليه سابقا .

[327]- حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 97-484 المشار إليه سابقا :عندما تثبت اللجنة عدم استغلال أرض فلاحية يعذر المالك أو حائز الحق العيني العقاري بمباشرة استغلالها في مهلة تتجاوب مع قدرات الارض والشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي يوجد بها الاراضي ،غير االمهلة المنصوص عليها في الفقرة الاولى لا يمكن ان تتجاوز ستى (6) اشهر مهما يكن موقع الارض وطبيعتها .

[328]- حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 97-484 المشار إليه سابقا :طبقا لأحكام المادتين 51 و 52 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يرسل الاعذار الاول في رسالة مضمنة موصى عليها مع وصل استلام ويبلغ الاعذار الثاني عن طريق محضر قضائي".

وبالتزامن ، إذا بقيت الارض دون استغلال، تقوم اللجنة بإبلاغ للديوان الوطني للاراضي الفلاحية لتطبيق الاجراءات السالفة الذكر دون إهمال إمكانية أن يتقدم لشراء هذه الاراضي مع ممارسة حق الشفعة [329]تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني ، دون أن يكون للجنة اي دور في هذا المجال .

أما بالنسبة للاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنظم إستغلالها بموجب قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010[330]، مبدأ وجوب استغلال الاراضي الفلاحية التزام يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز بصفة مباشرة وشخصية [331] .

وفي حالة عدم استغلاله للأرض الفلاحية و/أو الاملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة ،يتم معاينة المخالفة من قبل محضر قضائي بعد إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لالتزاماته ،وإذا لم يلتزم بعد انقضاء الاجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار ديوان الاراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الادارية [332].

الفرع الثالث :ممارسة الشفعة الادارية[333] من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

من أهم الادوات التي تسمح بحماية الاراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة[334] الادارية الذي أُنشأ بموجب المواد 52 و 62 من قانون التوجيه العقاري 90-25 ، وهو حق يسمح للديوان الوطني للاراضي الفلاحية [335] باسم الدولة بحق الاولوية أو التقدم على المعاملات المنصبة على الاراضي الفلاحية للحفاظ

---

[329]- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 97-484 المشار إليه سالفا .

[330]- ج ر عدد 46 المؤرخة في 18 اوت 2010 .

[331]- المادة 22 من قانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة .

[332]- المادة 28فقرة 02 من قانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 .

[333]- إلى جانب الشفعة الادارية ،أعطى المشرع حق الشفعة المدنية في الاملاك الخواص إلى المجاورين خلافا للتقنين المدني الذي لم ينص على حق الجار في الشفعة بعد الترتيب المشار إليه في المادة 795 من القانون المدني ، إلا أن هذا الحق مقيد بالتعامل للبيع الواقع على الاراضي الفلاحية وتحسين الهيكل العقاري في المستثمرة وهو ما جاء في المادة 57 من قانون التوجيه العقاري 90-25 :يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 إلى المجاورين في إطار أحكام المادة 55 أعلاه وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة.

[334]- عرفت الشفعة في المادة 794 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني بأنها:رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الاحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية .

[335]-نصت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على أن تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الاراضي الفلاحية في شكل عقود رسمي.....وذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 وممارسة حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 52 أعلاه " ،ونصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 20 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية المعدل والمتمم :الديوان هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52 و 56 و 61 و 62 من القانون 90-25 "،ج ر عدد 15 المؤرخة في 28 فيفري 1996 .

عليها وحماية للمصلحة العامة ،وهو ما أكدته المادة02[336]من دفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للاراضي الفلاحية المعدل والمتمم .

ويتقدم أيضا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة حق الشفعة في حالة إنجاز معاملات عقارية تنصب على أراضي الملكية الفلاحية الخاصة خلافا لأحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري كان تلحق المعاملة المعنية ضررا بقابلية الاراضي للاستثمار أو تؤدي لتغيير وجهتها الفلاحية أو تجزئتها خلافا للمساحات المرجعية ،وهذه المعاملات العقارية باطلة بطلانا مطلقا وعديمة الاثر القانوني يتعين تدخل الهيئة العمومية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حق الشفعة الادارية لحساب الدولة بدفع ثمن معادل إلا ان هذا التدخل يأتي في مرتبة اخرى بعد حق المجاورين .

ولا يقتصر حق الشفعة الادارية على حق الملكية بل يمتد حسب احكام المادة 62 من قانون التوجيه العقاري إلى حق الانتفاع (حاليا حق الامتياز) بمناسبة التنازل عن الحصص المكتسبة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية 10-03 [337]وبالتالي تستجمع الدولة عناصر حق الملكية (ملكية الرقبة وحق الاستغلال معا) .وقد بينت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 29 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة إجراءات ممارسة الشفعة ، حيث في حالة عدم إبداء باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع في أجل 30 يوما[338]من إخطارهم من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ،يمكن لهذا الاخير ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل .

---

[336]- يكلف الديوان في إطار مهامه على الخصوص بما يأتي :."……يمارس حق الشفعة لامتلاك الاراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من البقانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 19990 والمذكور أعلاه ….."،ج ر عدد 15 المؤرخة في 28 فيفري 1996

[337]- نصت المادة 15 من قانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولةعلى مايلي : "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به " .

[338]- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي -الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة .

وبعد اكتساب حق الامتياز من قبل الديوان الوطني للاراضي الفلاحية عن طريق الشفعة، ومراعاة لأحكام المواد 5 و 18 و 19[339]من قانون 10-03، يمنح هذا الحق للمترشح عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الاراضي والاملاك السطحية المقرر منحها ،واستثناء لتجميع المستثمرات يمكن للديوان بعد ترخيص الوزير المكلف بالفلاحة التنازل عن حق الامتياز بالتراضي بسعر الاكتساب مع زيادة 20 %.[340]

وممارسة الشفعة الادارية يهدف إلى مكافحة التقسيم المفرط للمستثمرات الفلاحية والمحافظة على طبيعتها الفلاحية والانقاص من تجزئة الاراضي التي تجعل استغلالها صعبا ،فضلا عن ذلك مكافحة المضاربة العقارية في مجال الاراضي الفلاحية وحمايتها وهذا بمراقبة وتنظيم السوق العقارية الفلاحية .

الفرع الرابع : أدوات التهيئة والتعمير :

إن أدوات التهيئة والتعمير(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الاراضي)[341] هي أدوات تنظم إنتاج واستخدامات الاراضي القابلة للتعمير وتحويل الاطار المبني ، وتحدد هذه الادوات على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال بعض الاجزاء الحساسة من التراب الوطني مثل المساحات المخصصة للنشاطات الفلاحية وحماية المساحات والمواقع المحمية التي تتوفر على مميزات تاريخية وطبيعية او ثقافية ،وهو ما أكدته المادة 66 من قانون التوجيه العقاري 90-25 لما جاء فيها :" تحدد أدوات التهيئة والتعمير قوام الاراضي العامرة أو القابلة للتعمير ويجب ان تعبر الادوات المذكورة على شغل الاراضي شغلا راشدا وكثيفا في إطار المحافظة على الاراضي الفلاحية وترقية واستصلاح المساحات والمواقع المذكورة في المادة 22 أعلاه ".

---

[339]- المادة 05 تنص على الوفاء بالالتزامات في إطار قانون 87-19،والمادة 18 تنص على اثبات كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط و بعقد امتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة ،في حين المادة 19 تنص على حظر اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية الذن سلكوا سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية .

[340]- المادة 24 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

[341]- يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية او مجموعة من البلديات،ويحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى ،كما يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها مثل الاراضي المخصصة للنشاطات الفلاحية والمساحات المحمية التي تحتوي على المعالم الاثرية والتي تكتسي أهمية تاريخية.وفي إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مخطط شغل الاراضي حقوق استخدامات الاراضي والبناء ويحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الاراضي ويعين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به لاسيما المساحة العمومية والخضراء ويحدد الارتفاقات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع الواجب حمايتها والاهم من ذلك يحدد مواقع من الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها (راجع المادتين 18 و 31 عل من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم)

– وحفاظا على الاراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة ،حثت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري 90–25 على ان يساهم أي إنجاز أو نشاط في ارتفاع الطاقة الانتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية.و لا يمكن إنجاز أي منشأة أساسية داخل المستثمرة الفلاحية الواقع على أراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال القانونية التي تحددها الاحكام المتعلقة بالتعمير والبناء .

وحثت المادة 48 من قانون 90–29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على حصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها أن تندرج في مخطط شغل الاراضي.

ونصت المادة 04 فقرة 02 من قانون التهيئة والتعمير 90–29 المعدل والمتمم على مايلي :" لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية التي: ".....تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية ...."،وتضيف المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91 –175 المؤرخ في 28 ماي1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء:" تمنح رخصة البناء ضمن الأحكام الخاصة بالنسبة للبناءات التي بطبيعة موقعها ومآلها تتميز بعدم عرقلة النشاط الفلاحي أو الغابي لاسيما نظرا للقيمة الزراعية للاراضي والهياكل الفلاحية ووجود أرض تعطي منتوجات ذات جودة عالية أو تملك تجهيزات خاصة هامة ".

الفرع الخامس : أدوات التوجيه الفلاحي :

–حسب مفهوم المادة 07 من قانون 08–16،تتمثل أدوات التوجيه الفلاحي في : مخططات التوجيه الفلاحي ، مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية ،أدوات تأطير العقار الفلاحي .

أما مخطط التوجيه الفلاحي[342]يؤسس على مستوى الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني ويشكل الاطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها واستغلالها العقلاني واستعمالها الافضل ضمن احترام القدرات الطبيعية . تحدد كيفيات المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي وإعدادها ومضمونها والمصادقة عليها عن طريق التنظيم .

[342]– المادة 08 من قانون 08–16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

يعد مخطط التوجيه الفلاحي[343] أداة تحدد التوجيهات الاساسية على المدين المتوسط والطويل وتهيئة الفضاءات الفلاحية واستغلالها بطريقة تضمن تنمية فلاحية مندمجة ومنسجمة ومستدامة على مستوى الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني .

-وينشأ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية بهدف تحديد استراتيجية ووسائل التنمية الفلاحية وتخطيط النشاطات في الزمان والمكان يتكفل بتمويله الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية الذي حول في سنة 2005 إلى الصندوق الوطني لتنمية وتطوير الاستثمار الفلاحي الذي يحمل حساب تخصيص خاص رقم 067-302[344]والوزير المكلف بالفلاحة هو الامر الرئيس بصرف هذا الحساب .

ويتشكل المخطط من برامج تتضمن على وجه الخصوص مجالات التدخل الآتية[345]:

-تكييف أنظمة الانتاج ،تكثيف الانتاج الفلاحي ،تحسين الانتاج والانتاجية الفلاحيين ،تطوير أنشطة الفروع في المجال الفلاحي،تثمين الانتاج الفلاحي،المحافظة على الموارد الوراثية الحيوانية والنباتية وتطويرها ،استصلاح الاراضي ،التشجير وإعادة التشجير ،مكافحة التصحر،تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية ،تنمية الفلاحة الجبلية ،تنمية الرعي والمراعي السهبية وشبه الصحراوية .

ومن اجل التحكم في العقار الفلاحي ينشأ[346] أدوات التأطير الفلاحي تطبق على الاراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة والتابعة للخواص، تتمثل في فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة -خريطة تحديد الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية ،وتحدد كيفيات وشروط تمييز الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية وتصنيفها وكذا كيفيات تسيير الفهرس العقاري والقيد فيه وخريطة تحديد الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية والتسجيل فيها عن طريق التنظيم.

---

[343]- المادة 09 من القانون 08-16.

[344]- **المادة 28 من الامر 05-05 المؤرخ في 25جويلية 2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر عدد 52 المؤرخة في 26 جويلية 2005 .**

[345]- المادة 11 من القانون السابق.

[346]- المادة 13 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16،ج ر عدد 46 المؤرخة في 10 اوت 2010 .

الفرع السادس : التجميع وتقييد التصرفات المتعلقة بالعقار الفلاحي :

حسب مفهوم المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008: التجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لاقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد وتسمح بما يأتي :

-إلغاء تجزئة الاراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها لستغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع ،

-توفير الظروف الموضوعية التي تشجع على استعمال التقنيات والوسائل العصرية لاستغلال وحدات الانتاج وتسييرها ،

-تحديد وتنفيذ التهيئات الريفية التي تنظم تخصيص الاراضي عن طريق وضع مخطط شغل الاراضي وتسهل استغلالها بانجاز الاشغال الملحقة مثل شبكة الري والتطهير والصرف والمواصلات وفك العزلة عن المستثمرات ،

-تقليص الاضرار التي لحقت الثروة العقارية الفلاحية خاصة جراء إقامة تجمعات بشرية وهياكل قاعدية للنقل

تحدد شروط وكيفيات تنفيذ عمليات التجميع بموجب نص تشريعي خاص".

ونصت المادة 58 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على تشجيع الدولة والجماعات المحلية وتُطور بواسطة الهيئات العمومية المؤهلة وسائل تقنية ومالية تساعد على عصرنة المستثمرات الفلاحية من خلال تبادل القطع الارضية بالتراضي كيفما كان الصنف القانوني الذي تتبعه وعمليات إعادة توزيع الاراضي بغية تجميعا ، وتضيف المادة 25 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 تتم عمليات التجميع التي تشجعها الدولة وتدعمها بناء على مخططات التجميع .

وفي نفس الاتجاه، ذهب قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،حيث نصت المادة 11 على مايلي: "بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية لاسيما من خلال عمليات تجميع الاراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز"، بل السماح باكتساب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني إذا كان الهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة (التجميع)، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة بعد ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

أما تقييد المعاملات العقارية التي تنصب على الاراضي الفلاحية هو مبدأ ثابت ومستقر للحفاظ عليها ، حيث أكدت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على وجوب إنجاز المعاملات العقارية التي تنصب على الاراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الاراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ،ولا تتسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه ، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام تحويل الاراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة[347]، وإمكانية ممارسة حق الشفعة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وفي نفس الاتجاه،ذهبت المادة 22 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16[348] لما جاء فيها :يجب أن لا تفضي التصرفات الواقعة على الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية في تغيير وجهتها .وتضيف المادة 23 يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الاراضي الفلاحية والاراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحة أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 08 من هذا القانون .

المطلب الثالث :الحماية الجزائية للاراضي الفلاحية

للأراضي الزراعية اهمية كبيرة وتأثير واضح في الاقتصاد الوطني كثروة طبيعية لا يمكن الاستغناء عنها كونها مرتبطة بحياة الناس ومصلحة المجتمع فضلاً عن مساهمتها الفاعلة في استقرار الدولة وسيادتها، وبعد تطور مركز الدولة وتدخلها في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية لم تعد الجريمة مجرد عمل شخصي تنحصر آثاره في دائرة ضيقة وانما اصبحت تُمثل عدوانٌ على المصالح الاقتصادية في المجتمع، تلك المصالح المهمة في الحفاظ على بقاء المجتمع واستمراره، ولم يعد دور القانون الجنائي دوراً عادياً بل اصبح اكثر اهتماماً وتعلقاً بمصالح المجتمع الرئيسية في ظل السياسة الجنائية المعاصرة وهو الاداة الفاعلة في حماية هذه المصالح من خلال كبح بواعث السلوك الاجرامي المضر بمصلحة المجتمع .وتحقيقاً لذلك لا بد من لجوء المشرّع الى النصوص الجنائية لتجريم أي فعل يمس النظام الاقتصادي في مجال الاراضي الزراعية ويُعاقب الجاني بالعقوبة العادلة الرادعة وفي الجزائر لم تزل الاراضي الزراعية تتعرض الى جملة من الاعتداءات والانتهاكات التي تُبرر ضرورة توافر الحماية الجنائية لها، ومن ابرز هذه المبررات هو حماية الانتاج الزراعي وحماية الملكية الزراعية من التفتيت ،وكذلك حمايتها من البناء العشوائي (غير القانوني) لم

[347]- نصت المادة 36 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري 90-25 على أن القانون هو الذي يرخص تحويل الاراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة إلى صنف الاراضي القابلة للتعمير ....."

[348]- ج ر عدد 46 المؤرخة في 10 أوت 2008 .

تزل قاصرة عن توفير الحماية المطلوبة لملكية الاراضي الزراعية الامر الذي يجعل من تدخل القانون الجنائي ضرورة لازمة في استكمال صورة الحماية ،وتتراوح العقوبات المطبقة بين قانون العقوبات وقانون التوجيه الفلاحي 08-16 .

الفرع الاول : الحماية الجنائية للاراضي الفلاحية المستمدة من قانون العقوبات .

بالاضافة إلى إشتراك الاراضي الفلاحية مع الغابات في جريمة وضع النار المنصوص عليها في المادة 396 فقرة 04 و 05 من قانون العقوبات ، صنف المشرع جرائم الاراضي الفلاحية إلى جريمة تخريب او إتلاف المحصولات وجرينة،وجريمة المرورعلى أرض الغير .

أولا: جنحة اتلاف المحصول :

نصت المادة 413 من قانون العقوبات على مايلي : كا من خرب محصولات قائمة أو أغراسا نمت طبيعيا أو بعمل الانسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500إلى 1.000دج

ويجوز أيضا أن يحكم على الجاني علاوة على ذلك باحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من هذا القانون، وبالمنع من الاقامة .

1- الركن المادي للجريمة:

هو فعل التخريب والاتلاف، ويحصل التخريب بأية وسيلة ممكنة،وقد اعتبرت المحاكم الفرنسية [349] أن مجرد بت الحشيش أو نبات مضر في حقل ما من قبيل أفعال الاتلاف .

والمشرع الجزائري لم يحدد مقدار هذه المحصولات و الاغراس التي إن وقع عليها التخريب قامت الجنحة المنصوص عليها في المادة 413 من قانون العقوبات ' ،وبذلك مسألة تحديد الحد الادنى متروكة لسلطة القاضي المختص مثلما لم يحدد نوع المحصولات ولا طبيعتها والاغراس المراد خماستها مهما كان نوعها مثمرة أو غير مثمرة .

المهم أن المشرع أوجب ان تكون هذه الاغراس متصلة وقائمة أي لازالت مصلة بالارض وبذلك استثناء المحصولات والاغراس التي قطعت من طرف صاحبها مهما كانت وسيلة التخريب سواء نمت طبيعيا أو بفعل الانسان .

ثاني شرط أن تكون المحصولات مملوكة للغير،فإذا ثبت أن المزروعات التي خربها الجاني ننلوكة للمجني عليه فإن ركن الجريمة يتحقق وبالتالي يستوجب العقاب ولا مبرر لوجود نزاع بين الجاني والمجني عليه

[349]- الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ،دار هومة ،الجزائر ،2010 - ص 109 .

2- الركن المعنوي للجريمة :

تطبيقا للمادة 413 من قانون العقوبات الصادر بموجب الامر 66- 156 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ، المشرع لم يلزم أن يكون الباعث هو الانتقام من صاحب المحصولات والاغراس أو إلحاق الضرر به ،والقانون هنا لا يتطلب توفر القصد الجنائي الخاص وإنما القصد الجنائي العام .

3 – العقوبة :

تكيف الجريمة على أنها جنحة ويعاقب من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 1000 دج.

<u>ثانيا :جريمة تخريب ملك الغير</u>

نص المشرع على هذه الجريمة بموجب المادة 1/444 من قانون العقوبات : "يعاقب بالحبس من عشر أيام على الاقل إلى شهرين على الاكثر وبغرامة من 100 إلى 1000د ج او بإحدى العقوبتين كل من اقتلع أو خرب أو قطع اشجار لاهلاكها مع علمه انها مملوكة للغير وكل من لتلف طعما وكل من قطع حشائش أو بذورا ناضجة أو خضراء مع علمه انها مملوكة للغير " .

1 – الركن المادي للجريمة

فعل التخريب :والذي قد يؤخذ عدة صورا الاقتلاع والقطع والتقشير والاتلاف ،وتستهدف إلحق الضرر بالنبات سواء كانت شجرة أو حشائش أو بذور ويعني الاقتلاع إخراج الشجرة أو النبتة من جذورها أما القطع يستهدف جذع الشجرة أو النبات .

محل التخريب أشجار أو حشائش ا وبذور ناضجة أو خضراء مع اتصالها بالارض اتصالا وثيقا فإذا انقطعت الصلة بينهما لا تقوم الجريمة ، والمشرع لم يحدد الحد الادنى ولاقصى للحشائش والاشجار أو البذور وهو أمر متروك للسلطة التقديرية للقاضي .

أن يكون محل التخريب مملوكا للغير ،وفي حالة قطع الجاني أشجار أو الحشائس يملكها صاحب الارض أو البستان فإنه الجريمة تقوم أما إذا باشر الحائز أو المستأجر الذي قام بغرسها ثم قطعها فإن الجريمة لا تقوم إلا إذا إستعادها المالك بعد دفع ثمنها.

ثانيا – الركن المعنوي للجريمة .

تحتاج هذه الجريمة لتوفر القصد الجنائي، اي يعلم الجاني أن محل التخريب مملوكا للغير ،أما إذا كان محل التخريب ملكا له انعدم القصد الجنائي وبانعدامه تنعدم الجريمة .

2- العقوبة :

توصف هذه الجريمة بالجنحة ويعاقب عليهل بالحبس من سنتسن إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 1000 د ج ،كما يجوز الحكم على الجاني بالحرمان أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 عقوبات ،وكذا بالمنع من الاقامة .

ثالثا :جريمة إغراق الطرق

نصت المادة 444 من قانون العقوبات "كل من أغرق الطرق أو أملاك الغير وذلك برفعه مصب مياه المطاحن أو المصانع أو المستشفيات عن منسوب الارتفاع الذي تحدد السلطة المختصة ".

1- الركن المادي :

فعل الاغراق :وهو رفع مصب المياه ،والاغراق هو جعل الماء يغطي كل الملك الغير ويتحقق برفع مصب المياه عن الحد الذي تحدده السلطة المختصة .

ويكون محل الاغراق كل أملاك الغير وقد يشمل الطرق والحقوق والمزارع ،ويلحق الاضرار بالارض نفسها فقد يسبب الماء الممزوج عادة بالمواد الكيميائية ضررا بالارض ويتهدد الانسان ويلوث التربة .

أن يكون محل الاغراق مملوكا لغير :يلزم أن يقع فعل صب الماء على أملاك لا تدخل ضمن أملاك الجاني.

2 – الركن المعنوي :

يتحقق القصد الجنائي بمجرد القيام برفع مصب الماء وإغراق املاك الغير مع علم الجاني بأنها مملوكة للغير ،ويجب أن يعلم الجاني أنه بصدد الاغراق بقصد الاضرار بملك الغير.

3– العقوبة:

توصف هذه الجريمة بالمخالفة ويعاقب الجاني على فعلها بالحبس من 10 أيام على الاقل إلى شهرين على الاكثر ،وبغرامة من 100 إلى 1000د ج أو بإحدى العقوبتين.

الفرع الثاني : الحماية الجنائية للاراضي الفلاحية المستمدة من قانون التوجيه الفلاحي .

يهدف قانون 08–16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتلعق بالتوجيه الفلاحي [350]،على تحديد عناصر التوجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بتحسين الامن الغذائي للبلاد وتثمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية وذلك بتشجيع زيادة مساهمتها في جهود التنمية الاقتصادية ومذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص والعالم الرفي على العموم .

وقد ادرج في الباب السابع احكام جزائية ترتبط بتحويل الاراضي الفلاحية عنو جهتها الفلاحية ،وتعرية أراضي الرعي ونزع الاغطية الحلفاوية والنباتية .

أولا: جريمة تحويل الاراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية

دون الاخلال باحكام المتعلقة بتحويل الاراضي الفلاحية الخصبة جدا او الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من قانون التوجيه العقاري ،لايمكن إلغاء تصنيف الاراضي الفلاحية الاخرى غلا بمقتضى مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء .

وفي حالة مخالفة الاحكام التشريعية ، وبالنظر ان الاراضي الفلاحية ثروة عقارية غير قابلة للتجديد نص المشرع الجنائي في المادة 87 من قانون 08–16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على معاقبة بالحبس من (1)

[350]- ج ر عدد 46 المؤرخة في 10 اوت 2008 .

سنة الى خمس(5) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى خماسمائة ألف (500.000الف) دينار كل من يغير الطابع الفلاحي لارض مصنفة فلاحية او ذات وجهة فلاحية خلافا لاحكام المادة 14 من نفس القانون التي تنص على منع كل استعمال غير فلاحي لارض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية .

1 – الركن المادي للجريمة

يتجلى الركن المادي في القيام باي عمل من شأنه تغيير الوجهة المخصصة للارض الفلاحيكابناء عليها أو تحويلها لارض عمرانية أو تحويلها لارض بور غير قابلة للزراعة مما يهدد الامن القومي الغذائي سواء كان في ارضه او في أرض الغير لاسيما الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة . أما إذا كان تحويل الارض الفلاحية لقوة قاهرة أو لانجرافها بفعل عوامل طبيعية فلايقوم الركن المادي ولاتثبت الجريمة

2– الركن المعنوي :

وجود إرادة او قصد جنائي لتغيير الارض الفلاحية وتحويلها عن وجهتها الفلاحية .

3– العقوبة:

يكيف العمل بأنه جنحة والعقوبة تكون سالبة للحرية لمدة 1سنة كحد ادني غلى خمسة سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار(100.000) الى خمسمائة دينار (500.000).

ثانيا: تعرية أراض الرعي ونزع الاغطية الحلفاوية والنباتية

يقصد باراضي الرعي في مفهوم القانون 08–16 كل أرض مغطاة بعشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية او متعدد السناوت وعلى أشجار علفية [351].

وفي حالة تدهورها ، يمكن الاعلان عن تأهيلها وتهيئتها وإنجاز عمليات الحفظ والاحياء زالبذر والتجهيز بالري قصد تجديدها واستغلالها الرعوي[352] ،ويمنع على امتداد الاراضي الرعوية تعرية هذه الاراضي وكذا كل عمل من شانه ان يؤدي غلى تدهور المراعي والانجراف عن طريق المياه أو الرياح [353].

---

[351] المادة 26 من قانون 08-16 المشار اليه سابقا .

[352]- المادة 27 من قانون 08-16 المشار اليه سابقا .

[353]- المادة 28 من قانون 08-16 .

وحسب المادة 88 من قانون 08-16 يعاقب بالحبس من شهر إلى 6 اشهر وبغرامة من مائة وخمسين ألف دينار (150.000د ج) الى (500.000دج) كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الاغطية الحلفاوية و النباتية .

في الاخير، هناك بعض الجرائم رغم خطورتها على الارضي الفلاحية لم يوليها المشرع الجنائي اهمية كما هو الحال بالنسبة لفعل التفتيت من خلال تقليل المساحات القابلة للزراعة بسبب التصرفات الناقلة للملكية ،ومن ثم يكون استغلال الارض الزراعية غير ذي جدوى [354]،وجريمة التجريف والمتمثل في:" إزالة الطبقة السطحية للأرض الزراعية على نحو من شأنه الكشف عن الطبقة التحتية من تربتها، والعلّة في حظر التجريف هي ان الطبقات السفلى من الارض الزراعية اقل خصوبة مما يعلوها لأنخفاض نسبة ما تحتويه من المادة العضوية والعناصر الرئيسية لغذاء النبات مما يؤثر في صلاحية التربة للإنبات ويؤدي بالتبعية الى تدهور قدرتها الانتاجية "[355].

خاتمة :

يكتسي موضوع حماية الاملاك العقارية اهمية بالغة في الوقت الراهن و ذلك بالدور المنوط بالاملاك العقارية والتي تعد ثروة عقارية غير متجددة والحفاظ عليها هو أساس التنمية المستدامة بما يتضمنه الحفاظ على الموارد الطبيعية تلبية الاحتياجات الآنية دون رهن حاجيات الاجيال المستقبلية ، والحفاظ على حق الملكية العقارية الذي يعد من أقدس الحقوق المقررة للافراد اشخاص العمومية ،هو من مقومات الدولة القانونية ووسيلة لتمويل وإثراء الخزينة العمومية من خلال الرسوم والموارد الناتجة عن استعمالها واستغلالها.

-أما من جانب الاملاك الوطنية،قد شهدت انتهاكات خطيرة خاصة منه الاملاك الوطنية ،ولعل السبب هو تضارب الأحكام القانونية،حيث أضفت المادة 04 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم،

[354]- حسون عبيد هجيج ،تامر رمضان أمين ،مبررات الحماية الجنائية لملكية الاراضي الفلاحية ،مجلة كلية التربية الاساسية للعلوم التربوية والانسانية ، جانفي ،جامعة بابل / سنة 2014، ص 26.

[355]- المرجع السابق ،ص 28.

وحسب المادة 88 من قانون 08-16 يعاقب بالحبس من شهر إلى 6 اشهر وبغرامة من مائة وخمسين ألف دينار (150.000د ج) الى (500.000دج) كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الاغطية الحلفاوية و النباتية .

في الاخير، هناك بعض الجرائم رغم خطورتها على الارضي الفلاحية لم يوليها المشرع الجنائي اهمية كما هو الحال بالنسبة لفعل التفتيت من خلال تقليل المساحات القابلة للزراعة بسبب التصرفات الناقلة للملكية ،ومن ثم يكون استغلال الارض الزراعية غير ذي جدوى [354]،وجريمة التجريف والمتمثل في:" إزالة الطبقة السطحية للأرض الزراعية على نحو من شأنه الكشف عن الطبقة التحتية من تربتها، والعلّة في حظر التجريف هي ان الطبقات السفلى من الارض الزراعية اقل خصوبة مما يعلوها لأنخفاض نسبة ما تحتويه من المادة العضوية والعناصر الرئيسية لغذاء النبات مما يؤثر في صلاحية التربة للإنبات ويؤدي بالتبعية الى تدهور قدرتها الانتاجية "[355].

خاتمة :

يكتسي موضوع حماية الاملاك العقارية اهمية بالغة في الوقت الراهن و ذلك بالدور المنوط بالاملاك العقارية والتي تعد ثروة عقارية غير متجددة والحفاظ عليها هو أساس التنمية المستدامة بما يتضمنه الحفاظ على الموارد الطبيعية تلبية الاحتياجات الآنية دون رهن حاجيات الاجيال المستقبلية ، والحفاظ على حق الملكية العقارية الذي يعد من أقدس الحقوق المقررة للافراد اشخاص العمومية ،هو من مقومات الدولة القانونية ووسيلة لتمويل وإثراء الخزينة العمومية من خلال الرسوم والموارد الناتجة عن استعمالها واستغلالها.

-أما من جانب الاملاك الوطنية،قد شهدت انتهاكات خطيرة خاصة منه الاملاك الوطنية ،ولعل السبب هو تضارب الأحكام القانونية،حيث أضفت المادة 04 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم،

354- حسون عبيد هجيج ،تامر رمضان أمين ،مبررات الحماية الجنائية لملكية الاراضي الفلاحية ،مجلة كلية التربية الاساسية للعلوم التربوية والانسانية ، جانفي ،جامعة بابل / سنة 2014، ص 26.

355- المرجع السابق ،ص 28.

حماية أكثر من خلال تعميم قاعدة عدم قابلية الحجز والتصرف والتقادم المكسب على الأملاك الوطنية الخاصة وبالمقابل نصت في المادة 37 من قانون 08-15 على امكانية تحقيق المطابقة بشأن الاملاك الوطنية العمومية ،وتسوية البنايات المقامة على الاملاك الوطنية الخاصة ببيعها بالتراضي وهو مايفتح المجال للتجاوزات المتعددة .

اما بالنسبة للاراضي الفلاحية في الجزائر مساحاتها محدودة وكل اقتطاع منها هو اقتطاع مباشر لجزء من سلة غذاء الجزائر ، وهو عمل يتنافى مع احكام التنمية المستدامة ويهدد الامن الغذائي الجزائري .

يتبن أن الدولة الجزائرية صبت جل اهتماماتها على الثروة النفطية ،وقصرت في حق الثروة الزراعية مع أن الانتاج الزراعي هو الاساس في تحقيق الامن الغذائي الذي هو أحد نوعي الامن الانساني ومورد ثابت ومستمر لا ينقطع ،والدليل غزو الاسمنت مناطق زراعية شاسعة ،مما ينذر أن الجزائر ستزيد تبعيتها الغذائية للدول الغربية وبالتالي عدم التقيد بالضمان الدستوري للاراضي الفلاحية .

وتشترك الاملاك العقارية في عدم وجود رقابة فعالة من قبل المؤسسات والهيئات المكلفة بالحماية وعدم تفعيل عملها طيلة عشرية كاملة مثل: الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ولجنة عدم استغلال الاراضي الفلاحية وعدم خروج الاعوان المؤهلين للميدان،وهو ما أدى للانتهاكات والاعتدات الخطيرة .

المراجع :

المؤلفات العامة

– إبراهيم عبد العزيز شيخا ،الاموال العامة، د ط ،منشاة المعارف ،الاسكندرية ،سنة 2002 .

– قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 ، الطبعة الثانية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر سنة 2004.

– جمال سايس ،سعيد مقدم ،الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ،الطبعة الأولى،كليك للنشر ،الجزائر ،2009.

–جيلالي محمد ،صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر ،دراسة نظرية تطبيقية مقارنة ،دار الهدى للنشر والتوزيع ،عين مليلة ،الجزائر ،سنة 2016.

–عجة جيلالي ،أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2006 .

–عجة الجيلالي ، قانون المؤسسة العمومية الإقتصادية من إشتراكية التسيير إلى الخوصصة، دار الخلدونية ، الجزائر، سنة2006،

نوفل عبد الله صفو الدليمي ،الحماية الجزئية للمال العام ،الطبعة الثانية ،دار هومة ،الجزئر ،سنة 2006 .

– نذير بن محمد الطيب اوهاب ،حماية المال العام في الفقه الاسلامي ،الطبعة الاولى ،أكادمية نايف العربية للعلوم الامنية ،الرياض ،2001

– نصر الدين هنوني ،الارادة الراشدة لحماية الساحل في القانون الجزائري ،دارهومة الجزائر ،سنة 2013،ص 132.

رسائل الدكتوراه والماجستير

– حنان ميساوي ،آليات حماية الامك الوطنية ،رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام كلية الحقوق واللوم السياسية ،جامعة أبي بكر بلقايد –تلمسان ،سنة 2014–2015 .

الملتقيات

الطاهر ملاخسو ، نظام التوثيق في ظل التشريعات العقارية بالجزائر سنة (1830–1962)، مداخله مقدمة في ملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي المنعقد بولاية معسكر يومي 20–21 نوفمبر 2005 ، منشور من طرف المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية وثورة 1 نوفمبر 1954 ،وزارة المجاهدين ، سنة 2007 .

– رشيد فارح ، المحطات الرئيسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال وأثر ذلك على البنية الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري ، مداخلة قدمت بالملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي (1830–1962).

يوسف دلاندة ،الحماية الجزائية للملكية العقارية بدون سند بين نصوص القانون والاجتهاد القضائي الملتقى الجهوي المنظم من قبل موثقي ناحية الشرق المنعقد بمقر جلس قضاء باتنة ، بعنون عقود وأدوات التعمير والجرائم الواقعى على العقار.

– كامل تكواشت ،التجزئة العقارية كآلية لحماية العقار غير المبني ،مداخلة ألقيت في الملتقى الوطني الموسوم دور العقار في التنمية المستدامة ،كالية الحقوق والعلوم السياسية نجامعة العربي تبسي

النصوص القانونية والتنظيمية :

الدساتير :

دستور 1976 ألصادر بمجب الامر 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976.

-دستور 1989 المصادق عليه بموجب استفتاء 23 فيفري 1989 ،(ج ر المؤرخة في01 مارس 1989م).

التعديل الدستوري لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 . ج ر عدد 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996 .

- قانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016،ج ر عدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016 .

الأوامر والقوانين

-الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية .

-الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن قانون المدني .

-الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 ، المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلدية الملغى بموجب قانون (25/90) المتضمن توجيه العقاري

-الأمر (28/76) المؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد كيفيات ضبط الإحتياجات العائلية فيما يخص البناء .

-قانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالاملاك الوطنية .

-قانون 90-30 المؤرخ 2008/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم

قانون التراث الثقافي 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية الترث الثقافي (ج ر عدد 44) .

-قانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه

- قانون 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ، ج ر عدد 11 المؤرخة في 17 فيفري 2003 .

-قانون 03 - 03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية

-قانون 05-12 المؤرخ في 04 اوت 2005 المتعلق بالمياه ج ر عدد 60 المؤرخة في 04 سبتمبر 2005.

-قانون المالية 2005 الصادر بموجب قانون 04 -21 (ج ر عدد 85)

- قانون المالية لسنة 2008 الصادر بموجب قانون 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 .

-قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة

-قانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

-قانون 02/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ،(ج ر عدد 13(.

- قانون 10/11المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .

المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي 97- 484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 1983

المرسوم التنفيذي 07-86 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي ،(ج ر عدد 17 المؤرخة في 14 مارس 2007).

المرسوم التنفيذي 09-114 المؤرخ في 07 افريل 2009 المحدد لشروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه

المرسوم التنفيذي 03-311 المؤرخ في 14 سبتمبر 2003 المحدد لكيفيات الجرد العام للممتلكات الثقافية المحمية .

المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، (ج ر عدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012) ،

القرار المؤرخ في 04 فيفري 1992 المحدد لنموذج بطاقة التعريف العقار وكيفيات إعدادها (غير منشور مصدره مديرية أملاك الدولة لبلدية الخروب) ..

المؤلفات باللغة الفرنسية

-JACQUE Liagre , de l'inaliénabilité à l'inaliénabilité sous condition des foret domaniales : contribution à une réflexion sur l'évolution du statut juridique du domaine forestier , revue chronique en droit , n°02 -2010 .

-Rolphe Dareste de la Chavane , De la propriété en Algérie : loi du 16 juin 1851 , sénatus consulte du 22 Avril 1863 , Edition Hachette , France , page

-République Igérienne démocratique , ministère des finance , direction Générale du Domaine National , unité centrale de formation , Manuel de Droit foncier septembre 2007 , page, p27.

-Mourad Betrouni , le patrimoine culturel est la construction de l'identité National , ✓ atelier sur l'inventaire , renforcement du cadre institutionnel et juridique , siège de l'Unesco , paris ,10/12/2008

-Benseddik Souki Habiba , la valorisation des monuments Historique en Algérie , le ✓ cas du palais de l'Agha à Ferdjioua , mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère , faculté des science de la terre de géographie et de l'aménagement du territoire ,département d'Architecture et de l'urbanisme , université Mentouri Constantine

✓ Tahar Khelfoune, le Domaine Public en droit Algérien, Réalité ou fiction,L'harmattan , Paris, France, Année 2000.

✓ Jean Claude Papinot ,Guy verron , Rapport la conservation du Mobilier Archéologique , Décembre 1998, p 07. *publié sur www.culturecommunication.gouv.fr/content/.../papinot_1998_02.pdf*, consulté le 12/12/2014.

✓ Yves Jegouzo , la protection du patrimoine culturel à travers les procedures de gestion des sols de l'urbanisme et de l'architecture ,38 Année;,N°227,la revue Administrative, septembre 1985.

✓ République Algérienne démocratique et populaire, ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique ,acte de la table ronde international sur « Inventaire Archéologique, Méthodes et Résultats : Confrontation des Expériences dans l'Espace Méditerranéen »,université de Guelma , 08 mai 1945 ,29 -30 Novembre 2008 , Algérie .

✓ Djamel Dekoumi , Ouahib Tarek Bouznada , législation Algérienne et gestion du patrimoine , sur le site *www.alger-culture.com/pdf.php?type=A&item_id=599.*

✓ Perrine Ournac , Archéologie et inventaire du patrimoine national : recherches sur les systèmes d'inventaire en Europe et Méditerranée occidentale (France, Espagne, Grande-Bretagne, Tunisie). Comparaisons et perspectives. thèse en vue de l'obtention du doctorat de l'université de Toulouse , 28 septembre 20.

✓ George Mutin , Implantation Industrielle en Algérie et Aménagement du Territoire, in Revue de géographie du Lyon, volume 55,N° 81, 1980.

الدوريات :

- باحماوي عبد الله ،انواع الحماية القانونية للأملاك الوطنية ،مجلة الحقيقة ، الصادرة عن جامعة أدرار ،سنة 2011 .
- بن رقية بن يوسف ، اعادة الاراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ،عدد02 المجلد 07 الجزائر 1997
- الطيب بلواضح ،جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري ، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ،المجلد العاشر ، العدد الأول .
- حسون عبيد هجيج ،تامر رمضان أمين ،مبررات الحماية الجنائية لملكية الاراضي الفلاحية ،العدد 18 ،مجلة كلية التربية الاساسية للعلوم التربوية والانسانية ، جانفي ،جامعة بابل / سنة 2014.

- كمال لدرع ،مسؤولية الحاكم في حماية الاراضي الفلاحية في الفقه الاسلامي ،العدد23 المجلد 22 ،مجلة جامعة الامير عبد القادر ،سنة ،المؤرخة في 15 ماي 2007.

-**عمر بسعود**, « الفلاحة في الجزائر : من الثورات الزراعية إلى الإصلاحات الليبرالية (1963-2002) » / *Insaniyat* , *إنسانيات*. [En ligne], 22 | 2003, mis en ligne le 30 septembre 2012, consulté le 06 janvier 2018. URL : tp://journals.openedition.org/insaniyat/7027 ; DOI : 10.4000/insaniyat.7027

-نصر الدين هنوني ،تطور نظام المكلية الغابية في الجزائر البحث عن مرجعية قانونية ،مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ،العدد 21 سنة 2001 .

- نصر الدين هنوني ،مساحات المنفعة العامة نظام قانوني خاص للحماية ضد التصحر والانجراف ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية عدد 03 ، لسنة 2002، كلية الحقوق .

التقارير :

-رأي المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ،الدورة العادية المنعقدة يوم 29ديسمبر 1996،المنشور في الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 9جوان 1998.

الاجتهادات القضائية :

- مجلة مجلس الدولة عدد 02 ،سنة 2002.

- مجلة مجلس الدولة ،عدد 04 ، سنة 2003 ، ص 119 .

-قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 150856 المؤرخ في 1998/02/25 منشور بمجلة قضائية ،عدد 01 سنة 1998.

- قرار الغرفة الإستعجالية بمجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 2010/04/21 تحت رقم 10/1129 المؤيد للأمر الإستعجالي القاضي بإبطال أمر الحجز التنفيذي على حق الإنتفاع(غير منشور).