

الفصل الثاني: الرقابة البعدية على شغل واستغلال أملاك الدولة الخاصة

من خلال ما تطرقنا له في الفصل الأول أي الرقابة السابقة على أملاك الدولة الخاصة فإن هذه الوسائل وحدها لا تكفي لرقابة وحماية هذه الأملاك من جميع الاعتداءات غير القانونية، وعليه فإن المشرع أحاطها بوسائل رقابية أخرى من شأنها تعزيز حماية الأملاك الخاصة تحت ما يسمى بالرقابة اللاحقة على أملاك الدولة الخاصة، حيث ينصب هذا النوع من الرقابة على نشاط المؤسسة العامة فيما يتعلق بأعمالها التي وقعت بالفعل وانقضت وبذلك فإن تقييم النتائج لا يتم إلا بعد حدوث الأداء.

وعليه ستقتصر دراستنا في هذا الفصل على الرقابة عن طريق القرارات، بالإضافة إلى وسائل الرقابة من خلال السلطات والأجهزة الإدارية المساهمة في حماية الأملاك وذلك من خلال مبحثين:

المبحث الأول: الرقابة عن طريق القرارات.

المبحث الثاني: وسائل الرقابة البعدية.

المبحث الأول: الرقابة عن طريق القرارات

تمارس الرقابة البعدية على شغل واستغلال أملاك الدولة الخاصة عن طريق القرارات وتشمل هذه القرارات قرارات التعدي الواقع على الأملاك وقرارات التنازل بالإضافة إلى الرقابة عن طريق شهادة المطابقة ومعاينة المخالفات.

وهذا ما سيتم التطرق إليه وذلك من خلال مطلبين:

المطلب الأول: قرارات التعدي الواقع على أملاك الدولة الخاصة وقرارات التنازل

المطلب الثاني: شهادة المطابقة ومعاينة المخالفات

المطلب الأول: قرارات إزالة التعدي وقرارات التنازل

تعد قرارات إزالة التعدي وقرارات التنازل من أهم وسائل الرقابة البعدية على أملاك الدولة الخاصة، حيث تسعى إلى حماية أملاكها من أي مساس أو تعدي واقع عليها، حيث سوف نتطرق في هذا المطلب على قرارات التنازل والتي هي السبيل إلى الاكتساب والامتلاك وقرارات التعدي الواقع على أملاك الدولة وذلك من خلال فرعين:

الفرع الأول: التعدي الواقع على أملاك الدولة

الفرع الثاني: قرارات التنازل

الفرع الأول: التعدي الواقع على أملاك الدولة

تهتم الدولة بالحفاظ على أملاكها ورعايتها وعدم التعدي عليها لتحقيق أهدافها، كما تهدف لجنة حماية أملاك الدولة إلى حماية هذه الأملاك ومنع التعدي عليها بأي شكل من الأشكال وتنفيذ قرارات إزالة التعديات الواقعة عليها.

أولاً: الرقابة على التعدي الواقع على أملاك الدولة الخاصة

لقد أثبت الواقع العملي أن أكثر الأملاك تعرضاً للتعدي هي أملاك الدولة الخاصة ويرجع ذلك لعدة أسباب أهمها:¹

- انتشار رقعة هذه الأملاك وصعوبة مراقبتها أو التعرف عليها من طرف أعوان الدولة في كثير من الأحيان إلا بعد إجراء تحقيقات ميدانية.

- محاولة البعض وضع اليد عليها تمهيدا للتمسك بتملكها بالتقادم المكسب وهو ما جعل المشرع الجزائري ينص صراحة بموجب نص المادة 04 من القانون 90-30 أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا للحجز.²

- محاولة البعض وضع الدولة أمام الأمر الواقع وهو المنحى الذي ينحى إليه أغلب المعتدين ظناً منهم أن الدولة ستضطر إلى تقنين أوضاعهم وهو ما حدث في أحيان كثيرة من خلال بعض التشريعات الخاصة وبسبب انتشار هذه الظاهرة بشكل لعدة أسباب اقتصادية، اجتماعية، وقانونية مما أدى إلى معظم الدول التي عرفت هذه الظاهرة بشكل واسع وضع قوانين خاصة لمحاربتها والتقليل من خطورتها على الأقل ولعل أهم هذه النصوص القانونية هي التي تجيز إزالة التعدي الواقع على أملاك الدولة بالطريق الإداري دون اللجوء إلى القضاء سواء منه الجزائري لأن التعدي على الملكية العقارية يعتبر جريمة وفقاً لما جاء في قانون العقوبات حيث نصت المادة 396 كما يلي: يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمداً في الأموال الآتية:³

¹ - كنانة محمد، الحماية الإدارية لأملاك الدولة، المذكرة السابقة، ص 264.

² - المادة "04" من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية السابق ذكره.

³ - كنانة محمد، المذكرة السابقة، ص 204.

- مبان أو أماكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو مستقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن.
- غابات أو حقول مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام أو على هيئة مكعبات.
- محصولات قائمة أو خشب أو محصولات موضوعة في أكوام أو في حزم.
- عربات سكة حديد سواء محملة بالبضائع أو بأشياء منقولة أخرى أو فارغة، إذا لم تكن ضمن قطار به أشخاص.
- تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة تتعلق بأملاك الدولة أو بأملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام.

وبالتالي يمكن القول أن هذه المادة جاءت صريحة بأن أي تعدي على ملكية خاصة يعتبر جريمة ويعاقب وفق ما جاء في هذه المادة.¹

أو عن طريق إزالة دعوى من اليوم الذي علم فيه صاحب الأرض بإقامة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر كما جاء في نص المادة 784: "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحب الأرض في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك وأن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت فيها."²

ومنه فإن الدولة تقوم بالإجراءين السابقين لإزالة التعدي الواقع على أملاكها الخاصة حيث تقوم أولا بمعاينة هذا التعدي ثم بعد ذلك إزالة التعدي.

¹ - المادة 396 من قانون العقوبات 2 غشت سنة 2011 .

² - المادة 784 من القانون المدني

أ) معاينة التعدي الواقع على أملاك الدولة الخاصة:

نصت المادة 123 من القانون 90-30 على أهم القواعد القانونية في مجال الحماية الإدارية لأملاك الدولة الخاصة التي منحت الاختصاص للأعوان المؤهلين التي جاء فيها:

يعاين الأعوان المؤهلون قانوناً أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية ويلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند ويحصلون على التعويضات المطابقة والأتاوى والعائدات سابقة الذكر بغض النظر عن المتابعة الجزائية وتدفع المبالغ المحصلة على هذا النحو حسب الحالة إما لخزينة وإما لميزانية الجماعات الإقليمية وإما للإدارة أو لهيئاته المزودة بميزانية ملحقة.¹

كما أن الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية تتمتع بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك وهذا طبقاً لنص المادة 134 من قانون 90-30 والتي نصت على:²

تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار اختصاصاتها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلية في الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة المخصصة أو غير المخصصة.

ب) صور المساس والتعدي على الأملاك العقارية الخاصة:

نصت المادة 33 من قانون 91-11: "كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلاً وعديم الأثر ويعد تجاوزاً يترتب عنه

¹ - المادة 123 من القانون 90-30 السابق ذكره.

² - المادة 124 من نفس القانون.

التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به".

يتبين من نص المادة أن أي نزع الملكية خارج الحالات التي يقرها القانون يعد باطلا وليس له أي أثر قانوني مما يستوجب التعويض.¹

كما أن المشرع الجزائري وبموجب المرسوم 05-248 المؤرخ في 10/07/2005 المتمم للمرسوم 93-186 سلطة استثنائية تمثل مساسا بحق الملكية العقارية واعتداء عليها إذا كانت العمليات هدفها إنجاز بنى تحتية ذات منفعة وبعد استراتيجي.

فأول صورة من صور المساس بحق الملكية العقارية الخاصة أنه في هذه العمليات تصرح الإدارة بالمنفعة العمومية² بمرسوم تنفيذي، إلا أنه لم تبين المهلة القصوى لإنجاز نزع الملكية الخاصة التي لا يجوز أن تفوق 04 سنوات في الحالات العادية مع إمكانية تجديدها مرة واحدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية، فالمالك قد يتضرر في الفترة ما بين التصريح بالمنفعة العمومية ونزع ملكيتها لأن هذا القرار سيؤدي حتما إلى إنقاص قيمة العقار ويجعل الغير يتهرب من شرائه. أما الصورة الثانية من الاعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة وبموجب نص المادة 10 مكرر التي نصت على ما يلي: "بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيابة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملك أو الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات

¹ - المادة 33 من قانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية.

² - خواديجية حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، ص 81.

الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية".

ومنه ومن خلال نص المادة وبمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية يصبح للإدارة نازعة الملكية الحق الكامل في الحياة الفورية للعقار وذلك بقرار صادر من الولاة المعنويين دون مراعاة الإجراءات القانونية المتعلقة بقرار قابلية التنازل وبالتالي يحرم المالك من رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة في ذلك.¹

ج) الإجراءات الإدارية المتبعة ضد التعدي على أملاك الدولة الخاصة:

تقوم الإدارة بمجموعة من الإجراءات الإدارية ضد التعدي على أملاك الدولة وهذه الإجراءات تبدأ بالمعاينة الميدانية للتعدي الواقع مرورا بإنذار المعتدي بالإضافة إلى تسليط عقوبات مالية عليه وصولا إلى المتابعة القانونية وهذا ما سنتطرق إليه.

أولا: المعاينة الميدانية

نصت المادة 134 من قانون 90-30: "تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار اختصاصاتها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلية في الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة المختصة أو غير المختصة".

¹ - المادة 44 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005 المتمم للمرسوم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

وعليه فإن الإدارة تملك حق الرقابة الدائمة على استعمال أملاك الدولة وتعتبر هذه الرقابة من الصلاحيات التي خولها لها القانون لمراقبة أي مساس أو تعدي واقع على الملكية العقارية الخاصة.¹

بالإضافة إلى معابنتها والهدف من هذه المعاينة الميدانية الحدّ من هذا التعدي وإزالته حيث يحول للبحث ومعاينة المخالفات كل من مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير.²

ثانيا: الإنذار

من المسلم به أن العقوبات الإدارية ليست غاية في ذاتها بل هي وسيلة تهدف قبل تسليط أي عقوبة على المخالف ضرورة إنذاره للتوقف عن مواصلة المضي في المخالفة وإزالة آثارها ولا يعتبر الإنذار أو الإعدار إجراءً إجبارياً على الإدارة إلا إذا نص القانون صراحة على وجوب توجيهه قبل اتخاذ أي إجراء عقابي ضد المخالف لكن الإدارة غالباً ما تقوم بإعدار المخالف قبل أي عقوبة إدارية وذلك من أجل أن تعطيه الفرصة الكاملة للدفاع عن نفسه ومعارضة العقوبة أو إزالة آثار المخالفة بنفسه تجنباً لأي إجراء آخر قد توقعه الإدارة ضده.

ثالثاً: توقيع العقوبات الإدارية المالية

وهي عقوبات تنصب على الذمة المالية للمخالف وتؤدي لصالح الإدارة وقد تأخذ صورة الغرامة أو المصادرة وتهدف هذه العقوبات في الأساس إلى إجبار المخالف على التوقف عن المخالفة التي لها أثر مستمر مثل شغل الملك دون سند، فتسلط العقوبة على ذمته المالية ليقوم بإخلاء الملك المشغول ومن الأمثلة الواضحة في هذا المجال ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 89-10 والتي تنص على: "يتعرض شاغلوا المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم سند امتياز اتخذ لفائدتهم

¹ - المادة 134 من القانون 90-30، السابق ذكره.

² - المادة 76 مكرر من القانون 90-29 السابق ذكره.

لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيةين ويلزم الشاغلون فضلا عن ذلك بدفع الإيجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به عن كل المدة التي استمروا خلالها في شغل المساكن مزيدا بنسبة 50% بالنسبة إلى الشهور الستة الأولى وبنسبة 100% فيما زاد على ذلك.¹

رابعا: إصدار قرار الإزالة بالتعدي على أملاك الدولة الخاصة

يعتبر القرار الإداري من أهم الوسائل الإدارية التي تستعين به الإدارة في ممارسة نشاطها.

ويمكن تعريف القرار الإداري بأنه: "إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية في صورة تنفيذية أي في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر"²

قائما في ذلك على جميع شروطه الشكلية والموضوعية التي تحقق مشروعية القرار الإداري حيث لا يكون القرار الإداري سليما ومشروعا إذا ألم بكل عناصر المشروعية واستوفى كل الأركان المطلوبة.³

وتعتبر قرارات الإزالة من القرارات العقابية والتي أوكلها التشريع للإدارة بصفتها الجهة المالكة للملك المعتدي عليه باعتبار أن حق الدولة على أملاكها الخاصة هو حق ملكية لكن يبقى هذا القرار وعلى الرغم من أنه إزالة لتعدي قائم بالوسائل الإدارية فإنه استثناء من القاعدة العامة يجب على الإدارة أن لا تستعمله إلا ضمن ضابطين أو شرطين قانونيين محددين قد أجمع عليهما الفقه والقضاء.⁴

¹ - كنانة محمد، المذكرة السابقة، ص 272.

² - عمار عوايدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، ص 21.

³ - عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، ص 30.

⁴ - محمد كنانة، المذكرة السابقة، ص 273.

كأصل عام ملك لصاحب الأرض غير أنم إقامة المنشآت إذا تمت من طرف أجنبي فإن القواعد العامة للقانون المدني تنص على أنه يمكن لمالك الأرض إزالتها على نفقة من أقامها وذلك في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة هذه المنشآت أو يلزم استبقاؤها ودفع قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت.

خامسا: الجهة المختصة بإصدار قرارات إزالة التعدي

تتولى أجهزة الرقابة التي نص عليها القانون كل حسب اختصاصه الرقابة على سبيل الأملاك الوطنية وحمايتها.

حيث نصت المادة 138 من قانون الأملاك الوطنية في فقرتها الثابتة على ما يلي: تمارس أجهزة الرقابة المقررة قانونا والأشخاص المؤهلين قانونا معاقبة المخالفات المذكورة في المادة 137 أعلاه وملاحقتها وقمعها ضمن الشروط والإجراءات التي يحددها التشريع المطبق على القطاعات والأنشطة المعنية".
وبالتالي فإن الجهة المختصة بإصدار قرار إزالة التعدي يكون بحسب الاختصاص الذي يؤول إليها.¹

وبالرجوع إلى نص المادة 95 من القانون 11-10 التي نصت على: يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث المعماري على كامل إقليم الدولة".

وانطلاقا من هذه المادة نجد أن إزالة التعدي على الملكية العقارية الخاصة تقتصر فقط على الرقابة العامة في مجال التعمير.²

ويعود الاختصاص للمجلس الشعبي البلدي أو الوالي حيث نصت المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على ما يلي: "عندما ينجز

¹ - المادة 11، 138 من القانون 90-30 السابق ذكره.

² - المادة 95 من القانون رقم 11-10، السابق ذكره.

البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

وفي هذه الحالة ومراعاة للمتابعة الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة وعند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى (30) يوما".

وعليه فإنه في حالة أي مخالفة من مخالفات التعمير فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يختص باعتباره ممثلا للدولة على المستوى المحلي بضبط مخالفة التعمير وذلك بناء على تحرير محضر من العون المؤهل قانونا أو الوالي في حالة تقاعس أو قصور هذا الأخير يتولى الوالي إصدار القرار.¹

* شروط قرارات الإزالة:

كما سبق وأن بينا فإن الفقه والقضاء الإداري قد أجمعا على ضرورة توافر شرطين موضوعيين لصحة قرار الإزالة.

الشرط الأول: أن يكون قرار الإزالة قائما على سبب يبرره:

لا شك أن القرار الإداري عموما يجب أن يستند إلى السبب الذي يعتبر ركنا من أركانه وهو الحالة القانونية أو الواقعة التي دفعت الإدارة لاتخاذها ويختلف السبب الذي يعبر عن الباعث السابق، لاتخاذ القرار عن الغاية والتي هي النتيجة اللاحقة عن صدوره غير أن القضاء الإداري ثم الفقه القانوني وعلى الرغم من وجود السبب كركن عام للقانون الإداري إلا أنه استحدث واستوجب لقرارات الإزالة بسبب خاص يتعلق فقط بهذا النوع من القرارات وهذا السبب يتعلق تحديدا أن تتأكد الإدارة من

¹ - المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-30، السابق ذكره.

وجود تعدي سافر وجدي على ملك من أملاكها ثابت وقائم على سندات قانونية وهذا من أجل أن تتجنب الإدارة آثار الطعن في قرارها وتعويض المتضرر.

الشرط الثاني: ثبوت تجرد المعتدي من أي سند قانوني يبرر وضع اليد

من الشروط الواجب توافرها في قرار الإزالة الذي تصدره الإدارة، لإزالة التعدي الواقع فوق أملاكها الخاصة أن يكون المعتدي أو واضع اليد متجردا من أي سند قانوني يبرره وضعه ليده أو قيامه بالأشغال ومن الناحية العملية فإن الإدارة من السهل عليها التعرف على ذلك من خلال مطابقة المعتدي أو واضع اليد بالأوراق والمستندات التي تبرر وضعه خلال المعاينة الميدانية كما بإمكانها مراجعتها خاصة وأن جميع الأشغال مهما كان نوعها لا بد أن¹ يسبقها ترخيص من الإدارة وفي حالة ما إذا صادف وجود سندات تبرر وضع اليد فغفي هذه الحالة فليس من حق الإدارة اللجوء إلى إزالة التعدي بالطريق الإداري حتى ولو كان السند قابلا للإبطال لأي سبب من الأسباب بل عليها في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء المختص.

وعليه يمكن القول أن أي تعدي يمس بناء راجع إلى ملك خاص تابع للدولة فإنه يكون تحت رقابة وحماية العون المختص بمعاينة مخالفات التعمير.

الفرع الثاني: قرارات التنازل

إن حماية أملاك الدولة تتبلور في مجموعة من الإجراءات تلتزم بها الإدارة وتستهدف حماية أملاك الوطنية سواء ضد تصرفات أعوان الإدارة ذاتها أو ضد تصرفات الجماهير بحيث تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في اختصاصاتها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلة في الأملاك الوطنية الخاصة.²

¹ - كنانة محمد، المذكرة السابقة، ص 276.

² - بوضرة باديس، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع إدارة عامة وإقليمية القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، ص: 102.

أولاً: تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة المبنية:

1-1- التنازل عن الأملاك العقارية الشاغرة: إن المشرع ألغى النصوص المتعلقة بالأملاك الشاغرة والتنازل عليها بموجب قانون (81-01) المؤرخ في فيفري 1981 الذي عدّل مرارا لتوسيع نطاق التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري.

أ/ الأملاك العقارية المبنية محل التنازل:

- حددت المادة 02 من قانون (83-02) المؤرخ في 28 جانفي 1983 الأملاك العقارية القابلة للتنازل مع أجزائها المشتركة وهي:
- 1- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للدولة وجماعتها المحلية، والتي آلت للدولة بموجب الأمر (66-102) المؤرخ في 06 ماي 1966 المتعلق بالأملاك الشاغرة.
 - 2- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة لمكاتب الترقية.¹
 - 3- المحلات السكنية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.
 - 4- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.
 - 5- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية.
 - 6- مساكن البناء الجاهز التي تم إنجازها في إطار إعادة بناء المناطق التي صرح بأنها منكوبة.

¹ - خواديجية سميحة حنان، المذكرة السابقة، ص: 62.

ب/ 2-1- الهياكل المكلفة بالتنازل:

- لجنة الدائرة يترأسها رئيس الدائرة والمكلفة بدراسة طلبات الشراء.
- لجنة ولائية يترأسها الوالي والمكلفة بالدراسة والفصل في الطعون المحتملة المقدمة من طرف المترشحين للشراء.¹

2-2- كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية الشاغرة:

يتم التنازل بالبيع نقداً أو بالتقسيط وتقدر قيمة الأملاك من قبل إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية باستثناء البنايات التي أنجزت في المناطق المصرحة منكوبة والمساكن الريفية المحددة السعر بموجب مرسوم يأخذ بعين الاعتبار الحالات الاجتماعية وفي حالة البيع بالتقسيط يجب على الممتلكين دفع حصة أولية تتراوح بين 03% و 20% من سعر التنازل وذلك حسب مداخيلهم ويتم نقل ملكية المسكن أو المحل إثر دفع السعر الكلي للتنازل في حالة البيع نقداً أو إثر دفع القسط الأول² في حالة البيع بالتقسيط ويحرر العقد وتعيده إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية.

كما تجدر الإشارة أن في قرار قابلية التنازل يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناءً على تقرير التعويض الذي تعدده مصالح إدارة الأملاك الوطنية ويشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل وجوبا قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها وبينت في كل حالة تحت طائلة البطلان لهوية المالك أو صاحب حق الملكية كما

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 02 سبتمبر 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، المتضمن كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري.

² - خواديجية سميحة حنان، المذكرة السابقة، ص: 64.

يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه ويبلغ القرار الإداري الخاص بقبالية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين، ويرفق إذا أمكن باقتراح بتعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه.¹

ثانيا: تنازل الدولة عن أملاكها الخاصة العقارية غير المبنية

يمثل قانون (83-18) والمرسوم التنفيذي 289/92 المحددان لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية تحولا كبيرا في نظام الملكية العقارية الفلاحية ونقلها للخواص، وفي الواقع أن قانون (83/18) يطبق في حالة إنجاز مشروع استصلاح صغير يتكفل بمصاريفه المترشح في حين أن المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 يطبق على المشاريع الاستصلاحية لمساحات شاسعة التي تتطلب تكاليف باهظة وتتحمل الدولة جزء منها والملاحظ أن القيود المفروضة بموجب المرسوم التنفيذي 289/92 أكثر من تلك التي فرضها قانون (83-18).

أ/ الأراضي التابعة للدولة محل التنازل للخواص:

حددت المادة "04" من القانون (83-18) الأراضي التابعة للدولة التي تنصب عليها حيازة الملكية بالاستصلاح وهي:

- 1- الأراضي العامة الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية.
- 2- الأراضي التابعة للدولة غير المخصصة.
- 3- الأراضي التابعة للدولة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح.

¹ - صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص، ص: 248، 249. راجع في ذلك:

خالد أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، جامعة الجزائر.

مع العلم أن تحديد موقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار قانون (83-18) يكون حسب شكلين:

- بمبادرة الجماعات المحلية.¹
 - بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح.
 - أما إنشاء محيط الاستصلاح بمبادرة الجماعات المحلية يكون بقرار من الوالي بعد استشارة المصالح التنفيذية المختصة التابعة للفلاحة والري وأملاك الدولة.
- ب- قيود التنازل عن الأراضي الفلاحية:

إن المشرع وضع قيود لنقل ملكية الأرض حيث نصت المادة 06 من قانون (83-18) أنه يتم امتلاك الأراضي إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي وبقيود نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ والذي يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتقوم الإدارة بالمصادقة عليه ويتم بذلك نقل الملكية بالدينار الرمزي.

ويمكن القول من خلال هذه المادة أن قرار التنازل يقوم بطلب رفع الشرط الفاسخ المشار إليه في المادة أعلاه ويتم هذا الرفع بعد إثبات إنجاز برنامج الاستصلاح حسب كفاءات تحدد بموجب مرسوم حيث تمنح للمالك مهلة مدتها 05 سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة، لإنجاز برنامج استصلاح أراضي غير أنه إذا لم يتم الاستصلاح إلا جزئياً عند انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه فتتخذ إجراءات خاصة حيث يرفع الوالي قضية إلى القاضي المختص إقليمياً قصد ادعاء شرط البطلان ثم يصدر الوالي قرار يتضمن إلغاء قرارات التنازل في إطار الحيابة على الملكية العقارية.²

¹ - حواديجية سميحة حنان، المذكرة السابقة، ص، ص: 66، 67.

² - المواد 06-10-11 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتضمن حيابة الملكية العقارية الفلاحية.

2-2- تنازل الدولة عن الملكية العقارية العمرانية:

تنازلت الدولة بموجب قانون (86-03) المؤرخ في 04/02/1986 المعدل لقانون (81-01) المؤرخ في فيفري 1981 المتعلق بالتنازل عن الأملاك الشاغرة عن مساحة الأراضي العمرانية الزائدة لصالح الخواص فبعد أن كانت المساحات العقارية العمرانية الزائدة تدمج قانونا ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية حسب المادة 08 من مرسوم (76-28) المؤرخ في 07/02/1976 المتضمن كيفية ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء عادت الدولة للتنازل عن هذه المساحات حسب المادة 04 من القانون المشار إليه أعلاه.

(1) لصالح الشاغل القانوني أو مكتسب الملك المبني على أساس الأسعار المحددة عن طريق التنظيم.

(2) لأعضاء أسرة المكتسب الذين لهم حسب الترتيب ومن الدرجة الأولى صفة الفروع أو الأصول وصفة الحواشي من الدرجة الثانية.¹

ثالثا: آثار التنازل القانوني

من المقرر وطبقا لما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا أن التنازل يشكل نقلا قانونيا للحقوق المتنازل لفائدة المتنازل له ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن أصبح بواسطة مقرر تسوية الوضعية الناتج عن التنازل الصادر لفائدته المستأجر القانوني الوحيد فإن القرار الإداري المتضمن قبول ملف شراء المتنازل عليه لشخص آخر يعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة.²

¹ - حوادية سميحة حنان، المذكرة السابقة، ص: 69.

² - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء إحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 63.

وفي الأخير يمكن القول التنازل هو إجراء من الإجراءات القانونية الذي يؤدي إلى الاكتساب والامتلاك وهذا إجمالاً فيما يخص التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وإنه وفقاً لمقتضيات السوق الجديدة شجعت الدولة الاستثمار لترقية النشاط العقاري وفتح المجال أمام القطاع الخاص في مجال إنجاز الأملاك العقارية بمختلف استعمالاتها.

المطلب الثاني: الرقابة عن طريق شهادة المطابقة ومخالفة المعاينات

تمارس الرقابة البعدية من خلال شهادات إدارية بعدية على استعمال واستغلال الأراضي العمرانية وكذا أهم الإجراءات المخولة للإدارة في حالة مخالفة المعاينات وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال فرعين:

الفرع الأول: شهادة المطابقة

الفرع الثاني: معاينة المخالفات

الفرع الأول: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة ضرورية لإعداد أو استخراج سند الملكية للبناء المنجزة، وعند الانتهاء من عملية البناء يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع محتوى رخصة البناء عن طريق شهادة المطابقة.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه

بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.¹

ثانياً: أهمية شهادة المطابقة

تقتضي عملية القيام بأعمال البناء واستغلال ما تم إنجازه إصدار قرارين أولهما هو الترخيص المسبق لإنجاز الأعمال ثم تتويج هذا الأخير بقرار ثاني لإبراز مدى تنفيذ الأول ومطابقته للأحكام المحددة والنتيجة المرجوة وعليه فإن هذه النتيجة تعكس بشكل أو بآخر أهمية شهادة المطابقة التي نلخصها في أهم النقاط التالية:

1- المحافظة على النظام العام: حيث أنه باعتبار رخصة البناء من الأدوات التي تهدف إلى حماية النظام العام البيئي فإن شهادة المطابقة تأتي لتتويج مدى تحقيق ذلك بمعنى التحقق من أن البناء صالح لاستغلاله ويتماشى وعناصر النظام العام.

2- حماية مصالح الغير: ونقصد في ذلك مضار الجوار غير المألوفة والتي يكون سببها الانعكاسات السلبية للمبنى الجديد المجاور نتيجة عدم احترام مضمون رخصة البناء كالزيادة مثلا في العلو وحرمان الجار من حق المطل أو التهوية أو الإنارة الطبيعية فرغم ما تهدف إليه رخصة البناء من حماية للجار من مضار الجوار غير المألوفة فإن شهادة المطابقة كقرار إلزامي جاءت لتؤكد هذه الحماية وتفرضها وهذا عن طريق الحضور المكثف للإدارة من خلال رقابتها السابقة والآنية واللاحقة لأعمال البناء.

3- إقرار باستغلال المبنى: تعد شهادة المطابقة رخصة تقوم مقام رخصة السكن إذا كان الغرض من ذلك أو كترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان مخصصا لوظائف اقتصادية أو اجتماعية أو صناعية أو خدماتية مع مراعاة بعض الأحكام الخاصة ببعض المؤسسات.

¹ - عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، ص 657.

4- **حماية البيئة:** نظرا للدور الفعال الذي تلعبه رخصة البناء في حماية البيئة لابد على المستفيد منها أن يتقيد بأحكامها ولا يمكنه التوصل من مسؤوليته تجاه حماية البيئة بمجرد الحصول على رخصة البناء لأن الرقابة اللاحقة لأعماله عن طريق شهادة المطابقة تفرض عليه إما مطابقة البناء أو تنفيذ الإجراءات الردعية عليه نتيجة مخالفة أحكام قانون العمران ومضمون رخصة البناء التي تعد حماية البيئة أحد أهدافها وبالتالي وجب مطابقة أعمال البناء مع هذه الأهداف.¹

ثالثا: طبيعة شهادة المطابقة

واستنادا لنص المادة "10" من القانون رقم 08-15 والتي جاء مضمونها كما يلي: "يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة".² وبالتالي لا يمكن استعمال أي بناية إلا بتحقق شرط الحصول على شهادة المطابقة كما جاء في المادة.

كما أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

الواقع أن السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه أنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها

¹ - براهيم موفق: البعد البيئي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إداري معمق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، ص 259.

² - المادة "10" من القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية، عدد 44.

التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجز البناء جنى على نفسه.

حتى أن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الأمر الذي لا يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستعمال.¹

رابعا: شروط الحصول على شهادة المطابقة

1- المبنى محل طلب شهادة المطابقة:

البنائيات التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة وتمثلت فيما يلي:²

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.

2- طالب شهادة المطابقة:

نصت المادة "54" من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.³

ومن أجل تحقيق مطابقة البنائيات المنتظمة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن⁴، حيث نصت المادة "2" من القانون رقم 09-154 على ما يلي: "يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم".⁵

¹ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، القانونية، المذكرة السابقة، ص 158.

² - المادة "16" من القانون رقم 08-15، السابق ذكره.

³ - المادة 54 من القانون 91-176 السابق ذكره.

⁴ - حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، المذكرة السابقة، ص 282.

⁵ - المادة "02" من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح

بمطابقة البنائيات.

خامسا: إجراءات المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة والتسوية لابد من إتباع إجراءات بداية من التصريح إلى غاية صدور قرار اللجان المختصة وعلى ذلك فإن للخواص دور بارز في هذه العملية.

1- دور الخواص المعنيين بمطابقة بناياتهم:

جميع البنايات المعنية بمطابقة البنايات يجب أن تخضع لتصريح، حسب النموذج المعد لهذا الغرض يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ويكون هذا التصريح في 05 نسخ طبقا للاستمارة وفي حالة إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية. وإذا لم تتم أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها حيث يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية.¹

وإذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن ويجب أن يشمل هذا التصريح البيانات التالية:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.

- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.

¹ - محاضرة الأستاذ الشريف بحماوي، معهد الحقوق، المركز الجامعي، تمنراست، الجزائر، ص 173-174.

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، وعند الاقتضاء يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون ويلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة بإيداع طلب شهادة المطابقة ويسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد الموافق عليه.¹
- ولقد نصت المادة 25 من القانون رقم 08-15 يجب أن يرفق تصريح تحقيق

مطابقة البناء بملف يحتوي على ما يأتي:

2- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام

الحالة الأولى: بناية غير متممة ومطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها (من إعداد مهندس معماري معتمد).
- تحديد أجل إتمام البناية (يقيمه مهندس معماري معتمد)
- الحالة الثانية: بناية غير متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.

- وثائق بيانية وكتابية للأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.

3- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة البناية متممة وغير مطابقة لأحكام

رخصة البناء المسلمة

¹ - الأستاذ الشريف بحماوي، المحاضرة السابقة، ص 174.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة للبناء كما اكتملت على سلم 1/500.
- مخططات كل الطوابق والواجهات كما اكتملت على سلم 1/50.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.¹

4- طلب بناء على سبيل التسوية لبنانية متممة غير حائزة على رخصة

وثائق بيانية وكتابية ومخططات الهندسة المدنية للبناء. كما اكتملت معدة من قبل مهندس معماري ومهندس مدني بيان وصفي للأشغال المنجزة. أما بالنسبة لمعاينة المخالفات واستنادا لنص المادة "62" من القانون رقم 29-90 حيث يؤهل الأعوان المذكورين في المادة 68 للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون ويؤهل الأعوان أيضا:

لزيارة ورشات التجزئة وللقيام بالفحص والتحقيقات بالإضافة لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية.

وكذلك لغلق الورشات غير القانونية كما يتم المراقبة والتحقق وفق رزمة الزيارات التي تعد من طرف:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء ويحرر محضر عن المخالفة المعاينة ويدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها ثم يرفع هذا المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة.²

¹- أنظر، محاضرة السابقة، للأستاذ الشريف بحماوي، ص 174-175.

²- أنظر القانون رقم 08-15، السابق ذكره.

كما يتبين أن هناك علاقة وثيقة بين شهادة المطابقة ورخصة البناء مع ضرورة توافق أعمال البناء وقانون التهيئة والتعمير وأن قرار منح الرخصة أو رفضها قرارا صريحا وذلك راجع إلى طبيعة أعمال المعاينة والدراسة والمحضر الذي يحرر بشأنها وإبداء الرأي فيه من قبل مصلحة البناء على مستوى الولاية فهي أعمال مادية تقنية صادرة عن مختصين قانونيين وتقنيين والمخولين قانونا بذلك.¹

سادسا: منازعات شهادة المطابقة

تثير شهادة المطابقة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري:

1- **منازعات القضاء العادي:** في حالة إنجاز أشغال بناء انتهكت بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية سارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 مكرر 5 وكذا المادة 77 من القانون 90-29 التي تنص "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن أيضا الحكم بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة حيث يمكن لقاضي الاستعجال الحكم بالغرامات التهديدية.

¹ - قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، المذكرة السابقة، ص 49.

كما تقرر الجهة القضائية (محكمة الجرح) التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده. أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف وهذا المقتضى يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات أو يجعل حكم محكمة الجرح قابلاً للتنفيذ ولو أنه ابتدائياً فهو ينفذ حتى في حالة استئنافه وهذا في الشق المتعلق¹ بمطابقة البناءات أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء، ذلك أن المحكمة الجزائية عندما تقضي بهذا الهدم الكلي أو الجزئي فإنها تحدد للمخالف أجلاً للقيام بذلك فإن امتنع بعد انقضاء الأجل الممنوح له فإن القانون سمح لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ الحكم تلقائياً وفي هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين وعلى قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الأولى فالحكم أعلاه ينفذ حتى ولو رفع استئناف ضده.

2- منازعات القضاء الإداري: في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية أياً كان المختص بإصدارها سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي عندما يكون مختصاً بإصدارها طبقاً للقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وترفع الدعوى حسب القواعد العامة وفي الآجال المحددة مع إتباع الشكليات المنصوص عليها قانوناً.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون تسبيب هنا يكون له إمكانية رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة

¹ - لعويجي عبد الله، المذكرة السابقة، ص 151-152.

وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطابقة بالتعويض عن التأثير في استغلال المبنى كون القانون افترض حسن نية الإدارة في مجال العمران، كون شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الصناعة أو التجارة.¹

إذن من خلال ما سبق نقول بأن الدولة تفادت اللجوء إلى عملية الإزالة (الهدم) للبنىات المخالفة لأحكام قانون العمران، وهذا نظرا لكثرتها، وتماشيا كذلك مع الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والأمنية بالدرجة الأولى، إذ قامت بإصدار القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإنجازها وكذا النصوص التنظيمية اللاحقة له.

كما استحدثت عقوبة جديدة من خلال المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 السالف الذكر وهذا كله من أجل معالجة هذه الحالات وإعادة إدماج البنىات المخالفة للقانون داخل النسيج العمراني عن طريق تسويتها ومطابقتها لتحقيق إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام ويستجيب لكل المواصفات والأصول الفنية الخاصة بالبناء لاسيما البيئة منها وبالتالي نقل هذه البنىات من حالة اللاشريعة إلى حالة الشرعية.

الفرع الثاني: معاينة المخالفات

ونظرا لأهمية مجال المراقبة وسع المشرع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات

¹ - أنظر: عبد الله لعويجي، ص 152.

المتعلقة بها ومن أجل ذلك عمد المشرع إلى اختيار النخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير وضبط حركة العمران.¹

هاته النخب تتجلى في أعوان يؤهلون للبحث ومعاينة المخالفات ويؤهل هؤلاء الأعوان إلى:²

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات.

- للقيام بالفحص والتحقيقات.

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.

أولاً: تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات

1- الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات:

طبقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط أعوان الشرطة القضائية ما يلي:

1- مفتشو التعمير.

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران.

3- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، ويتم تعيين

الأعوان المؤهلون عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات

المحلية والعدل والتعمير ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف

وزير التعمير أو الوالي إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهامهم

الرقابية.

2- الحماية القانونية المقررة للأعوان المكلفين بالرقابة:

¹ - الصادق بن عزة، المذكرة السابقة، ص 154.

² - المادة "62" من القانون رقم 08-15، السابق ذكره.

إن العمل الميداني وتتبع وتعقب مخالفات البناء الفوضوي فيه الكثير من الصعوبات والمشاق وخاصة مواجهة المخالفين والتصدي لهم لجبرهم على احترام القانون، ومن أجل ذلك يتطلب هذا العمل توفير حماية قانونية لهؤلاء الأعوان وبالرجوع إلى مختلف القوانين التي تحكم وتنظم مسألة الرقابة الإدارية لأشغال البناء والقائمين بها نجد أن كلها تذكر أن الدولة تحمي أعوانها المكلفين بهذه المهمة أثناء ممارسة مهامهم وتضمن سير عملية المراقبة بالتصدي لكل عرقلة قد تتصدي لهم.¹

ف نجد أن المادة 35 من الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء تنص على أنه: "لا يمكن لأي أحد أن يعارض ممارسة حق الزيارة المنصوص عليه في المادة 33 أعلاه وإلا فتطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات".

هذه المادة نجد أنه يشوبها غموض في مضمونها، فمعلوم أن هناك فرق بين حق الزيارة ومضمون الزيارة لأن حق الزيارة قد يُمكن العون من زيارة الورشة، ولكن الضغوطات والتي قد يتعرض لها قد تتم بعد الزيارة وهذا ما لم تنص عليها.

وبالتالي ما جاءت به هذه المادة لا يكفي لنقول أن هؤلاء الأعوان تتوفر لهم الحماية القانونية لأداء مهامهم وتنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 06-55 على "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرر لنزاهتهم". ونصت المادة 71 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 على أنه: "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين في إطار تأدية مهامهم من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم فهاتين

¹ - الصادق بن عزة، المذكرة السابقة، ص 156.

المادتين نصتا على الحماية التي تمنحها الدولة لهؤلاء الأعوان أثناء ممارسة مهامهم من خلال تسخير جميع الوسائل التي تساعد وتسهل عمل هؤلاء الأعوان.¹

ثانيا: الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معاينة المخالفات

1- المخالفات في مجال الهندسة المعمارية والتعمير:

يتم معاينتها بموجب محاضر، تحرر من طرف الأعوان المؤهلين والمحلفين وفقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

ويتم تحرير هذه المحاضر في إطار الرقابة الإدارية التي تمارس من طرف كل من البلدية ومديرية التهيئة العمران وشرطة العمران أثناء وبعد الانتهاء من اشغال البناء أو تهيئة العقار وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر يتم تحريرها وفقا للشكل التنظيمي المحدد بالنماذج الملحقة بالمراسيم المؤرخة في 14/10/1995 تحت رقم 318/95 ورقم 36/97 المؤرخ في 15/01/1997 ومن ضمن هذه المحاضر:

أ- محضر معاينة: عند ثبوت المخالفة ميدانيا يحزر محضر معاينة مخالفة مع تحديد الغرامة المالية ويجب على مرتكب المخالفة تسديد الغرامة المسلطة عليه لخزينة الولاية في أجل لا يتجاوز 30 يوما ليبدأ سريانها ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر وإلا يتعرض المخالف للمتابعة القضائية.

ب- محضر الأمر بتحقيق المطابقة: هذا المحضر المحزر يوجب على المخالف القيام بتحقيق المطابقة وفقا لأحكام المحضر المشار إليه أعلاه (محضر المعاينة) في أجل يتراوح من 02 إلى 15 يوما حسب خطورة المخالفة المرتكبة.²

المبحث الثاني: وسائل الرقابة البعدية

¹ - أنظر الصادق بن عزة، المذكرة السابقة، ص 161.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 104.

رصد المشرع قواعد وآليات قانونية وأجهزة إدارية تسهر على حماية الملكية الخاصة، وذلك من خلال وضع وسائل رقابية وهذا ما سيتم تناوله في هذا المبحث من خلال مطلبين:

المطلب الأول: السلطات المحلية ودورها في حماية أملاك الدولة الخاصة
المطلب الثاني: الأجهزة الإدارية المساهمة في حماية أملاك الدولة الخاصة

المطلب الأول: السلطات المحلية ودورها في هاته الأملاك

تمثل كل من الوالي ورئيس البلدية السلطات المحلية سواء البلدية أو الولاية فكل منهما يمثل هيئته ولهما دور مهم في حماية أملاك الدولة وتسييرها وتنظيمها، وعليه فضلنا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين: دور الوالي ورئيس البلدية في حماية أملاك الدولة الخاصة.

الفرع الأول: دور الوالي في حماية أملاك الدولة الخاصة

الولاية هي عبارة عن جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية وتشكل مقاطعة إدارية للدولة وبالتالي فهي تشرف على مجموعة الدوائر والبلديات ويشرف على تسييرها شخص يدعى الوالي وهو ممثل للدولة على مستوى الولاية تطبيقاً لنص المادة 110 من قانون الولاية: "الوالي ممثل للدولة على مستوى الولاية".¹

فهو يقوم بتنشيط وتنسيق ومراقبة نشاط المصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية.²

¹ - المادة 110 من قانون 07/12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتضمن قانون الولاية (جريدة رسمية لسنة 2012).

² - المادة 111 من القانون السابق.

ويتجسد دور الوالي في حماية أملاك الدولة الخاصة من خلال الصلاحيات المخولة له في كل من مجال التعمير والاستغلال الفلاحي ملاك الدولة الخاصة وكذلك استثمار العقارات التابعة للدولة.¹

أولاً: استغلال الوالي للأملاك الخاصة في إطار الامتياز

تحدد اللجنة الولائية تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للامتياز بناءاً على تصريح صاحب الامتياز حيث يرأس هذه اللجنة الولائية مدير المصالح الفلاحية. وبالرجوع إلى أحكام القانون فقد نصت المادة 05 من القانون رقم 11-11 على أنه يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناءاً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية.

بناءً على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة وموافقة الوكالة الوطنية للتطوير السياحي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة وزير القطاع المختص نستنتج من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري منح اختصاص منح الامتياز للوالي المختص إقليمياً من خلال اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار أو اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة.²

ثانياً: دور الوالي في مجال الاستثمار الواقع على العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة

إن القيام بأي مشروع استثماري وكان الموقع يتعلق بأرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة فإنه يكرس بقرار من الوالي يرخص بمنح الامتياز.

¹ - محمد كنانة، أطروحة سابقة، ص 118.

² - الأستاذ مراد بلكعبيات، مقالة حول دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي، الأغواط، الجزائر، ص 234.

كما سبق الإشارة إلى ذلك حيث نصت كل من المادة 3 و4 من القانون رقم 12-127 على: "إِذَا كَانَ الْمَوْقِعُ يَتَعَلَّقُ بِأَرْضٍ تَابِعَةٌ لِلْأَمْلاكِ الْخَاصَةِ لِلدَّوْلَةِ فَيُكْرَسُ بِقَرَارٍ مِنَ الْوَالِيِّ بِرَخْصٍ بِمَنْحِ الْإِمْتِيَازِ وَيَجِبُ أَنْ يُقَدَّمَ كُلُّ مَرشِحٍ لِلِاسْتِفَادَةِ مِنْ مَنْحِ الْإِمْتِيَازِ إِلَى الْوَالِيِّ الْمُخْتَصِّ إِقْلِيمِيًّا طَلَبَ تَعْيِينَ قِطْعَةِ أَرْضٍ"¹.

وفي هذا الإطار فإنه تشكلت وبموجب المرسوم التنفيذي (10-20) لجنة تحت رئاسة الوالي لتحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكل من غالبية المدراء الولائيين لمختلف القطاعات بمن فيهم مدير أملاك الدولة وممثل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويكون دور اللجنة منصب على اقتراح منح الامتياز على الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة وكذلك الأموال العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية والأموال الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذلك الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات²، ثم يقوم الوالي بإصدار قرار للترخيص بمنح الامتياز الفلاحي بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني تطبيقاً لنص المادة التي جاء مضمونها كما يلي:

"يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني"³.

ثالثاً: إزالة الوالي الاعتداء الواقع على أملاك الدولة الخاصة

لاشك بأن الوالي هو الممثل على مستوى الولاية لسلطة الضبط في مجال التعمير وفي هذه الحالة فإنه وفي حالة تقاعس رئيس البلدية عن تنفيذ قرارات إزالة

¹ - المادة 3-4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-127 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 الموافق لـ 19 مارس سنة 2012 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي تعتمد عليها كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة، بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة، الجريدة الرسمية، عدد 27.

² - محمد كنانة، الحماية الإدارية للأملاك الدولة، مذكرة سابقة، ص 119.

³ - المادة "04" من الأمر رقم 08-04 السابق ذكره.

المنشآت المقامة فوق أرض للدولة مخالفة للقانون فإن الوالي وعن طريق سلطة الحلول يقوم بهذا الدور تطبيقا لما نص عليه القانون 90-29.¹

الفرع الثاني: دور رئيس البلدية في حماية أملاك الدولة الخاصة

تشكل البلدية الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية ولها اسم وإقليم ومقر رئيسي وسكان.²

حيث نصت المادة "2" من قانون البلدية: البلدية هي القاعدة الإقليمية اللامركزية ومكان لممارسة المواطنة وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية ويمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي الدولة على مستوى البلدية وبهذه الصفة فهو يكلف على الخصوص بالسهر على احترام وتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما.³

أما من حيث دور رئيس البلدية في مجال حماية الأملاك الخاصة فيكون في مجالين وهما: مجال العقار والتعمير.⁴

أولا: في مجال العقار الفلاحي

إن التسجيل في الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية لا يخص إلا العقارات التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية ملكية تامة.⁵

¹ - محمد كنانة، الحماية الإدارية للأملاك الوطنية، المذكرة سابقة، ص 119-120.

² - عبد الوهاب بوضياف، معالم لتسيير شؤون البلدية، دار الهدى للطبع والنشر، عين مليلة، الجزائر، ص 9-10.

³ - المادة 85-02 من قانون البلدية 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، جريدة رسمية، عدد 02 لسنة 2011.

⁴ - محمد كنانة، المذكرة السابقة، ص 120.

⁵ - المادة "83" من قانون المالية لسنة 1983، والتي حددتها تعليمة وزارة المالية رقم 03-01 المؤرخة في 2003/02/03.

ولقد نصت المادة 109 من قانون البلدية: تخضع إقامة أي مشروع استثمار أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي ولاسيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية.¹

كما يمكن القول بأنه: يخضع تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للولاية أو البلدية وإلغاء تخصيصها لمداولات وقرارات تعتمد وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.² حيث نصت المادة 39 من قانون 90-29 والتي برز فيها دور البلدية "لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة".³

ثانيا: في مجال التعمير

إن الدور الكبير في تنظيم الحركة العمرانية هو للإدارة خاصة البلدية فهي تؤدي دورا كبيرا قبل عمليات البناء المختلفة وذلك باتخاذ مواقف كما حددها القانون وتلعب دورا في مراقبة مختلف المنشآت والبناءات ومدى مطابقتها واحترامها للقانون واتخاذ الإجراءات المناسبة حسب الوضعية.⁴

وعملا بأحكام المادتين 76/6 و 76/7 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير عالج المخالفات لقواعد التعمير لوضع محضر مخالفة حسب حالتين:

¹ - المادة "39" من القانون 08-15 السابق ذكره.

² - عبد الوهاب بن بوضياف، مرجع سابق، ص 78.

³ - المادة "39" من القانون 08-15 السابق ذكره.

⁴ - الزين عزري، دور الجماعات الإقليمية في مجال التهيئة والتعمير، مداخلة مقدمة بمناسبة الملتقى الدولي

الخاص حول دوره ومكانته يومي 3-4 ماي 2009 جامعة محمد خيضر جامعة بسكرة، ص33:

1- الحالة الأولى:

وهي تخص عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة حيث يرسل محضر المخالفة إلى رئيس البلدية خلال 72 ساعة وفي حالة عدم امتثال المخالف للأجال يقوم رئيس البلدية تلقائياً بتنفيذ الأشغال.

2- الحالة الثانية:

وهي تخص إنجاز بناء بدون رخصة حيث يحوّل خلال 72 ساعة محضر المخالفة إلى رئيس البلدية.¹

ويمكن القول أن دور البلدية في مجال الأملاك الخاصة للدولة تقلص بشكل كبير وانحصر في إزالة التعدي على عقارات الدولة من الاعتداء وهذا وفقاً لما أشرنا إليه سابقاً.²

المطلب الثاني: الأجهزة الإدارية المساهمة في حماية أملاك الدولة الخاصة

سمح المشرع الجزائري بإنشاء أجهزة إدارية تساهم في حماية أملاك الدولة الخاصة، وتتنوع هذه الأجهزة بين عقارية وفلاحية لأجل حماية الأراضي الفلاحية والمحافظة على وحدة مستثمراتها وتحسين مردوديتها مما يتوافق مع الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بالعقار الفلاحي وتتمثل هذه الأجهزة والتي تطرقنا إليها ضمن فرعين:

الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الفرع الثاني: الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة مخالفات التعمير

¹ - عبد الوهاب محمد بوضياف، مرجع سابق، ص 115.

² - محمد كنانة، مذكرة سابقة، ص 121.

الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

هيئة أسست طبقاً لأحكام القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري وأنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير سنة 1996 المتمم والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 أسس لتطبيق القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الوجود الحقيقي للسياسة هو إحياء الاقتصاد الفلاحي والريفي في وظيفته وتسوية العقار الفلاحي.

أولاً: الهيكل والإدارة

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. ويخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة ويعد تاجراً في علاقاته مع الغير.

1-1- مهام الديوان:

أ- مهام عامة:

يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقاً لدفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية.¹

كما يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية.

¹ - أنظر إلى:

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري.

- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي.

- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

ب- مهام أخرى للديوان:

له علاقة مع مديرية أملاك الدولة من أجل معالجة ملفات طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراءات المعدة لهذا الغرض.

ضمان ومتابعة شروط المستثمرات الفلاحية الممنوحة والتابعة للأملاك الخاصة لدولة وتطوير طرق التقسيم والاستخدام الأمثل والمستدام من طرف أصحاب الامتياز.

ويمكن للديوان في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو أراضي فلاحية ذات طابع فلاحي تستند تهيئتها أو استصلاحها عن طريق القاعد.

ج- مهام تبعات الخدمة العمومية:

يكلف الديوان في إطار مهامه على الخصوص ما يلي:

- يضع الأراضي بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإنجاز أو البيع.
- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع، بالإضافة أنه يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.

د- مهام مؤقتة:

في إطار دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مع اتخاذ الإجراءات اللازمة والخاصة لهذا الغرض فإن المديرية الولائية هي المكلفة بهذا العمل.¹

¹ - القانون رقم 90-25، المشار إليه سابقا.

2-2- التنازل عن حق الامتياز (حق الشفعة):

يمنع كل تنازل عن حق الامتياز من شأنه تغيير قوائم الأملاك الممنوحة. عند زوال وجود الشخص المعنوي صاحب الامتياز لأي سبب كان تؤول الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة وفي حالة البيع الإبادي للأملاك المذكورة يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.¹

ثانياً: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها. ويلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة، بتقديم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة ويزودهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة.²

1-1- العقوبات المترتبة على الإخلال بالالتزامات:

يعذر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كل صاحب امتياز أخل بالتزاماته لبنود دفتر الشروط هذا وعند انقضاء الأجل المحدد في الإعذار وفي حالة عدم امتثال صاحب الامتياز يوجه لهذا الأخير إعذار ثان، وعند انقضاء الأجل المحدد

¹ - القرار المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1432، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفية منح الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- أنظر محاضرة للدكتورة: عابدة مصطفاوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، أستاذة محاضرة بكلية الحقوق، جامعة البليدة.

² - أنظر القانون رقم 03-10 المؤرخ في 05 المذكورة السابقة.

في الإعذار الثاني وعند إصرار صاحب الامتياز على عدم الامتثال تقوم إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز إداريا.¹

الفرع الثاني: الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة مخالفات التعمير

نظرا لأهمية مجال المراقبة وسع المشرع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أملاك الدولة ومن أجل ذلك عمد المشرع لتوسيع وسائل الرقابة على مخالفات التعمير واختيار النخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لوحده لا يستطيع القيام بهذه المهمة التي تتطلب مختص وهو الأمر الذي أكدته المادة 7 من المرسوم التنفيذي 06-55 التي تنص على أنه: "يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة".²

ولهذا سننتقل إلى: الأعوان المؤهلون لمراقبة مخالفات التعمير والحماية القانونية المقررة للأعوان.

جاء في المادة "02" من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات مراقبة تحديد هؤلاء الأعوان.

¹ - المادة "6" من القرار المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1432 الموافق 29 مارس سنة 2011، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

² - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 154-155.

وطبقا لنص المادة "02" من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

1-1-مفتشو التعمير:

الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-229 المؤرخ في 02 محرم عام 1412 الموافق لـ 14 يونيو سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن.

1-2-مستخدمو مصالح التعمير:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.¹
وتجدر الإشارة إلى أن المشرع حرصاً منه على الصرامة في عمل هؤلاء الموظفين فقد فرض أداء اليمين حيث نصت المادة 76 مكرر من القانون 90-29 في فقرتها الثانية: "يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين الآتية أمام رئيس المحكمة المختصة: أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي".²
ويتم تعيين الأعوان المؤهلين عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.

ثانيا: الحماية القانونية المقررة للأعوان المكلفين

¹ - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، المذكرة سابقة، ص 155-156.

² - المادة 76 مكرر، من القانون 90-29، السابق ذكره.

ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات وفي إطار تأدية مهامهم تحمي الدولة الأعوان المؤهلين في إطار تأدية مهمتهم من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم.¹

¹ - المادة 68-71 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

ملخص

وضع المشرع وسائل وآليات للرقابة على أملاك الدولة الخاصة وذلك لحمايتها من الاعتداء سواء من قبل الأشخاص أو الدولة حولها للإدارة لضمان هذه الحماية، حيث تقوم الإدارة في مواجهة التعدي بعدة إجراءات إدارية بداية من المعاينة الميدانية للاعتداء ثم إنذار المعتدي وأخيرا توقيع عقوبات إدارية ومالية التي تهدف إلى إزالة التعدي.

ولقد جاء قانون 29/90 والمراسيم المطبقة له بجملة من الضوابط والآليات هدفها الحدّ من الاستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء فنص على أدوات التعمير من أجل فرض رقابة بعدية من خلال شهادات إدارية بعدية على استعمال واستغلال الأراضي العمرانية وكذا أهم الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معاينة المخالفات بالإضافة إلى رصد قواعد قانونية وأجهزة إدارية تسهر على حمايتها سواء في مرحلة اكتسابها أو تسييرها.