وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

الحماية القانونية للعقار الاقتصادي في ظل أحدث النصوص التشريعية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

من إعداد الطلبة

عبد الله مكناسي

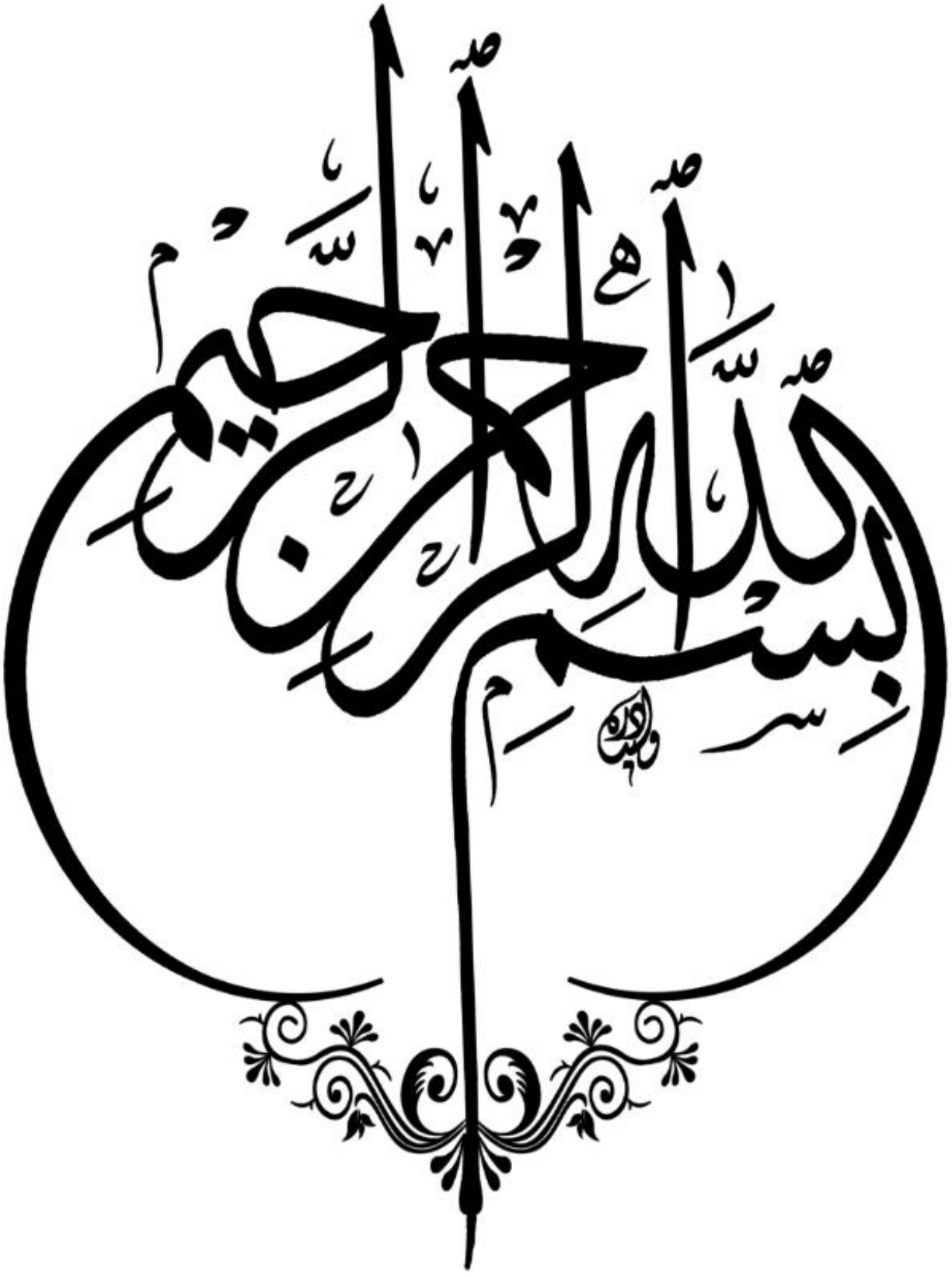
أحمد عبداوي

عبد العالي عطا الله

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
.....	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
د/ صفاء بن موسى	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
.....	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

﴿وَقُلِ ٱعْمَلُواْ فَسَيَرَى ٱللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُۥ وَٱلْمُؤْمِنُونَ﴾

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك، ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك، ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك يا الله

إلى من كلّت أناملهم ليقدموا لنا السعادة

إلى من حصدوا الأشواك عن دروبنا ليمهدوا لنا طريق العلم

وإلى إصحاب القلب الكبير، إلى رمز الحب وبلسم الشفاء

إلى الأنوار التي تضيء حياتنا

إلى من رسموا لنا طريقا مضيئا بدعوات لا تخيب

إلى من لهم الفضل علينا بعد الله ورسوله

إلى كل أب وأم كدّوا وتعبوا ليصل أبناؤهم إلى هذه المرحلة المشرفة

إلى كل العائلة الكريمة

أساتذتنا الأحباء

الأصدقاء وكل طلبة كلية الحقوق بصفة خاصة وطلبة جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي عامة

إلى كل من ساهم في هذا العمل من قريب أو بعيد

إلى كل هؤلاء باسم معاني الحب والوفاء نهدي لكم هذه المذكرة

والصلاة والسلام على سيدنا محمد ﷺ سيد الخلق

...

عبد الله مكناسي / أحمد عبداوي / عبد العالي عطا الله

شكر وعرفان

عن أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال

لا يَشْكُرُ اللَّهَ مَنْ لا يَشْكُرُ النَّاسَ

لذلك نحمد الله ونشكر فضله على نعمه علينا وتوفيقه حمدا كثيرا طيبا مباركا

نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذة الدكتورة بن موسى صفاء على صبرها ووقوفها معنا من بداية العمل إلى نهايته، كما نشكرها

على حسن صنيعها طيلة هذا العام إذ تحملت عثراتنا وعملت على تقويم مسارنا الدراسي والبحثي بتوجيهاتها القيمة وآرائها السديدة فبمثلكم نرتقي

كما نتقدم بجزيل الشكر للأساتذة اعضاء لجنة المناقشة لتكرمهم بقبول مناقشة هذه الرسالة وإثرائها وتقييمها

نتقدم بالشكر والامتنان لكل من تعلمنا على أيديهم طول مسيرتنا العلمية

شكرا لكم وجزاكم الله عنا خيرا وبارك فيكم

نتقدم أيضا بالشكر لكل أولئك الذين لم يتوانوا عن تقديم كل ما كان بوسعهم للمساعدة في إتمام هذا العمل

فلا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتقدم إليهم جزيل الشكر

ولا ننسى فضل والدينا الذين وفروا لنا الجو المناسب للعمل وأعانونا بدعائهم لنا بالنجاح

كما نتقدم بجزيل الشكر لكل أساتذة الكلية الذين ضلوا يشجعوننا على البحث والعمل الجاد ولم يبخلوا علينا بإمداد يد العون وإرشادنا فما يسعنا إلا أن نقول لهم أنكم كنتم اخوانا لنا وآباء وكان مشوارنا الدراسي رائعا معكم وبفضلكم

فشكرا جزيلا لكم

...

عبد الله مكناسي / أحمد عبداوي / عبد العالي عطا الله

قائمة المختصرات

- ص: الصفحة
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة
- ج.ر: الجريدة الرسمية

-(AAPI) : 'Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement .
-(POS): Plan d'Occupation des Sols.
-(PDAU) : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

مقدمة

مقدمة:

يُعدّ العقار الاقتصادي ركيزة أساسية في تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز النمو الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر، فهو يمثل الوعاء الذي تستقر عليه المشاريع الاستثمارية والتنموية المختلفة، ويساهم بشكل فعال في خلق الثروة وتوفير فرص العمل، إدراكًا لهذه الأهمية البالغة، أولى المشرع الجزائري اهتمامًا خاصًا بضرورة توفير حماية قانونية فعالة لهذا النوع من العقارات، سواء على المستوى المدني أو الإداري أو الجزائي، وذلك لضمان استقراره واستغلاله الأمثل في خدمة الاقتصاد الوطني.

وللعقار الاقتصادي أهمية لا تقل عن العقار الفلاحي، مما دفع بالمشرع الوطني إلى ضرورة إعادة النظر في المنظومة القانونية له من استغلال وحماية، وتم ذلك من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية، والتي تهدف إلى بعث الحياة في العقار الاقتصادي كونه من العوامل الرئيسية لإنجاح الاقتصاد في الجزائر.

وتبرز أهمية حماية العقار الاقتصادي في خضم التحديات الاقتصادية المتسارعة والتنافسية العالمية المتزايدة لكونه حجر الزاوية لتحقيق التنمية المستدامة والرخاء الاقتصادي، حيث أن الاهتمام بهذا الموضوع ليس مجرد ضرورة قانونية لحماية حقوق الملكية، بل هو استثمار استراتيجي بعيد المدى يؤثر بشكل مباشر على مستقبل الاقتصاد الوطني، وعليه تتجلى أهمية هذا الموضوع في عدة جوانب حيوية منها تحفيز الاستثمار المنتج، حيث أن وجود نظام قانوني ومؤسساتي قوي وشفاف يحمي العقار الاقتصادي يمثل عامل جذب رئيسي للمستثمرين، سواء كانوا محليين أو أجانب، وكذا ضمان الاستقرار الاقتصادي وتعزيز التنمية القطاعية ومكافحة المضاربة غير المشروعة والفساد، التي ترفع الأسعار بشكل مصطنع وتعطل الاستثمار الحقيقي، كما أنه يقلل من فرص الفساد المتعلقة بالاستيلاء على الأراضي أو التلاعب بها، وكذلك للدور الكبير الذي يلعبه في تنمية عجلة الاستثمار وازدهاره مما يؤدي إلى زيادة مداخيل الخزينة العامة والحصول على العملة الأجنبية وتخفيف العبء على قطاع

المحروقات، خاصة أن بلادنا تحتوي على وعاء عقاري اقتصادي بامتياز إلا أنه متعرض للعديد من الانتهاكات.

أما عن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع فقد تعددت بين دوافع شخصية وأخرى موضوعية، تتلخص الدوافع الشخصية في علاقة الموضوع بميدان التخصص العقاري الذي اخترناه في مسارنا الدراسي بالإضافة إلى رغبتنا في البحث والاطلاع على التطورات التشريعية فيما يتعلق بحماية العقار الاقتصادي، وكذا نطمح للمساهمة في تطوير البيئة القانونية والاقتصادية في الجزائر من خلال تقديم رؤى وتوصيات بناءة في مجال حماية العقار الاقتصادي.

أما بخصوص الدوافع الموضوعية فإن مجال حماية العقار الاقتصادي يتطلب مواكبة مستمرة للتطورات القانونية والاقتصادية وذلك من خلال البحث العلمي الذي يلعب دوراً هاماً في ذلك من خلال تقديم تقييماً موضوعياً لفعالية القوانين والسياسات الحالية المتعلقة بحماية العقار الاقتصادي واقتراح تحسينات، بالإضافة إلى قلة الدراسات العلمية والعملية في هذا المجال نظرا لحداثة النصوص القانونية، مما يجعل هذا البحث ضرورياً لسد هذه الفجوة المعرفية.

ولقد واجهتنا أثناء البحث بعض الصعوبات، منها قلة المراجع المتخصصة نظرًا لحداثة النصوص القانونية موضوع الدراسة، وكذا قلة الاجتهادات القضائية.

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع ارتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية: لذلك ارتأينا لطرح الإشكال التالي: **ما مدى فعالية التدابير الإدارية والجزائية المتخذة من طرف المشرع الجزائري لحماية العقار الاقتصادي والمحافظة عليها وفقا لأحدث النصوص التشريعية؟**

وقد ذللنا هذه الإشكالية بمجموعة من الإشكاليات الفرعية ذات الصلة بموضوع الدراسة وهي:

1-ما هي صلاحيات الهيئات الإدارية المختلفة في مجال تخصيص وحماية العقار الاقتصادي في الجزائر؟ وهل يوجد تكامل وتنسيق فعال بين هذه الهيئات؟

2-ما هي الأفعال التي يجرمها القانون الجزائري وتعتبر اعتداءً على العقار الاقتصادي؟ وما هي العقوبات المقررة لهذه الأفعال؟

3- هل تتناسب العقوبات الجزائية المنصوص عليها مع جسامة الأضرار التي يمكن أن تلحق بالاقتصاد الوطني نتيجة الاعتداء على العقار الاقتصادي؟

ولقد اقتضت معالجة الإشكالية أن تكون بإتباع المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بحماية العقار الاقتصادي والوقوف على مدى وضوحها وكفايتها.

وتم تحليل ودراسة الإشكالية ضمن فصلين حيث، تقتصر هذه الدراسة على تحليل آليات الحماية الإدارية والجزائية المقررة للعقار الاقتصادي في التشريع الجزائري، وبناءً عليه، فإن نطاق هذا البحث لن يتناول جوانب الحماية المدنية التي تخضع لأحكام القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تعالج مسائل أخرى تتعلق بالحقوق العينية والالتزامات والعقود ذات الصلة بالعقار.

ويرجع استبعاد الخوض في تفاصيل الحماية المدنية للعقار الاقتصادي في هذه الدراسة إلى عدة اعتبارات منهجية وأهداف محددة، حيث يهدف هذا البحث إلى التركيز بشكل معمق على دور السلطة العامة، ممثلة في الهيئات الإدارية والقضائية الجزائية، في توفير الحماية اللازمة لهذا النوع الخاص من العقارات، فالحماية الإدارية تجسد تدخل الدولة بشكل مباشر لتنظيم وإدارة العقار الاقتصادي، بينما تمثل الحماية الجزائية ذراعها القمعي لضمان احترام القواعد القانونية ذات الصلة.

كما أن دراسة الحماية المدنية تتطلب نطاقًا بحثيًا واسعًا ومستقلًا، نظرًا لتشعب الأحكام القانونية المتعلقة بالملكية والحقوق العينية والمسؤولية التقصيرية والعقدية في القانون المدنية والخوض في هذه التفاصيل سيؤدي إلى تشتيت التركيز عن الهدف الأساسي لهذه الدراسة، وهو تحليل فعالية الأدوات الإدارية والجزائية في حماية العقار الاقتصادي.

وعليه تم تقسيم المذكرة إلى الفصلين التاليين:

الفصل الأول: آليات الحماية الإدارية للعقار الاقتصادي

الفصل الثاني: الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي

وحوصلة لدراسة الإشكالية توصلنا لعدة نتائج ذات الصلة بالموضوع مقرونة باقتراحات وتم إدراجها ضمن الخاتمة.

.

الفصل الأول

آليات الحماية الإدارية للعقار الاقتصادي

الفصل الأول: آليات الحماية الإدارية للعقار الاقتصادي

ان العقار الاقتصادي[1] هو: "كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"[2].

وعليه إن الأهداف المرجوة من استغلال العقار الاقتصادي سواءً اجتماعيا أو ثقافياً أو اقتصاديا لا يمكن أن تتحقق ما لم يكن هناك ضمانات تحمي هذا العقار الموجه للاستثمار سواء من حيث أطرافه أو موضوعه.

لهذا فإن المشرع أقر آليات قانونية لضمان الحماية الكافية له في حد ذاته أو للمستثمر صاحب حق الامتياز حتى يتم تشجيع هذا النوع من الاستثمار والاستغلال، وبالتالي تحقيق التنمية بمختلف أنواعها، وتجسدت هذه الآليات في الرقابة التي تفرضها الدولة على المستثمر، وهاته الرقابة متعلقة بالدولة فقط والمتمثلة في الرقابة الإدارية.

فإذا كان المستثمر المستفيد من استغلال العقار الاقتصادي الحق في تنفيذ مشروعه في إطار ما تم الاتفاق عليه، فإن هذا الحق مقيد بضوابط إدارية وضعها المشرع من أجل تنظيم عملية الاستغلال وتوحيدها في مختلف أنواع المشاريع الاستثمارية، وهي كفيلة بأن تسهل للدولة ممارسة حقها في الرقابة في إطار تنفيذها، وتتمثل هاته الضوابط في مختلف المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير وكذلك مختلف الرخص والشهادات المتعلقة بإنجاز المشروع، وكذا فرض الرقابة من خلال الأجهزة المسيرة للعقار الاقتصادي سواء على المستوى الوطني أو المحلي، وهذا ما نتطرق له من خلال هذا الفصل.

---

[1] راجع: المادة 04 من القانون رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج .ر، العدد 73 الصادرة بتاريخ 2023/11/16.

[2] القانون رقم 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج .ر، العدد 50، الصادرة بتاريخ 2022/07/28.

المبحث الأول

حماية العقار الاقتصادي بموجب أدوات التهيئة والتعمير

يُعد العقار الاقتصادي، بما يمثله من أصول منتجة ومساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، محورًا أساسيًا في سياسات الدول. وتتطلب حماية هذا النوع من العقارات وتنميته إطارًا قانونيًا وتنظيميًا فعالًا يضمن استدامته واستغلاله الأمثل، حيث تلعب أدوات التهيئة والتعمير دورًا محوريًا في تحقيق هذه الحماية من خلال تنظيم استعمال الأراضي وتوجيه التنمية العمرانية والاقتصادية بشكل يراعي المصلحة العامة ويحفظ الحقوق.

ويهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على كيفية مساهمة أدوات التهيئة والتعمير المختلفة في حماية العقار الاقتصادي، وسنتطرق بشكل خاص إلى الأدوات التخطيطية على المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية، مثل المخططات الوطنية والإقليمية للتهيئة العمرانية، والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي، وكيف تساهم في تخصيص الأراضي للأنشطة الاقتصادية المختلفة صناعية، تجارية، سياحية، ذات قيمة اقتصادية وتحديد الضوابط التي تحكم هذه الاستعمالات.

بالإضافة إلى ذلك، سنتناول دور أدوات الرقابة على البناء والتعمير في ضمان احترام الاشتراطات والمواصفات الفنية التي تحافظ على جودة العقارات الاقتصادية وسلامتها، وتحميها من التشوهات العمرانية التي قد تؤثر على قيمتها ووظائفها الاقتصادية.

المطلب الأول

مخططات التهيئة والتعمير كآلية لحماية العقار الاقتصادي

تعتبر حماية العقار الاقتصادي من بين الأولويات الضرورية للمشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير، ويتضح ذلك من خلال أدوات التهيئة والتعمير.

وتعد مخططات التهيئة والتعمير أداة أساسية لحماية العقار الاقتصادي من خلال تحديد استعمالات الأراضي، وتخصيص مناطق للأنشطة الاقتصادية، ووضع الضوابط العمرانية والتنظيمية التي تضمن جودته واستدامته وجاذبيته الاستثمارية والتطبيق الفعال لهذه المخططات والرقابة الصارمة على تنفيذها يساهم بشكل كبير في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة وحماية الثروة العقارية، وعليه نتناول هذه المخططات كما يلي في هذا المطلب:

الفرع الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يبرز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU[1] كأداة تخطيطية وتنظيمية ذات أهمية بالغة في حماية العقار الاقتصادي، فباعتباره وثيقة مرجعية تحدد التوجهات العامة للتهيئة والتعمير على مستوى إقليم معين عادة الولاية أو مجموعة من البلديات، يشتمل المخطط التوجيهي على آليات وأحكام تهدف إلى تخصيص الأراضي بشكل مدروس نعرفه ونحدد كيف يحمي العقار الاقتصادي.

أولا: تعريفه

عرفت المادة 16 من القانون 29/90[2] المعدل والمتمم هذا المخطط على أنه: "**أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذًا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي**".

ثانيا: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية العقار الاقتصادي

ويبرز دور هذا المخطط في حماية العقار الاقتصادي من خلال:

1-حماية العقار السياحي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد العقار السياحي ركيزة أساسية في تنمية القطاع السياحي، لما يمثله من بنى تحتية وإقامات وخدمات جاذبة للسياح، وتتطلب حماية هذا النوع من العقارات عناية خاصة نظرًا لطبيعته المرتبطة بالجاذبية الطبيعية والثقافية والتراثية، والتي قد تتأثر سلبًا بالتنمية غير المنظمة أو الاستغلال غير المستدام، وقبل التطرق لدور هذا المخطط في حماية العقار السياحي وجب علينا التطرق لمفهومه.

أ- مفهوم العقار السياحي

بالرغم من النصوص القانونية العديدة التي تحكم العقار السياحي في الجزائر إلا أن المشرع لم يحدد له تعريفًا قانونيًا جامعًا مانعًا واكتفى بتعريف مكوناته من خلال المادة 20 من

---

[1](PDAU) : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

[2] القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 52، الصادرة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، ج.ر، العدد 51، الصادرة بتاريخ 2004/08/15.

القانون 03/03[1] المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم ولقد ألغي هذا القانون بموجب قانون رقم 17/23 السابق بيانه والتي نصت على: "**يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص**".

وبما أنه لا يوجد تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي ظهرت بعض التعريفات الفقهية له على أساس استقراء ما ورد في النصوص القانونية، فمنهم من عرفه بأنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية المحددة في مخططات التهيئة السياحية والتي تمنح صاحبها حق الإستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"[2].

ومنهم من عرفه على أنه: "كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والخدمات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الإستثمار"[3].

وهناك من عرفه كذلك على أنه: "مجموع الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية التي تشكل جزءًا من مناطق التوسع السياحي، ويضاف إليها المدن الأثرية المعترف بأهميتها الثقافية"[4].

من خلال التعريفات السابقة يمكن أن نعرف العقار السياحي بأنه وعاء عقاري وفضاء جغرافي محدد عن طريق التنظيم، ومخصص لإستقبال المشاريع الإستثمارية السياحية.

ب- دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية العقار السياحي

- تحديد المناطق السياحية وتخصيص الأراضي: يقوم هذا المخطط بتحديد المناطق ذات المؤهلات السياحية وتخصيص أراضيها لإقامة المشاريع والمنشآت السياحية فنادق،

---

[1] القانون رقم 03/03 المؤرخ في2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11، الصادرة بتاريخ 2003/02/19، المعدل والمتمم بالقانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/21، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر، العدد 76، الصادرة بتاريخ 2017/12/28 (الملغى).

[2] جلول بن صديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، الصادرة عن المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، الجزائر، جوان 2016، ص 130.

[3] منى حنيش، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، السنة الجامعية 2013/2012، ص 10.

[4] رابح سعيداني، خالد مساني، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للإستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، السنة الجامعية 2013/201، ص 21.

منتجعات، مطاعم، مرافق ترفيهية، هذا التخصيص يحمي هذه المناطق من التوسع العمراني العشوائي أو الاستعمالات غير المتوافقة التي قد تشوه طبيعتها أو تقلل من جاذبيتها؛

– تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها والتي من بينها مناطق التوسع والمواقع السياحية؛

– تحديد شروط البناء داخل المحيطات المحمية؛

– التخصيص الغالب للأراضي عند الإقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة؛

– تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة وتحديد كيفية حمايتها؛

– تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها[1].

2–حماية العقار الصناعي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن توفير مناطق صناعية مهيأة ومجهزة بالبنية التحتية اللازمة، وتطبيق ضوابط عمرانية وبيئية واضحة، وتقديم الحوافز والتسهيلات للمستثمرين، يساهم في خلق قطاع صناعي قوي ومستدام يلعب دورًا محوريًا في تحقيق التنمية الشاملة، لذا نجد أن المشرع يتدخل بحمايته عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وقبل التكلم عن دور هذا المخطط في توفير الحماية الإدارية له وجب تحديد مفهومه أيضا وذلك في الآتي بيانه:

أ– تعريف العقار الصناعي

عرف العقار الصناعي على أنه: "تلك القطعة من الارض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهيأة لان تكون موطن المنشاة او المصنع او المشروع الاستثماري".

ويعرف كذلك على أنه: "ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني"، وفي مفهوم آخر للعقار الصناعي هو: "الرقعة او الارضية التي يمكن استغلالها في توطين منشآت يمكن اداء نشاطات صناعية"[2].

[1] صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري" أهداف حضرية ووسائل قانونية"، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 69.

[2] أمال مشتي، راضية أمقران، العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد 09، العدد03، الصادرة عن جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2023/05/31، ص399.

ب- دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية العقار الصناعي

- **تخصيص مناطق صناعية محددة بشكل واضح للأنشطة الصناعية**، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل سهولة الوصول إلى البنية التحتية طرق، طاقة، مياه، اتصالات، وتوفر المواد الخام، والقرب من الأسواق، والاعتبارات البيئية. هذا التخصيص يحمي هذه المناطق من التوسع العمراني غير المنظم أو الاستعمالات الأخرى التي قد تعيق تطورها أو تؤثر على بيئتها التشغيلية.
- **تحديد الضوابط العمرانية الخاصة بالمناطق الصناعية**، مثل تحديد أنواع الصناعات المسموح بها، وارتفاعات المباني، والمساحات المخصصة للإنتاج والتخزين والمرافق الخدمية، وشروط السلامة والأمن الصناعي. هذه الضوابط تضمن كفاءة العمليات الصناعية وسلامة العاملين والبيئة المحيطة،
- توفير **البنية التحتية الملائمة** للمناطق الصناعية، مثل شبكات الطرق والمواصلات، وتوفير الطاقة والمياه والصرف الصحي والاتصالات، مما يقلل من تكاليف التشغيل ويعزز جاذبية هذه المناطق،
- **الفصل بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية** لتجنب الآثار السلبية المحتملة للأنشطة الصناعية على السكان مثل الضوضاء والتلوث، وضمان بيئة عمل مناسبة للقطاع الصناعي،
- **تحديد مناطق للتوسع المستقبلي** مما يوفر رؤية واضحة للمستثمرين ويشجع على التخطيط طويل الأجل[1].

3-حماية العقار الحضري بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تخطيطية وتنظيمية وقانونية أساسية لحماية العقار الحضري من خلال تحديد استعمالات الأراضي، وتنظيم البناء، وتوفير البنية التحتية والخدمات، والحفاظ على البيئة والتراث، ومكافحة المخالفات، وتحقيق التنمية المستدامة، ومن ذلك نضع مفهوم له، ومن ثم دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حمايته

[1] محمد بالفضل، التخطيط العمراني والبيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 02، العدد02، الصادرة عن عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2014/06/06، ص99.

أ- تعريف العقار الحضري

عرف العقار الحضري أنه: "**الأراضي العامرة أو الأراضي القابلة للتعمير**"[1].

كما أن المشرع عرفه في المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في: 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري في المادة 05[2] منه على أنه: "**مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة التعمير والتي تمثل حدودها الفاصل مع الأراضي الريفية**".

كما عرفت نفس المادة العقار الحضري الاقتصادي على أنه: "**كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هي محددة في أدوات التهيئة والتعمير، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار**".

ومن خلال ما سبق يمكن القول إن "العقار الحضري، وفقًا لأدوات التهيئة والتعمير، يشمل كافة الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سواء كانت مبنية أو مهيأة وقابلة للتعمير، والتي تم تخصيصها رسميًا لاستيعاب مشاريع استثمارية متنوعة".

ب- دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية العقار الحضري

يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دورًا محوريًا وأساسيًا في حماية العقار الحضري وتنظيمه بشكل مستدام وعادل، يمكن تلخيص هذا الدور في النقاط التالية:

- تحديد وجهة استعمال الأراضي: يحدد المخطط بدقة وظيفة كل قطعة أرض داخل النسيج الحضري سكنية، تجارية، صناعية، خدمات، مساحات خضراء، تجهيزات عمومية، إلخ. هذا التحديد يمنع الاستعمالات غير المتوافقة التي قد تؤدي إلى تدهور قيمة العقارات أو خلق إشكاليات بيئية واجتماعية؛

[1] عبد الغني بوشلوش، آلية إنتاج العقار الحضري ضمن البنية العقارية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد17، العدد 02، الصادرة عن جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، 2017/12/31، ص، 354.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 23/ 490 المؤرخ في 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج. ر، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 /2023/12.

- تحديد كثافة البناء: يضع المخطط معايير واضحة لكثافة البناء عدد الطوابق، نسبة شغل الأرض، المساحة المبنية الإجمالية. هذه المعايير تساهم في التحكم في النمو الحضري، وتجنب الاكتظاظ، والحفاظ على جودة الحياة، وبالتالي الحفاظ على قيمة العقارات.
- تنظيم عمليات البناء والتوسع الحضري: يحدد المخطط المناطق القابلة للتعمير وشروط البناء فيها ارتفاع المباني، الارتدادات، الواجهات، المواد المستخدمة، إلخ. هذا التنظيم يضمن نموًا حضريًا منسقًا ومتوازنًا، ويحمي العقارات من التشويه أو التدهور الناتج عن بناء فوضوي أو غير منظم؛
- تحديد مسارات الطرق والشبكات: يحدد المخطط مسارات الطرق الرئيسية والثانوية وشبكات البنية التحتية مياه، صرف صحي، كهرباء، اتصالات. هذا التحديد يضمن سهولة الوصول إلى العقارات وربطها بباقي أجزاء المدينة، مما يعزز قيمتها ويحميها من العزلة أو صعوبة الوصول؛
- تخصيص مناطق للمساحات الخضراء والتجهيزات العمومية: يخصص المخطط أراضي للمساحات الخضراء حدائق، منتزهات والتجهيزات العمومية مدارس، مستشفيات، مراكز ثقافية، إلخ؛
- مكافحة البناء غير القانوني: يعتبر المخطط التوجيهي أساسًا قانونيًا لمراقبة عمليات البناء والتصدي للبناء غير القانوني والعشوائي الذي يشوه النسيج الحضري ويؤثر سلبًا على قيمة العقارات المنظمة[1].

وما نشير إليه أن هذه المناطق تساهم في تحسين البيئة الحضرية وجودة الحياة، مما ينعكس إيجابًا على قيمة العقارات المحيطة بها ويحميها من التدهور الناتج عن نقص الخدمات أو التلوث.

[1] محمد بريكي، قواعد النظام العام في مجال حماية البيئة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد02، العدد 01، الصادرة عن جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2017/04/01، ص، 181.

الفرع الثاني
مخطط شغل الأراضي

يعدّ مخطط شغل الأراضي[1] POS، الذي تم تنظيمه بموجب القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 178/91[2]، أداة أساسية للتهيئة والتعمير على المستوى المحلي، حيث يترجم التوجهات العامة للتهيئة والتعمير إلى أحكام تنظيمية ملزمة للأفراد والإدارة على حد سواء، نوضح من خلال ما يلي دوره في حماية العقار الاقتصادي.

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي

ولقد عرفته المادة 31 من القانون 29/90 المعدل والمتمم هو: "**المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وحقوق إستخدام الأراضي والبناء**".

ويتم إعداده من خلال مداولات المجالس الشعبية البلدية المعنية، ثم يُعرض على الجمهور ويُصادق عليه بموجب مداولة أخرى، ليصبح في نهاية المطاف وثيقة متاحة للعموم، ويضطلع مخطط شغل الأراضي بدور مزدوج بالغ الأهمية؛ فهو من جهة، يرسّخ التوجهات الكبرى للتهيئة والتعمير على صعيد البلديات، ومن جهة أخرى، يحدّد بدقة، في إطار احترام قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء[3].

ويتجلى هذا التحديد في تحديد الشكل الحضري للمباني، والكثافة البنائية المسموح بها كمًا وحجمًا، والمظهر الخارجي للمنشآت، والمساحات العامة والخضراء، والارتفاقات، وشبكات الطرق والأحياء، والمعالم التاريخية والمواقع المحمية. وعليه، يُعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تخطيطية محلية بامتياز، وفي الوقت ذاته، آلية لتحقيق المصلحة العامة وحماية العقار الاقتصادي.

---

[1] (POS): Plan d'Occupation des Sols

[2] المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 /05/ 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج. ر، العدد 26، الصادرة في 1991/07/01.

[3] بوبكر برغيش، مخطط شغل الأراضي "أداة للتهيئة والتعمير"، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد09، العدد01، الصادرة عن جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، الجزائر، 2018/07/31، ص ص، 558، 659.

ثانيا: أهداف مخطط شغل الأراضي في مجال حماية العقار الاقتصادي

وأهداف هذا المخطط في مجال حماية العقار الاقتصادي يمكن إجمالها في:

– تنظيم واستعمال عملية التعمير على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها القانون 29/90 المعدل والمتمم.

– تحديد المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرًا لخصوصيتها، وترميمها وإصلاحها.

– تحديد نوع المباني المرخص بها أو المباني المحضورة، وكذا وجهتها[1].

– تحديد التخصيص العام للأراضي: يهدف المخطط إلى تحديد كيفية استخدام الأراضي في مختلف القطاعات الاقتصادية على مستوى البلدية أو مجموعة من البلديات.

– تحديد مناطق التدخل: يحدد المخطط المناطق التي تتطلب تدخلًا عمرانيًا أو اقتصاديًا، والمناطق التي يجب حمايتها.

– تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة: يشمل ذلك المواقع الطبيعية والمناظر والمحيطات الأساسية ذات الأهمية الاقتصادية أو البيئية.

– توفير الأمن القانوني للمستثمرين: من خلال تحديد استعمالات الأراضي بشكل واضح وشفاف، مما يقلل من المخاطر ويسهل اتخاذ القرارات الاستثمارية.

– تسهيل إنجاز المشاريع الاقتصادية: من خلال تبسيط الإجراءات وتحديد المناطق المناسبة لإقامة مختلف أنواع الأنشطة الاقتصادية[2].

بشكل عام، يهدف مخطط شغل الأراضي في مجال حماية العقار الاقتصادي إلى تحقيق توازن بين التنمية الاقتصادية والحفاظ على الموارد وضمان الاستخدام الأمثل للأراضي بما يخدم التنمية المستدامة.

---

[1] صافية إقلولي أولد رابح، مرجع سابق، ص ص 86، 87.

[2] يمينة مومن، مخطط شغل الأراضي كآلية للضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد05، العدد01، الصادرة عن جامعة بن خلدون تيارت، الجزائر، 2022/06/03، ص ص 05،06.

المطلب الثاني

الرخص والشهادات الخاصة بالتعمير كآلية لحماية العقار الاقتصادي

يسعى المشرع إلى حماية العقار الاقتصادي من خلال نظام الحظر، بحيث لا يستطيع المستثمر القيام بأي عمل من شأنه المساس بالعقار الاقتصادي، إلا بعد الحصول على الرخص والشهادات المحددة قانونًا، ومن خلال هذا الفرع سنتطرق لرخصة البناء وكذا شهادة المطابقة باعتبارهما من أهم أدوات الضبط الإداري الفاعلة في حماية العقار الاقتصادي.

الفرع الأول

رخصة البناء

تسهر الدولة والجماعات الإقليمية على حماية العقار السياحي وتثمينه، وذلك من خلال محاربة الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير مرخصة قانونًا[1]، حيث تتخذ في هذا الإطار إجراءات توقيف أشغال البناء، أو تهديم البنايات وإعادة المواقع إلى حالتها التي كانت عليها قبل مباشرة أشغال البناء طبقًا للتشريع المعمول به.

وعليه بناءً على ما تقدم فإن رخصة البناء تعد قيدًا لحماية العقار الاقتصادي والمحافظة على الطابع الذي يتميز به، وذلك من خلال الدور الذي تلعبه في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء، على نحوٍ يضمن التحكم في حركة البناء.

ولقد اشترط المشرع هذه الرخصة لكل عملية بناء تتضمن تشييد بناية جديدة، أو تحويل لبناية تتضمن أشغال تغيير في المقاس أو الواجهة أو الهيكل وغيرها، وخول المشرع لصاحب حق الامتياز حق الحصول على رخصة البناء طبقا لما جاء في نص المادة رقم 14 من القانون 17/23[2] والمادة رقم 13 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23[3].

---

[1] يقصد بالشغل اللامشروع هو حيازة العقار بدون سند قانوني يبرر هذا الشغل، راجع: في ذلك: أمينة العربي شحط، "تسوية البناء غير المشروع في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، المجلد 09، العدد 02، الصادرة عن جامعة جامعة الجزائر01، 2022/12/15، ص74.

[2] راجع: المادة 14 من القانون 17/23.

[3] راجع: المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر، العدد 85، الصادرة في 2023/12/30.

ويقصد برخصة البناء: "قرار إداري صادر من السلطة المختصة قانونا يمنح بمقتضاها الحق للشخص سواء كان طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو بتحضير بناء قائم وذلك قبل البدء في أعمال البناء والتي يجب أن تحترم قواعد العمران"[1].

ويقوم المستثمر صاحب حق الامتياز بعد تسليمه لعقد الامتياز بإيداع طلب رخصة البناء لدى الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المختص إقليميا لا يتجاوز 02 شهرين ابتداء من تاريخ تسليمه لعقد الامتياز[2]، وذلك من أجل الشروع في انجاز مشروعه الاستثماري.

ويتضح لنا من خلال ما سبق بأن رخصة البناء تعتبر ضرورية للبدء في إنجاز المستثمر لمشروعه بحيث يلتزم بالحصول عليها، وبالتالي يعتبر حق والتزام في نفس الوقت.

وما خلصنا اليه تعتبر رخصة البناء من بين الأحكام المشتركة ما بين جميع أنواع العقار، سواء كان عقار حضري، صناعي، أو سياحي، وهي عبارة عن قيد لحرية الأشخاص في حقهم في البناء والتصرف بحرية، من أجل الحفاظ على وجهتها من اجل دعم الاقتصاد الوطني.

الفرع الثاني

شهادة المطابقة والهدم

إن المشرع الجزائري يشترط لعملية البناء أو إستغلال العقار الاقتصادي أن يكون مطابقًا للمواصفات المحددة في مخطط التهيئة والتعمير.

ولقد إشترط المشرع شهادة المطابقة لمراقبة مدى تطابق الأشغال التي يقوم بها المستثمر صاحب حق الإمتياز مع رخصة البناء[3]، بقصد حماية العقار الاقتصادي والمحافظة على الطابع المميز له والمحدد في مخطط التهيئة والتعمير.

---

[1] نورية غامنية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم، الجزائر، السنة الجامعية 2022/2021، ص 199.

[2] المادة 21 الفقرة 02 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الملحق الرابع من المرسوم 487/23.

[3] راجع: المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادرة في 2015/02/12.

وتعتبر هذه الشهادة من وسائل الرقابة البعدية للإدارة تثبت إنجاز الأشغال طبقًا للتصاميم المصادق عليها وفقًا لبنود وأحكام رخصة البناء، وهي أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء واحترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ومخطط التهيئة والتعمير.

ولا يمكن للمستثمر صاحب حق الامتياز أن يحصل على هذه الشهادة إلا بعد أن يتم إنجاز أشغال المشروع وتحقيق مطابقتها[1]، ولا يمكن له شغل أو استغلال البناية المنجزة قبل الحصول عليها[2]، وذلك عن طريق القيام بعملية التحقيق المسبق لتأكد من مدى مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.

وعليه في حال عدم مطابقة البنايات وفقا لما هو محدد في رخصة البناء يمكن للوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار[3] عن طريق الشباك الوحيد[4] الذي يضم ممثلين عن مصالح التعمير والهيئات المكلفة بالعقار الموجه الاقتصادي [5]، وفي إطار صلاحياتها في متابعة ورقابة العقار

[1] راجع: المادة 07 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج. ر، العدد 44، الصادرة في 2008/08/03، المعدل والمتمم.

[2] راجع: المادة 10 من نفس القانون.

[3] فيما يتعلق بالوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار سنفصل فيها لاحقا باعتبارها هيئة متدخلة في حماية العقار الاقتصادي إداريا.

[4] الشباك الوحيد هو الشباك الموحد اللامركزي لتمكين الفاعلين الاقتصاديين الوطنيين معنويين كانوا أو طبيعيين من القيام بالتسجيل والقيام بالإجراءات الشكلية وكذا التصريحات المتعلقة بالمشروع، تتولى هذه الشبابيك المحلية مهمة مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات الخاصة بالاستثمار، وتتواجد على مستوى الولايات تضطلع مهمتها الوحيدة بالمحاور الوحيد للمستثمر فتكلف باستقبال المستثمر وتسجيله وتسيير ومتابعة ملفات الاستثمار ومرافقتهم لدى الإدارات والهيئات المعنية، فعلى كل مستثمر تقديم طلبه عبر المنصة الرقمية فقط للحصول على العقار الاقتصادي، والمنصة الرقمية أطلقت بعد صدور القانون 18/22 ونصوصه التطبيقية والذي أدخل تعديلات على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار سابقا لتصبح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بهدف عصرنة القطاع، وعملها بسيط، فالمستثمر يسجل الاستثمار وتكمل الإجراءات عبر الشبّاك الوحيد في الولاية، راجع: ناجية ملوك، دحمري يمينة، منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، السنة الجامعية 2024/2023، ص31.

[5] للإشارة يضم الشباك الوحيد إضافة إلى أعوان الوكالة ممثلين عن: إدارة الضرائب، إدارة الجمارك، المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح التعمير، الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل، صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء، ويجمع عند الحاجة ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار، راجع: المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في2022/09/04، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وتسييرها، ج. ر، العدد 60، الصادرة في 2022/09/18.

الاقتصادي رصد البنايات والمنشآت الغير مطابقة أو المشيدة بطريقة غير شرعية [1]على الأراضي الموجهة للاستثمار استصدار قرار الهدم.

ويتم هدم هذه البنايات بقرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال أجل لا يتعدى ثمانية 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر معاينة الجريمة[2]، وعند الاقتضاء بقرار من الوالي المختص، خلال أجل لا يتعدى عشرة 10 أيام ابتداء من تاريخ انقضاء الأجل الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا لم يقم هذا الأخير بذلك.

وينفذ المخالف قرار الهدم ما لم يطعن فيه قضائيا أو أصدر أمرا استعجاليا بوقف تنفيذه، وهذا خلال الأجل الذي يحدده رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يجب ألا يقل عن ثمان وأربعين 48 ساعة ولا يزيد عن ثمانية 08 أيام، من تاريخ تبليغه بقرار الهدم أو من تاريخ صيرورة الحكم بالهدم نهائيا، مالم يكن هذا الحكم مشمولا بالنفاذ المعجل.

وفي حالة عدم قيامه بذلك وانقضاء الأجل المحدد، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بأشغال الهدم من قبل المصالح المختصة للبلدية، وإذا تعذر ذلك، يتم تنفيذها بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي[3].

ويفسخ عقد الامتياز دون تعويض في حالة عدم إنجاز البنايات أو المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد أو رخصة البناء، كما يلزم المستفيد وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية[4].

أما فيما يتعلق بالتعويض وفقا لما ورد في دفتر الشروط النموذجي ولاسيما المادة 11 منه والمتعلقة بحالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة

---

[1] لم يعرف المشرع الجزائري صراحة البنايات والمنشآت غير الشرعية بل ذكره في المادة 08 من قانون القانون رقم 18/23 المؤرخ في 2023/28/11 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، ج. ر، العدد 76، الصادرة في 2023/11/30، حيث أن المادة تقر بمنع تشييد أي بنايات أو منشآت على أراضي الدولة دون الحصول على الرخص التي تعدها السلطات الإدارية المختصة وفقا للأحكام المحددة في التشريع والتنظيم الساري المفعول، ويمكن القول أنه انطلاقا من هذه المادة هو فعل بصفة غير شرعية فلا يجوز المساس بأرض الدولة إلا بعد الحصول على الترخيص المطلوب.

[2] راجع: المادة 09 من القانون 18/23.

[3] زبيدة جديدي، وآخرون، أحكام استغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17/23، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، السنة الجامعية 2024/2023، ص56.

[4] راجع: المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

تعويض فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، ويتم تحديد فائض القيمة من قبل مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا، كما تحول الامتيازات والرهون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض.

المبحث الثاني

المؤسسات الفاعلة في حماية العقار الاقتصادي إداريا

تولي الدولة اهتمامًا بالغًا بحماية العقار الاقتصادي من خلال منظومة مؤسساتية متكاملة تعمل على المستويين المركزي والمحلي، حيث تهدف هذه المؤسسات، من خلال صلاحياتها وأدواتها الإدارية، إلى ضمان الحفاظ على سلامة هذا الرصيد العقاري، وتوجيهه نحو الاستخدامات التي تخدم الأهداف التنموية، ومكافحة أي شكل من أشكال التعدي أو الاستغلال غير القانوني.

وعليه من خلال هذا المبحث نسلط الضوء على أبرز المؤسسات الفاعلة في حماية العقار الاقتصادي إداريًا، مع استعراض أدوارها ومسؤولياتها المختلفة، وكذا الأدوات والآليات التي تعتمد عليها في تحقيق هذه الغاية.

المطلب الأول

المؤسسات الفاعلة في حماية العقار الاقتصادي على المستوى الوطني

تتولى عدة مؤسسات مركزية مسؤولية حماية العقار الاقتصادي والإشراف عليه وتوجيهه على المستوى الوطني، وتعمل هذه المؤسسات بتكامل لضمان الحفاظ على هذا المورد الهام وتوظيفه في خدمة التنمية الاقتصادية، نتناول في هذا المطلب أبرز هذه المؤسسات:

الفرع الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

أصبح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI[1] دور محوري ومتزايد الأهمية في قطاع الاستثمار، وذلك بفضل التوسع في صلاحياتها وسلطاتها التي خولت لها بموجب القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار السابق بيانه.

وقد تعزز هذا الدور بشكل تفصيلي من خلال النصوص القانونية والتنظيمية اللاحقة، وعلى رأسها المرسوم التنفيذي رقم 298/22[2] المحدد لصلاحيات الوكالة، والمرسوم التنفيذي رقم 303/22[3] المتعلق بمتابعة الاستثمارات والإجراءات المتخذة في حال الإخلال بالالتزامات، وصولًا إلى القانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه للمشاريع الاستثمارية بنظام الامتياز، بالإضافة إلى النصوص التنظيمية المرتبطة به والتي تحدد مكونات هذا العقار وشروط منحه.

نتيجة لهذه القوانين والنصوص التنظيمية، أصبحت الوكالة تلعب دورًا فاعلًا في تكوين وحماية الحافظة العقارية المخصصة للاستثمار، وذلك من خلال تنظيم شروط وإجراءات منح هذا العقار ومتابعة مراحل إنجاز المشاريع واستغلالها، كما تم تخويلها صلاحيات لاتخاذ تدابير في حال عدم احترام المستثمرين لالتزاماتهم.

وعليه من خلال هذا الفرع نحدد الدور الذي تضطلع به الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حماية الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار، وذلك من خلال استعراض الصلاحيات والتدابير الممنوحة لها بموجب القوانين والنصوص التنظيمية المذكورة أعلاه.

أولا: التعريف بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

أنشأت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار المشار إليه سابقا، وتم تنظيم احكامها ضمن نفس القانون، وتحديد تنظيمها وتسييرها بموجب

---

[1](AAPI) : 'Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement

[2] المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 2022/09/O8، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج. ر، العدد 60، الصادرة في 2022/09/18

[3] المرسوم التنفيذي رقم 303/22 المؤرخ في 2022/09/08، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، ج. ر، العدد 60، الصادرة في 2022/09/18.

المرسوم التنفيذي رقم 298/22، وتعتبر الهيئة المانحة الوحيدة للعقار الاقتصادي، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصية الوزير الأول[1].

كانت سابقا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تخضع للوزير المكلف بالاستثمارات وبموجب هذا المرسوم أصبحت تخضع مباشرة لوصاية الوزير الأول وذلك للأهمية البالغة التي تحتلها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[2].

فهي تعمل على تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة ومسك سجله القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار، وإلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عبر المنصة الرقمية[3].

ثانيا: مهام الوكالة في مجال حماية العقار الاقتصادي

تضطلع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI بمجموعة من المهام الأساسية التي تساهم بشكل مباشر وغير مباشر في حماية العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وذلك من خلال تنظيم عملية منحه واستغلاله ومتابعة المستثمرين، يمكن تلخيص هذه المهام فيما يلي:

1- تكوين وتحديث الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار

تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حسب نص المادة 08 من قانون 17/23 عبر شباكها الوحيد وبتفويض من الدولة بما يلي:

- البت بالتشاور مع القطاعات المعنية، في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي
- تسير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه،
- مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للإشهار،

[1] راجع: المادة 02 من المرسوم التنفيذي 298/22.

[2] أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار "في إطار قانون الاستثمار الجديد 18/22، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، الصادرة عن المركز الجامعي سي الحواس ببريكة، الجزائر، 2023/12/13، ص 102.

[3] راجع: المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 مؤرخ في 2023/12/28، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85، الصادرة بتاريخ 2023/12/30.

– إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية.

2- صلاحية تحديد أهلية المستثمر لمنحه العقار الاقتصادي

وتقوم الوكالة بالتشاور مع الولاة بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي[1]، وتكون ملزمة بتوجيه هذا العقار سواء كان صناعي أو سياحي أو حضري التابع للأملاك الخاصة للدولة الذي منح لها تفويض تسييره بموجب أحكام القانون 17/23 للمشاريع الاستثمارية دون سواها[2]، عبر الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بصيغة الامتياز بالتراضي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الخدمة[3].

وفي هذا السياق وضع المشرع الإطار القانوني والتنظيمي لإجراءات التوجيه ولاسيما المرسوم التنفيذي 487/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

3-الفسخ الإداري لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

للمستفيد من الامتياز، مجموعة من الالتزامات التي يؤدي الاخلال بها الى الفسخ الإداري بالإرادة المنفردة للوكالة نص عليها القانون 17/23 والمرسوم التنفيذي 487/23 ودفتر الشروط المتعلق به، ومن بينها:

– دفع المستفيد إتاوة إجبارية سنوية طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من دخول المشرع حيز الاستغلال في أجل أقصاه خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ تسلم الأمر بالدفع المبلغ له من قابض أملاك الدولة المختص إقليميا، وإذا لم يقم بالدفع يتم إعذاره من القابض مضافا إليه غرامة تمثل 1% من المبلغ الواجب الدفع في أجل لا يتعدى ثمانية 08 أيام، وفي غياب ذلك يخطر القابض الوكالة من أجل فسخ الامتياز[4].

---

[1] راجع: المادة 09 من القانون 17/23.

[2] راجع: المادة 11 من نفس القانون.

[3] راجع: المادة 2 من المرسوم التنفيذي 487/23.

[4] أنظر المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

- احترام آجال إيداع طلب رخصة البناء لدى الشباك الوحيد للوكالة المختص إقليميا في أجل لا يتعدى شهرين 02 ابتداء من تسليم عقد الامتياز.
- التزام المستفيد بإنجاز مشروعه ووضعه حيز الاستغلال في الأجل المحدد في دفتر الشروط، وذلك ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.
- يتعين على المستفيد من الامتياز الشروع في أشغال إنجاز مشروعه في أجل لا يتعدى ستة 06 أشهر يبدأ سريانه من تاريخ الحصول على رخصة البناء، ويمكن تمديد آجال إنجاز الأشغال المحددة في دفتر الشروط بسبب قوة قاهرة ولنفس المدة.

كما يمكن تمديد آجال إنجاز المشروع الاستثماري لمدة اثني عشر 12 شهرا قابلة للتجديد، بصفة استثنائية، إذا تجاوز إنجاز المشروع نسبة الإنجاز المحددة في التنظيم الساري المفعول المتعلق بالاستثمار[1].

- لا يمكن لصاحب الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز، أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حقه في الامتياز قبل إنجاز المشروع، ولا يمكن التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح امتياز على عقار اقتصادي إلا بعد إنجاز مشروع الاستثمار ودخوله حيز الاستغلال[2].
- يلتزم صاحب الامتياز بعدم إجراء تغيير النشاط إلا بعد موافقة الوكالة، وفي حالة تغييره بقرار من الوكالة، يجب أن يحترم خصائص المنطقة التي تحتضن المشروع الاستثماري.

وفي حالة إخلال المستفيد من الامتياز بالالتزامات سالفة الذكر فيما عدا الإيجار من الباطن الذي يؤدي إلى الفسخ الفوري لعقد الامتياز، فإن الوكالة توجه إعذارين عن طريق شباكها الوحيد في أجل شهرين لكل منهما، تفسخ العقد بصفة انفرادية، وبناء على قرار الفسخ المبلغ من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

---

[1] حسب المادة 32 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، حدد المشرع الحد الأقصى لمدة إنجاز الاستثمارات بثلاث 03 سنوات، وترفع هذه المدة إلى خمس 05 سنوات فيما يخص الاستثمارات المدرجة ضمن "نظام المناطق" و "نظام الاستثمارات المهيكلة" وأشارت المادة إلى التمديد لمدة 12 شهرا قابلة للتجديد وبصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة وذلك عندما يتجاوز إنجاز الاستثمار نسبة تقدم معينة، وأحال إلى التنظيم تحديد كيفيات وشروط تطبيق أحكام هذه المادة لم يصدر لحد الآن.

[2] راجع: المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

4-ممارسة الشفعة الادارية

خول المشرع للوكالة اكتساب كل عقار ذا ملكية [1]عن طريق ممارسة حق الشفعة لغرض توسع حافظة العقاب الاقتصادي التابع للدولة، لذلك فالوكالة ملزمة حسب القانون، بوضع تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة قيمة كل المعلومات حول الوفرة العقارية كما تتكفل إلى بمرافقة المستثمرين إلى غاية انجاز مشاريعهم وكذا التشاور مع الولاة بشأن بخصوص هذه الاستثمارات وتعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تقريرا كل 03 أشهر عن حصيلة النشاطات إضافة لتقريرها السنوي لترسله للوزير الأول أو رئيس الحكومة[2].

الفرع الثاني

الوكالات الوطنية للعقار الاقتصادي

تعتبر الوكالات الوطنية للعقار الاقتصادي مؤسسات عمومية تم إنشاؤها في الجزائر بهدف تسيير وترقية العقارات التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في مختلف القطاعات الاقتصادية.

وقد تم إنشاء هذه الوكالات بموجب مراسيم تنفيذية تطبيقًا للقانون رقم 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.

وتهدف هذه الوكالات إلى تعزيز العرض العقاري الاقتصادي وتسهيل حصول المستثمرين على الأراضي اللازمة لتجسيد مشاريعهم، بما يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، وحماية العقار الاقتصادي، نعرض هذه الوكالات ودورها في حماية هذا العقار من خلال التالي بيانه:

---

[1] راجع: المادة 08 من القانون 17/23.

[2] بسام عبد الرحيم، لرراي نوال، تفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإدارة وتسيير العقار الصناعي "قراءة في أحكام القانون رقم 17/23"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 9، العدد 3، الصادرة جامعة زيان عشور الجلفة، الجزائر، 2024/09/01، ص 622.

أولا: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

أنشأت بموجب المرسوم 488/23 [1] وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة، وحدد مقرها بالجزائر العاصمة، وتعتبر الوكالة ذات صفة تجارية في علاقتها مع الغير، أما علاقتها مع الدولة فهي خاضعة للقواعد المطبقة على الإدارة وهذا يخضعها لرقابة الدولة وفقا للتشريع[2].

وحسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 488/23 تتولى الوكالة عدة مهام نذكر منها:

– القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي للطرقات والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة،

السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية،

– إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات،

– تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للنظام المعمول به،

– مسك وتحسين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي والمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، حماية العقار الصناعي والمحافظة عليه[3].

وبموجب المادة 08 من نفس المرسوم فإن الوكالة تخول بمفردها أو بشراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تضم هياكل أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين، أيضا إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري[4].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 28/ 2023/12، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج. ر، العدد 85، الصادرة في 30/12/ 2023.

[2] راجع: المادة 02 من نفس المرسوم.

[3] راجع: المادة 06 من نفس المرسوم.

[4] راجع: المادة 08 من نفس المرسوم.

فالوكالة الوطنية للعقار الصناعي تقوم بتهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية وكل فضاء موجه للنشاط الصناعي ذا صلة بالموضوع كما تتكفل بتسيير الوفرة العقارية التي خصص توجيه قبل صدور هذا القانون.

ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 489/23[1]، وتعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تابعة لوزارة السياحة، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتدعى في صلب النص "الوكالة"، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير[2].

ولا تختلف مهامها كثيراً عن مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي المذكورة آنفا ما عدا تلك المتعلقة المناطق الصناعية وما يخص العقار الصناعي، وردت مهام الوكالة الوطنية العقار السياحي في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 489/23 السابق الذكر ومن بينها:

- القيام بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة،
- تسهر على ربط مناطق التوسع والمواقع السياحية بالطرق والشبكات، لضمان راحة السياح والزوار،
- ترسم حدود مناطق التوسع والمناطق السياحية بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

كما تسند للوكالة الوطنية للعقار السياحي تهمة مسك وتحسين البطاقة الخاصة العقار السياحة والمتعاملين الاقتصاديين الساكنين بمناطق التوسع والمناطق السياحية، وبما أنها تتولى تيسير مساحات العقار السياحي فوجب عليها حماتيه والمحافظة عليه[3].

---

[1] راجع: المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 28/ 2023/12، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج. ر، العدد 85، الصادرة في 12/30/ 2023.

[2] راجع: المادة 2 من نفس المرسوم.

[3] راجع: المادتان 05 و06 من نفس المرسوم.

ثالثا: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

أنشأت الوكالة الوطنية للعقار الحضري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/23[1]، الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 55/16، لمؤرخ في أول فبراير سنة 2016 الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمراني القديمة[2]، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتدعى في صلب الموضوع "الوكالة"، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران ويكون مقرها مدينة الجزائر وهي كسابقيها من الوكالات تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرا في علاقاتها مع الغير[3].

وبما أن العقار الحضري يعتبر تابع الأملاك الخاصة الدولة واقعاً في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير وقابل لاستقبال مشروع استثماري تقوم هذه الوكالة بمهمة تحديد العقار الحضري وتهيئته ويقوم بكل أشغال التهيئة بغرض إنتاج عقار حضري قابل للبناء خالي من أي قيود أو عوائق، زيادة على ذلك يقوم بمهمة البحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري، كما تكلف الوكالة بإجراء عمليات الجرد العام للعقار الحضري على أساس تهيئة لإقليم ووضع أنظمة معلوماتية جغرافية مرتبطة بمجال نشاطها[4].

المطلب الثاني

الهيئات الفاعلة في حماية العقار الاقتصادي على المستوى المحلي

بالإضافة للهيئات المركزية التي تطرقنا لها سابقا، يوجد هيئات محلية لا مركزية تتدخل في تسيير العقار الاقتصادي نعرضها فيما يلي:

---

[1] المرسوم التنفيذي 490/23 المؤرخ 2023/12/28، الذي يحدد إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج. ر، العدد 85، الصادرة في 12/30/ 2023.

[2] المرسوم 16/ 55 المؤرخ في 01/ 02/ 2016، الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمراني القديمة، ج. ر، العدد 07، الصادرة في 07/ 2016/02، (ملغى).

[3] راجع: المادة 02 من المرسوم التنفيذي 490/23.

[4] راجع: المادتين08 و09 من نفس المرسوم.

الفرع الأول

مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري

تعتبر مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري هيكلين إداريين متكاملين يلعبان دورًا حيويًا في حماية العقار الاقتصادي في الجزائر، وإن كان لكل منهما مهام واختصاصات محددة نتناول كلا منهما على حدى.

أولا: مديرية أملاك الدولة

وهي إدارة عمومية تابعة لوزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها[1]، تتولى مسؤولية حماية وتسيير ممتلكات الدولة في الولاية وإدارتها بشكل فعال وتقوم بإعداد وتوقيع العقود المتعلقة ببيع او شراء او استئجار ممتلكات الدولة، والقيام بالتقسيمات العقارية اي تقدير قيمة ممتلكات الدولة لأعراض مختلفة مثل البيع أو التأمين، تنظيم وتسجيل ممتلكات الدولة في سجلات رسمية لضمان حقوق الملكية وتسيير الاملاك الشاغرة، هذه الممتلكات لا يشغلها أحد حاليا والتي قد تكون متاحة للاستعمال أو التأجير[2].

وبشكل عام، تهدف مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية إلى ضمان إدارة فعالة وشفافة لجميع الممتلكات التابعة للدولة الواقعة في نطاق الولاية، مع تركيز خاص على حماية حقوق الدولة في العقار الاقتصادي وتحقيق أقصى استفادة منه في دعم التنمية المحلية وتشجيع الاستثمار.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها، ج. ر، العدد 80، الصادرة بتاريخ 2021/10/20.

[2] عبد العظيم سلطاني، تسيير وادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 29.

ثانيا: المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقار

تعتبر مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري جزءا هاما من المديرية العامة للأملاك الوطنية، كما تتولى مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري مسؤولية تنفيذ العديد من المهام الحيوية في سبيل الحفاظ على العقار الاقتصادي [1]بما في ذلك:

ودورها في حماية العقار الاقتصادي يظهر من خلال تولى الإدارة العامة لأملاك الدولة، وفروعها على مستوى الولايات مديريات أملاك الدولة، مسؤولية تسيير وحماية أملاك الدولة العقارية والمنقولة، بما في ذلك العقار الاقتصادي.

تهدف بشكل عام إلى ضمان إدارة فعالة وشفافة لهذه الممتلكات وحماية حقوق الدولة فيها وتحقيق أقصى استفادة من دورها في حماية العقار الاقتصادي وتراقب كيفية استغلال هذه العقارات والتأكد من الالتزام بشروط التخصيص.

وتتعاون مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI والوكالات الوطنية للعقار الاقتصادي في تحديد وتخصيص العقارات للمستثمرين.

– تقوم بتسجيل ملكية الدولة للعقارات الاقتصادية وتوثيقها بشكل رسمي، مما يحميها من أي نزاعات أو ادعاءات غير قانونية [2].

الفرع الثاني

لجنة متابعة وتطهير العقار الاقتصادي

تعتبر لجنة متابعة وتطهير العقار الاقتصادي آلية هامة أنشأتها الدولة في الجزائر بهدف معالجة الإشكاليات المتعلقة بالعقار الاقتصادي الممنوح للاستثمار، سواء تلك المتعلقة بعدم استغلاله أو استغلاله بشكل غير مطابق، أو تلك التي تعيق عملية الاستثمار والتنمية. تهدف هذه اللجان بشكل أساسي إلى تطهير هذا العقار من العراقيل وإعادة توجيهه نحو الاستغلال

[1] مولود علاوة، أحمد خروبي، التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدية، الجزائر، السنة الجامعية 2022/2021، ص 44.

[2] راجع: المادة 10 من المرسوم رقم 393/21.

الأمثل والمساهمة الفعالة في الاقتصاد الوطني، تبعا لذلك نوضح كيفية تدخل هذه اللجنة لحماية العقار الاقتصادي إداريا[1]:

أولا: كيفية عمل لجنة التطهير

حسب نص المادة 24 من قانون 17/23[2] تسمى هذه اللجنة متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية، تنشأ هذه اللجنة بموجب قرار من الوالي هدفها تحدد من خلال تسميتها متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من اجلها الامتياز قبل صدور القانون 17/23 وهذا الترخيص كان بموجب قرار ولائي أو كرس بعقد الامتياز او بترخيص كتابي صادر عن الوالي شرط أن تكون عملية انطلاق انجاز المشروع على اساس رخصة بناء قد بلغت نسبه 20% على الاقل[3]، وتتشكل كالتالي:

يرأس اللجنة **الوالي أو ممثله** وتتكون من:

- **رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله:** ممثلا في الوالي ودوره في تحديد وجهة العقار الاقتصادي ويعتبر دور الوالي استشاريا شأنه شأن باقي أعضاء اللجنة الولائية التي تنشأ لمتابعة تطهير وضعية المشاريع الاستثمارية الممنوحة في إطار أحكام القانون 17/23 في المادة 24[4]،
- **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** ممثلا في رئيس البلدية أو ممثله القانوني ويتمثل دوره في شق المسالك وتعبيد الطرقات ومد شبكات الكهرباء والماء والصرف الصحي، كما يقوم بمهمة إعداد أدوات التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ومنح الرخص وسحبها رخصة البناء،
- **ممثلا عن الوكالة:** لمتابعة إنجاز المشاريع الإشهارية يقوم ممثل عن الوكالة قد يكون الوالي أو ممثله بتوجيه إعذار لصاحب الامتياز عند مخالفته للتشريعات المنصوص عنها في

[1] صفاء بن موسى، نصيرة غرايسة، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر على ضوء القوانين المستحدثة، دار الكتاب الحديث للنشر، الجزائر، 2025، ص 57.

[2] راجع: المادة 24 من القانون 17/23.

[3] راجع: المادة 24 من نفس القانون.

[4] راجع: المادة 24 من نفس القانون.

الدفتر المرفق بعقد الامتياز وفي هذه الحالة يقوم بإجراءات إسقاط حق الامتياز قضائيا بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا[1].

- **مدير أملاك الدولة:** في حال تغيير لوجهة العقار التي كان عليها فيباشر مدير أملاك الدولة لمختص إقليميا عملية إسقاط عقد الامتياز بناء على القرار المتخذ من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كما سبق ووضحنا أعلاه، وأيضا فهو يأخذ دور مسير الأملاك الخاصة بالدولة، بصفته عضوا باللجنة وبتفويض من وزير المالية.

أيضا تتكون اللجنة من:

- مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري،
- مدير الصناعة،
- مدير التعمير والبناء،
- مدير السياحة،
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير الطاقة والمناجم[2].

ثانيا: مهام اللجنة في مجال حماية العقار الاقتصادي

كما أوكلت لهذه اللجنة مجموعة من المهام حسب نص المادة 25 من قانون 17/23، وهذه المهام تتمثل في:

– متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية.

– توجيه أعذار الى صاحب الامتياز في حالة مخالفة واخلال لبنود دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز وذلك لتدارك هذا الاخلال وفي حالة عدم جدوى الاعذار يتم مباشرة اجراءات اسقاط حق الامتياز ويكون ذلك عن طريق القضاء بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص اقليميا.

– البث في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز والمتعلقة بتغيير الأنشطة على اساس اسباب موضوعية وتكون هذه الاسباب معللة ومبررة،

[1] راجع: المادة 25 من القانون 17/23.

[2] راجع: المادة 24 من نفس القانون.

– البت في الطلبات المقدمة لأصحاب الامتياز ويتعلق الأمر بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي الى شخص معنوي أو الشكل القانوني للشركة المستفيدة من الامتياز وذلك لدافع اتمام المشاريع الاستثمارية التي بقيت عالقة ولم يكتمل انجازها ولكن بشرط أن يحتفظ صاحب حق الامتياز الأصلي أغلبية الحصص ويكون ذلك غاية الانجاز الفعلي للمشروع وكذلك الحصول على شهادة مطابقة دخولها حيز الخدمة[1].

كما تلتزم لجنة متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية بإعداد تقرير كل شهرين وهذا التقرير يرسل إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[2].

وما لاحظناه تعتبر لجان متابعة وتطهير العقار الاقتصادي أداة ضرورية لضمان إدارة رشيدة وفعالة لهذا المورد الحيوي، وحمايته من سوء الاستغلال أو الإهمال، وتوجيهه نحو تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية المستدامة[3].

[1] عبد الرحيم بسام، نوال لرراي، مستجدات النظام القانوني للعقار الصناعي في ظل القانون 17/23، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المجلد 19، العدد01، الصادرة عن جامعة يحي فارس لمدية، الجزائر، 2025/01/31، ص 06.

[2] راجع: المادة 25 من القانون 17/23.

[3] صفاء بن موسى، نصيرة غرايسة، مرجع سابق، ص ص 58، 59.

ملخص الفصل الأول

يتناول هذا الفصل كيف تساهم أدوات التهيئة والتعمير، في الحماية الإدارية للعقار الاقتصادي، حيث تُستخدم هذه الأدوات لتخصيص مناطق محددة للأنشطة الاقتصادية، ووضع قواعد وشروط استغلالها، ومنع تغيير وجهة استعمالها، وتوفير اليقين القانوني للمستثمرين، وبالتالي الحفاظ على هذا الرصيد العقاري وتوجيهه نحو التنمية.

بالإضافة إلى ذلك، يستعرض الفصل دور مختلف المؤسسات الفاعلة على المستويين المركزي والمحلي في حماية العقار الاقتصادي على المستوى المركز وعلى المستوى المحلي.

كما يُشير الفصل إلى أهمية لجان متابعة وتطهير العقار الاقتصادي كآلية لمعالجة إشكاليات الاستغلال غير الأمثل واسترجاع العقارات غير المستغلة.

وأخيرًا يوضح هذا الفصل كيف تتكامل أدوات التخطيط والتعمير مع عمل مختلف المؤسسات الإدارية على المستويين الوطني والمحلي لتوفير حماية شاملة للعقار الاقتصادي في الجزائر، بدءًا من التخطيط لاستخدامه وصولًا إلى ضمان استغلاله الأمثل والحفاظ عليه من التعديات.

الفصل الثاني

الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي

الفصل الثاني

الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي

يُعتبر العقار الاقتصادي عنصرًا حيويًا في منظومة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ولضمان استدامة هذه المنظومة وتعزيز جاذبية الاستثمار، تولي الدولة الجزائرية اهتمامًا خاصًا بتوفير الحماية القانونية اللازمة لهذه الأصول، وهذا من خلال توفير حماية جزائية له.

وتعتبر الحماية الجزائية رادعة للحفاظ على العقار الاقتصادي باعتباره موردًا اقتصاديا هاماً، حيث يأتي الردع بعد وقوع الفعل المجرم قانونًا ويتمثل أساسًا في العقوبة حيث تنقسم إلى عقوبة سالبة للحرية، وأخرى مالية.

وعليه هذا الفصل يهدف إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني الذي يكفل هذه الحماية، مع استعراض أبرز الجرائم التي تستهدف العقار الاقتصادي وآليات مكافحتها وفقا لآخر تنظيم قانوني وهو القانون 18/23.

المبحث الأول

الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي في القواعد العامة

الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي الوطني تستند بشكل أساسي إلى قانون العقوبات، الذي يُعتبر المرجع العام لتجريم الاعتداءات على الأملاك، كما أكد ذلك قانون الأملاك في المادة 66 من قانون الأملاك الوطنية[1] نصت على أن القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية تستمد من القواعد الجزائية العامة المتعلقة بالمساس بالأملاك، وأضافت المادة 136 من نفس القانون أي فعل يضر بهذا العقار ويشكل جريمة بموجب قانون العقوبات يستوجب العقاب بمقتضاه، ومن أجل محاولة الإحاطة بهذه النصوص، فقد عمدنا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول التعدي على الملكية العقارية الفلاحية، ويتناول المطلب الثاني الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير وجرائم الإتلاف.

المطلب الأول

جريمة التعدي على ملكية العقار الاقتصادي

من خلال هذا المطلب سيتم التطرق لبعض الجرائم الماسة بالعقار الاقتصادي حسب قانون العقوبات الذي لم يخص العقار الاقتصادي بنصوص خاصة به، وإنما تكلم عن الأملاك العقارية عامة، وذلك من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول

عناصر جريمة التعدي على ملكية العقار الاقتصادي

نص المشرع الجزائري في المادة 386 قانون العقوبات انطلاقا من هذه المادة التي تنص على جريمة التعدي على الملكية العقارية نتطرق لعناصرها وأحكامها كآلية لحماية العقار بصفة عامة والعقار الاقتصادي بصفة خاصة.

أولا: انتزاع عقار مملوك للغير.

---

[1] الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات، ج، ر، العدد49، المؤرخة في 1966/06/11، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/21، المؤرخ في 2021/12/28، ج، ر، العدد 99، المؤرخة في 2021/12/29.

يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو النزع أو الانتزاع أي الأخذ بعنف ومن دون رضا المالك، ولتحقق جريمة الانتزاع يجب أن يكون الهدف منه هو الاستيلاء على ملك الغير، وبالتالي يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى المنتزِع، كما يجب أن يقع فعل الانتزاع من الجاني نفسه، أو من طرف شخص آخر يرسله الجاني ليقوم بالفعل بدلا عنه.

حيث تنص المادة 386 قانون العقوبات في الفقرة الأولى علي: "**يعاقب بالحبس من سنة الي خمس سنوات وبالغرامة من 2000 إلى 20000 من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة او بطريق التدليس**".

وعليه نفهم من نص المادة 386 من قانون العقوبات أعلاه على جريمة التعدي على الملكية العقارية ركنها المادي يتمثل في انتزاع عقار مملوك للغير عن طريق الخلسة وبطرق التدليس، وهي تشير بوضوح إلى أن فعل الانتزاع يكون على ملكية عقارية أي أن المشرع افترض أن يكون المجني عليه مالكا للعقار المعتدى عليه، وبذلك خرجت الحيازة القانونية للعقار من الحماية الجزائية التي يوفرها قانون العقوبات خاصة مع عدم وجود نص خاص يجرم الاعتداء على الحيازة[1].

ثانيا: اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس

ربط المشرع في المادة 386 فعل الانتزاع باتباع الخلسة والتدليس التي يصعب تصورها في الاستلاء على العقار على عكس المنقول، ولما خلقته هذه المادة من اشكاليات عند تطبيقها تدخل القضاء الجزائري بتقرير عدة قراءات لها وصلت إلى حد خلق عناصر في الركن المادي لم ينص عليها التشريع ووصل في العديد من المرات الى اصدار قرارات متناقضة ثم طور نظرته لجريمة التعدي على الملكية العقارية وتراجع على ما استقرت عليه الممارسة القضائية التي استمرت لعدة سنوات[2].

وإذا كانت الخلسة لغة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير، فإن اقترانها بالانتزاع يفرض تحديد مدلولها القانوني في ظل العلة من تجريمها والذي يجعل معناها سلب الحيازة من المالك

[1] مهري محمد أمين، جريمة التعدي على الملكية العقارية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد08، العدد01، الصادرة عن جامعة يحي فارس بالمدية، الجزائر، 2022، ص128.

[2] المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

فجأة دون علمه أو موافقته، وهي تختلف عن الاختلاس، فالخلسة surprise هي طريقة احتيالية تؤدي إلى الانتزاع، بينما الاختلاسsoustraction هو مباشرة الفعل المجرم و أخذ أموال الغير، فالعبرة تكون بعدم علم صاحب العقار، لأن علم هذا الأخير بالاستيلاء على عقاره من قبل شخص المعتدي ينفي عنصر الخلسة الذي يستوجب عدم العلم، فمتى كان الحائز على علم بالاستيلاء دل ذلك على وجود عنصر الرضا وانعدام المتابعة الجزائية[1].

ورغم أهمية اقتران الانتزاع بالتدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة إلا أن المشرع لم يحدد معناه في قانون العقوبات، عكس القانون المدني الذي عرفه من خلال المادة 2/86 "**يعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملابسة إذا ثبت أن المدلس ما عليه كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة**"، والتي يفهم منها أن التدليس وفق قواعد القانون المدني هو إيهام الشخص بغير الحقيقة بالالتجاء إلى الحيل والخداع لحمله على التعاقد، فهو عيب من عيوب الرضا.

الفرع الثاني

ظروف التشديد والعقاب

تنص المادة 386 من قانون العقوبات الفقرة 02: "**وإذا كان إنتزاع الملكية قد وقع ليال بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سالح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات و الغرامة من 10.000 إلى 30.000 "الأمر 156-66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات"**.

بالتالي فإن ظروف التشديد تشمل:

- ارتكاب الجريمة ليلاً.
- استعمال العنف أو التعدي أثناء التنفيذ.

[1] مريم بنت الخوخ، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 10، العدد 12، الصادرة عن المركز الجامعي بتبازة، الجزائر، 2022/06/12، ص822.

- استخدام وسائل اقتحام كالتسلق أو الكسر.
- ارتكاب الجريمة من طرف عدة أشخاص مجتمعين.
- حمل سلاح ظاهر أو مخبأ أثناء تنفيذ الجريمة.

المطلب الثاني

جرائم تتعلق بالبناء والتعمير وجرائم الإتلاف

يقسم قانون العقوبات الجرائم إلى جنايات، جنح ومخالفات، فبالنسبة للجرائم التي تتعلق بالبناء والتعمير، فقد وضعها في باب المخالفات إذ أنه باستقراء المواد المتعلقة بذلك نجد نوعين من الجرائم، الأولى تتعلق بإصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات، والثانية تتعلق برفض أو عدم إطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر.

الفرع الأول

جرائم تتعلق بالبناء والتعمير

إن القيام بأعمال البناء يتطلب الحصول على تراخيص مسبقة من الإدارة وذلك حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهامها المتمثلة في الرقابة الإدارية بفرض احترام الإجراءات الوقائية من الحوادث التي قد تصاحب أحد العمليات المتعلقة إما بإقامة البناء، أو إصلاحه، أو هدمه.

مخالفة قوانين البناء والتعمير أي القيام بأعمال بناء أو تقسيم أراضٍ بشكل مخالف للتراخيص أو للأنظمة والقوانين المتعلقة بالتعمير التي تنتج عنها عقوبات إدارية سبق وأشرنا إليها في الفصل الأول، غير أن هذه المخالفات قد تستوجب عقوبات جزائية بالإضافة إلى الجزاءات الإدارية (مثل الهدم أو وقف الأشغال) التي تناولناها في الفصل الأول.

ولقد نص القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/09/01 والمتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل والمتمم في مادته: 77 على جريمة واحدة وهي: **"جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها"**.

فمن يستعمل أرضا للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال يجب عليه أن يعلم بالالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق، ويجب عليه أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، فالبناء يتطلب الحصول على الرخصة من الجهة الإدارية المختصة ويتطلب القانون احترام ما جاء في هذه الرخصة كما سبق وأشرنا، وتجاهل القانون أو الرخصة يعرض صاحبه لعقوبة الغرامة و التي تتراوح ما بين: 3000 دج و 300.000 دج، ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض أو المستفيد من الأشغال، أو المهندس المعماري أو المقاول، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال، و في حالة العودة لارتكاب نفس الجريمة يعاقب المتسبب بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر[1]، وقد منح القانون في هذا الإطار رقابة واسعة حيث يجوز للوالي أو لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المفوضين أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط، حق الرقابة على البنايات الجاري تشييدها وفي حالة المخالفة يمكن لجمعيات حماية المحيط التأسيس كطرف مدني[2].

فمن يستعمل أرضا للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال يجب عليه أن يعلم بالالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق ، ويجب عليه أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، فالبناء يتطلب الحصول على الرخصة من الجهة الإدارية المختصة ويتطلب القانون احترام ما جاء في هذه الرخصة كما سبق وأشرنا، و تجاهل القانون أو الرخصة يعرض صاحبه لعقوبة الغرامة والتي تتراوح ما بين : 3000 دج و 300.000 دج، ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض أو المستفيد من الأشغال ، أو المهندس المعماري أو المقاول ، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال، وفي حالة العودة لارتكاب نفس الجريمة يعاقب المتسبب بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر[3]، وقد منح القانون في هذا الإطار رقابة واسعة حيث يجوز للوالي أو لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المفوضين أو الجمعيات التي تعمل على

[1] راجع: الفقرة الثانية من المادة 77 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

[2] الفاضل خمار، الجرائم الواقعة علي العقار، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 101.

[3] راجع: الفقرة الثانية من المادة 77 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

حماية المحيط، حق الرقابة على البنايات الجاري تشييدها وفي حالة المخالفة يمكن لجمعيات حماية المحيط التأسيس كطرف مدني[1].

الفرع الثاني

جرائم الإتلاف والإضرار بالعقارات الاقتصادية

تُعد العقارات الاقتصادية من أهم مقومات التنمية والاستقرار الاقتصادي لأي دولة، لما تمثله من أصول إنتاجية واستثمارية هامة، وبالنظر إلى أهميتها البالغة، أولى المشرّع حماية خاصة لها من خلال تجريم كل الأفعال التي من شأنها الإضرار بها أو إتلافها عمدًا أو عن طريق الخطأ.

ويُعد الاعتداء على هذه العقارات، سواء عن طريق الهدم أو الحرق أو الإتلاف بأي وسيلة أخرى، من الأفعال التي تهدد الأمن الاقتصادي وتؤثر سلبًا على النظام العام، ومن هذا المنطلق، خصص القانون الجنائي نصوصًا تجرّم هذه الأفعال وتُقر عقوبات رادعة لمرتكبيها، مع مراعاة طبيعة الفعل ومدى جسامة الضرر.

أولا: الإتلاف العمدي لملك الغير

تنص المادة 395 من قانون العقوبات: "**يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار عمدا في مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش، وذلك إذا كانت مسكونة أو مستعملة للسكنى، وعلى العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكنى، سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجناية.**

وتطبق العقوبة ذاتها على من وضع النار عمدا في مركبات أو طائرات أو عربات سكة حديد ليس بها أشخاص ولكن تدخل ضمن قطار يستعمله أشخاص".

وأضافت المادة 396 من نفس القانون: "يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له

[1] الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 101.

- مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكنى.

- مركبات أو طائرات ليس بها أشخاص.

- غابات أو حقوق مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات.

- محصولات قائمة أو قش 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".

كما نصت المادة 397 منه أيضا على أن كل من وضع النار في أحد الأموال التي عددتها المادة 396 وكانت مملوكة له أو حمل الغير على وضعها فيها وتسبب بذلك عمدا في إحداث أي ضرر بالغير يعاقب بالسجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات. ويعاقب بنفس العقوبة كل من وضع النار بأمر من المالك.

ثانيا: الإتلاف غير العمدي لملك الغير

تنص المادة 405 مكرر من قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق بيانه: "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 10.000 إلى 20.000 دج كل من تسبب بغير قصد في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير وكان ذلك نشأ عن رعونته أو عدم احتياطه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاة النظم".

الجريمة هنا غير عمدية، أي أنها لا تستند إلى نية الإحراق، وإنما تنشأ عن خطأ جسيم أو إهمال من الجاني، حيث تعد من الجنح وليس من الجنايات، نظرًا لانعدام القصد الجنائي الخاص.

المبحث الثاني

الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي بموجب القانون 18/23

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسيها موضوع الحماية القانونية للعقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، وبالنظر إلى الاعتداءات المتكررة على أراضي الدولة والتي تتجسد في البناء غير الشرعي والفوضوي لمختلف البنايات والمنشآت دون الحصول على ترخيص مسبق من السلطات الإدارية المختصة، فقد وضع المشرع عدة وسائل قانونية للحد من انتشار هذه البنايات والمنشآت غير الشرعية، قصد ردع المخالفين والمرتكبين لمثل هذه الظاهرة الخطيرة، التي أصبحت تعرف انتشارا واسعا وسريعا في الآونة الأخيرة.

وعليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى الوسائل القانونية التي قام المشرع الجزائري بتكريسها، بغرض الحد من انتشار ظاهرة الاعتداء على العقار الاقتصادي مبرزين من خلال ذلك الأشخاص المسؤولين على معاينة مثل هذه الجرائم، وكذا مختلف الجزاءات المترتبة عنها

المطلب الأول

معاينة الاعتداءات الواقعة على العقار الاقتصادي

معاينة الاعتداءات الواقعة على العقار الاقتصادي هي عملية أساسية لإثبات وقوع الجرم وتحديد طبيعته وحجم الأضرار الناجمة عنه، تمهيدًا لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لحماية العقار والمعاقبة على الاعتداء، وتتعدد الجهات والأطراف التي يمكن أن تقوم بهذه المعاينة، وتختلف الإجراءات والوسائل المتبعة تبعًا لطبيعة الاعتداء والجهة القائمة بالمعاينة.

وعليه سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعداد مختلف الأعوان المكلفين بمعاينة الاعتداءات، وتبيان الصلاحيات الممنوحة لهم.

الفرع الأول

الأعوان المكلفون بمعاينة الاعتداء

إن الأعوان المكلفون بمعاينة الجرائم الواقعة على أملاك الدولة في القانون رقم 18/23، ويؤهلون للبحث عن الجرائم الواقعة على الأملاك الوطنية محددون في أحكام المادة 11 منه

وهم؛ شرطة العمران، ضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعون لإدارة الغابات، مفتشوا أملاك الدولة، أعوان إدارة الفلاحة، مفتشوا البيئة، مفتشوا السياحة، مفتشوا وأعوان حماية التراث الثقافي، أعوان شرطة المياه.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى الأعوان المكلفين بمعاينة الاعتداء على العقار الاقتصادي

أولا: شرطة العمران

وتعد شرطة العمران الفرع المسؤول عن حماية البيئة ومراقبة البنايات والهياكل العمرانية وهو فرع من فروع الشرطة الإدارية تأسست بعد صدور القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة المعدل بقانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير [1].

وتعرف شرطة العمران على: " أنها ذلك الجهاز التابع للشرطة القضائية المنوطة به حماية النسيج العمراني والبيئي من كافة أنواع المساس الذي يلحق به الإنسان وردع الاستغلال غير قانوني سواء للنسيج العمراني أو البيئي، وذلك من خلال تطبيق كل النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال العمران "[2].

ولقد أعطى المشرع الجزائري في أحكام المادة 11 من القانون رقم 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، دور في معاينة البنايات والمنشآت غير الشرعية على أراضي الدولة في صلاحية الرقابة على هذه البنايات وزيارة أراضي الدولة وطلب جميع الوثائق

---

[1] كريمة عليوه، النظام القانوني لشرطة العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي بتبسة، الجزائر، الموسم الجامعي 2020/2019، ص7.

[2] كريمة الغربي، دور شرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية: دراسة حالة –بلدية طولقة–، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص سياسة عامة وإدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، الموسم الجامعي 2016/2015، ص37.

المطلوبة، وفي حالة وجود مخالفة أثناء المعاينة يرفع تصريح محضر إثبات وإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص من أجل البدء بالإجراءات المطلوبة[1].

وعليه تعمل وحدات شرطة العمران على مستوى كل ولايات القطر الوطني على السهر على تطبيق القانون، كما تقوم بتبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البنايات غير المطابقة ومحاربة كل مظاهر التجاوز[2] ومحاربة كل مظاهر البنايات والمنشآت غير الشرعية على أراضي الدولة والتبليغ في حالات وجود مخالفة.

ثانيا: ضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعون لإدارة الغابات.

نظرا للدور المتزايد والفوائد الجمة للغابة وظهور وظائفها الاقتصادية، الإيكولوجية والاجتماعية، تزايد دور المشرع واهتمامه بحمايتها من خلال تخصيصه لمجموعة من النصوص العقابية لردع كل اعتداء يمس بالغابة، سيما البنايات والمنشآت غير الشرعية على أراضي الدولة، ويمكن تعريف هؤلاء الأعوان على أنهم عبارة عن أعوان مكلفون بمعاينة هذه البنايات والمنشآت غير الشرعية على أراضي الدولة خاصة تلك التي تكون بدون رخصة، وهم يقومون بالبحث والتحري في الجنح والمخالفات لقانون النظام العام للغابات[3].

وقد حظر المشرع الجزائري البناء في الأملاك الغابية وذلك من خلال المواد من 27 إلى 32 من قانون الغابات الجزائري بصفة عامة، وكذا طبقا للمادة 14 من القانون 06/07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها بصفة خاصة، والتي تحظر البناء على مسافة تقل عن 100 متر عن حدود المساحات الخضراء أي الغابات الحضرية، وتتمثل وظيفة

[1] تنص المادة 2/11 من القانون 18/23 على ما يلي: "يؤهل أعوان الرقابة المنتمون إلى الإدارات العمومية المعنية، في إطار الصلاحيات المخولة لهم قانونا، لزيارة أراضي الدولة وطلب جميع الوثائق الخاصة بها والقيام بالتحقيقات التي يرونها ضرورية"

[2] مزيود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 1، العدد 1، الصادرة عن جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، الجزائر ، 2013، ص208.

[3] راجع: المادة 14 من القانون رقم 06/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج.ر، العدد 31، الصادرة في 2007/05/13، المعدل والمتمم.

الضبط القضائي في البحث والتحري عن وقوع الجرائم ومن ثمة المتهمين وجمع الأدلة للازمة للإثبات ضدهم[1].

ثالثا: مفتشوا أملاك الدولة

مفتشية أملاك الدولة هي عبارة عن إدارة عمومية تابعة لوزارة المالية، وتتمثل مهمتها في حماية الأملاك الوطنية سواء كانت عقارا أو منقولا، والتي تمتلكها الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لقواعد قانونية.

وتعتبر مفتشية أملاك الدولة قاعدة الهرم الإداري لمصالح الأملاك العمومية، وهي موزعة على كامل التراب الوطني على مستوى البلديات، وهذا ما يجعلها أقرب إلى المواطن وتوجيه المسيرين وإرشادهم، وتسهر هذه الأخيرة على مواجهة التعديات الماسة بأملاك الدولة، خاصة البنايات والمنشآت غير الشرعية، ولقد خول لها القانون 18/23 سلطة الرقابة على حالات التعدي على أراضي الدولة، وذلك من خلال تنظيم دورات رقابية ومعاينة وتفقد أراضي الدولة[2]

رابعا: مفتشوا البيئة

يمكن تعريف مفتشي البيئة بأنهم من يقوم بتخطيط عمليات تفتيش البيئة وتنفيذها لتحديد مدى الإلتزام بالمعايير واللوائح الخاصة بالصحة والسلامة المهنية، وإجراء عمليات تفتيش البيئية والتحقق من الإلتزام بالمعايير واللوائح الخاصة بالصحة والسلامة، ولكن المشرع قد أدخلها في معاينة البنايات والمنشآت غير الشرعية على أراضي الدولة، ضمن قانون 18/23، حيث أصبحوا من بين هؤلاء الأعوان المكلفين بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ولقد أكد على ضرورة معاينة مفتشي البيئة لحالات التعدي على أراض الدولة في إطار التنمية المستدامة، ولهم الحق هم أيضا في طلب الوثائق والاطلاع على المستندات اللازمة والقيام

---

[1] عمر مخلوف، النظام القانوني لحماية التراث الغابي على ضوء مبدأ الاستدامة وعلاقته بالتنوع البيولوجي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون البيئة، جامعة الجيلالي ليابس بسيدي بلعباس، الجزائر، الموسم الجامعي 2019/2018، ص207.

[2] ياسين مزوزي، الحماية الجزائية لأراضي الدولة في إطار القانون 23-18، مداخلة ضمن اليوم الدراسي حول ظاهرة التعدي على الأملاك الوطنية وآليات المجابهة في ظل أحكام القانون 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، المنظم من قبل مجلس قضاء سطيف وبالتعاون والشراكة مع ولاية سطيف، قاعة المحاضرات بولاية سطيف، يوم الأربعاء 28 فيفري 2024، ص04.

بالتحقيقات التي يرونها مناسبة وضرورية للكشف عن الحقيقة، والقيام بإعداد المحضر في حالة إثبات أن هذه البنايات والمنشآت غير الشرعية على أراضي الدولة[1].

الفرع الثاني

إجراءات ووسائل المعاينة

إن جميع الأعوان المكلفين بمعاينة الجرائم المرتكبة على أراضي الدولة بصفة عامة والعقار الاقتصادي بصفة خاصة والتي حددتهم المادة 11 من القانون 18/23 ذكرناهم أعلاه أعطاهم المشرع عدة صلاحيات من أجل معاينة الجرائم والاعتداء على العقار الاقتصادي، واستنادا للمادة 11 و12 من القانون 18/23 ولتحقيق الحماية الفعلية لأراضي الدولة وفي مجال اختصاصهم وصلاحيتهم[2].

وتختلف الإجراءات والوسائل المتبعة في معاينة الاعتداءات على العقار الاقتصادي حسب الجهة القائمة بالمعاينة وطبيعة الاعتداء، وتشمل ما يلي:

- الانتقال إلى مكان العقار: حضور الشخص المكلف بالمعاينة إلى موقع العقار المتضرر .
  الوصف الدقيق للحالة: تدوين وصف تفصيلي لحالة العقار قبل وبعد الاعتداء، مع تحديد التغييرات والأضرار التي لحقت به.
- التقاط الصور والتسجيلات المرئية: توثيق حالة العقار والأضرار الصور الفوتوغرافية وأشرطة الفيديو.
- جمع الأدلة المادية: حصر وجمع أي أدلة مادية تدل على وقوع الاعتداء (آثار كسر، أدوات مستخدمة في التخريب، وثائق مزورة).
- سماع الشهود: الاستماع إلى أقوال الشهود الذين عاينوا الاعتداء أو لديهم معلومات حوله.
- الاستعانة بالخرائط والمخططات: الرجوع إلى الخرائط والمخططات العقارية لتحديد الموقع الدقيق للعقار وحدود الاعتداء.

[1] ياسين مزوزي، مرجع سابق، ص09.

[2] المرجع نفسه، ص6.

- الاستعانة بالتقنيين والخبراء: طلب رأي الخبراء المتخصصين لتقييم الأضرار وتقديم تقارير فنية.
- تحرير محضر المعاينة: تدوين جميع الإجراءات والمعاينات والنتائج في محضر رسمي يحمل توقيع القائم بالمعاينة والأطراف المعنية إن وجدوا، وفي حالة رفض مرتكب الجريمة التوقيع أو في حالة عدم التعرف على هويته يتم ذكر ذلك في المحضر المكتوب، ولهذه المحاضر الحجية المطلقة من طرف هؤلاء الأعوان إلى حين إثبات العكس.

وبعد كتابة المحضر من طرف الأعوان المؤهلين قانونا يتم إرسال محضر المعاينة إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة من معاينة الجريمة، وكذلك يتم إرسال أيضا نسخة من المحضر ذاته بعد المخالفة في نفس الأجل 72 ساعة إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي، ويتعين في هذا الصدد بعد الإجراءات التي سبق ذكرها يتعين على الأعوان وقف التعدي على أملاك الدولة فورا، وحجز هذه البنايات والمنشآت وحجز المواد والوسائل والآلات والمعدات المستعملة في حالة التعدي، وفي بعض الحالات إذا تطلب الأمر يمكن لهم تشميع بعض الأماكن إذا اقتضى الأمر ذلك[1].

ونظرا لأهمية المعاينة الميدانية للكشف عن حالات التعدي مكن المشرع الأعوان المذكورين أعلاه من القيام بهذه الرقابة نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، ما يعد توسيع للنطاق الزمني لإعمال أحكام هذا القانون.

وما خلصنا إليه يعتبر محضر المعاينة وثيقة رسمية ذات حجية قانونية هامة، حيث يتم الاستناد إليه في إثبات واقعة الاعتداء ويمثل المحضر دليلًا على وقوع الفعل الجرمي وتحديد طبيعتهو تحديد الأضرار كما يساعد في تقدير حجم الأضرار المادية التي لحقت بالعقار وتحديد

---

[1] صفاء بن موسى، دريس كمال فتحي، دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توجيه واسترجاع الأملاك الوطنية الخاصة المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية انطلاقا من أحكام المادة الثالثة من القانون رقم 18/23، مداخلة ضمن اليوم الدراسي حول: النظام القانوني لحماية الأملاك الوطنية من التعدي عن الملكية العقارية في ظل مستجدات القانون 18/23، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر، يوم 14 ماي 2024.

المسؤوليات قد يساعد في تحديد هوية مرتكبي الاعتداء واتخاذ الإجراءات القانونية ويعتبر أساسًا لبناء الدعوى القضائية الجزائية والمطالبة بالتعويض.

المطلب الثاني

الجزاءات المترتبة على الاعتداء

الحماية الجزائية انصبت على تجريم الاعتداء في القوانين الخاصة والتي أقرها القانون 18/23، والجزاءات المترتبة على الاعتداءات الواقعة على العقار الاقتصادي تتنوع وتختلف حسب طبيعة الاعتداء، جسامته، وعليه نتطرق من خلال هذا المطلب إلى **الجرائم المرتكبة من** الأشخاص العاديين والعقوبات المترتبة عليها والجرائم المرتكبة من الموظفين العموميين الجزاءات المترتبة عليها.

الفرع الأول

الجرائم المرتكبة من الأشخاص العاديين والعقوبات المترتبة عليها

لا شك أن سلامة العقار الاقتصادي واستقراره يمثلان حجر الزاوية في تعزيز جاذبية الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي المنشود، غير أن هذا النوع من الأملاك قد يتعرض لأفعال جرمية يرتكبها الأفراد العاديون، تتنوع بين التعدي على حرمته وتخريبه وسرقته، مما ينعكس سلبًا على سيرورة الأنشطة الاقتصادية وينقص الثقة في البيئة الاستثمارية، لذلك فإن التعرف على طبيعة هذه الجرائم والعقوبات القانونية التي تطال مرتكبيها يشكل ضرورة حتمية لفهم آليات الحماية الجزائية المقررة لهذا النوع الهام من الأملاك.

فيما يلي تفصيل للجرائم التي يمكن أن يرتكبها الأشخاص العاديون ضد العقار الاقتصادي، مع الإشارة إلى العقوبات المترتبة عليها.

أولا: جزاء جريمة تشييد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة والاستحواذ عليها بدون وجه حق

وهنا يكون المتعدي على أراضي الدولة دون أن يكون له الحق أي بدون الحصول على تصريح يؤدي باستعمال هذه الأرض وتشيد بنايات أو منشآت غير شرعية، وبدون إبلاغ الجهات المختصة أنها سوف سيستعمل هذه الأرض من أجل إنجاز بنايات أو منشآت.

ولقد نصت على هذه الجريمة المادة 17 من القانون رقم 18/23 "**يعاقب بالحبس من سبع (7) سنوات إلى اثنتي عشرة (12) سنة وبغرامة من 700.000 دج إلى 1.200.000 دج كل من شيد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة التي استحوذ عليها دون وجه حق**"[1].

ولقد جاءت هذه المادة لتبين وتوضح بصريح العبارة العقوبات المقررة على كل من قام بتشييد بنايات أو منشآت غير شرعية بالحبس (7) سنوات إلى (12) سنة وبغرامة من 700.000 دج إلى 1.200.000 دج.

ويحدد المدة وقيمة الغرامة المالية القاضي المختص في هذا الجريمة وذلك حسب طبيعة هذه البنايات والمنشآت غير الشرعية على أراضي الدولة.

ثانيا: جريمة القيام أو الترخيص عن علم بربط البنايات والمنشآت التي يتم تشيدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة بطرق وشبكات النفع العمومية

هنا يقوم الفاعل بربط هذه البنايات والمنشآت غير الشرعية بطريق وشبكات النفع العمومية وهو يعلم أنه فعل غير مشروع، فلا يصرح باستعمال الطريق وشبكات النفع العمومية إلا إذا كانت هذه البنايات ملكه أو له تصريح يؤدي بإستعمال هذه الأرض، ولقد نصت على هذه الجريمة المادة 18 من القانون 18/23 كما يلي: "**يعاقب بالحبس من سنتين (2) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 500.000 دج كل من يقوم أو يرخص عن علم بربط البنايات و/أو المنشآت التي يتم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة، بطرق وشبكات النفع العمومي**"[2].

---

[1] راجع: المادة 1/17 من القانون 18/23.

[2] راجع: المادة 18 من نفس القانون.

ولقد جاءت هذه المادة صريحة وواضحة لتبين أن العقوبة من سنتين إلى خمسة سنوات وغرامة مالية، ذلك وتقدر مدة العقوبة على حسب الحالة، وهذه البنايات والمنشآت غير الشرعية من القاضي المختص بعد إثبات فعل الاعتداء على أرض الدولة.

ثالثا: جزاء جريمة التسوية عن قصد لوضعية البنايات والمنشآت التي يتم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة

ولقد نصت على هذه الجريمة المادة 20 من القانون رقم 18/23 كما يلي: "**يعاقب بالحبس من خمس (5) سنوات إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج كل من يقوم عن قصد بتسوية وضعية البنايات و/أو المنشآت التي يتم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة**"[1].

ونلاحظ أن المشرع في القانون الجديد رقم 18/23 قد أعطى عقوبات مشددة على الأشخاص العاديين وغرامة مالية باهضه في حالة تشييد هذه البنايات والمنشآت غير الشرعية على أراضي الدولة وذلك من أجل التقليل من فعل هذا الاعتداء.

الفرع الثاني

الجرائم المرتكبة من الموظفين العموميين والجزاءات المترتبة عنها

قد لا يكون فعل الاعتداء على أراضي الدولة إلا من الأشخاص العاديين فنجد بعض الجرائم التي تخص أراضي الدولة قد يتدخل فيه الموظفين العموميين.

ولقد نص القانون الجديد رقم 18/23 على هذه الحالات، ولقد أقر في هذا الصدد المسؤولية الجزائية للموظفين العموميين ومسير الأراضي المتسببين في الإضرار بها والتعدي عليها[2].

[1] راجع: المادة 20 من القانون رقم 18/23.

[2] ياسين مزوزي، مرجع سابق، ص8.

أولا: الفئة الأولى الموظفين العموميين اللذين لم يقوموا بعملهم كما يجب

وهذه الفئة تضم الموظفين العموميين اللذين لم يقوموا بعملهم كما يجب، بل تساهلوا وأغفلوا على فعل هذا التعدي على أراضي الدولة، وفي حالة إثبات أنهم لم يقوموا بعملهم كما يجب، وساهموا على فعل التعدي على أرض الدولة، تكون لهم عقوبة الحبس وغرامة مالية[1].

ولقد نصت عليها المادة الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 18/23 كما يلي: **"يعاقب بالحبس من ثلاث (3) سنوات إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من 300.000 دج إلى 500.000 دج، كل مسير أراضي الدولة أو موظف عمومي يتسبب بتقاعسه أو تساهله في التعدي عليها من طرف الغير"**[2].

وتحدد المادة السجن وقيمة الغرامة على حسب كل جريمة وتحدد من طرف القاضي المختص.

ثانيا: الفئة الثانية مسيري أراضي الدولة أو الموظفين العموميين المتسببين في الإضرار بها أو التعدي عليها من طرف الغير:

ويقصد بهذه الفئة الموظفون العموميون اللذين لم يقوموا بالالتزامات المفروضة عليهم، ولم يقوموا بعملهم كما يجب، في التشريع المعمول به من أجل حماية أراضي الدولة، بل إمتنعوا عن القيام بعملهم[3].

ولقد نصت الفقرة الثانية من المادة 21 من قانون 18/23 على العقوبات والغرائم المترتبة على هؤلاء الموظفين العموميين كما يلي: **"يعاقب بالسجن المؤقت من سبع (7) سنوات إلى اثنتي عشر (12) سنة وبغرامة من 700.000 دج إلى 1.200.000 دج كل مسير أراضي الدولة أو موظفي عمومي يتسبب في الإضرار بها أو في التعدي عليها من طرف الغير"**[4].

---

[1] ياسين مزوزي، مرجع سابق، ص9.

[2] راجع: المادة 1/21 من القانون رقم 18/23.

[3] ياسين مزوزي، مرجع سابق، ص9.

[4] راجع: المادة 2/21 من القانون رقم 18/23.

تبين هذه المادة العقوبة من 7 سنوات إلى 12 سنة وبغرامة مالية من 700.000 إلى 1.200.000 دج لكل موظف لم يقم بعمله كما يجب.

ثالثا: الفئة الثالثة مسير أراضي الدولة أو الموظفين العموميين المتسببين بتواطؤهم في أفعال التعدي على الأراضي والإضرار بها

ويقصد بهذه الفئة الموظفين اللذين ساهموا أو شاركوا في فعل التعدي على أرض الدولة أو كان لهم تدخل بصفة مباشرة في فعل هذا التعدي على أراضي الدولة وإلحاق الضرر به.

ولقد نصت الفقرة الثالثة من المادة 21 من قانون 18/23 على العقوبات المقررة في هذه الحالة كما يلي: "**ويعاقب مسير أراضي الدولة أو الموظف العمومي بالسجن المؤقت من عشر (10) سنوات إلى خمس عشرة (15) سنة وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 1.500.000 دج، إذا ترتبت أفعال التعدي على أراضي الدولة أو الإضرار بها بتواطؤ منهما**"[1].

وما نشير إليه أن مباشرة الدعوى العمومية سواء أكانت الجرائم مرتكبة من الأشخاص العاديين أو الموظفين حددها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات الجزائية وذلك في المادة 29 منه: "**تباشر النيابة العامة الدعوى العمومية باسم المجتمع وتطالب بتطبيق القانون وهي تمثل أمر كل جية قضائية**".

وهذا أيضا بموجب المادة 14 من القانون رقم 18/23، والتي تنص أن النيابة تباشر الدعوى العمومية تلقائيا.

أما الطرف المدني في الدعوى الجزائية نصت عليه المادة 15 من نفس القانون أعلاه لكل من الوكيل القضائي للخزينة باسم الدولة، والوالي باسم الولاية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية أن يتأسسوا كطرف مدنيا في الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون.

وقد نص المشرع الوطني في المادة 13[2] من القانون 18/23 أعلاه على إعفاء المبلغ حسن النية في حالة تبليغه الجهات المختصة بأفعال التعدي الواقعة على أراضي الدولة وذلك؛ عن طريق إعفائه من أية مسؤولية إدارية أو مدنية أو جزائية، وقد أقر هذا القانون عقوبات

---

[1] راجع: المادة 3/21 من القانون رقم 18/23.

[2] راجع: المادة 13 من نفس القانون.

جزائية جنحية تتراوح ما بين سنة حبس إلى 05 سنوات وغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج لكل شخص يلجأ إلى الانتقام أو الترهيب أو التهديد بأية طريقة كانت أو أي شكل من الأشكال ضد هؤلاء المبلغين المنصوص عليهم في هذا القانون، أو أفراد عائلاتهم وسائر الأشخاص وثيقي الصلة بهم[1].

وأيضا لقد نص القانون 18/23 على المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي بنصه في المادة 26 منه على ما يلي: **"يكون أيضا الشخص المعنوي مسؤول جزائيا عن الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات"**.

[1] راجع: المادة 22 من القانون رقم 18/23.

ملخص الفصل الثاني

تعتبر الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي في الجزائر من المواضيع الحيوية التي توليها الدولة اهتمامًا متزايدًا، خاصة في ظل سعيها لتنمية الاقتصاد الوطني وتشجيع الاستثمار. وتهدف النصوص القانونية المستحدثة بموجب القانون 18/23 إلى تجريم ومكافحة مختلف الأفعال التي تستهدف هذا النوع من العقارات.

ولمواجهة هذه الجرائم بفعالية، عملت الجزائر على تطوير الإجراءات القانونية المتعلقة بمتابعتها وقد تشمل هذه الإجراءات تحديد جهات قضائية متخصصة، وتوسيع صلاحيات الضبط القضائي، وتبسيط إجراءات التحقيق، والاستعانة بالخبراء، وتشديد العقوبات، وتفعيل آليات استرداد العقار، كما تم التركيز على تعزيز التعاون بين مختلف الهيئات الحكومية المعنية وتوظيف التقنيات الحديثة في الكشف عن هذه الجرائم وملاحقة مرتكبيها.

ونشير في الأخير أن المشرع يهدف إلى توفير بيئة آمنة ومستقرة للاستثمار والتنمية الاقتصادية، وضمان حماية الأصول العقارية ذات الأهمية الاستراتيجية للاقتصاد الوطني من مختلف أشكال الاعتداءات والإجرام، حيث إن التحديث المستمر للقوانين والإجراءات يعكس إدراك الدولة لأهمية هذه الحماية في تحقيق أهدافها التنموية.

الخـــــاتمة

خاتمة:

في ختام هذه المذكرة التي تناولت موضوع "الحماية القانونية للعقار الاقتصادي "إداريًا وجزائيًا"، نكون قد استعرضنا الإطار القانوني المتكامل الذي تسعى الدولة من خلاله إلى تأمين هذا النوع الحيوي من الأصول العقارية.

ولقد تم تحليل الآليات الإدارية المتنوعة والتي تهدف إلى رقابة العقار الاقتصادي، بالإضافة إلى التدابير الجزائية التي تجرم وتعاقب الأفعال التي تستهدفه وتهدد دوره في التنمية الوطنية.

لقد أظهرت الدراسة أهمية التوازن بين الحماية الإدارية التي تسعى إلى الوقاية وضمان الاستغلال الأمثل، والحماية الجزائية التي تتدخل لقمع ومعاقبة المخالفين والمجرمين.

ومن خلال ما تقدم نعرض بعض النتائج:

- تحديات في التطبيق على الرغم من وجود هذه النصوص، قد توجد بعض التحديات في التطبيق الفعال لحماية العقار الاقتصادي على أرض الواقع، مثل بطء الإجراءات الإدارية والقضائية، وصعوبة إثبات بعض المخالفات، وقلة الوعي القانوني بأهمية حماية هذا النوع من العقارات.
- عدم وجود التنسيق بين مختلف الجهات الإدارية المعنية بحماية العقار الاقتصادي لضمان فعالية أكبر لحماية العقار الاقتصادي.
- عدم صدور النصوص التنظيمية المتعلقة بكيفية تطبيق النصوص المستحدثة المتعلقة بالعقار الاقتصادي منها القانون 17/23 السابق بيانه والقانون 18/23 الموضح أعلاه.
- إلزام مسيرو العقار الاقتصادي بصفته تابع للأملاك الوطنية الخاصة القيام بكل الصالحيات المخولة لهم وفقا للنصوص القانونية السارية المفعول حتت طائلة توقيع العقوبات الجزائية بموجب القانون 18/23.
- كما لاحظنا سابقة تتمثل في اعتماد المشرع على المجتمع المدني ووسائل الإعلام فضلا عن تشجيع المواطن للقيام بإخطار السلطات المختصة عن الوقائع التي تشكل تعدي على أراضي الدولة، وهو ما يعد تجسيدا لمبدأ الأسلوب التشاركي والشمولية في مجابهة حالات التعدي.

ومن خلال عرض نتائج نقدم بعض المقترحات:

- تعزيز دور أجهزة الرقابة الإدارية في متابعة استخدام العقارات الاقتصادية والتأكد من الالتزام بالقوانين واللوائح.
- توعية المستثمرين وتنظيم حملات توعية للمستثمرين وأصحاب المشاريع الاقتصادية بأهمية حماية عقاراتهم وحقوقهم القانونية، وتعريفهم بالإجراءات القانونية المتاحة.
- تعزيز التنسيق من خلال إنشاء آليات للتنسيق والتعاون المستمر بين مختلف الجهات الإدارية والقضائية المعنية بحماية العقار الاقتصادي لتبادل المعلومات وتوحيد الجهود.
- الإفراج عن النص التنظيمي المتعلق بتحديد تشكيلة وكيفيات سير الخلايا المحلية لرصيد حالات التعدي والبناء غير الشرعي على أرض الدولة.
- إنشاء منصة رقمية لتلقي البلاغات عن أفعال التعدي على أراضي الدولة.
- ضرورة تحديد دور الوكالات الوطنية للعقار الاقتصادي في حماية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة للاستثمار خاصة في مرحلة تكوين هذا الوعاء وجرده.
- العدول عن الفسخ بمبادرة الوكالة لعقد الامتياز والعودة إلى الفسخ القضائي حتى يبسط القضاء الإداري رقابته على مدى التزام المستفيد من عدمه ومن ثم وجود أسباب تقتضي الفسخ.
- الإسراع في إتمام رقمنه قطاع أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، وأملاك الجماعات المحلية لتسهيل عملية تبادل المعلومات.

وفي الختام، نأمل أن تكون هذه المذكرة قد ساهمت في إلقاء الضوء على أهمية الحماية القانونية للعقار الاقتصادي في الجزائر، وفتحت آفاقًا لمزيد من البحث والدراسة حول سبل تطوير هذا الإطار القانوني لخدمة الاقتصاد الوطني والمساهمة في تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة.

وخير ما نختم به هذه الدراسة قوله تعالى "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ".

قائمة المصادروالمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

1) القرآن الكريم

- سورة النساء الآية رقم 29.

2) النصوص التشريعية

أ- القوانين

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، الصادرة بتاريخ 1990/11/18، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 52، الصادرة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، ج.ر، العدد 51، الصادرة بتاريخ 2004/08/15.
- القانون رقم 03/03 المؤرخ في2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11، الصادرة بتاريخ 2003/02/19، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 06/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج.ر، العدد 31، الصادرة في 2007/05/13، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج. ر، العدد 44، الصادرة في 2008/08/03، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/21، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر، العدد 76، الصادرة بتاريخ 2017/12/28 (الملغى).
- القانون رقم 14/21، المؤرخ في 2021/12/28، المعدل والمتمم للأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات، ج، ر، العدد 99، المؤرخة في 2021/12/29.
- القانون رقم 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج.ر، العدد 50، الصادرة بتاريخ 2022/07/28.

- القانون رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73 الصادرة بتاريخ 2023/11/16.
- القانون رقم 18/23 المؤرخ في 2023/28/11 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، ج. ر، العدد 76، الصادرة في 2023/11/30.

ب- <u>الأوامر</u>

- الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات، ج، ر، العدد49، المؤرخة في 1966/06/11، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/21، المؤرخ في 2021/12/28، ج، ر، العدد 99، المؤرخة في 2021/12/29.
- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 55، المؤرخة في 1995/09/27.

<u>2- النصوص التنظيمية مراسيم</u>

- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 /05/ 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج. ر، العدد 26، الصادرة في 1991/07/01.
- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادرة في 2015/02/12.
- المرسوم 16/ 55 المؤرخ في 01/ 02/ 2016، الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمراني القديمة، ج. ر، العدد 07، الصادرة في 07/ 02/2016، (ملغى).
- المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها، ج. ر، العدد 80، الصادرة بتاريخ 2021/10/20.
- المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في2022/09/04، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وتسييرها، ج. ر، العدد 60، الصادرة في 2022/09/18.

– المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 2022/09/O8، المحدد لتنظيم الوكالـة الجزائرية لترقيـة الاستثمار وسيـرها، ج. ر، العدد 60، الصادرة في 2022/09/18.
– المرسوم التنفيذي رقم 303/22 المؤرخ في 2022/09/08، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، ج. ر، العدد 60، الصادرة في 2022/09/18.
– المرسوم التنفيذي رقم 23/ 490 المؤرخ في 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج. ر، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 /2023/12.
– المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر، العدد 85، الصادرة في 2023/12/30.
– المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 28/ 2023/12، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج. ر، العدد 85، الصادرة في 12/30/ 2023.
– المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 28/ 2023/12، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج. ر، العدد 85، الصادرة في 12/30/ 2023.
– المرسوم التنفيذي 490/23 المؤرخ 2023/12/28، الذي يحدد إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج. ر، العدد 85، الصادرة في 12/30/ 2023.

ثانيا: المراجع:

1) الكتب

– صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري" أهداف حضرية ووسائل قانونية"، دار هومة، الجزائر، 2014.
– صفاء بن موسى، نصيرة غرايسة، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر على ضوء القوانين المستحدثة، دار الكتاب الحديث للنشر، الجزائر، 2025.
– عبد العظيم سلطاني، تسيير وادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
– الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 101.

2) الرسائل الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه

- عمر مخلوف، النظام القانوني لحماية التراث الغابي على ضوء مبدأ الاستدامة وعلاقته بالتنوع البيولوجي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون البيئة، جامعة الجيلالي ليابس بسيدي بلعباس، الجزائر، الموسم الجامعي 2019/2018.
- نورية غامنية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم، الجزائر، السنة الجامعية 2022/2021.

ب- مذكرات الماستر

- رابح سعيداني، خالد مساني، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للإستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، السنة الجامعية 2013/201.
- زبيدة جديدي، وآخرون، أحكام استغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17/23، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، السنة الجامعية 2024/2023.
- كريمة الغربي، دور شرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية: دراسة حالة –بلدية طولقة–، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص سياسة عامة وإدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، الموسم الجامعي 2016/2015.
- كريمة عليوه، النظام القانوني لشرطة العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي بتبسة، الجزائر، الموسم الجامعي 2020/2019.
- منى حنيش، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، السنة الجامعية 2013/2012.

– مولود علاوة، أحمد خروبي، التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدية، الجزائر، السنة الجامعية 2022/2021.
– ناجية ملوك، دحمري يمينة، منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، السنة الجامعية 2024/2023.

3) المقالات

– أمال مشتي، راضية أمقران، العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد 09، العدد03، الصادرة عن جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2023/05/31.
– أمينة العربي شحط، "تسوية البناء غير المشروع في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، المجلد 09، العدد 02، الصادرة عن جامعة الجزائر01، 2022/12/15.
– أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار "في إطار قانون الاستثمار الجديد 18/22، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، الصادرة عن المركز الجامعي سي الحواس ببريكة، الجزائر، 2023/12/13.
– بسام عبد الرحيم، لرراي نوال، تفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإدارة وتسيير العقار الصناعي "قراءة في أحكام القانون رقم 17/23"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 9، العدد 3، الصادرة جامعة زيان عشور الجلفة، الجزائر، 2024/09/01.
– بوبكر برغيش، مخطط شغل الأراضي "أداة للتهيئة والتعمير"، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد09، العدد01، الصادرة عن جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، الجزائر، 2018/07/31.
– جلول بن صديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، الصادرة عن المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، الجزائر، جوان 2016.

- عبد الرحيم بسام، نوال لرراي، مستجدات النظام القانوني للعقار الصناعي في ظل القانون 17/23، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المجلد 19، العدد01، الصادرة عن جامعة يحي فارس لمدية، الجزائر، 2025/01/31.
- عبد الغني بوشلوش، آلية إنتاج العقار الحضري ضمن البنية العقارية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد17، العدد 02، الصادرة عن جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، 2017/12/31.
- محمد بالفضل، التخطيط العمراني والبيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 02، العدد02، الصادرة عن عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2014/06/06.
- محمد بريكي، قواعد النظام العام في مجال حماية البيئة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد02، العدد 01، الصادرة عن جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2017./04/01
- مريم بنت الخوخ، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 10، العدد 12، الصادرة عن المركز الجامعي بتبازة، الجزائر، 2022/06/12
- مزيود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 1، العدد 1، الصادرة عن جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، الجزائر، 2013.
- مهري محمد أمين، جريمة التعدي على الملكية العقارية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 08، العدد01، الصادرة عن جامعة يحي فارس بالمدية، الجزائر، 2022.
- يمينة مومن، مخطط شغل الأراضي كآلية للضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد05، العدد01، الصادرة عن جامعة بن خلدون تيارت، الجزائر، 2022/06/03.

4) الملتقيات والايام الدراسية

- صفاء بن موسى، دريس كمال فتحي، دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توجيه واسترجاع الأملاك الوطنية الخاصة المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية انطلاقا من أحكام المادة الثالثة من القانون رقم 18/23، مداخلة ضمن اليوم الدراسي حول: النظام القانوني لحماية الأملاك الوطنية من التعدي عن الملكية العقارية في ظل مستجدات القانون 18/23، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر، يوم 14 ماي 2024.
- ياسين مزوزي، الحماية الجزائية لأراضي الدولة في إطار القانون 23-18، مداخلة ضمن اليوم الدراسي حول ظاهرة التعدي على الأملاك الوطنية وآليات المجابهة في ظل أحكام القانون 23-

18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، المنظم من قبل مجلس قضاء سطيف وبالتعاون والشراكة مع ولاية سطيف، قاعة المحاضرات بولاية سطيف، يوم الأربعاء 28 فيفري 2024.

الفهرس

الفهرس

المحتويات:

بسملة

الإهداء

الشكر

قائمة المختصرات

مقدمة: **2**

الفصل الأول: آليات الحماية الإدارية للعقار الاقتصادي **7**

المبحث الأول: حماية العقار الاقتصادي بموجب أدوات التهيئة والتعمير **8**

المطلب الأول: مخططات التهيئة والتعمير كآلية لحماية العقار الاقتصادي **8**

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير **9**

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي **15**

المطلب الثاني: الرخص والشهادات الخاصة بالتعمير كآلية لحماية العقار الاقتصادي **17**

الفرع الأول: رخصة البناء **17**

الفرع الثاني: شهادة المطابقة والهدم **18**

المبحث الثاني: المؤسسات الفاعلة في حماية العقار الاقتصادي إداريا **21**

المطلب الأول: المؤسسات الفاعلة في حماية العقار الاقتصادي على المستوى الوطني **21**

الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار **22**

الفهرس

الفرع الثاني: الوكالات الوطنية للعقار الاقتصادي	26
المطلب الثاني: الهيئات الفاعلة في حماية العقار الاقتصادي على المستوى المحلي	29
الفرع الأول: مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري	30
الفرع الثاني: لجنة متابعة وتطهير العقار الاقتصادي	31
ملخص الفصل الأول	35
الفصل الثاني: الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي	36
المبحث الأول: الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي في القواعد العامة	37
المطلب الأول: جريمة التعدي على ملكية العقار الاقتصادي	37
الفرع الأول: عناصر جريمة التعدي على ملكية العقار الاقتصادي	37
الفرع الثاني: ظروف التشديد والعقاب	39
المطلب الثاني: جرائم تتعلق بالبناء والتعمير وجرائم الإتلاف	40
الفرع الأول: جرائم تتعلق بالبناء والتعمير	40
الفرع الثاني: جرائم الإتلاف والإضرار بالعقارات الاقتصادية	42
المبحث الثاني: الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي بموجب القانون 18/23	44
المطلب الأول: معاينة الاعتداءات الواقعة على العقار الاقتصادي	44
الفرع الأول: الأعوان المكلفون بمعاينة الاعتداء	44

الفهرس

الفرع الثاني: إجراءات ووسائل المعاينة	**48**
المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة على الاعتداء	**50**
الفرع الأول: الجرائم المرتكبة من الأشخاص العاديين والعقوبات المترتبة عليها	**50**
الفرع الثاني: الجرائم المرتكبة من الموظفين العموميين والجزاءات المترتبة عنها	**52**
ملخص الفصل الثاني	**56**
خاتمة:	**58**
قائمة المصادر والمراجع	**61**

ملخص المذكرة

تسعى هذه المذكرة إلى إبراز التكامل بين الحمايتين الإدارية والجزائية في توفير بيئة قانونية مستقرة وآمنة للعقار الاقتصادي في الجزائر، وتناقش فعالية الآليات القانونية الحالية في تحقيق هذا الهدف، مع اقتراح بعض التوصيات التي قد تساهم في تعزيز هذه الحماية وتذليل العقبات التي قد تعيق الاستغلال الأمثل للعقار الاقتصادي ودوره في التنمية المستدامة.

الكلمات المفتاحية:

العقار الاقتصادي- العقار الصنعي- العقار السياحي- العقار الحضري- الحماية الإدارية -الحماية الجزائية

Summary :

This memorandum seeks to highlight the integration between administrative and penal protections in providing a stable and secure legal environment for economic property in Algeria. It discusses the effectiveness of current legal mechanisms in achieving this goal, while proposing some recommendations that may contribute to enhancing this protection and overcoming obstacles that may hinder the optimal exploitation of economic property and its role in sustainable development.

Keywords:

Economic Property- Industrial Property- Tourism Property -Urban Property- Administrative Protection- Penal (Criminal) Protection.