



جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون العام



دور رئيس البلدية في الحفاظ على الأهللاك العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماسـتر في الحقوق

تخصص القانون الإداري

إشراف الأستاذ الدكتور

قادري نسـيمة

إعداد الطالبة

قبوج وردة

لجنة المناقشة

الأستاذة العيفاوي كريمة، أستاذ محاضر "ب"، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية رئيسة
الأستاذة قادري نسـيمة، أستاذ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ----- مشرفة ومقررة
الأستاذ بن مهب فوزي أستاذ مساعد-أ-، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ----- ممتحنا

تاريخ المناقشة 23 جوان 2026

الله اعلم
بما نزلنا من
الكتاب من
السر من

شكر وعرفان

إن الحمد والشكر لله وحده كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه
ورد أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

وانطلاقاً من الهدي النبوي الشريف وإقراراً بالفضل

أتقدم بجزيل الشكر للأستاذة قادري نسيم، التي أشرفت على هذا العمل، وحرصت على إتمامه،
وأشكر أيضاً الأستاذ بزغيش بوبكر على توجيهاته ونصائحه التي أعانتني على إكمال هذا البحث، كما
أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أعضاء اللجنة الموقرة، التي أسندت لهم مهنة مناقشة هذه
المذكرة، على رحبة صدرهم وعناء قراءتها.

كما لا أنسى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل المتواضع من قريب أو بعيد

فشكراً جزيلاً.

إهداء

أهدي عملي هذا إلى:

الوالدين الكريمين

زوجي الذي كان لي عوناً

بناتي آية، مرجان وسيدرة، حفظهن الله

إبني الصغير آخر العنقود آدم، حفظه الله

صديقتي وزميلة العمل صبرينة

صديقتي في ديار الغربة مريم

إخوتي وأخواتي

عائلة زوجي كل باسمه

إليهم كلهم أهدي ثمرة جهدي هذا

قائمة المختصرات

أولا/ المختصرات باللغة العربية

- ج : الجزء.
- ج.ر.ج.ج.د.ش: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- د.د.ن : دون دار نشر.
- د.س.ن: دون سنة نشر.
- ص: الصفحة.
- ص ص : من الصفحة.....إلى الصفحة...
- ط: الطبعة.
- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ثانيا/المختصرات باللغة الفرنسية

Op.cit : Ouvrages précédemment cité.

P : Page.

P.D.A.U : Plan Directeur d'aménagement et d'Urbanisme.

P.O.S : Plan d'Occupation des Sols.

T : Tome.

مقدمة

تكتسي الأملاك العقارية أهمية بالغة بإعتبارها من ركائز التنمية للدولة والجماعات المحلية، إذ تتجاوز مفهوم المال المادي، حيث تمثل رصيда إستراتيجية، كونها وعاءا لمختلف النشاطات الإقتصادية، الإجتماعية والإدارية، وأساسا للإستقرار في مختلف القطاعات، في هذا الصدد قال الأستاذ حمدي باشا عمر أن إستقرار الملكية العقارية هو أساس إستقرار المجتمع¹، وهو ما يدعم الفلسفة القانونية القائمة على ضرورة حماية الملكية العقارية وتنظيمها قانونيا بشكل صارم وواضح.

أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بالأملاك الوطنية عموما والعقارية خصوصا، وهذا ما يُستشف من مختلف النصوص القانونية التي يتصدرها الدستور كونه القانون الأسمى، حيث نصت المادة 18 من دستور 1996² "الأملاك الوطنية يحددها القانون.

وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، والولاية، والبلدية. يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون"، كما نصت المادة الأولى من القانون رقم 90-30³، المتعلق بالأملاك الوطنية "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية، التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة"

تعد أملاك البلدية جزءا من منظومة الأملاك الوطنية، إستنادا لكونها الخلية القاعدية الأساسية للامركزية طبقا لنص المادة 15 من الدستور المذكور أعلاه التي تنص "البلدية هي الجماعة القاعدية"، فهي الكيان اللامركزي المحلي، الذي يضطلع بعدة إختصاصات تمس مباشرة

¹ حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومو للطباعة و النشر، الجزائر، (د س ن)، ص 14.

² دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، مصادق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996، ج. ر.ج.ج.د.ش عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أفريل 2002، ج. ر.ج.ج.د.ش، عدد 25 صادر في 14 أفريل 2002، والقانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج. ر.ج.ج.د.ش عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008. والقانون رقم 16-01، مؤرخ في 06 مارس 2016، ج. ر.ج.ج.د.ش، عدد 14، صادر في 07 مارس 2016، و بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج. ر.ج.ج.د.ش، عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020، و القانون رقم 26-04، مؤرخ في 26 مارس 2026، ج. ر.ج.ج.د.ش عدد 22، صادر في 26 مارس 2026.

³ قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، ج. ر.ج.ج.د.ش، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990.

المواطنين في حياتهم اليومية، كما تشكل إطار مؤسساتي للمشاركة الشعبية من خلال المساهمة في صنع القرار المحلي بمنأى عن السلطة المركزية، ومن دون الخروج عن السياسة العامة للدولة، وتستند البلدية في القيام بالمهام المخولة لها قانونا على هئتين، المجلس الشعبي البلدي كهيئة محلية تداولية تفريرية، وهيئة تنفيذية على رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يتكفل بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي، فيخرجها من التقرير إلى التنفيذ.

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي الممثل القانوني للبلدية، يُنتخب من بين أعضاء المجلس المنتخبين لمدة خمس سنوات، يتمتع طبقا لأحكام قانون البلدية رقم 10-11¹ بصلاحيات مزدوجة، سواء بصفته ممثلا للبلدية، أو بصفته ممثلا للدولة، وقد عالج المشرع هذه الصلاحيات بدءا كونه ممثلا للبلدية في المواد من 77 إلى 84 من القانون ذاته، ومن أهم المهام التي تأهله ليكون فاعلا محوريا في إدارة وتسيير الجماعة المحلية مانصت عليه المادة 82 "...-يحافظ على ممتلكات البلدية المنقولة والعقارية"، وبالتالي فإن أبرز أدواره تركز في الحفاظ على الأملاك البلدية خاصة العقارية منها، فهي وسيلة لاغنى عنها في تحقيق التنمية المحلية.

نظرا لأهمية الأملاك البلدية فقد خصص لها المشرع الفصل الخامس من الباب الثالث ضمن عدة مواد في قانون البلدية الوارد أعلاه، بعنوان الأملاك البلدية، مبينا نظامها القانوني وتشكيلها مع تعداد أنواعها، وكيفية إحصائها وجردها ووجوب السهر على تثمينها والحفاظ عليها.

باستقراء المادة 157 من قانون البلدية، يظهر جليا النظام الثنائي للأملاك البلدية، حيث تنقسم إلى أملاك عمومية وأملاك خاصة، فأما الأملاك العمومية فقد حددها المشرع في قانون الأملاك الوطنية بأنها الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها²، لذلك حصنها بعدم إمكانية التصرف فيها أو إكتسابها بالتقادم ولا الحجز عليها، وتنقسم بدورها إلى أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية إصطناعية، وقد تم إحصاؤها ضمن المادة 20

¹ قانون رقم 10-11، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.د.ش، عدد 37 صادر في 03 جويلية 2011، معدل ومتمم بالأمر رقم 13-21، مؤرخ في 31 أوت 2021، ج.ر.ج.د.ش، عدد 67 صادر في 31 أوت 2021.

² أنظر المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

من دستور 1996 بعد تعديلته سنة 2020¹ والمواد 15 و 16 من قانون الأملاك الوطنية، وأملاك خاصة تابعة لها حددها قانون البلدية في مادته 159، وهي أملاك لم يحصنها المشرع بعدم إمكانية التنازل عنها أو الحجز عليها أو إكتسابها بالتقادم مقارنة بالأملاك العمومية².

نظرا لأهمية الأملاك العقارية التابعة للبلدية سواء المتعلقة بأملاكها الخاصة أو الأملاك العامة الواقعة في إقليم إختصاصها، أسند المشرع طبقا لأحكام قانون البلدية وعدة نصوص قانونية وتنظيمية أخرى صلاحيات متعددة لرئيس البلدية بإعتباره المسؤول الأول عن حماية هذه الثروة الإقتصادية، توزيعا مع تعليمات السلطات العليا التي توصي بتثمينها وتحويلها من أصول خاملة إلى موارد مالية مستدامة، هذا الأمر الذي كان سببا في إختيار هذا الموضوع و التعمق فيه قدر المستطاع في محاولة البحث والإلمام وتبعا لذلك تفكيك الترسانة التشريعية والتنظيمية، التي تحكم سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الحفاظ على الأملاك العقارية الواقعة في إختصاص إقليم البلدية سواء الأملاك العمومية أو الأملاك الخاصة بالبلدية، توازيا مع إزدواجية وظيفته بإعتباره ممثل للبلدية وللدولة أيضا، وفقا لما كرسته أحكام قانون البلدية رقم 10-11، إضافة إلى الرغبة الشخصية للإحاطة بالمهام الموكلة له، كونه ذلك المنتخب المحلي الذي إختاره مواطني بلديته للدفع بعجلة التنمية المحلية، وبالذات ما تعلق بتثمين و حماية الأملاك العقارية.

أكثر من ذلك ونظرا لأهمية الأملاك العقارية المحلية، كونها تمثل عصب الإقتصاد المحلي، فحمايتها يضمن توفير أوعية عقارية مناسبة للمشاريع التنموية، ويخلق مداخل ذاتية للبلديات يخلصها من التبعية المالية المطلقة لخزينة الدولة، كما أن دراسة هذا الموضوع يُلامس الوضع العام المعاش للمجالس الشعبية البلدية، التي تواجه تحديات مباشرة مع قضايا نهب العقار والبناء الفوضوي.

¹ أنظر المادة 20 من الدستور بعد تعديله بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، لسنة 2020، ج.ج.ج.د.ش عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020. أيضا المواد 15 و 16 من قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

² أنظر المواد 17 و 20 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 159 من قانون البلدية، المرجع السابق.

لدراسة هذا الموضوع تم الإعتماد على المهنيين الوصفي والتحليلي، والليان فرضهما طبيعة الموضوع، وذلك من خلال وصف وتحليل النصوص القانونية، على إعتبار أن الصلاحيات الممنوحة لرئيس البلدية أساسها القانوني الأول هو قانون البلدية رقم 10-11، وكذا قانون الأملاك الوطنية كونه المرجع الأول للأملاك العقارية الوطنية عموما، إضافة إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية في مختلف الميادين.

من هذا المنطلق و سعيًا للإحاطة بدور رئيس البلدية من خلال إبراز مختلف هذه الصلاحيات يُطرح الإستفهام عن مدى فعالية دور رئيس البلدية المكرس قانونا في الحفاظ على الأملاك العقارية؟

للإجابة على هذه الإشكالية تم إنتهاج خطة من فصلين، تم التطرق للدور التنظيمي الوقائي لرئيس البلدية في الحفاظ على الأملاك العقارية من خلال عدة آليات على غرار التخطيط، التسيير، إصدار التراخيص وقرارات الحظر (الفصل الأول)، ثم تبين دوره الردعي في الحفاظ على هذه الأملاك بآليات ردعية تحفظية أو تنفيذية، مع إمكانية اللجوء للقضاء عند اللزوم (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الدور التنظيمي الوقائي لرئيس البلدية في الحفاظ على الأملاك العقارية

أولى المشرع إهتماماً خاصاً لحماية الأملاك العقارية لما لها من دور فاعل في التنمية المحلية، وضمان حسن تسيير المرافق العمومية، في خضم ذلك خول لرئيس البلدية عدة صلاحيات تمنح له دوراً مهماً في المحافظة على هذه الأملاك العقارية، سواء التابعة للملكية الخاصة للبلدية أو العامة الواقعة في إقليم اختصاصها.

يمارس هذه المهمة من خلال آليات وقائية تنظيمية تمكنه من تحقيق حماية مسبقة للعقار، وقد نظم المشرع ذلك في الفصل الثاني من الباب الأول لقانون البلدية رقم 10-11، في عدة نصوص قانونية، مدرجاً لصلاحياته المختلفة سواء بصفته ممثلاً للبلدية، فهو الذي يسهر على القيام بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة للممتلكات البلدية وإدارتها، والتقاضي باسمها ولحسابها، وغير ذلك من الصلاحيات الواردة في المادتين 82 و 83 من القانون نفسه¹، أو بصفته ممثلاً للدولة وعونا لها على مستوى إقليم البلدية، وضابطاً عمومياً يتولى الحفاظ على النظام العام في الأماكن العمومية وحماية الممتلكات البلدية، والسهر على نظافة المحيط والحرص على تطبيق التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير على كامل إقليم البلدية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما².

يتمتع تبعاً لذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن خلال هذه الوظيفة المزدوجة بسلطة إعداد وتحضير المخططات البلدية وتسيير أملاكها العقارية (المبحث الأول)، فضلاً عن سلطته في إصدار التراخيص وكذا قرارات الحظر في مسعى الحفاظ دائماً على هذه العقارات (المبحث الثاني).

¹ أنظر المواد 82 و 83 من قانون البلدية رقم 10-11، المرجع السابق.

² أنظر المواد 94 و 95، المرجع نفسه.

المبحث الاول

إضطلاع رئيس البلدية بمهام التخطيط والتسيير

يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي حيز الزاوية و محور التدبير المحلي على مستوى إقليم البلدية، يمارس صلاحيات عدة، تركز أساسا على مجموعة من المهام التنظيمية التي تظهر جليا في مشاركته سواء بشكل أساسي أو ثانوي في إعداد المخططات البلدية التي تختلف باختلاف مجالها فهناك المخطط البلدي للتنمية، المخطط المتعلق بتسيير النفايات، مخططات التهيئة و التعمير التي تضم أهم مخططين يتعلقان بالتنظيم والتخطيط الاستراتيجي لتهيئة الأراضي وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي واللذان سيكونان محور الدراسة ضمن (المطلب الأول) على سبيل المثال لا الحصر، كما يظهر الدور التقليدي لرئيس البلدية كمسير للجماعة المحلية يسهر على إدارة و تسيير أملاكها العقارية ويعمل على إستغلالها وفقا لمقتضيات المصلحة العامة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

عن دور رئيس البلدية في إعداد مخططات البلدية

يعرف التخطيط على أنه "أسلوب تنظيمي يهدف إلى تحقيق التنمية الاجتماعية، الاقتصادية خلال فترات زمنية معلومة، وذلك عند حصر إمكانيات المجتمع المادية والبشرية وتعبئة هذه الإمكانيات وتحريكها نحو تحقيق أهداف المجتمع وغاياته"¹، وهناك تطبيقات متعددة للتخطيط، على حسب مستواه، أهدافه، طبيعته، ومجاله، هذا ما يبرر ظهور عدة مخططات على المستوى المحلي، والتي تترجم مجموعة من البرامج والمخططات التنموية، التي تعتمد عليها البلدية في إطار مهامها ومشاريعها التنموية لتساهم في تحسين مستوى المعيشة للمواطنين وتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية².

¹ سعود محمد، برنامج دعم النمو على التنمية المحلية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2007، ص 271.

² حروز براهيم، بوبات ياسين، المخططات البلدية ودورها في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2023، ص 08.

يشارك رئيس البلدية في إعداد وتحضير هذه المخططات بمعية المجلس الشعبي البلدي، ومن أهمها المخططات العمرانية، والتعمير يهدف إلى تنظيم عملية البناء وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون التعمير¹، سيتم التطرق في هذا الصدد إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، ومخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني) اللذان يتحكمان في عملية تنظيم الأراضي، واللذان يعتبران في آن واحد آلياتين للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، وهما تحتلان المستوى الثاني بعد أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة²، وهي أدوات ألزم المشرع كل بلدية بأن تزود بها ضمنا لتحقيق أهداف العمران، وجعل تحضير وإتمام هذه المخططات بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته³.

الفرع الأول

الدور الفاعل لرئيس البلدية في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حلقة وصل بين المخططات التنموية بكل مستوياتها من جهة، وبين مخطط شغل الأراضي من جهة ثانية، بحكم أنه يستوعب برامج المخططات التنموية ويشكل المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁴، ولأهميته سيتم التطرف إلى تعريفه (أولا)، ثم سلطة رئيس البلدية في تحضيره وإعداده (ثانيا)، وأخيرا سلطته في مراجعته (ثالثا).

1 BEN AKZOUH Chabane, « De la loi d'orientation foncière au Droit de l'urbanisme » Revue Idara n° 22, 2011, p 340.

2 BENHADI Daoud, Croissance urbaine et instruments d'urbanisme, Mémoire de fin d'étude pour obtention du diplôme de poste-graduation spécialisée en gestion des villes, Ecole Nationale d'Administration, 1993-1994, p 24.

3 مهزول عيسى، "اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد أدوات التعمير" (المخططات العمرانية)، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 01، العدد 02 لسنة 2014، ص 202.

4 المرجع نفسه، ص 202.

أولاً : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)

نصت المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 على أنه "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"¹.

يعرف أيضاً هذا المخطط على أنه تنظيم يشتمل تقريراً ووثائق بيانية، يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير من عدمها، كما أنه أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي، الصناعي والسياحي².

ثانياً: صلاحيات رئيس البلدية في إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تظهر صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يتعلق بهذا المخطط من خلال مراحل إعدادة بدءاً بالتحضير له، ثم إصدار قرار المداولة المتضمنة مشروع المخطط، يليه إصدار قرار يتضمن الجهات المشاركة في إنجازه، إنتهاء بإصدار رئيس البلدية قرار بعرض مشروع المخطط بإعلانه للجمهور بغية الاستقصاء وتقديم الملاحظات.

1- مبادرة رئيس البلدية بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

باستقراء المادة 24 من قانون رقم 90-29، فإنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعدادة بمبادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي لكل بلدية وتحت مسؤوليته، حيث يقوم هذا الأخير بإعداد مذكرة تمهيدية تتعلق بتحضير مشروع هذا المخطط على مستوى المصالح التقنية للبلدية، ويقدمها أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة³.

¹ قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير ج. ر. ج. د.ش، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر. ج. د.ش، عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.

² عبدش ليلة، التحكم في التعمير: آلية لتحقيق التنمية المستدامة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه - تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022، ص 191.

³ أنظر المادة 25 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

2- إصدار قرار المداولة المتضمنة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يصدر رئيس البلدية في هذه المرحلة قرار بالمداولة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التداول عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي، ثم يبلغه للوالي المختص إقليمياً، موازاة مع نشره في مقر البلدية لمدة شهر واحد (01)، كما يبلغ كل المصالح المعنية قانوناً وذلك طبقاً لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتصلة به¹.

3- إصدار قرار يتضمن الجهات المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ضمن هذا الإجراء بإصدار قرار يتضمن قائمة الجهات التي ستشارك في إعداد المخطط التوجيهي مع نشر هذا القرار أيضاً في مقر البلدية لمدة شهر وتبليغه الى كل الجهات المدرجة في القرار².

4- إصدار قرار عرض مشروع المخطط وإعلانه للجمهور قصد الاستقصاء وتقديم الملاحظات

يقوم رئيس البلدية بعد الانتهاء من تحضير وإعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بإخضاعه للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوماً، لإحتمالية تعديله، وبعد فوات مواعيد الاعتراض، يقوم بتحضير ملف شامل للمخطط ويعرضه للمداولة أمام المجلس الشعبي البلدي، بعد ذلك يقوم بإرسال الملف مشتملاً على المداولة، سجل الاستقصاء العمومي، الوثائق البيانية والمخططات المتعلقة به الى الوالي المختص إقليمياً لأجل المصادقة على المخطط وإصداره في شكل قرار إداري تنظيمي³.

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ج.ر.ج. د. ش، عدد 26، صادر في 01 جوان 1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج. د. ش، عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005.

² أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع نفسه.

³ مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 206.

ثالثا: سلطة رئيس البلدية في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي، سلطة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضمن شروط محددة وكيفيات مضبوطة، تتم وفقا لما يقرره التشريع، باستقراء المادة 28 من قانون 90-29 يتضح أن أسباب المراجعة تكون بسبب أن القطاعات المختلفة في طريق الإشباع، وتطور وضعية المحيط في الإقليم بشكل يجعل مشاريع التهيئة المبرمجة لا تستجيب ولا تخدم الأهداف المبتغاة منها، ويتم المراجعة بإتباع المراحل ذاتها المتبعة خلال الإعداد¹.

ومن خلال ما تم عرضه يظهر الدور البارز لرئيس البلدية في كل مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مما يجعله من الفاعلين الأساسيين في رسم إستراتيجية التهيئة الإقليمية التي تدعم التنمية المحلية، ومن جانب آخر يؤكد إتجاه المشرع نحو تكريس اللامركزية في مجال التهيئة والتعمير بإسناد مهمة إعداد هذا المخطط للجماعة المحلية ممثلة في رئيسها².

الفرع الثاني

دور رئيس البلدية في إعداد مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي من أهم آليات تجسيد أهداف قانون التعمير، تم تنظيمه من طرف المشرع ضمن قانون التهيئة والتعمير السالف ذكره، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المتضمن إجراءات إعداده والمصادقة عليه، هذا المخطط له دور مميز لإهتمامه بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمعات الحضرية، لذلك سيتم ضمن هذا الطرح تعريف مخطط شغل الأراضي (أولا)، مع تبيان دور رئيس البلدية في إعداده (ثانيا)، ثم سلطته في مراجعة هذا المخطط (ثالث).

¹ أنظر المادة 28 من قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

² BOUSSATA Salah, Droit de l'urbanisme ,Imprimerie ARTYO, Tunis,2007, p 60.

أولاً : تعريف مخطط شغل الأراضي (P. O. S)

مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التهيئة والتعمير، ويعرف بأنه " ينظم مخطط شغل الأراضي إستخدام الأرض أو المجال على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو بالتالي إلزامي بنص المادة 34 من القانون رقم 90-29 لكل بلدية عبر التراب الجزائري"¹، حيث نصت المادة 24 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي...."

يغطي مخطط شغل الأراضي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تم إستخدامه بعدما أظهر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نقائص في التحكم في التهيئة العمرانية للبلدية من حيث الدقة والتفصيل.²

ثانياً: صلاحيات رئيس البلدية في إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي وفق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي³، ويظهر دور رئيس البلدية من خلال المراحل التالية:

¹ بلفضل محمد، "التخطيط العمراني والبيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 02، العدد 03 لسنة 2014، ص 183.

² بزغيش بوبكر، "مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01 لسنة 2018، ص 653.

³ مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر.ج.د.ش، عدد 26، صادر في 01 جوان 1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.د.ش، عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166، مؤرخ في 05 أفريل 2012، ج.ر.ج.د.ش، عدد 21 صادر في 11 أفريل 2012، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189، مؤرخ في 15 جويلية 2018، ج.ر.ج.د.ش، عدد 43، صادر في 18 جويلية 2018.

1- مبادرة رئيس البلدية بتحضير مخطط شغل الأراضي

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم مشروع مخطط شغل الأراضي أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة فيه، ذلك أن مخطط شغل الأراضي هو أداة قانونية منحها المشرع لرئيس البلدية لتحقيق أهداف أهمها المحافظة على الأراضي الفلاحية¹.

2- إصدار قرار المداولة على مخطط شغل الأراضي

يقوم رئيس البلدية بإصدار قرار إداري، يتضمن المداولة المتعلقة بمشروع هذا المخطط تذكيرا بالحدود المرجعية له، تبعا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ثم يقوم بتبليغ المداولة الى الوالي وكذا كل الجهات المعنية موازاة مع نشرها في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني لمدة شهر كامل².

3- إستشارة هيئات محددة قانونا

يعرض رئيس البلدية طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق ذكره مشروع مخطط شغل الأراضي على كل الجهات المعنية قانونا على غرار مدير التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية والمجتمع المدني، وكذا طلب الإستشارة وجوبا من الهيئات الإدارية التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات، فرئيس البلدية المعنية بالمخطط يستشير وجوبا عدة مصالح على مستوى الولاية مثل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة، الري، النقل، الأشغال العمومية، ويستشير على المستوى المحلي كل من مصالح المياه، توزيع الطاقة، النقل³.

1- ADJA Djilali et DROBENKO Bernard ,Droit de l'urbanisme ,Editions Berti, Alger – 2007, p 141.

² أنظر المواد 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 08، المرجع نفسه.

للتفصيل أكثر راجع بزغيش بوبكر، "مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير"، المرجع السابق، ص 656.

يتوج كل ذلك بإصدار قرار يبلغ الى كل الجهات المعنية و ينشر في مقر البلدية لمدة شهر كامل و من ثم إعداد مشروع مخطط الذي يصادق عليه رئيس البلدية و يبلغ الى الإدارات و المصالح المعنية لإبداء رأيها خلال ستين (60) يوما¹، تحضيراً لعرضه للاستقصاء العمومي.

4- عرض مشروع المخطط للاستقصاء العمومي

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه المرحلة وطبقاً للمادة 10 من المرسوم ذاته قراراً يعرض بموجبه مشروع المخطط على الجمهور للاستقصاء العمومي في مدة ستين يوماً، محدداً فيه الأماكن التي ستم فيها الإستشارة و يتم خلاله فتح سجل خاص مرقم و موقع من طرفه لتدوين الملاحظات و الإقتراحات.

بعد إقفال السجل يرسل الى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقاً بملف التحقيق ونتائجه².

5- المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يصادق في الأخير رئيس البلدية على مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس نتائج الاستقصاء العمومي.

يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليه الى الوالي المختص وكذا المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والفلاحة³.

ثالثاً: دور رئيس البلدية في مراجعة مخطط شغل الأراضي

منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة هذا المخطط في حال أصبحت توجيهاته لا تسير متطلبات المناطق التي يغطيها، وذلك بنفس الأشكال والإجراءات

¹ جرار حسين، كوسة عمار، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء و التعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2021، ص 27.

² أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 16 من المرجع نفسه.

التي تمت بها المصادقة عليه، ولا يمكن إجراؤه إلا إذا توافرت مجموعة من الشروط المنصوص عليها في المادة 37 من قانون 90-29 السالف ذكره " لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- إذا طلب ذلك، وبعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول".

المطلب الثاني

سلطة رئيس البلدية في تسيير الأملاك العقارية

تقوم آلية التسيير على جملة من الإجراءات القانونية، الإدارية والتقنية التي تضبط مهام البلدية باعتبارها هيئة تنظيمية محلية، ويعد رئيس البلدية الجهاز التنفيذي الذي يتولى الإشراف على هذه العمليات، ويشمل ذلك تسيير وإدارة الأملاك العقارية، الذي يخضع لنظام قانوني متكامل تضبطه مجموعة من الأحكام القانونية¹، وتعدد صلاحيات ومهام رئيس البلدية في هذا المجال، فتمتد لتواكب مختلف المراحل المتعلقة بتسيير هذه الأملاك، بدءا من جردها وحصرها (الفرع الأول)، مروراً بمرحلة تقييدها وتعزيز مردوديتها (الفرع الثاني)، وإنهاءا بسلطة التصرف فيها بالوسائل القانونية (الفرع الثالث) في إطار تحقيق المصلحة العامة وحماية المال العام.

¹ كنانة محمد، "آليات تسيير الأملاك العقارية البلدية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 10، العدد 13 لسنة 2017، ص 263.

الفرع الأول جرد الأملاك العقارية البلدية

يعتبر الجرد عملية قانونية مهمة وضرورية لحماية الأملاك عموما والعقارية خصوصا، ولهذا سيتم التعرف على المقصود بالجرد (أولا)، ثم تبيان صلاحيات رئيس البلدية في هذه العملية (ثانيا).

أولا : تعريف عملية الجرد

يقصد بالجرد "العملية التقنية الإدارية التي يكلف بها هيئات مختصة لإحصاء والإلمام بالامتلاكات التابعة للدولة، الولاية و البلدية، هذه الامتلاكات قد تكون عقارية أو منقولة"¹.

نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-455 الصادر في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، في المادة 02 منه "عملا بأحكام المواد من 22، 08 الى 25 من قانون رقم 90-30، المتعلق بالأملاك الوطنية، يعني الجرد العام للأملاك الوطنية، التسجيل الوظيفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية، والتي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهياكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية".

إهتم المشرع الجزائري بهذه العملية و نص على إلزامية إعدادها في أكثر من نص، بداية من قانون المالية لسنة 1972²، من خلال مواد من 28 إلى 32، وهذا بإعتبار أن الجرد يكرس ويحقق عدة أهداف هامة على غرار³:

*أن الجرد وسيلة سليمة وفعالة لإحصاء وضبط كمية ونوعية الامتلاكات على إختلاف أنواعها وأشكالها.

¹ بولنوار أحمد، آليات جرد الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص القانون العقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص 17.

² الأمر رقم 71-86، مرخ في 31 ديسمبر 1971، يتضمن قانون المالية لسنة 1972، ج.ر.ج.د.ش، عدد 108، صادر في 31 ديسمبر 1971.

³ بولنوار أحمد، المرجع السابق، ص 22.

*الإطلاع في كل وقت على محتوى الذمة العقارية لأي هيئة عمومية، وكيفية إستعمالها وكذا ظروف تسييرها من أجل ضمان متابعة فعالة وصارمة.

*حماية الأملاك من سوء التسيير وكذا تصرفات العامة.

*تمكين المصلحة المالكة من تبرير ملكيتها، سواء كان الشئ محل الجرد قائما أو تم بيعه.

*تبيان وضعية جميع الممتلكات من حيث التخصيص، تفاديا للملاحظات الإدارية،

القضائية والعقوبات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول¹.

تتكفل بعملية الجرد العام مديرية أملاك الدولة، مع الإشارة أنه تُحدد الشروط والكيفيات التي تقوم البلدية وفقها بإصلاح سجلات تدوين محتويات العقارات التابعة للأملاك الخاصة وضبطها باستمرار بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية².

وجب الإشارة في هذه النقطة أن عملية إعداد الجرد العام للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية، يتم بالإعتماد على جرد الأملاك التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية، ويحدد التنظيم شكل جميع سجلات جرد الأملاك المنقولة دوريا، وقوامها وكيفية مسكها، ويتعين على المصالح المستفيدة من بعض الأملاك الوطنية أو المالكة لها أن³:

¹ أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج.ج.د.ش، عدد 60، صادر في 24 نوفمبر 1991.

² أنظر المادة 16، المرجع نفسه.

³ بن عياش سمير، "ترشيد إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة (الدومين الخاص) التابعة للبلدية في الجزائر، آليات التطبيق، المعوقات وسبل تجاوزها"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 11، العدد 02 لسنة 2019، ص 41.

- تسييرها وفق الأهداف والبرامج والمهام المسطرة لها.
- أن تقوم بتسجيلها وترقيمها طبقاً للأحكام التشريعية.
- نصت أيضاً المادة 06 من المرسوم رقم 91-455، السابق الذكر على كيفية جرد أملاك الجماعات الإقليمية "يتم إعداد جرد أملاك الجماعات الإقليمية إنطلاقاً مما يأتي:
- جرد الأملاك المخصصة للمنشآت والمصالح والهيئات والمقاولات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، كما ينص عليها هذا المرسوم .
- جرد الأملاك التابعة للولاية أو البلدية المخصصة، أو الممنوحة للمؤسسات والهيئات العمومية المسيرة على الشكل التجاري.
- جرد الأملاك والمرافق التابعة للأملاك العمومية الإصطناعية وغيرها من تصنيفات الملكية العمومية فيما يخص الأملاك والمرافق المعنية التي لم تدرج في الجرد المذكور في فقرات هذه المادة".

تم عملية جرد العقارات وفق إجراءات نظمها المرسوم التنفيذي رقم 91-455، السالف الذكر، بدءاً بـ:

- تأسيس بطاقة تعريفية للعقارات من حيث الطبيعة، الموقع (بلدية أو ولاية)، المساحة، الحدود، وأساس الملكية.
- التسجيل في السجلات المرقمة والخاصة بالعقارات مع إعطاء كل عقار رقماً تسلسلياً.
- إعداد محاضر نهائية، وذلك بتدوين النتائج النهائية، والذي يجب أن يوقع عليه أعضاء لجنة الجرد.

إن هذه الإجراءات ليست عفوية، بل تستهدف أساساً فرض رقابة مزدوجة عن طريق رقابة الجهة التي تحتفظ بالبطاقة البيضاء، وهي الهيئة المالكة، ورقابة الهيئة الوصية التي تحتفظ بالبطاقة الخضراء، وبالتالي فكل تعدي على العقار من طرف الجهة الحائزة يمكن أن يكون موضوع إجراءات تأديبية ومتابعات قضائية، حيث يستطيع مثلاً رئيس المجلس الشعبي

البلدي أن يتخذ إجراءات تأديبية ضد مسؤول الهيئة الخاضعة للبلدية إن هو أساء إستعمال الملك العام المخصص لهذه الهيئة¹.

ثانيا : الدور الإستشاري التساهمي لرئيس البلدية في عملية الجرد.

يظهر دور رئيس البلدية في عملية الجرد بكونه الأمر والمنسق الذي يشرف على عملية جرد الأملاك العقارية ويوجه المصالح التقنية والإدارية المختصة، كما يحرص أن تتم العملية بشكل دوري ومنظم، ويقوم أيضا ب:

- الإلتزام بمسك سجل جرد للأملاك العقارية بشكل دقيق ومنظم.
- التأكد من أن يكون السجل وفق النموذج المعتمد الملحق بوثائق العمليات المالية.
- التأكد من كون الجرد كاملا و شاملا لكل الأملاك العقارية المنتجة للمداخل، العقارات طور الإنجاز، الهبات والوصايا الى غير ذلك.

الفرع الثاني

تثمين الأملاك العقارية البلدية

تعد عملية تثمين أملاك البلدية من المسائل الهامة ذات الأبعاد المتعددة، فالبعد المحلي يتجسد في تمويل ميزانية البلدية، بعيدا عن روح الإتكالية والإعتماد الشبه كلي على إعانات الدولة، أما البعد الوطني فيمكن في تحرير مبادرات المجالس المحلية لتثمين ومضاعفة الإمكانيات والثروات التي تمتلكها الجماعات المحلية لإبراز الدور الاقتصادي لها وتمييزه محليا²، ولأهميته سيتم التعريف بمعنى تثمين الأملاك العقارية (أولا) ثم دور رئيس البلدية من خلال هذه العملية (ثانيا).

¹ شعوة مهدي، "وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 29، العدد 02 لسنة 2018، ص 430.

أنظر أيضا المادة أنظر المادة 38 من القانون رقم 14-08، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتمم قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، ج.ج.ج.د.ش، عدد 44 صادر في 03 أوت 2008

² غزالي صامت، "تثمين أملاك البلدية بين التكريس القانوني وتفعيل المنتخب المحلي-دراسة في القانون الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 10، العدد 02 لسنة 2024، ص 275.

أولاً: تعريف تمين الأملاك العقارية

التمين كلمة مشتقة من الثمن وهو ما يُستحق به الشيء أي ثمن البيع وثن كل شيء قيمته ويُثن الشيء إذا جمع¹.

يُعرف تمين الأملاك العقارية بأنه "إظهار لمزايا الأملاك العمومية والاستفادة منها، وهو مبدأ أدرج حديثاً في مجال الملكية العمومية، كون هذه الأخيرة هيمنت عليها فكرة المحافظة والحماية ضد تملك الأفراد"²، ومصطلح تمين أملاك البلدية هو من مستجدات ما ورد في قانون البلدية رقم 10-11 الى جانب مصطلح المردودية³.

ثانياً: سلطة رئيس البلدية في عملية تمين الأملاك العقارية

فرض قانون البلدية رقم 10-11 على المجلس الشعبي ورئيسه، إتخاذ بصفة دورية التدابير اللازمة من أجل تمين الأملاك البلدية المنتجة وجعلها أكثر مردودية، وهذا ما أكدته المادة 163، و المادة 82 فقرة أخيرة من القانون ذاته، التي أكدت على أنه من بين إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي إتخاذ المبادرات لتطوير مداخل البلدية⁴.

إستناداً لهذين النصين نجد أن عملية التمين هي إلزام يقع على عاتق كامل أعضاء المجلس الشعبي البلدي وعلى رأسهم رئيس البلدية.

في غياب النصوص التشريعية التي تشرح بالتفصيل كيفية تمين الأملاك البلدية، صدرت مجموعة من النصوص التي تكفلت بإدراج بعض التدابير التي من شأنها تمكين المنتخبين المحليين من دفع عجلة الموارد المالية للبلدية من خلال التمين لعل أبرزها:

¹ أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، د.ط، بيروت، د.س.ن، ج 13، ص 82.

² سهوب سليم، "تمين الأملاك العقارية في إطار عقود الامتياز"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 04 لسنة 2018، ص 97.

³ أنظر المادة 163 من قانون رقم 10-11، المتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

⁴ أنظر المواد 82 و 163، المرجع نفسه.

- المذكرة رقم 96 المؤرخة في 10 مارس 2016¹، التي تضمنت مجموعة من التعليمات، بالأخص التذكير بكيفية التسيير والإستغلال المناسب للأملاك البلدية، مرفقة بملحقين متعلقين بالأملاك المنتجة والأملاك غير المنتجة، وتكون محل متابعة دورية.
- التعليمات الوزارية المتعلقة بكيفية إعداد وتمويل ميزانيات البلديات، التي تظهر الاهتمام المتزايد للدولة بالدور الايجابي لعملية تثمين الأملاك البلدية في تمويل ميزانيات البلديات لاسيما في حالة انخفاض سعر النفط².

ضف إلى ذلك، توصيات إجتماعات الحكومة مع الولاية، المذكرات وقرارات الوزير الأول، القرارات الوزارية والوزارية المشتركة لتحسين وتثمين وزيادة موارد أملاك البلديات المنتجة للمداخيل، ومنع تأجيرها بالدينار الرمزي، مثل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08 جانفي 2017، المحدد لكيفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب مجانا من الأملاك الخاصة للدولة إلى الأملاك الخاصة للبلديات³.

وجب الإشارة في هذا الصدد أنه تم تزويد البلديات في السنوات الأخيرة بإعانات معتبرة من أجل تعزيز أملاكها، وذلك بإستفادتها من برامج واسعة للتجهيزات العمومية من أجل إنجاز البنى التحتية كالأسواق الجوية برنامج 100 محل تجاري، رياض الأطفال وغيرها من المرافق والهياكل التي تدعم بها حظيرة أملاك البلدية، وهي دعم لتحقيق فرص عمل جديدة وإنتاج مداخيل اضافية، لكن أغلب هذه المشاريع لاقت الفشل بسبب الإهمال و سوء التسيير⁴، فالملاحظ من الناحية العملية والواقعية بالبلديات الجزائرية هو سوء تسيير وإستغلال

¹ المذكرة رقم 96، مؤرخة في 10 مارس 2016، متعلقة بتثمين أملاك الجماعات المحلية، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

² غزالي صامت، المرجع السابق، ص 279.

³ نقلا عن بن عياش سمير، المرجع السابق، ص 44.

⁴ عبابو طيب، "واقع نوعية التسيير وتثمين أملاك البلديات في الجزائر"، مجلة دفاتر بواذكيس، المجلد 12، العدد 01 لسنة 2023، ص 289.

أملاكها الخاصة وضعف في جردها، وفي إحترام التشريع والتنظيم المتعلق بذلك ومن المشاكل التي تعترض ترشيد إستغلال هذه الأملاك وتثمينها وتحيين أسعارها يمكن ذكر¹:

- تثمين أملاك البلدية وعلاقته بفوضى العقار في الجزائر.
- الإعتداء على الأملاك الخاصة للبلدية.
- عدم التحكم في إحصاء الممتلكات والعقارات الموجودة في إقليم البلديات.
- الوضعية السيئة لبعض أملاك البلديات.
- المحاباة والمحسوبية في إستغلال أملاك البلديات.

وعليه فإن مسألة التنمية المحلية تظل إنشغالا مشتركا بين الجماعة الإقليمية والإدارة المركزية، في محاولة لدعمها للخروج من التبعية، وذلك يعتمد إضافة إلى توفير الكفاءات المؤهلة على الإستغلال الأمثل لمواردها خصوصا تثمين أملاكها العقارية².

الفرع الثالث

التصرف في الأملاك العقارية البلدية

إن الأملاك العقارية الخاصة للبلدية على غرار جميع الأملاك الوطنية الخاصة، يمكن التصرف فيها تصرفا ناقلا للملكية أو غير ناقل للملكية في إطار مجموعة من القيود والشروط، التي تشكل درعا لحمايتها³، ونظرا لأهمية هذا الإجراء لكونه يتعلق بتغير الوضعية القانونية لهذه الأملاك العقارية سيتم التطرق للمقصود بالتصرف في الأملاك العقارية (أولا)، مع عرض أهم التطبيقات عن سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي للتصرف فيها (ثانيا).

¹ بن عياش سمير، المرجع السابق، ص 50.

² DEBBI Ali, « Impératif de développer les compétences de l'administration locale Algérienne ; Pour une meilleure exploitation des ressources et une attractivité progressive des territoires, Revue Idara, n°02 ,2019 ,p 104 et 105 .

³ كنانة محمد، المرجع السابق، ص 266.

أولاً : المقصود بالتصرف في الأملاك العقارية البلدية

تشكل الأملاك العقارية للبلدية الوعاء الأساسي لتجسيد السياسات التنموية، وهي تنقسم قانوناً إلى أملاك عمومية غير قابلة للتصرف، وهذا ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 158 من قانون البلدية "إن الأملاك البلدية التابعة للأملاك العمومية للبلدية غير قابلة للتنازل ولا التقادم ولا الحجز"، وأملاك خاصة قابلة للتصرف فيها وردت بشكل مفصل في أحكام المادة 159 من قانون البلدية¹.

إن عملية التصرف في الأملاك العقارية مضبوطة بإطار تشريعي صارم، لا سيما قانون البلدية رقم 10-11، وقانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، وذلك وفق إجراءات شكلية وجوهرية تضمن الشفافية والحفاظ على المال العام.

بإستقراء المادة 82 من قانون البلدية رقم 10-11، يُستنبط أن المشرع أقر لرئيس المجلس الشعبي البلدي، تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي صلاحية تسيير أملاك البلدية من خلال منحه سلطة للقيام بالتصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك العقارية، الحقوق العقارية المكونة لممتلكات البلدية، من بينها إبرام عقود إقتناء الأملاك والمعاملات كالصفقات والإيجارات وقبول الهبات والوصايا، بما في ذلك حق الشفعة وتسيير الطرق البلدية².

ثانياً : تطبيقات عن سلطة رئيس البلدية للتصرف في الأملاك العقارية البلدية

يتصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأملاك العقارية البلدية بصفته الممثل القانوني للبلدية، سواء بتصرفات ناقلة للملكية أو تصرفات غير ناقلة للملكية.

¹ راجع المادة 159 من قانون رقم 10-11، المتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

² بوقرة إسماعيل، قليل علاء الدين، " النظام القانوني للأملاك البلدية في ظل التشريع الجزائري "، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 07 لسنة 2017، ص 79.

1-التصرفات الناقلة للملكية العقارية للبلدية

يقصد بالتصرفات الناقلة للملكية " التصرفات التي يُخرج الملك الوطني الخاص من طائفة الأملاك الوطنية الخاصة إلى ذمة الغير سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وذلك بمقابل"¹.
المقرر قانونا أن البلدية ممثلة في رئيسها يمكن أن تبرم بعض التصرفات الناقلة للملكية العقارية وليس كلها، طبقا للمادة 57 من قانون البلدية ونص المادة 89 من القانون رقم 30-90، المتعلق بالأملاك الوطنية²، فقد أجاز لها نوعين من التصرفات وهي البيع أو التنازل والتبادل³.

1-1-البيع أو التنازل عن الأملاك العقارية البلدية

إستعمل المشرع في قانون الأملاك الوطنية مصطلحي البيع والتنازل، والذي في كلتا الحالتين يتعلق بالتخلي عن العقار لشخص معنوي أو طبيعي⁴.

يتم البيع أو التنازل بمداولة للمجلس الشعبي البلدي تحت إشراف رئيس البلدية، ويرم رئيس البلدية باعتباره ممثلا قانونيا للبلدية عقود البيع و التنازل عن الأملاك العقارية ضمن الشروط العامة والأركان التي تخضع لها عقود البيع، لكن ضمن قيود إجرائية تضبط عملية التصرف، إلى جانب قيود متعلقة بالعقار المراد التصرف فيه، فيجب أن يكون عقارا غير مخصص لمصلحة عمومية طبقا للمادة 89 من قانون الأملاك الوطنية⁵، وأن لا يكون من العقارات الممنوع التصرف فيها ومن أمثلة ذلك الأراضي الرعوية وأراضي المستثمرات

¹ مزهود حنان، " التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري"، مجلة القانون، المجلد 08، العدد 02 لسنة 2019، ص 82.

² أنظر المادة 57 من قانون البلدية رقم 10-11، المرجع السابق. وأيضا أنظر المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية 30-90، المرجع السابق.

³ أنظر خصوصا المواد 109 و110، المرجع نفسه.

⁴ بوقرة إسماعيل، قليل علاء الدين، المرجع السابق، ص 76.

⁵ فلا يرد التصرف إلا على الأملاك العقارية البلدية التي تكون غير مخصصة أو ألغي تخصيصها، وهذا في حالة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في خدمة المصالح والمؤسسات العمومية.

الفلاحية التابعة للقطاع العام، وهذا ما نصت عليه المواد 104 و 105 من القانون رقم 90-30، المتعلق بالأملاك الوطنية، وأن يراعى عند التصرف فيها الضمانات و المبادئ التي تركز على المصلحة العامة.

وجب الإشارة في الصدد إلى أن المشرع الجزائري إشتراط على الجماعات المحلية بما فيها البلدية إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي للتنازل عن أي عقار مهما كان نوعه، بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني¹.

إشتراط أيضا مصادقة السلطة الوصية على تلك المداولات لتنفيذها وإلا أعتبرت باطلة، وهذا مانصت عليه المادة 57 من قانون البلدية " لا تنفذ إلا بعد المصادقة عليها من الوالي، المداولات المتضمنة مايلي:

- الميزانيات والحسابات
- قبول الهبات والوصايا الأجنبية
- إتفاقيات التوأمة
- التنازل عن الأملاك العقارية البلدية"

ورد في نص المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001، المعدل بموجب نص المادة 50 من قانون المالية لسنة 2016، على أنه يمكن التنازل بالتراضي على أساس القيمة الإيجارية وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول به ولفائدة شاغلها الشرعيين على الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني التابعة للبلدية والولاية، بموجب مداولة من المجالس الشعبية البلدية أو الولائية بعد المصادقة عليها من السلطة الوصية².

¹ يوسف بيلال، الأملاك الوطنية بين التسيير المركزي والمحلي، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون، فرع حقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2025، ص 135.

² أنظر المادة 41 من القانون رقم 2000-06، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، ج.ر.ج.د.ش، عدد 80 صادر في 24 ديسمبر 2001، المعدلة بموجب المادة 50 من القانون رقم 15-18، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، ج.ر.ج.د.ش، عدد 72 صادر في 30 ديسمبر 2015.

بعد التمعن في النصوص القانونية أعلاه يظهر أن المشرع إشتراط على البلدية في التنازل على العقارات السكنية، أن يتم إجراء مداولة وأن تصادق عليها السلطة الوصية وهي الوالي، ولم يشترط الطريقة التي يتم بها التنازل، سواء بالمزاد العلني أو التراضي، فلها تبعاً لذلك إختيار الطريقة التي تناسبها للتنازل عن عقاراتها والحرية في إعتتماد البيع بالمزاد العلني أو التراضي، لكن دائماً على أساس القيمة التجارية للعقار¹.

وقد توالى العديد من القوانين والتنظيمات المتعلقة بتنازل الدولة عن أملاكها العقارية، خصوصاً ما تعلق بالتنازل عن السكّات والمحلات التجارية، حيث أن آخر نص تنظيمي ساري المفعول حالياً هو المرسوم التنفيذي رقم 18-153، مؤرخ في 06 جوان 2018، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-135².

في هذا الإطار أشار وزير الداخلية والجماعات المحلية والنقل السيد سعيد سعيود، أن السكّات الوظيفية التابعة للجماعات المحلية تخضع لأحكام المادة 50 من القانون رقم 15-18، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، والتي تنص على إمكانية التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني، المهني، التجاري أو الحرفي لفائدة شاغليها الشرعيين بعد المصادقة على مداولات المجالس الشعبية الولائية والبلدية من قبل السلطة الوصية³.

نوه الوزير في المقابل إلى أنه قصد الحفاظ على الأملاك العقارية للجماعات المحلية وتمثينها، وكذا تعزيز إيراداتها، تخضع كل مداولات التنازل عن الأملاك الخاصة بالبلدية أو

¹ يوسف بيلال، المرجع السابق، ص 137.

² مرسوم تنفيذي رقم 18-153، مؤرخ في 06 جوان 2018، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج. ر. ج. د. ش، عدد 33، صادر في 06 جوان 2018، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-135، مؤرخ في 27 أبريل 2025، ج. ر. ج. د. ش، عدد 28 صادر في 07 ماي 2025.

³ زديغة زين الدين، تحديد كيفيات التنازل عن السكّات الوظيفية للبلديات والولايات جريدة المساء ل. 05 فيفري 2026، على الموقع الإلكتروني: <https://www.el-massa.com>، تم الإطلاع عليه بتاريخ 02 أبريل 2026 على الساعة 21 سا 35 د.

الولاية للدراسة والموافقة المسبقة من قبل المصالح الوزارية، ويكون طلب الدراسة والموافقة مرفقا برأي مبرر ومعلل من طرف الولاية¹.

2.1. مبادلة الأملاك العقارية البلدية

يقصد بتبادل الأملاك العقارية "إستبدال عقار من عقارات البلدية الخاصة بعقار آخر للخواص، ولا يتم هذا الإجراء قانونا إلا في حدود ضيقة وتستوجب لصحته شروط أساسية"².

يعتبر هذا الشكل من التصرفات القانونية وسيلة تلجأ إليها الإدارة لتزويد إحتياجات مصالحها من العقارات، وتخضع عمليات التبادل التي تكون الجماعات المحلية طرفا فيها إلى أحكام قانون الأملاك الوطنية، ويكون التبادل إما³:

- طلب المبادلة بمبادرة من الخواص، وذلك بإرسال طلب إلى رئيس البلدية، مصحوبا بمستندات الملكية و بالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة.
- طلب المبادلة من طرف البلدية، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإقتراح عملية المبادلة على المالك المعني.

وجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية بين المصالح العمومية لا يشكل نقلا للملكية، بل مجرد تغيير في التخصيص خاضع للمرسوم التنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة⁴.

¹ أنظر زديغة زين الدين، المرجع السابق.

² قلي ماجدة، دور الجماعات المحلية في حماية الأملاك العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سكيكدة، 2024، ص 46.

³ فارة عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، شعبة تسيير الجماعات المحلية والتنمية، 2008، ص 110 و 111.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج. ر. ج. د. ش، عدد 69، صادر في 19 ديسمبر 2012.

2-التصرفات غير الناقلة للملكية العقارية للبلدية

يقصد بالتصرفات غير الناقلة للملكية " التصرفات التي تنصب على العقار من أجل المنفعة العمومية فقط دون تمليك، حيث ينتفع المتصرف إليه بملك من الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل يكون محدد ومتفقاً عليه مسبقاً"¹، وأهم هذه التصرفات التخصيص، التأجير ومنح الإمتياز.

1-2 تخصيص الأملاك العقارية البلدية

تعرف المادة 82 من قانون 90-30، المتعلقة بالأملاك الوطنية، التخصيص بأنه " إستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الخاصة للبلدية تحت تصرف مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمة مسندة لها"، ولتخصيص الأملاك العقارية أنواع تبعا للمعيار المعتمد للتمييز بينها².

*التخصيص المؤقت والتخصيص النهائي يكون تخصيص العقار مؤقتا إذا كان في مدة أقصاها 05 سنوات إبتداء من تاريخ معاينته، أما التخصيص النهائي فذلك الذي تبقى فائدته حتى بعد إنقضاء مدة 05 سنوات، فتكون أسسه صحيحة.

*التخصيص المجاني والتخصيص بمقابل يستند التخصيص هنا على أساس معيار الإستغلال الداخلي للمصالح الذاتية فهنا يكون مجاني، أما التخصيص لمصالح خارجية فيكون بمقابل.

تكون إجراءات التخصيص بصدور قرار من رئيس البلدية بناء على مداولة المجلس الشعبي البلدي، وأن يتضمن قرار التخصيص المصلحة المخصص لها العقار، الشروط المالية ومدة التخصيص³.

¹ مزهود حنان، المرجع السابق، ص 97.

² المرجع نفسه، ص 98 و 99.

³ كناية محمد، المرجع السابق، ص 273.

2-2 تأجير الأملاك العقارية البلدية

يعرف الإيجار وفق الأحكام العامة في القانون المدني بأنه " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشئ لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"¹.

يخضع تأجير أملاك البلدية لمجموعة من الأحكام والضوابط نص عليها قانون الأملاك الوطنية والنصوص المنظمة له، فقد أعطى المشرع الحق للجماعات المحلية لتأجير ممتلكاتها، وهذا ما نصت عليه المادة 90 فقرة 02 من قانون رقم 90-30، وذلك مع إحترام مجموعة من الشروط منها المتعلقة بالأملاك العقارية القابلة للتأجير وشروط أخرى متعلقة بعملية إبرام عقد الإيجار².

يكون تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للبلدية من طرف رئيس البلدية باعتباره الممثل القانوني لها، عن طريق المزاد العلني كأصل، إلا أنه إستثناء يمكن تأجيرها بالتراضي على أساس القيمة الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة³، ويخضع أيضا لأحكام المواد من 100-114 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، والتي تولت بالتفصيل توضيح شروط وإجراءات عمليات التأجير⁴، على غرار المدة مثلا حيث نصت المادة 102 منه "تكون الإيجارات، طبقا للتشريع المعمول به لاسيما المادة 89 من القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، لمدة قصوى لا يمكن أن تتجاوز خمسا وستين (65) سنة محددة وفقا لطبيعة الإستثمار، تحدد المدة والحقوق والواجبات، وكذا كيفيات الفسخ في عقد الإيجار"

يتم إذا تحرير عقد الإيجار بين المستفيد ورئيس المجلس الشعبي البلدي، ويحدد فيه حقوق وواجبات الأطراف وكيفية دفع مستحقات الإيجار وشروط الفسخ.

¹ المادة 467 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. د.ش، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

² للتفصيل راجع كنانة محمد، المرجع السابق، ص 271 و 272.

³ مزهود حنان، المرجع السابق، ص 103.

⁴ أنظر المواد من 100 إلى 114 من المرسوم التنفيذي 12-427، المرجع السابق.

وجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن المشرع الجزائري وبموجب الأمر رقم 05-05، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، أسند مهمة تسيير المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب إلى البلديات التي يمكن لها التصرف فيها إما عن طريق تأجيرها أو اللجوء إلى بيعها بالإيجار¹.

2-3 منح حق الامتياز على الأملاك العقارية البلدية

عرف الأستاذ عوابدي عمار عقد الإمتياز عموما على أنه "عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع له لأداء خدمة للجمهور، وذلك في مقابل التصريح له بإستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن وإستلائه على الأرباح"².

كما نص المشرع الجزائري على عقد الإمتياز في عدة نصوص قانونية نذكر على سبيل المثال لا الحصر ما أشارت إليه المادة 19 من القانون رقم 14-08، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30، المتعلق بالأملاك الوطنية "يشكل منح إمتياز إستعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العام، المسماة السلطة صاحبة حق الإمتياز حق إستغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو إستغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح إمتياز إلى السلطة صاحبة حق الإمتياز".

يستوجب لقيام عقد الإمتياز أركان عامة وأخرى خاصة:

الأركان العامة لعقد الإمتياز عقد الإمتياز كغيره من العقود يستلزم توافر أركان عامة لقيامه ونوجزها فيمايلي:

¹ أنظر المادة 09 من الأمر رقم 05-05 ، مؤرخ في 25 جويلية 2005، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، ج.رج.ج.د.ش، عدد 52 صادر في 26 جويلية 2005. للتفصيل أكثر راجع يوسف بيلال، المرجع السابق، ص 138.

² عوابدي عمار، القانون الإداري، ج 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 197.

- ركن التراضي فيتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان، أي الإدارة من جهة و صاحب الإمتياز من جهة أخرى التعبير عن إرادتهما المتطابقة.
 - ركن المحل، ويرد محل الإستغلال على الملك العمومي.
 - ركن السبب، فالإدارة تسعى لتحقيق المنفعة العامة، والملتزم يسعى لإستثمار أمواله.
 - ركن الشكلية، ويتمثل في مجمل الإجراءات التي تمارس بعد تمام الأركان الموضوعية ليصب في قالب شكلي.
- الأركان الخاصة لعقد الإمتياز إضافة إلى الأركان العامة لعقد الإمتياز هنالك أركان خاصة هي¹:
- إختيار صاحب الإمتياز إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.
 - صدور قرار بالتعاقد .
 - إبرام عقد الإمتياز والمصادقة عليه.
 - الوثائق اللازمة لهذا العقد و المتمثلة في إتفاقية الإمتياز ودفتر الشروط.
- الإمتياز عقد يبرمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إجراء مداولة للمجلس الشعبي البلدي، في إطار إستغلال الأملاك العقارية البلدية وحمايتها تحقيقا للمصلحة العامة.
- يظهر أن دور رئيس البلدية في التصرف في الأملاك العقارية محدود خاصة ماتعلق بالتنازل عن أو بيع هذه الأملاك، ووجوب خضوعها لمصادقة السلطة الوصية، كما أن تدخل هيئات أخرى في التسيير كمديرية أملاك الدولة والوكالة الولائية للتنظيم والتسيير الحضريين، ساهم في تعقيد هذه المهمة، ضف إلى ذلك سوء تقييم القيمة الإيجارية و قيمة التنازل عن أملاك الدولة الخاصة بما فيها أملاك البلديات، حيث مازالت قيمتها بعيدة عن الأسعار المتداولة في السوق العقارية، وهذا ما يحول دون تكوين موارد محلية كافية، الأمر الذي يؤثر سلبا على فعالية تسيير رئيس البلدية لهذه الأملاك.

¹ للتفصيل أكثر راجع، بن بربيع آمال، إقلولي ولد رابح صافية، "تسيير الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الاستعمال الخاص للمال العام"، مجلة العلوم القانونية، المجلد 12، العدد 01 لسنة 2021، ص 541، 542، 543.

المبحث الثاني

الترخيص والحظر: آليات مُحولة لرئيس البلدية للحفاظ على الأملاك العقارية

يختلف دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية الأملاك العقارية باختلاف الصلاحيات الممنوحة له، فقد يكون الهدف ضبط النشاطات في مختلف الميادين وتنظيم إستغلال الأملاك العقارية وذلك باستصدار التراخيص وفق الأطر القانونية المنظمة لها (المطلب الأول)، كما قد يكون بإصدار قرارات حظر كرقابة آنية تمنع ذلك النشاط من أساسه، درءا لكل تصرف من شأنه الإضرار بهذه الأملاك (المطلب الثاني)، ومن ثم يشكل التوازن بين الترخيص والحظر وسيلة فعالة بيد رئيس البلدية لتحقيق حماية قانونية وإدارية ناجعة لهذه الأملاك.

المطلب الأول

إضطلاع رئيس البلدية بإصدار التراخيص

يعرف الترخيص الإداري على أنه "عمل إداري وحيد الطرف، أي صادر من جانب واحد ذي صيغة فردية، صادر بناء على تأهيل تشريعي إما من سلطات إدارية أصلية أو عن منظمات أو هيئات تابعة لها مباشرة، بحيث يتوقف إصدارها وتسليمها ممارسة نشاط معين أو إنشاء أو تأسيس منظمة معينة"¹.

تختلف ميادين ومجالات منح التراخيص والإجراءات المنظمة لها حسب النصوص القانونية السارية عليها، وسيتم التطرق على سبيل المثال لا الحصر لنظام الرخص والشهادات في إطار قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 (الفرع الأول)، وكذا نظام الرخص في مجال الاستغلال الفردي للأملاك العمومية المنظم بموجب قانون الأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 (الفرع الثاني).

¹ جديد حنان، شول بن شهرة، "الرخص الإدارية وسيلة لضبط قطاع المحروقات"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10، العدد 19 لسنة 2018، نقلا عن قربول عبد الرحيم، عزوزي عبد القادر، النظام القانوني للرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، 2021، ص 04.

الفرع الأول

دور رئيس البلدية في إصدار الرخص: التعمير أمودجا

تعتبر الرخص الإدارية وسائل قانونية لجأ إليها المشرع من أجل تنظيم عملية التشييد والبناء، وفق ما تتطلبه معادلة الموازنة بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة للمجتمع¹.

تعتبر الرخص والشهادات التي تصدر لتنظيم العمران المجال الخصب الذي يظهر فيه دور رئيس البلدية في الحفاظ وحماية الأملاك العقارية على مستوى إقليم اختصاص البلدية، فهي وسائل قانونية فعالة في الرقابة على البناء، إذ يهدف المشرع من ورائها إلى تحقيق سياسة عمرانية رشيدة، بضبط مجال العمران وحماية مجالات أخرى كالبيئة، المناطق الساحلية، التراثية، السياحية والارتفاعات بمختلف أنواعها.

أولا : سلطة إصدار الرخص

تنص المادة 95 من القانون رقم 10-11، المتعلق بالبلدية "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما"، إستنادا لهذه المادة يظهر لنا الدور الهام الذي يتقلده رئيس البلدي ضمن إختصاصه بإصدار رخص البناء، التجزئة والهدم.

1- رخصة البناء

تعد رخصة البناء من أهم الآليات القانونية التي تعتمد عليها الإدارة، ممثلة في رئيس البلدية لتنظيم النشاط العمراني وضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير.

1.1. تعريف رخصة البناء

لم يتناول المشرع تعريف لرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 ولا في القوانين الأخرى ذات الصلة، بل إكتفى بتحديد نطاق تطبيقها في المادة 52 منه والتي نصت

¹حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومه، الجزائر، 2020، ص 56.

"تشتط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة، مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

وقد عرفت من طرف الفقه على أنها " القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قديم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير"¹.

عرفت أيضا على أنها ترخيص ممنوح من طرف سلطة إدارية لتشييد بناء جديد، أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ الأشغال².

تشكل رخصة البناء عنصرا فعالا في مجال البناء والتعمير بإعتبارها وسيلة للضبط الإداري لضمان إحترام القواعد الخاصة بالبناء على الأراضي.

1-2 صلاحية رئيس البلدية في إصدار رخصة البناء

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي من الهيئات المخول لها سلطة إصدار رخصة البناء، سواء بصفته ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة:

أ- سلطة رئيس البلدية في إصدار رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية

تنطبق هذه الحالة عندما تكون البنايات موضوع طلب الرخص واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويلزم هنا فقط على رئيس البلدية بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة، وذلك عملا بنص المادة 65 من قانون رقم 90-29³.

¹ السيد أحمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء والهدم : بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة ، 2002 ، ص 21.

² JACQUOT Henri ,PRIET François, Droit de l'urbanisme 4eme édition , Paris 2001, p 547.

³ أنظر المادة 65 فقرة 02 من القانون رقم 90-29 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المرجع السابق.

ب- سلطة رئيس البلدية في إصدار رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة

تنطبق هذه الحالة عند غياب مخطط شغل الأراضي، لكن هنا يكون بعد إطلاع الوالي والموافقة على قرار منح رخصة البناء على عكس الحالة السابقة، فعندما يكون ممثلاً للبلدية فهو غير ملزم بالرأي الموافق للوالي، بل للوالي حق الاطلاع فقط¹.

للحصول على رخصة البناء يستدعي وجود أحكام تتعلق بصفة الشخص طالب الرخصة، وأحكام تتعلق بالعقار محل طلب الرخصة، وأخرى متعلقة بالملف الذي يقدمه طالب الرخصة².

الأحكام المتعلقة بالعقار محل رخصة البناء: تتعلق بالشروط الواجب توافرها في العقار محل البناء من أجل الحصول على الرخصة، وقد نظمتها المادة 52 من قانون رقم 90-29، وتتعلق بتشديد بناء جديد أو القيام بالأشغال.

الأحكام المتعلقة بملف رخصة البناء: وتكون بإيداع طلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، موازنة مع إرفاق الطلب بمجموعة من الوثائق، وقد حددها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بـ 19 بثلاثة ملفات، الملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني³.

الأحكام المتعلقة بالشخص طالب الرخصة: لقد منح المشرع الجزائري حق طلب رخصة البناء لمالك الأرض التي ستقام عليها، وهذا ما كرسه من خلال المادة 50 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، غير أنه بصدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19، خرج المشرع عن هذا المبدأ وفتح المجال بمنح كل شاغل قانوني للعقار محل رخصة البناء طلب هذه

¹ أنظر المادة 65 فقرة 03 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، المرجع السابق.

² بن شرف نسيم، علالي نصيرة، "النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 08، عدد 02 لسنة 2022، ص 630.

³ أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير، ج.ج.ج.ج. د.ش. عدد 07، صادر في 12 فيفري 2015.

الأخيرة، بشرط أن يثبت علاقته القانونية بهذا العقار¹، وهذا ما أقرته المادة 42 فقرة 01 من المرسوم رقم 15-19².

الجدير بالإشارة في هذا الصدد لصدور تعديل لقانون التهيئة و التعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-247، الذي أحدث ثورة في إجراءات عقود التعمير، حيث تم نقل صلاحيات تسليم رخص البناء للمشاريع الكبرى الى الوالي على مستوى الشباك الوحيد للولاية³.

2- رخصة التجزئة

إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، و هذا ظاهر من خلال العناية التي أولاها المشرع لهذه الرخصة، فإن رخصة التجزئة ليست أقل أهمية منها، لذا وحد المشرع بين هاتين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام⁴، لذا سيتم الإقتصار على ما تختص به رخصة التجزئة.

2-1 تعريف رخصة التجزئة

تعرف التجزئة على أنها " كل عملية تقسيم للملكية عقارية الى عدة قطع من أجل البناء عليها"⁵.

و قد عرفت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، رخصة التجزئة كمايلي " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات، مهما كان

¹ ميساوي حنان، "رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 05 لسنة 2017، ص 12.

² حيث نصت المادة 42 فقرة 01 " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه"

³ أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 24-247، المؤرخ 23 جويلية، 2024، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.د.ش، عدد 51، صادر في 28 جويلية 2024.

⁴ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 42.

⁵ GERARD Patric, Pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme réglementaire individuel et opérationnel, 3^{eme} édition, Edition Eyrolles Paris, 1993, p 220.

نقلا عن عزري الزين، المرجع السابق، ص 43.

موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

فرخصة التجزئة رخصة إدارية يتم على أساسها تجزئة قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها¹.

2-2 صلاحية رئيس البلدية في إصدار رخصة التجزئة

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة حسب الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما².

أ- سلطة رئيس البلدية في إصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الوضعية يسلم رخصة التجزئة لطالبيها، بالنسبة للبنائيات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، على أن يرسل نسخة منها إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، ويتم التحقيق في هذا الملف من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية³.

ب- سلطة رئيس البلدية في إصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة

يسلم رئيس البلدية رخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة في حال غياب مخطط شغل الأراضي، بعد الإضطلاع بالرأي الموافق للوالي .

¹ ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع، باتنة، 2011، ص62.

² عثي علاء الدين، شرح قانون البلدية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 85.

³ أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

في هذا السياق يرسل الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية في أربع نسخ (04) إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة، وذلك في خلال شهر واحد من تاريخ إيداع الملف¹.

أكثر من ذلك على رئيس البلدية في هذه الحالة أن يرفق الملف برأيه حول الانعكاسات التي تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة.

3- رخصة الهدم

إن التطور العمراني يفرض في أحد جوانبه إزالة البنايات التي أصبحت لا تتماشى و الوظائف المخصصة لها بغرض إعادة بنائها وفقا لما يفرضه الواقع، وعمد المشرع إلى تنظيم أشغال الهدم للحفاظ على بعض البنايات ذات الطبيعة الخاصة أو لدواعي السلامة².

إن رخصة الهدم من ميكانيزمات الرقابة الإدارية السابقة على أعمال التعمير والبناء، وذات طبيعة وقائية، تعتبر من الرخص العمرانية التي تخضع لسلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، يمارسها في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها.

3-1- تعريف رخصة الهدم

لم يعرف المشرع الجزائري هذه الرخصة صراحة منتهجا في ذلك الطريقة نفسها لباقي الرخص والشهادات العمرانية³.

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري، مضمونه القيام بعملية عمرانية³، ومن ثم تعرف على أنها "القرار الصادر عن الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبها للمستفيد إزالة البناء

¹ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² بربح محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 02، العدد

05 لسنة 2018، ص 103.

³ بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري: رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، العدد 03 لسنة 2013،

ص 12.

كلية أو جزئيا، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية"¹.

وقد أكدت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ضرورة الحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في هدم أي بناية "... لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم".

2-3 سلطة رئيس البلدية في إصدار رخصة الهدم

تمثل سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في دراسة طلب رخصة الهدم المقدم أمام مصالحه، والتأكد من إستفائه للشروط القانونية وفقا لما تنص عليه القوانين والتنظيمات في مجال التعمير، أخذا بعين الاعتبار كل ما يتعلق بسلامة الجوار، واحترام مخططات التهيئة، وكذا حماية الطابع العمراني، التاريخي للبنىات.

الجدير بالذكر أنه لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية، الأمر الذي أكدته المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، "حيث نصت" لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية".

ثانيا: دور رئيس البلدية في إصدار الشهادات العمرانية

بإستقراء المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها التي تؤكد ما جاء في المادة 51 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإنه يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي وقبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة تعيين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية، والذي يكون عن طريق شهادة التعمير، إضافة الى ذلك فقد ألزم القانون المعني عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة

¹ عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 03، العدد 03 لسنة 2008، ص 22.

الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة، هذا ويجب على المالك في حالة ما إذا أراد تقسيم ملكيته العقارية أن يطلب الحصول على شهادة التقسيم.

1- شهادة التعمير

لم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على شهادة التعمير بل جعلها إختيارية، ولم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها¹.

1-1 تعريف شهادة التعمير

تعرف شهادة التعمير بكونها "الشهادة التي تحدد حقوق المالك في البناء والاتفاقات بجميع الأشكال، وتوضع فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنشاؤها"².

وقد عرفتها المادة 02 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 "تلك الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، يعين حقوقه في البناء والاتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية"، وتعتبر هذه الشهادة ذات طابع إختياري، أي المعني غير ملزم باستصدارها³.

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير بمقر المجلس الشعبي المختص إقليميا، والذي يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات، مرفقة بمجموعة من الوثائق التي تبين حقوقه في البناء⁴. وبعد إيداع الطلب يسلم للمعني وصل إيداع في نفس اليوم.

¹ عزري الزين، القرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 64.

² -حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 99.

³ JACQUOT Henri, PRIET François, Droit de l'urbanisme. Op.cit, P 697.

⁴ أنظر المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

1-2- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التعمير

يختص بتسليم شهادة التعمير بالدرجة الأولى رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما قد يكون من إختصاص الوالي أو الوزير المنتدب حسب حالات أخرى¹، ويصدر هذه الشهادة سواء بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة.

أ- سلطة رئيس البلدية في إصدار شهادة التعمير بصفته ممثلاً للبلدية

يكون رئيس البلدية مختصاً بمنح شهادة التعمير في حال وجود مخطط شغل الأراضي، فعند إيداع الطلب، تطبق نفس الإجراءات المتعلقة بطلب رخصة البناء، مع إرسال نسخة إلى الوالي المختص إقليمياً.

ب- سلطة رئيس البلدية في إصدار شهادة التعمير بصفته ممثلاً للدولة

تظهر هذه السلطة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، ويقوم بإصدار الشهادة بصفته ممثلاً للدولة، ويجب عليه اخذ رأي الوالي عكس الحالة الأولى.

2- شهادة المطابقة

تندرج شهادة المطابقة ضمن أهم الأدوات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير، باعتبارها المرحلة النهائية، التي تكرر مشروعية البناء.

1-2 تعريف شهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة حسب نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 20-342، المعدل والمتمم للرسوم 15-19، "وثيقة إدارية تستخرج بعد الإنتهاء من أشغال البناء والتهيئة، التي يجب أن تتطابق مع أحكام رخصة البناء، وتصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران".

¹ جرار حسين، كوسة عمار، المرجع السابق، ص 53.

والهدف الأساسي من هذه الشهادة تمكين الإدارة من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، من حيث الهيكل، المقاس والواجهة، بالإضافة الى تطابقها مع أحكام التهيئة والتعمير المعمول بها¹.

2-2 سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح شهادة المطابقة

يظهر جليا الدور الفعال لرئيس المجلس الشعبي البلدي في ضبط العمران، من خلال إصدار شهادة المطابقة، عبر كافة مراحل إعدادها ومنحها للمستفيد بعد إجراء رقابة ميدانية من طرف ممثليه وبحضور مصالح التعمير للدائرة، حيث يتم الحصول عليها بعد إيداع طلب من المعني خلال 30 يوم من تاريخ إنتهاء الأشغال، وبعد إجراء المطابقة من طرف لجنة مراقبة المطابقة بعد إستدعائها من طرف رئيس البلدية وتبليغ المعني بتاريخ المراقبة، الذي يتوج بحضور، تبعا له يقرر رئيس البلدية تسليم شهادة المطابقة إذا أثبت المحضر مطابقة المنشآت، أو في الحالة العكسية يبلغ المعني بالنقص المسجلة مع منحه 03 أشهر على الأكثر لإجراء المطابقة².

أكثر من ذلك فطبقا لأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإنه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة عدم إيداع التصريح بإنهاء الأشغال من طرف المعني في الآجال المطلوبة، أن يبادر بنفسه الى إجراء عملية المطابقة بالاعتماد على الآجال المتوقعة لانتهاء من الأشغال.

أيضا في حالة الإقرار بعدم تسليم شهادة المطابقة ومنح المستفيد مهلة ثلاثة (03) أشهر، لتدارك النقص وإجراء المطابقة، بعد إنتهاؤها يسلم رئيس البلدية هذه الشهادة أو يرفضها عند الإقتضاء، ويشرع في الملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³.

¹ عبد يش ليلة، المرجع السابق، ص 249 و 250.

² راجع المواد 67 و 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 68، المرجع نفسه.

3 شهادة التقسيم

أخضع المشرع تقسيم الملكية العقارية المبنية لضرورة الحصول على شهادة التقسيم كوسيلة رقابية تساهم في تنظيم النسيج العمراني.

1-3 تعريف شهادة التقسيم

عرفت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، شهادة التقسيم على أنها "وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

كما عرفت المادة 59 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر".

وعليه فإن شهادة التقسيم وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري، تخص فقط العقارات المبنية دون العقارات غير المبنية (الشاغرة)¹، فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة، أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه، مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا.

وهي شهادة عمرانية تختلف عن رخصة التجزئة، في كون هذه الأخيرة ترد على العقارات والأراضي الشاغرة، على عكس شهادة التقسيم التي ترد وجوبا على الأملاك المبنية، كما أنها شهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية، ويكون ذلك بعقد رسمي أمام الموثق يسمى إيداع "وثائق التقسيم"، من أجل إعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن عملية التقسيم، بمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها، وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفق القانون².

¹ حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومو للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص 93 و94.

² أنظر ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 102. أيضا عبايدية سارة، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 01، العدد 03 لسنة 2017، ص 209.

2-3 صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح شهادة التقسيم

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة، وفق لإجراءات ومراحل متسلسلة، بدءاً بإيداع المعني لطلب الحصول على عليها مرفقة بالملف الضروري، لدى المصالح المختصة لرئيس البلدية، وذلك في خمس (05) نسخ، مقابل وصل يستلمه الطالب في نفس اليوم، بعد التحقق من كامل الوثائق اللازمة، ويتم توضيح ذلك عن طريق الوصل الممنوح¹.

يتم دراسة طلب شهادة التقسيم من طرف رئيس البلدية، بعد تحضيرها من طرف مصالح الشباك الواحد للبلدية بنفس الإجراءات والأشكال المنصوص عليها في المرسوم رقم 19-15، الخاصة برخصة البناء².

يظهر من خلال ماسبق ذكره الدور الرقابي والفعال لرئيس البلدية، كونه المسؤول الأول محلياً في ضبط والتحكم في التنظيم العمراني وحماية الأملاك العقارية التابعة لمختلف القطاعات الواقعة في إقليم اختصاصه.

الفرع الثاني

إصدار التراخيص للإستغلال الفردي للأملاك العمومية البلدية

القاعدة العامة أن الملك العمومي هو مخصص للإستعمال المشترك، إلا أنه ولضروريات إجتماعية، تجارية، إقتصادية أو سياحية، قد تضطر الجماعات للتنازل عن حقها العام لفائدة فئة أو فئات معينة من العموم، فتسمح بإستعمال ملكها العمومي إستعمالاً خاصاً، فقد يحتاجه بعض الأشخاص لممارسة أنشطة تجارية، صناعية أو سياحية، كالترخيص بوضع أكشاك لبيع الصحف والمجلات³.

¹ راجع المواد من 34 إلى 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، المرجع السابق.

² أنظر المادة 37، المرجع نفسه.

³ العمري إكرام، "منازعات الشرطة الإدارية الجماعية أمام القضاء الإداري-الاحتلال المؤقت للملك العام الجماعي نموذجاً"، مجلة المعرفة للدراسات والأبحاث، العدد 35 لسنة 2026، ص 152.

الإستعمال الفردي للأملاك العامة يختلف عن الإستعمال والإستغلال المشترك الجماعي لهذه الأملاك، حيث أن هذه الأخير يتماشى وينسجم مع المفهوم والأهداف التي خصصت لأجلها الأملاك العمومية، لا سيما وأن تحقيق هذه المنفعة العامة يتطابق مع الإستعمال الجماعي، القائم على الإستغلال المباشر من طرف الجمهور، الخاضع لمبادئ حرية الإستعمال، مجانية الإستعمال، ومبدأ مساواة المنتفعين أمام المرافق العامة.

أولا : شروط وقواعد منح تراخيص الإستغلال الفردي للملك العام

لصحة الإستعمال الفردي للأملاك العمومية البلدية يجب أن يتوافق دائما و التخصيص للمنفعة العامة بشكل لا يعطله أو يعيقه أو يقلل من فعاليته، إضافة إلى قواعد وخصائص نوجزها فيمايلي¹:

- إشتراط أن يكون الترخيص مسبق من طرف السلطة المختصة، يعني أنه ينبغي دائما الحصول بشأنه على سند قانوني خاص، يعتبر رخصة تسلم لمستفيد معين و تُحول صاحبها حقا مانعا يستمر حتى إلغاؤه طبقا لمبدأ وقتية شغل الأملاك العامة شغلا خاصا، مع ملاحظة أن الإدارة تفحص كل حالة و تثبت أن الإختصاص بالإنتفاع الخاص المطلوب لا يُعرقل الإنتفاع الأصلي، للإدارة بصورة عامة سلطة تقديرية في منح الترخيص أو عدم الموافقة على منحه.
- إلزامية دفع أتاوي مقابل الترخيص تحددها الإدارة، أي أنه ليس مجاني وإنما له مقابل، فمن الطبيعي أن يدفع الأفراد مقابلا لهذا الإستعمال الخاص الذي يميزهم عن غيرهم.
- الترخيص وقي وقابل للسحب من طرف الإدارة، أي أن يكون الإستعمال الخاص مؤقتا و قابلا للسحب أو الإلغاء، كما يمكن للإدارة أن تمتنع عن تجديده عندما تقتضي المنفعة العامة ذلك.

¹ فارة عبد الحفيظ ، المرجع السابق، ص 77.

ثانيا أشكال تراخيص الاستغلال الفردي للأملاك العمومية البلدية

إن منح تراخيص الإستغلال انخاص للأملاك الوطنية العامة، المملوكة للجماعات المحلية يتم عن طريق الرخصة الواحدية الطرف ويقصد به وجود رخصة إدارية واحدية الطرف لشغل مؤقت ولا يكون إلا بموجب قرار إداري صادر عن سلطة خاصة¹.

تطرق المشرع الجزائري إلى تحديد أنواع الرخص الممكن الحصول عليها و هذا بموجب نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة لها، و الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-454، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك²، والتي نصت "وورخصتا إستعمال الأملاك العامة إستعمالا خاصا بناءا على العقد الإداري الوحيد الطرف، هما رخصة الوقوف و رخصة الطريق" و بالتالي تأخذ هذه الرخص شكلين رخصة الوقوف ورخصة الطريق.

1-رخصة الطريق

رخصة الطريق وإن كانت تسمى بهذا الإسم إلا أنها في الحقيقة لا تشتمل على الطريق فحسب، بل تشمل جميع عناصر المال العام، وتسمى أيضا برخصة "التطرق"³.

¹ عايلى رضوان، "أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية"، مجلة المفكر، المجلد 10، العدد 10 لسنة 2014، ص512.

² المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع السابق.

³ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 318، نقلا عن بن شعبان علي، "أساليب الإستعمال الخاص للمال العام المخصص للإستعمال الجماعي، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 29، العدد 01 لسنة 2018، ص 37.

1.1. تعريف رخصة الطريق

تعرف رخصة الطريق على أنها "الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العمومية المخصصة لإستعمال الجميع بشغل خاص مع إقامة مشتملات على أرضيتها وتسلم لفائدة مستعمل معين كما تنجز عليها أشغال تغيير أساس الأملاك المشغولة"¹.

و بالتالي فهي تختلف عن رخصة الوقوف التي سيتم التعرف عليها فيما يأتي في كونها تفرض على صاحبها تغيير أساس الطريق، وإقامة مشتملات عليه (حفر قنوات، بناء...) ².

تتميز رخصة الطريق بطابعها المؤقت و قابليتها للإلغاء أو سحبها بأي وقت من طرف السلطة المانحة، فتسلم هذه الرخصة من طرف مدير الأشغال العمومية إذا كان الطريق وطني أو طريق سريع، أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي إذا كان الشغل المبرمج يخص طريقا بلديا أو ولائيا، وهذا في شكل قرار ترسل نسخة منه الى المحاسب العمومي المعني بتحصيل مبلغ الإتاوة ³.

1-2 سلطة رئيس البلدية في منح رخصة الطريق

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة الطريق بالنسبة لطلبات ترخيص الشغل المبرمجة على الطريق البلدي، وذلك ضمن إجراءات تتضمن حقوق و التزامات الإدارة و الشاغلين بإيداع طلب يبين فيه طالب الترخيص إسمه و لقبه، عنوانه، مكان الشغل المؤقت، الهدف، المدة و إذا كان فيها أشغال يجب تبيان نوعها.

في حالة رفض منح الرخصة يتم التسبب من طرف رئيس البلدية، أما في حالة القبول يتم عرض الشروط المفروضة على الحاصل على الرخصة مع مراعاة منفعة المصلحة المسندة إليه ⁴.

¹ فارة عبد الحفيظ، المرجع السابق ص 80.

² شعوة مهدي، "المرجع السابق، ص 437.

³ يعيش تمام أمال، غليسي محمد طلحة، "الأملاك البلدية ودورها في خلق الثروة المحلية"، مجلة المفكر، المجلد 14، العدد 18 لسنة 2019، ص 326.

⁴ فارة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 80.

2- رخصة الوقوف

تعتبر رخصة الوقوف النوع الثاني من أنواع الرخص الإدارية أحادية الطرف، ويكون الإستغلال فيها سطحي لا يتطلب إتصالا دائما بالمال العام¹.

1-2 تعريف رخصة الوقوف

تعرف رخصة الوقوف بأنها " ترخيص بشغل ملك عمومي دون تغيير القوام التقني لهذا الملك"، ولا تسمح رخصة الوقوف إلا بإقامة بناءات خفيفة دون أساسات، أو وضع تجهيزات فوق الملك العمومي دون إقامة مشتملات على أرضها²، مثل وضع كراسي و طاولات في ساحة خاصة بالمقاهي، بيع على الرصيف لقطع التحف الفنية، أكشاك بيع الزهور غير المبنية على أساسات.

وقد عرفتها أيضا المادة 163 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 "رخصة تمكن أحد الأشخاص من الشغل مؤقتا لجزء من الملك العام المخصص لإستعمال الجميع، لكن دون أن يكون له تغيير أساس المال المشغول او إقامة مشتملات عليه"، كما نصت عليها المادتين 59 و 64 من قانون الأملاك الوطنية.

عرفت أيضا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 12-427، الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 وذلك في مادته 71، لكن بأكثر تفصيل من حيث الإجراءات، تحديد السلطة المختصة والتركيز على الطبيعة المؤقتة والسطحية للشغل " تتمثل رخصة الوقوف في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العمومية لإستعمال الجميع، شغلا خاصا دون إقامة مشتملات على أرضيتها، وتسلم لمستفيد معين إسميا".

¹ بن شعبان علي، المرجع السابق، ص 36.

² يعيش تمام أمال، غليسي محمد طلحة، المرجع السابق، ص 327.

2-2 سلطة رئيس البلدية في منح رخصة الوقوف

يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه الرخصة داخل الإطار الإقليمي للبلدية و في حدود اختصاصاته، فيصدرها إذا تعلق الأمر بالطرق الوطنية، الولائية و البلدية الواقعة داخل التجمعات السكنية، أما إذا كانت خارجها فتصدر عن الوالي.

يتم منح رخصة الوقوف وفق الشروط المالية المحددة، فكل رخصة للشغل المؤقت لبعض أو جزء من الأملاك العمومية يستوجب دفع أتاوي وتكون السلطة الإدارية (البلدية ممثلة في رئيسها) التي سلمت رخصة الوقوف هي المستفيدة من دفع الأتاوي، كما أنه يمكن إلغاؤها من طرف السلطة المانحة بسبب عدم استيفائها للشروط المالية، ولا يمكن هنا لصاحب الترخيص أن يطلب تعويضا¹.

المطلب الثاني

تفعيل رئيس البلدية لآلية الحظر حفاظا على الأملاك العقارية

يعتبر نظام الحظر أو المنع من الآليات الوقائية التي تساهم بفعالية في الحفاظ على الأملاك العقارية، فكل نشاط موجب للتطبيق يمنع مخالفته، وإن تفعيل هذه الآلية يمكن رئيس البلدية من التدخل بشكل استباقي وفعال ضمن السلطات الضبطية الممنوحة له لدرء الإعتداءات على الأملاك العقارية و منعها قبل حدوثها مما يعزز فعالية الحماية القانونية والإدارية لهذه الأملاك، لذلك سيتم التطرق لمفهوم آلية الحظر (الفرع الأول)، ثم إبراز سلطة رئيس البلدية في إستعمالها كوسيلة للحفاظ على العقار (الفرع الثاني).

¹ أنظر المواد 73 و74 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع السابق.

الفرع الأول الحظر آلية لحماية الأملاك العقارية.

تعد الوسائل التي تستعملها الإدارة عموما لضمان الحماية القانونية الإستباقية للأملاك العقارية، وتعتبر آلية الحظر من أنجعها، سيتم التعرف عليها (أولا)، وعلى أنواعها (ثانيا).

أولا: تعريف آلية الحظر

يقصد بالحظر المنع، والمنع أن يتضمن لائحة الضبط الإداري أحكاما تنهى عن ممارسة نشاط معين¹، والحظر هو وسيلة تلجأ إليها الإدارة لمنع إتيان بعض التصرفات، بسبب الخطورة الناجمة عن ممارستها كحالة حظر المرور في اتجاه معين، أو منع وقوف السيارات في أماكن معينة².

يعرف أيضا على أنه "وسيلة قانونية تقوم الإدارة بتطبيقه، وتنفيذه عن طريق القرارات الإدارية، وهذه الأخيرة من الأعمال الإنفرادية شأنها شأن الترخيص الإداري تصدرها الإدارة بما لها من إمتيازات السلطة العامة³.

وفي هذا الإطار فرئيس المجلس الشعبي البلدي يتمتع بصلاحيات في حماية الأملاك العقارية العامة أو الأملاك العقارية الخاصة بالبلدية، بموجب قانون البلدية وقوانين أخرى تخص مجالات عدة كالتعمير، البيئة، الحفاظ على الأماكن العمومية وغير ذلك، أي يملك سلطات واسعة باتخاذ قرارات الحظر أو المنع لكل تعدي محتمل الحدوث.

ثانيا : أنواع الحظر

يكون الحظر كآلية و نظام إما مطلق وإما نسبي :

¹ محمد عبد الله حمود، مبادئ القانون الإداري ، جامعة العلوم التطبيقية، البحرين، 2009، ص 123.

² سايج تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2014، ص 129.

³ شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 435.

1- الحظر المطلق وهو لجوء هيئات الضبط الإداري الى منع النشاط منعا دائما ومستمرًا، مادامت أسباب هذا الحظر قائمة ومستمرة من أجل المحافظة على النظام بمختلف عناصره، ومن مثل ذلك إصدار رئيس البلدية قرارا بمنع رمي النفايات في الساحل حماية وحفاظا على العقار الساحلي.

- الحظر النسبي و يتعلق بالمنع من القيام بأعمال معينة والتي تلحق ضررا محتملا، إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهات المختصة، طبقا للشروط التي تحددها القوانين واللوائح التنظيمية، ومثال ذلك إصدار قرار من رئيس البلدية بوضع وعاء عقاري تحت الحظر النسبي لمدة زمنية معينة ويمنع إستغلاله الا بعد الحصول على ترخيص مسبق.

الفرع الثاني

تطبيقات عن سلطة رئيس البلدية في إستعمال آلية الحظر حفاظا على الأملاك العقارية
إن حماية الأملاك العقارية في كل القطاعات محليا يساهم في تطوير السياحة المحلية الذي بدوره يساعد في دعم خزانة البلديات ويحررها من التبعية¹، ومن أساليب تكريس هذه الحماية حظر ومنع أي إعتداء يهدده، وتختلف صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إستعمال آلية الحظر كوسيلة وقائية لحماية الأملاك العقارية، باختلاف وتوسع المجالات التي تخضع لهذه الآلية، على غرار ما يتعلق بحماية العقار الساحلي (الفرع الأول)، في مجال التعمير (الفرع الثاني)، وكذا حماية الأماكن والطرق العمومية (الفرع الثالث).

أولا : عن تطبيقات الحظر في مجال حماية العقار الساحلي

إن العقار الساحلي من الأملاك العمومية الوطنية، يخضع إستغلاله لرخصة مسبقة تمنح لكل شخص يستغله مؤقتا بصفة مباشرة أو عن طريق مرفق معين طبقا للمادة 07 من قانون

¹ HAMDI Pacha Nadia, « Le tourisme levier de développement local ; Analyse du rôle des collectivités locale dans la mise en tourisme de l'Algérie », Revue des sciences humaines, n° 01 , 2017.p 30 et 31.

02-02، المتعلق بحماية الساحل وتنميته¹، فالملك العام غير قابل للتصرف مادام مخصصا لإستعمال الجمهور أو المرفق العمومي وهذا ما أقرته المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30-90.

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بدور هام في حماية الرقعة الساحلية الواقعة في إختصاص إقليمه، وتنوع الصلاحيات الممنوحة له في عدة قوانين منها القوانين والتنظيمات المتعلقة بالساحل، وكذا قانون رقم 01-19، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها.

1- صلاحيات الحظر الممنوحة لرئيس البلدية وفقا لقوانين و تنظيمات الساحل

يضطلع رئيس البلدية بكونه الهيئة التنفيذية للبلدية وممثل الدولة بمهمة حماية الساحل الواقع ضمن إختصاص إقليمه، ويظهر ذلك من خلال التكفل بنظافة الشواطئ خاصة في موسم الاصطياف وحظر رمي النفايات بمختلف أنواعها (الحضرية، الصناعية والفلاحية) وتخصيص أماكن خاصة بها، لحماية الساحل قضية محلية أكثر منها مركزية².

من مجمل الصلاحيات الممنوحة أيضا لرئيس البلدية ضمن القانون رقم 02-02 السالف الذكر تتمحور في الفضاءات المخصصة للأنشطة السياحية، مثل الرياضات البحرية وأماكن الترفيه في إطار إستعمال سلطاته الضبطية، وقد يكون تدخله عن طريق عقد إمتياز بالتراضي لإستغلال الشواطئ مع إرفاق هذا الامتياز بإتفاقية توقع من طرفه لحساب الدولة³، وفقا للواد 23 و 25 من قانون رقم 03-02، المتعلق بالقواعد المحددة للقواعد العامة للإستعمال

¹ قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فيفري 2002، متعلق بحماية الساحل وتنميته، ج. ر. ج. ج. د. ش.، عدد 10 صادر في 12 فيفري 2002.

² غواس حسينة، "الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري"، مجلة العلوم الانسانية، المجلد 27، العدد 04 لسنة 2016، ص 525.

³ عبد العزيز هشام، النظام القانوني للأملاك العمومية البحرية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، الطور الثالث ل م د - تخصص دولة ومؤسسات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سكيكدة، 2025 ص 220 و 221.

والإستغلال السياحيين للشواطئ¹، والمرسوم التنفيذي رقم 04-272، المحدد للقواعد العامة للاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك.

في السياق نفسه وضمن الصلاحيات المخولة لرئيس البلدية في تعيين أعوان من البلدية يلقبون بمتصرفي الشواطئ و تسند لهم مهمة مراقبة مدى مطابقة إستغلال الشواطئ للقوانين، وتبعاً للتقارير المحررة من طرفهم يمارس رئيس البلدية سلطاته في حظر كل نشاط أو تصرف مخالف للقوانين والتنظيمات.

تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى صدور المرسوم التنفيذي رقم 26-198²، المتعلق بتنظيم إستغلال الشواطئ، والذي أكد على ضمان حرية الدخول إلى الشواطئ للمواطنين وحصر مساحة إمتياز إستغلالها في 30 % من الشاطئ مع الإبقاء على 70 % مجانية للمصطافين، وتشديد الرقابة على مستغلي الشواطئ لمنع التجاوزات وحماية المصطافين³.

2- صلاحيات الحظر الممنوحة لرئيس البلدية وفقاً لقانون تسيير النفايات لحماية للشواطئ

أظهر القانون رقم 01-19، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وازالتها دور البلدية فيما يخص النفايات المنزلية ومشابهها وفرض إنشاء مخطط بلدي لتسييرها وحدد مضمونه طبقاً للمواد 29 و30 من نفس القانون⁴، ويكون المخطط تحت سلطة لرئيس البلدية الذي يقع على عاتقه مسؤولية تسيير النفايات في إقليم بلديته بشرط أن يكون مطابقاً للمخطط الولائي

¹ قانون رقم 03-02 مؤرخ في 17 فيفري 2003، يحدد القواعد العامة للإستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج. ر. ج. ج. د.ش، عدد 11 صادر في 19 فيفري 2003، معدل بالقانون رقم 04-25، مؤرخ في 19 جويلية 2025، ج. ر. ج. ج. د.ش، عدد 47 صادر في 22 جويلية 2025.

² مرسوم تنفيذي رقم 26-198، مؤرخ في 16 ماي 2026، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 04-274، ج. ر. ج. ج. د.ش، عدد 36 صادر في 17 ماي 2026.

³ أنظر المادة 04 من المرجع نفسه.

⁴ المخطط البلدي للنفايات ينشأ لتسيير النفايات المنزلية وما شابهها، حيث يتضمن جرد كميات النفايات ذات الاستعمال المنزلي على مستوى البلدية، راجع في ذلك المادة 29 من قانون رقم 01-19 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وازالتها، ج. ر. ج. ج. د.ش، عدد 77 صادر في 15 ديسمبر 2001، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-25، مؤرخ في 20 فيفري 2025، ج. ر. ج. ج. د.ش، عدد 12 صادر في 23 فيفري 2025.

لتهيئة، فهو المختص بمنح الرخصة بالنسبة للنفايات الهامدة الناتجة عن كل منشأة لمعالجة النفايات¹.

وعليه فـرئيس البلدية هو الذي يملك سلطة منع وحظر رمي النفايات المنزلية، الصناعية والفلاحية في الشواطئ وبحاذاتها و إلى محاربة الحشرات فيها بصفة منتظمة، مضاعفة أماكن جمع النفايات، تهيئة وفتح المسالك المؤدية الى الشواطئ، إضافة الى شروط الاستغلال²، وهذا مايعزز حماية العقار الساحلي وما جاوره، وبالنتيجة هو حماية للأملاك العقارية ككل.

ثانيا: تطبيقات عن الحظر في مجال التعمير

يعتبر التعمير من أهم المجالات التي يظهر فيها الدور الفاعل لرئيس المجلس الشعبي البلدي في الحفاظ على الأملاك العقارية من خلال الحظر الذي يتجسد في رفض منح بعض الرخص مثل رخصتي البناء والتجزئة حفاظا على النسيج العمراني و منع البناء العشوائية، وسيتم فيمايلي توضيح لبعض الوضعيات التي تبين ذلك.

1- رفض رئيس البلدية منح رخصة البناء

سبق الإشارة إلى سلطة رئيس البلدية في إصدار رخصتي البناء و التجزئة بتوافر مجموعة من الشروط والضوابط اللازمة لمنحها، لكن إذا كانت هذه البناءات من شأنها أن تمس بالسلامة والأمن العموميين، أو كانت تخل بالمكان أو بالآثار التاريخية، فله كامل الصلاحية في رفض منح هذه الرخص، كما له أن يمنع كل بناء على أرض تقل مسافة 100 متر عن الشاطئ، عدا البناءات والنشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.

¹ وهاب فيصل، "دور البلدية في إدارة النفايات المنزلية"، المجلة القانون للبحث الاكاديمي، المجلد 12، العدد 01 لسنة 2021، ص 617.

² بوحديد فارس، هامل سارة، "الآليات الوقائية المخولة للبلدية لحماية الساحل في التشريع الجزائري" مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 36 العدد 03 لسنة 2022، ص 298.

إن هذا المنع من البناء جاء حفاظا على النظام والسكينة العموميين وكذا حماية للعقار والمناظر الطبيعية والساحلية، التي ينبغي المحافظة عليها من أجل الحفاظ على العمران في الحدود الإقليمية للبلدية¹.

يمكن لرئيس البلدية في المنحى نفسه أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك مخططا لشغل الأراضي أو كان هذا المخطط في طور المصادقة، أو إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا ما أكدته أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها².

أكثر من ذلك، يمكن لرئيس البلدية وطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير³، أن يرفض منح رخصة البناء إذا كان البناء المزمع إنجازها يمس بالطابع أو أهمية الأماكن المجاورة، المعالم، المناظر الطبيعية، الحضارية، أو المعالم والمباني الاثرية، ضف إلى ذلك يمكنه رفض الرخصة إذا كانت تلحق أضرارا بالطرق المجاورة والمساحات المخصصة لركن السيارات.

يدخل ضمن صلاحيات رئيس البلدية أيضا وطبقا لفحوى المواد 27 و30 من المرسوم رقم 91-175 السالف الذكر رفض رخصة البناء إذا كان المشروع ينجر عنه هدم عدد كبير من الأشجار أو لم يتم ضمان مساحات خضراء⁴، والتي تعتبر من أهم ركائز التنمية المستدامة.

¹ عطاء يونس، علي محمد، "آليات تفعيل دور البلدية في حماية العمران في الجزائر" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02 لسنة 2020، ص 455.

² أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 02 ومايليها من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج. ر. ج. د. ش، عدد 26، صادر في 01 جوان 1991.

⁴ للتفصيل أكثر راجع المواد من 27 الى 30 من المرجع نفسه.

2- رفض رئيس البلدية منح رخصة التجزئة

نص القانون رقم 15-08¹، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم على أنه يمنع إنشاء تجزئة سكنية قبل الحصول على رخصة تجزئة من رئيس البلدية في نطاق إختصاصه، الذي عليه أن يتأكد من الإنعكاسات التي قد تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة، وذلك تحقيقاً لعمران سليم ومنسجم.

أيضاً لرئيس البلدية صلاحيات لا يستهان بها في ظل القانون رقم 15-08، بداية من إستقبال الملفات وتفحصها على مستوى مصالحه إلى كونه عضواً مقرراً في لجنة الدائرة للفصل في هذه الملفات.

وعليه فدور رئيس البلدية بارز في منع وحظر كل نشاط يهدد النسيج العمراني وتنظيمه، الذي بدوره يدخل في الحيز العقاري لإقليم البلدية ضمن مخططاتها المتعلقة بالتعمير والتهيئة.

ثالثاً : عن تطبيقات الحظر في حماية الممتلكات العمومية

يعتبر رئيس البلدية ضابط عمومي طبقاً لقانون البلدية، ومن مهامه السهر على حفظ النظام العام والسكنية في كل إقليم إختصاصه وحظر كل نشاط أو تصرف يهدد ممتلكات البلدية ومن أمثلة ذلك:

1- الحظر في مجال حماية المساحات الخضراء والحدائق العمومية

تعتبر المساحات الخضراء من الوسائل الهامة التي تحقق التنمية المستدامة، وقد كرس هذا التوجه قانون رقم 06-07، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء².

¹ قانون رقم 15-08، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ج.د.ش، عدد 44 صادر في 03 أوت 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-13، مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ج.د.ش، عدد 68 صادر في 31 ديسمبر 2013، معدل ومتمم بالقانون رقم 14-16، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ج.د.ش، عدد 77، صادر في 29 ديسمبر 2016، المعدل والمتمم بالقانون رقم 11-17، مؤرخ في 27-12-2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج.ج.د.ش، عدد 76 صادر في 28 ديسمبر 2017 (معدل ومتمم).

² قانون رقم 06-07، مؤرخ في 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها، ج.ج.د.ش، عدد 31، صادر في 13 ماي 2007، معدل بالقانون رقم 17-22، مؤرخ في 20 جويلية 2022، ج.ج.د.ش، عدد 76 صادر في 28 ديسمبر 2017

يتمتع رئيس البلدية بصلاحيات إصدار قرارات فردية ذات طابع إداري، تهدف إلى منع القيام بأفعال من شأنها الإضرار بهذه المساحات ومن ضمنها الحداثق العمومية الواقعة في البلدية، كالبناء عليها أو تغيير طابعها أو إستغلالها بشكل غير قانوني، وهو إجراء وقائي يهدف إلى تفادي وقوع الضرر، ومن أمثلة ذلك:

- حظر قطع الأشجار وإتلاف الغطاء النباتي.
- منع الاستغلال التجاري لهذه الحداثق إلا بترخيص.
- حظر رمي النفايات أو تلويث الفضاءات الخضراء.
- منع تشييد البنايات عليها.

كما يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي بمقتضى قانون الإجراءات الجزائية المادة 15 منه، ضابطا للشرطة القضائية، له سلطة التحرى عن الإعتداءات¹ وهذا ما سيتم التطرق له في الفصل الثاني ضمن الدور الردعي لرئيس البلدية.

2- الحظر في مجال حماية الطرق

تدرج الطرق وتوابعها ضمن الأملاك العمومية الإصطناعية المملوكة من طرف الجماعات المحلية²، ويخضع إستعمال الطرق العمومية، كقاعدة عامة لمبادئ عامة أساسها المجانية في الإستعمال، الحرية في الإنتفاع والمساواة في الإستعمال، لكن يرد على ذلك إستثناءات وتمثل في:

- دور البوليس الإداري الذي يلعب دور الحماية للنظام العام، فيمكن فرض قيود في إستعمال الأملاك العامة من طرف الجمهور.

¹ توازي أم الخير، دور الحماية القانونية للمساحات الخضراء في تهيئة البيئة وفق أبعاد التنمية المستدامة، مذكرة إستكمال شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة عين تيموشنت، 2025، ص 36 إلى 64.

² عايلى رضوان، المرجع السابق، ص 509.

- يمكن أيضا للإدارة أن تضع تنظيمات بقصد حماية الأملاك العامة وصيانتها¹.

ضبط نظام الطرق إختصاص أصيل لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للسلطة التنفيذية على مستوى البلدية، خصوصا ما تعلق بالطرق المتواجدة داخل المجمعات السكنية طبقا للمادة 94 من قانون البلدية رقم 10-11، وله صلاحيات حددها المرسوم التنفيذي رقم 81-267، المتعلق بالطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية²، فله إصدار قرارات حظر لمنع كل تصرف أو نشاط يمس بأمن الطرق ونظافتها.

¹ فارة عبد الحفيظ ، المرجع السابق ، ص 76.

² دعلوس رايح، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، 2018، ص 42 و43.

خلاصة الفصل الأول

يتحور الدور التنظيمي الوقائي لرئيس المجلس الشعبي البلدي للحفاظ على الأملاك العقارية في مجمل الصلاحيات الممنوحة له بشكل أساسي في قانون البلدية رقم 11-10، المنبثقة من وظيفته المزدوجة كممثل للبلدية وأيضا كممثل للدولة، إضافة إلى صلاحيات أخرى خولت له بموجب قوانين وتنظيمات مختلفة باختلاف المجالات التي تنظمها، فترواح دوره بين فاعل محوري في عملية التخطيط العمراني، الذي يظهر جليا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وكمسير تقليدي للأملاك البلدية سواء ماتعلق بعملية الجرد أو السعي لتأمين هذه الثروة المادية أو من خلال صلاحية التصرف في الأملاك الخاصة للبلدية.

أكثر من ذلك كونه سلطة تصدر تراخيص في مجالات عدة كالعمران من خلال إختصاصه بمنح رخص وشهادات التعمير، أو في مجال إستغلال الملك العام إستغلالا فرديا بإصدار رخص الطريق والوقوف، ودوره المتميز والإستباقي في منع كل تصرف أو نشاط يحتمل أن يشكل إعتداء على هذه الأملاك العقارية عن طريق ما يسمى بآلية الحظر.

بالتالي فدوره حقيقة يشكل الخطوة الأولى والأساسية في تكريس منظومة حماية للأملاك العقارية، فوجود خطط تنظيمية وقائية فعالة كفيل بأن يساهم في تحقيق ذلك، الشيء الذي بدوره يدعم التنمية المحلية، وهذا ما يمكن من تعزيز إستقلالية الجماعة المحلية.

الفصل الثاني

**الدور الردعي لرئيس البلدية في الحفاظ
على الأهلـاك العقارية**

يرتكز الدور التنظيمي الوقائي لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية الأملاك العقارية أساساً على مجموعة من الآليات الوقائية ضمن صلاحيات كرسها أساساً قانون البلدية رقم 10-11، وأحكام أخرى في عدة قوانين وتنظيمات، على غرار قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، فيما تعلق بالتخطيط العمراني، وقوانين وتنظيمات الأملاك الوطنية فيما يتعلق بالتسيير الإداري لهذه الأملاك، وكذا سلطة منح التراخيص وإصدار قرارات الحظر، كلها في مسعى واحد هو تجنب حدوث الإعتداءات المحتملة عليها.

بالرغم من أهمية هذه الآليات كونها إجراءات إستباقية وإحترازية، فالواقع أثبت أنها ليست كافية لوحدها لكبح جماح التجاوزات والإنتهاكات المتكررة على العقار، وعليه وإنتقالاً من سياسة المرافقة والترخيص إلى منطق الزجر والردع، برز الدور الردعي لرئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة وسلطة ضبط محلية لوضع حد لهذه المخالفات والإعتداءات على حسب طبيعتها، وذلك بإنتهاج مجموعة من الوسائل والآليات لمواجهةها (المبحث الأول)، وفي حال ثبوت عدم نجاعتها يلجأ رئيس البلدية لمتابعة المخالفين أو المعتدين أمام القضاء المختص (المبحث الثاني).

المبحث الاول

الآليات الضبطية الردعية ذات الطابع الإداري لحماية العقار

لا يقتصر دور رئيس البلدية في حفظه على الأملاك العقارية على الوقاية من الأخطار المحتملة، بل يمتد ليشمل مواجهة الإعتداءات التي تقع فعلا بإتخاذ التدابير اللازمة لوقفها ومعالجتها، ضمن الصلاحيات التي يتمتع بها، مستعملا في ذلك مجموعة من الآليات الضبطية ذات الطابع الوقفي التحفظي على غرار التكليف بتحرير محاضر للمخالفين، توجيه الإغذارات، ووقف الأشغال أو النشاط (المطلب الأول)، أو قد تشتد صرامة الى إجراءات ردعية ذات طابع تنفيذي على غرار سحب أو الغاء الرخص الإدارية، الهدم، التنفيذ الجبري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تمكين رئيس البلدية من آليات ردعية ذات طابع تحفظي لحماية العقار

يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحياته الضبطية في هذا الإطار بواسطة آليات ووسائل تحفظية، الهدف منها وقف نشاط أو إعتداء شرع فيه إستهدف عقارا عاما أو خاصا تابعا للبلدية، وذلك ضمن أحكام قانون البلدية ونصوص أخرى أسهمت في توسيع مجال إختصاصه، ومن أمثلة ذلك سلطته في تكليف الأعوان لتحرير محاضر المخالفات (الفرع الأول)، توجيه الإغذارات للمعتدين (الفرع الثاني) الأمر بوقف الأشغال أو النشاط (الفرع الثالث).

الفرع الاول

تكليف رئيس البلدية أعوان لتحرير محاضر المخالفات

يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي في أداء مهامه الضبطية الرقابية على مجموعة من الوسائل القانونية أهمها تكليف الأعوان المؤهلين بتحرير محاضر معاينة للمخالفات في مختلف المجالات المنوطة به، لذا سيتم التعريف بمحاضر المخالفات (أولا)، ثم عرض بعض التطبيقات عن دور رئيس البلدية في معاينة هذه المخالفات وتحرير محاضر بشأنها (ثانيا).

أولا-تعريف محاضر المخالفات

محاضر المخالفات كلمة مركبة من جزئين محضر ومخالفة ولكل معناه.

1- المحضر

تعرف المحاضر بأنها "المستندات التي يثبت فيها الموظفون المختصون وفقا للشروط والنماذج التي بينها القانون، إثبات ارتكاب المخالفات والإجراءات المتخذة بشأنها"¹.

ويعرف المحضر أيضا بأنه "وثيقة إدارية رسمية، يروي من خلالها العون ما رآه أو سمعه أو شاهده، وينقل الوقائع أو الأقوال الى رؤسائه الإداريين أو الجهة التي طلبته دون إبداء الرأي فيها"²، والهدف من هذه الوثيقة هو التعبير بطريقة صادقة وموضوعية عن الوقائع التي تمت ملاحظتها أو الأقوال المسموعة ويجب أن تكون الموضوعية والحياد الصفتان التي تهيمنان على هذا المحرر³.

يكون تحرير شكل محضر المخالفة على حسب طبيعة المخالفة والمجال الذي سجلت فيه، فمثلا في مجال العمران هناك نماذج خصصت لذلك بأختام وأرقام تسلسلية، ثم تدون في السجل المختوم لهذه الغاية، ويكون مرقما من قبل رئيس المحكمة المختصة جهويا⁴.

2- تعريف المخالفات

يقصد بالمخالفات كل إخلال بالأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم إستغلال أو التصرف في الأملاك العقارية والتي تكون تحت سلطة البلدية و رئيسها، ولاشك أن إتهام أي

¹ دوار جميلة، "الحماية القانونية لأراضي الدولة من البنايات والمنشآت غير الشرعية (دراسة على ضوء القانون 23-

18)"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01 لسنة 2024، ص 1112.

² المرجع نفسه، ص 1113.

³ محمد الأمين كمال، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، المجلد 11، العدد

13 لسنة 2016، ص 521.

⁴ دوار جميلة، المرجع السابق، ص 1113.

شخص بارتكاب مخالفة ما في أي مجال، ينبغي أن يكون هناك إقرار قانوني بأن الفعل المرتكب يشكل مخالفة¹.

ثانيا- تطبيقات عن سلطة رئيس البلدية في تحرير محاضر المخالفات

يظهر دور رئيس البلدية من خلال محاضر المخالفات التي يحررها الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح البلدية في عدة ميادين، خصوصا متعلق بالعمران، التعدي على أملاك الدولة و متابعة مختلف الأنشطة الممارسة على إقليم إختصاص البلدية، وسيتم التطرق لنماذج عنها.

1- تحرير محاضر المخالفات في مجال العمران

باستقراء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55²، الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343، قد حصر في مادته 16 محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير في ثلاث محاضر "محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقه بهذا المرسوم هي كما يأتي³ :

- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها وهي غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

¹ بلول فهيمة، "متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء : مسؤولية من"، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 09، العدد 01 لسنة 2021، ص 83.

² مرسوم تنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج. ر. ج. د. ش، عدد 06 صادر في 05 فيفري 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج. ر. ج. د. ش، عدد 06 صادر في 05 فيفري 2006،

³ لمزيد من التفاصيل راجع سبتي محمد، "التدخل العقابي للقاضي الجزائي في ميدان رخصة البناء"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 18، العدد 01 لسنة 2025، ص 188.

وعليه فالمخالفات العمرانية في مجال البناء، ترتكز أساسا على الشروع في البناء دون رخصة وهي من أخطر المخالفات بالنظر الى آثارها¹.

نصت المادة 73 من قانون التهيئة والتعمير، المعدلة بالمادة 06 من قانون رقم 04-05 على أنه "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت"، وهذا أيضا ما أكدته المادة 76 مكرر 04 من قانون رقم 04-05، المعدل والمتمم لقانون التعمير.

وعليه فإن رئيس البلدية وفي حال لاحظ أية أشغال شرع فيها دون رخصة، يتخذ الإجراءات اللازمة وذلك بالتنقل شخصيا أو بإيفاد أعوان من المصالح التقنية والتعمير للبلدية المؤهلين الذين تم إختيارهم من طرفه مسبقا لمعاينة هذه المخالفات وتحرير محاضر بشأنها، مع وجوب ذكر فيها تاريخ الإنتقال، نوع الأشغال، القائم بالأشغال وفي الأخير يتم التوقيع من طرف العون والمعني بذات المحضر.

وفي حال رفض المعني التوقيع يسجل ذلك ويبقى المحضر صحيحا لغاية اثبات العكس².

2- تحرير المحاضر بخصوص التعدي على أراضي الدولة

لا يقتصر دور رئيس البلدية في تحرير محاضر معاينة المخالفات على التعمير فقط بل يمتد لمجالات أخرى على غرار التعدي على أراضي الدولة.

خولت أحكام القانون رقم 23-18، المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، المتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها³ لرؤساء البلديات صلاحية القيام بالبحث والتحري ومعاينة جرائم

¹ أنظر المادة 76 مكرر 5 من قانون 04-05 ، مؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج. ر. ج. د. ش. ، عدد 51 صادر في 15 أوت 2004 ، يعدل ويتم القانون 90-29 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المرجع السابق.

² ولد قاسمي تيزيري ، حداد ياسمين ، المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري ، مذكرة لإستكمال شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون خاص ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2020 ، ص 41 ، 62 ، 63.

³ قانون رقم 23-18 ، مؤرخ في 28 نوفمبر 2023 ، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها ، ج. ر. ج. د. ش. ، عدد 76 صادر في 30 نوفمبر 2023.

الإستلاء، فلهم زيارة هذه الأراضي و إجراء التحقيقات التي يرونها ضرورية، وذلك في كل الأوقات، كما يمكنهم تسخير القوة العمومية أثناء تأدية مهامهم¹، فيقوم العون المؤهل قانوناً بإعداد محضر من خلاله يبين طبيعة و نوع الجرم المرتكب وهوية مرتكبه، ويتم توقيع المحضر من طرف العون وكذلك المخالف، ثم يتم إرساله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في خلال 72 ساعة من تاريخ إجراء المعاينة مع إرسال نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص إقليمياً في نفس الآجال.

3- تحرير محاضر في حالة معاينة مخالفات في الإستغلال الفردي للأملاك العامة

يتسع مجال إختصاص رئيس البلدية باتساع صلاحياته الضبطية طبقاً لأحكام قانون البلدية رقم 10-11، ومن أمثلة ذلك المحاضر التي يحررها أعوان البلدية المؤهلين لإثبات الإعتداءات الممارسة بالاحتلال غير المشروع للفضاءات العمومية على غرار الطرق، الشواطئ، الأسواق.

أكثر من ذلك الدور المنوط لمكتب الصحة والنقاوة البلدية² بإعتباره هيكل تنظيمي يوضع تحت تصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي أسندت له مهام عدة من بينها متابعة النشاطات التجارية المختلفة على مستوى إقليم البلدية ضمن خرجات تفتيشية، يحرر على إثرها محاضر معاينة لرصد المخالفات المتعلقة بالنشاطات المرخص لها من طرف رئيس البلدية، أو حتى التجارة الموسمية خلال موسم الاصطياف، إضافة الى مراقبة ظروف الإطعام في المدارس الابتدائية الخاضعة لتسيير البلدية، ومراقبة الأسواق العمومية.

¹ عمارة حاتم، بن صالحية صابر، " قرار الهدم آلية قانونية لحماية أراضي الدولة من التعدي وإقامة البناءات والمنشآت غير الشرعية في ظل القانون الجديد رقم 18-23"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 09، العدد 03 لسنة 2024، ص 809.

² مكتب حفظ الصحة والنقاوة العمومية هو هيكل تنظيمي أنشأ بموجب المرسوم رقم 146-87، المؤرخ في 30 جوان 1987، المتضمن إنشاء مكاتب الوقاية وحفظ الصحة البلدية، ج.ر.ج. ج.د.ش، عدد 27 صادر في 01 جويلية 1987، ثم أعيد تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-368، المؤرخ في 08 ديسمبر 2020، ج.ر.ج. ج.د.ش عدد 75 صادر في 13 ديسمبر 2020، أسندت له عدة مهام للحفاظ على الصحة العمومية والبيئة، للتفصيل أكثر حول دور هذا الهيكل راجع مالكي محمد، زايد محمد، "تثنية بلدية مواطن أساس التنمية المحلية"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 04 لسنة 2022، ص 507 إلى 514.

الفرع الثاني

توجيه رئيس البلدية الإعذار للمعتدين على الأملاك العقارية

توجيه الإعذار وسيلة تحفظية يتم اللجوء إليها عموماً بعد تحرير محضر المخالفة، ويكون كلاً ما مثبتاً للمخالفة، وعدم الإمتثال له يعني تطبيق وسائل أخرى أشد صرامة، سيتم التطرق لتعريف الإعذار (أولاً)، يليه عرض بعض التطبيقات عن سلطة رئيس البلدية في توجيه الإعذار للمعتدين (ثانياً).

أولاً- تعريف الإعذار

يقصد بالإعذار الإنذار والإخطار، وهو "إجراء رقابي بعدي أو مقدمة للجزاء الإداري وهو أخف أنواع الجزاءات الإدارية إذ تمنح الإدارة بموجبه أجل لتصحيح الوضع، تدارك ومنع تفاقم الأضرار"¹.

يعتبر الإعذار مرحلة فاصلة بين الرقابة و الردع، وقد إستعمل المشرع مصطلح الإعذار الذي يقابله في النص الفرنسي (**Mise en demeure**)، وذلك لما يحظى به هذا المصطلح من قوة قانونية من أجل درء الخطر الناجم عن المستعمل، فالإعذار حماية أولية قبل إتخاذ إجراءات ردعية أكثر صرامة².

ثانياً- تطبيقات عن توجيه الإعذار من طرف رئيس البلدية لحماية الأملاك العقارية

ترتكز سياسة البلدية في تسيير الأملاك العقارية على مبادئ أساسها النجاعة والفعالية لتجسيد مختلف برامج التجهيز العمومية ودعم التنمية المحلية³، ولتحقيق ذلك يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي على حمايتها من كل إعتداء، فبعد تحرير محضر بالمخالفة يوجه إعذاراً للمعتدي أو المخالف، وهذه بعض التطبيقات عن ذلك.

¹ مهدي نوال، "التدابير الإدارية لحماية الحق في السلامة البيئية"، القانون العقاري والبيئة، المجلد 13، العدد 02 لسنة 2025، ص 76.

² شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 434.

³ عبابو الطيب، المرجع السابق، ص 288.

1- الإعذار في مجال تسيير الأملاك العقارية الخاصة للبلدية

في هذا الصدد سيتم عرض مثال يتعلق بتأجير أملاك البلدية والمتمثل في المحلات التجارية، حيث ينظم المرسوم التنفيذي رقم 11-119¹، المتعلق بشروط وكيفيات وضع المحلات التجارية المنجزة (محلات رئيس الجمهورية) تحت تصرف الشباب البطالين ذوي المشاريع، بهدف إنشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة، يتطلب الاستفادة منها تقديم مشروع مستوفي للشروط، وتوقيع عقد إيجار لمدة 03 سنوات مع البلدية قابلة للتجديد.

لقد تم معاناة وجود عدة محلات في وضعية إهمال ولامبالاة من طرف المستفيدين منها، كذلك هناك حالات تم فيها تغيير النشاط المشار اليه في شهادة الاستفادة، وذلك على مستوى بلدية البيرين بولاية الجلفة، أين وجه رئيس المجلس الشعبي البلدي إعذارات للمستفيدين سواء لأجل مطابقة النشاط مع شهادة الاستفادة أو التسديد الفوري للديون السابقة مع مراعاة الصيانة والإهتمام الدوري بهذه المحلات وفقا للعقود المبرمة مع البلدية.

أنه وفي حالة عدم الامتثال للإعذارات، فيعتبر تخل عن هذه المحلات وسيتم الانتقال إلى مرحلة ثانية وهي فسخ العقود تلقائيا وتحويل ملكيتها للبلدية².

2- الإعذار في مجال تسيير الأماكن العمومية والطرق

تصنف الحداثق، البساتين، الساحات العمومية وكذا الطرق البلدية ضمن الأملاك العمومية الاصطناعية للبلدية³، وهذا ما ورد في المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 11-119، مؤرخ في 15 مارس 2011، يحدد شروط وكيفيات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج "تشغيل الشباب" تحت التصرف، ج.ر.ج.د.ش، عدد 17، صادر في 20 مارس 2011.

² شريط الصادق، "فسخ عقود المحلات التجارية المهملة وتحويلها إلى أملاك البلديات جريدة البلاد لتاريخ 07 أفريل 2025، الموقع الإلكتروني <https://www.elbilad.net/s...nuk6ear13853> تم الإطلاع عليه بتاريخ 22 أفريل 2026 على الساعة 22س15د.

³ يعيش تمام أمال، غليسي محمد طلحة، المرجع السابق، ص 319 و320.

يعتبر رئيس البلدية المسؤول الأول عن ضمان الحماية لهذه الممتلكات، وذلك بالحرص على صيانتها، نظافتها وتنظيم الأنشطة الممارسة عليها، عن طريق لوائح تنظيمية، وكل مخالفة تبين تغيير أوضاع و كفاءات ممارسة هذه الأنشطة، يوجه على إثر ذلك رئيس البلدية إعدارا للمخالفين للإمتثال أو التعرض للطرد من الأماكن.

أما بالنسبة للطرق، فرئيس البلدية يسهر أيضا على صيانتها ضمن المشاريع القاعدية للبلدية، وله أن يصدر قرارات لحظر ومنع مرور بعض المركبات في طريق معين لحمايته من التلف الى جانب ضمان سيولة حركة المرور¹، كما تمت الإشارة إليه سابقا، وكل مخالف لذلك يوجه له إعدارا بالامتثال.

3- الإعدار في مجال التعمير

يقوم رئيس البلدية بدور متميز على مستوى مراقبة وضبط المخالفات في ميدان التعمير والبناء كما تم تبيانها سابقا، وهذا الدور المتميز يستمد قوته القانونية من مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية على رأسها قانون البلدية ضمن أحكام المواد خصوصا المادتين 94 و 95 منه، وأحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، وذلك في إطار احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار، السكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري، فضلا عن السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة.

يتجسد هذا الدور جليا في حالة رصد هذه المخالفات بعد الرقابة البعدية التي يقوم بها رئيس البلدية والأعوان المؤهلين لذلك، وتكون إما بسبب عدم احترام مقاييس التعمير المحتواة في رخصة البناء أو فوات آجالها كما سبق الذكر، والتي يليها مباشرة توجيه إعدار من طرفه.

وبالتالي يعتبر إجراء الإعدار من أهم الإجراءات الواجبة على رئيس البلدية القيام بها بعد معاناة المخالفة وتحرير محضر بصدها، ويتم تنبيه المعني بالزامية التوقف الفوري عن الأشغال

¹ شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 435.

وتصحيح الوضعية حسب الحالة، وإذا لم يتم الامتثال يحرر اعدارا للمرة الثانية والاخيرة للتوقف عن الاشغال ومباشرة الاجراءات اللازمة¹.

الفرع الثالث

وقف رئيس البلدية للأشغال أو النشاط كإجراء ردي تحفظي

يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي دائما وفي إطار مهامه الضبطية، صلاحية إصدار قرارات وقف الأشغال أو وقف وتجديد النشاط، وذلك بعد إستنفاد تدابير وإجراءات أثبتت عدم جدواها، على غرار تحرير محاضر بالمخالفات وتوجيه إعدار للمخالفين، فتعين لزاما الإنتقال إلى مرحلة الوقف بهدف تجديد الوضعية العقارية وحمايتها من أي تغييرات مادية غير مشروعة قد يصعب تداركها مستقبلا، لذا سيتم التطرق للمقصود بوقف الأشغال أو النشاط (أولا)، ثم عرض بعض التطبيقات عن سلطة رئيس البلدية في وقف الأشغال أو النشاط (ثانيا).

أولا: المقصود بوقف الأشغال أو النشاط كإجراء ردي لحماية الأملاك العقارية

يعتبر وقف الأشغال أو النشاط إجراء زجري، يأتي بعد الإعدار، وطبيعة المخالفة تحدد طبيعة الوقف، ففي مجال التعمير يكون وقفا للإشغال، أما في مجال الأنشطة فيكون وقفا للنشاط.

1- وقف الأشغال

نظرا للتزايد المستمر للمخالفات والتجاوزات العمرانية التي تشهدها المدن الجزائرية²، مكن المشرع الجزائري الجهات الإدارية من مراقبة أشغال البناء أثناء تنفيذها، كما وسع من صلاحيات الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في ترتيب الجزاء الإداري، المتمثل في وقف الأشغال وهذا لتدارك الخطأ قبل فوات الأوان.

¹ بلول فهمية، المرجع السابق، ص 88.

² للتعرف أكثر على مخالفات التعمير راجع المواد من 74 الى 92، من القانون رقم 15-08، المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

يقصد بقرار وقف الأشغال، "وقف عملية البناء المخالفة للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبناء، من طرف صاحب المبنى أو المنشأة، بهدف وضع حد للأخطاء التقنية والفنية قبل إستفحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه أو تصحيحه"¹.

وبالتالي فوقف الأشغال هو من التدابير التي تدرج في نظام الرقابة اللاحقة الردعية المستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين إنطلاق أشغال البناء وقبل إنتهائها، لتصحيحه بسهولة.

2- وقف النشاط

يختلف المقصود بوقف النشاط باختلاف النشاط المرخص به ضمن القوانين والتنظيمات المنظمة له، فقد وردت هذه العقوبة في المادة 25 فقرة 02 من قانون البيئة رقم 10-03² بنصها "إذا لم يمثل المستغل في الأجل المحدد يوقف سير المنشأة إلى حين تنفيذ الشروط المفروضة"، كما نصت عليها المادة 23 فقرة 04 من نفس القانون "عند نهاية هذا الأجل وفي حالة عدم التكفل بالوضعية الغير مطابقة تعلق رخصة إستغلال المؤسسة المصنفة".

ثانيا: تطبيقات عن وقف الأشغال أو النشاط من طرف رئيس البلدية

الوقف كإجراء ردعي قد يمس الأشغال ويظهر ذلك خصوصا في وقف الأشغال في مجال العمران، وقد يمس النشاط بتعدد مجالاته حسب طبيعة الترخيص.

1- وقف الأشغال في مجال العمران كإجراء تحفظي

بعد معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل وتحرير محضر المخالفة يتم إعدار المعنى بضرورة التوقف عن الأشغال من الجهة المصدرة وهو غالبا رئيس البلدية، وتذكر نوع الأشغال

¹ عديش ليلة، المرجع السابق، ص 271.

² قانون رقم 10-03، مؤرخ في 19 جويلية، يتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة، ج.ر.ج.د.ش، عدد 43 صادر في 20 جويلية 2003.

مع التنبيه بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، وإلا سيتم إتخاذ الإجراءات القانونية المعمول بها في هذا المجال، مع منحة مهلة لذلك تتراوح عادة ما بين 24 و48 ساعة¹.

بإستقراء المادة 06 من القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، جعل حق رئيس البلدية في زيارة البنايات طور الإنجاز واجبة بعد أن كانت الصيغة جوازية سابقا، فتنص المادة 06 "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات طور الإنجاز...."، وبهذا جعل القانون رئيس البلدية السلطة الإدارية التي يقع على عاتقها مراقبة وفرض إحترام قواعد العمران، الأمر الذي سيدعم دوره أكثر بإعتباره سلطة محلية مستقلة مسؤولة عن الضبط الإداري.

أكثر من ذلك يتعين طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55، في مادته 05 على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا القيام بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بذلك، وذلك لمعرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما، وتتوج العملية في الأخير إما بإصدار قرار بوقف الأشغال وتصحيحها بغرض المطابقة أو إصدار قرار بالهدم في الحالة العكسية وسيفصل في هذه النقطة ضمن الآليات الردعية ذات الطابع التنفيذي في المطلب الثاني.

2- وقف النشاط كإجراء تحفظي

تلجأ الإدارة عموما إلى وقف النشاط كإجراء عقابي إداري لعدم الإمتثال للتدابير الوقائية²، وتختلف طبيعة هذا الوقف باختلاف المجال الذي طبق فيه، وسيتم عرض بعض الوضعيات التي يصدر فيها رئيس البلدية قرارات بوقف النشاط.

¹ بلول فهيمه، المرجع السابق، ص 199.

² مهيدي نوال، المرجع السابق، ص 17.

2-1- في مجال تسيير المنشآت المصنفة

وقف النشاط في إطار تسيير المنشآت المصنفة هو أسلوب تتخذه الإدارة في حالة وقوع خطر بسبب مزاولة المنشآت الصناعية لنشاطها لما لها من تأثير سلبي على المحيط البيئي مؤدية إلى تلويثه أو المساس بالصحة العمومية¹.

يختص رئيس البلدية في تسيير المنشآت المصنفة في الدرجة الثالثة والرابعة، وهذا ما أكدته المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 22-167²، فله سلطة وقف كل نشاط يهدد المصلحة العمومية، المحيط والأنظمة البيئية، فيتم إغذار صاحب المنشأة قانونا بعد تحرير محضر من طرف الأعوان المؤهلين كما تم الإشارة إليه سابقا، وفي حالة عدم الإمتثال يتم وقف تسيير المنشأة مؤقتا إلى حين إتخاذ التدابير الكفيلة بتصحيح الوضعية غير المشروعة.

2-2- وقف النشاط في مجال ممارسة الأنشطة ذات الطابع التجاري

يقصد بوقف النشاط في هذا السياق، ذلك القرار الذي يصدره رئيس البلدية بصفته سلطة ضبط إداري لتعليق ممارسة نشاط تجاري مؤقتا كان قد رخص له مسبقا، وذلك بسبب إرتكاب المرخص له مخالفة على غرار التعدي على المساحة المرخص بها أو عرقلة حركة المرور في رخصة الطريق، الشيء نفسه بالنسبة للترخيصات الممنوحة بالنسبة للتجارة الموسمية وإستغلال الشواطئ، وما يحدث من تجاوزات في الإستلاء على المساحات بوضع الكراسي والمظلات،

¹ للتفصيل أكثر: أنظر وهاب حمزة، "الجزء الإداري كآلية لحماية البيئة"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01 لسنة 2022، ص 224.

أنظر أيضا بوحزمة كوثر، "دور السلطة الإدارية في حماية البيئة من مضار المؤسسات المصنفة"، مجلة الفكر المتوسطي، المجلد 11، العدد 01 لسنة 2022، ص 736.

² أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، مؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج.ر.ج.د.ش، عدد 37 صادر في 04 جوان 2006، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 22-167، مؤرخ في 09 أفريل 2022، ج.ر.ج.د.ش، عدد 29 صادر في 24 أفريل 2022.

الأمر الذي يقيد حق المصطافين في الإستعمال الحر، ضف إلى ذلك المغالاة في مبالغ كراء هذه التجهيزات.

عليه فوقف النشاط يشكل وسيلة ردعية في يد رئيس المجلس الشعبي البلدي، يمكنه من فرض إحترام الرخص الممنوحة وضمن حسن سير إستغلال الملك العقاري العام.

يجدر الإشارة في هذا الصدد أنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 26-198، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 04-274، المحدد لشروط إستغلال الشواطئ المفتوحة للسباحة، السالف الذكر، تكريس لحماية مجانية الشواطئ وحقوق المصطافين وإعدام لكل الممارسات التي تناقض ذلك.

المطلب الثاني

الآليات الردعية ذات الطابع التنفيذي المخولة لرئيس البلدية للحفاظ على العقار

بعد ثبوت عدم إمتثال المخالفين وإستمرارهم في الإعتداء على الأملاك العقارية، وتجاوز التدابير التحفظية دون جدوى يلجأ رئيس المجلس الشعبي البلدية إلى إعتماد جزاءات ردعية ذات طابع تنفيذي حازم أكثر بدءاً بإلغاء أو سحب التراخيص (الفرع الأول)، إصدار قرار الهدم (الفرع الثاني)، أو اللجوء إلى التنفيذ الجبري (الفرع الثالث).

الفرع الاول

سلطة رئيس البلدية في سحب وإلغاء التراخيص

سبق التطرق الى دور رئيس البلدية في منح التراخيص بما يحوز من سلطة معتبرة في مجال التنظيم العمراني، وفي مجال الإستغلال الفردي للمرافق العمومية كالطرق، إضافة الى دوره البارز في الحفاظ على الممتلكات العمومية من الجانب البيئي والمحافظة على المحيط، فالترخيص باعتباره عمل شرطي يتوقف عليه تطبيق الأعمال المشروعة على الحالات والوضعية الخاصة، فهو تصرف قانوني إداري شأنه شأن قرارات الإدارة وأعمالها الأخرى، وهو بكل هذه

الأوصاف له بداية ونهاية¹، والأصل أن ينتهي مفعول الترخيص الإداري بإستنفاد الغرض من إصداره ومنحه، لكن إستنادا لكون رئيس البلدية سلطة ضبط، من مهامه السهر على الحفاظ على النظام العام وإستتباب الأمن والسكينة العموميين، من خلال تنظيم ومراقبة ممارسات الأفراد ونشاطاتهم، فمن صلاحياته سحب أو إلغاء التراخيص الإدارية.

أولاً: المقصود بسحب وإلغاء التراخيص

تعدد طرق وأسباب إنتهاء القرار الإداري، فقد ينتهي سحبا كما قد ينتهي بالإلغاء.

1- سحب الترخيص

يعرف السحب إصطلاحاً بأنه "عملية إعدام آثار القرار بالنسبة للماضي والمستقبل، بحيث يعتبر كأنه لم يولد إطلاقاً"²

عرفه الأستاذ عوابدي عمار "السحب الإداري للقرارات الإدارية غير المشروعة بأثر رجعي كأنها لم توجد إطلاقاً، فهو عملية قلع لجذور الآثار القانونية الإدارية نهائياً"³

وأكد ذلك الأستاذ بعلي محمد الصغير "السحب هو إعدام للقرار الإداري وقلع لجذوره، حيث يزيل ويمحو جميع التي كانت قد ترتبت على تنفيذ القرار الإداري المسحوب في الماضي، كما يقضي على كل آثاره في المستقبل"⁴

وعليه فالسحب هو حق الإدارة في إعدام قراراتها بأثر رجعي من تاريخ صدورها، وتعد هذه الحالة كأن لم تكن⁵.

¹ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007.

² أحمد زكي بدوي، إبراهيم النجار، يوسف شلالا، القاموس القانوني، مكتبة لبنان، بيروت، 2002، ص 254.

³ عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 170.

⁴ بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار النشر و التوزيع، الجزائر 2005، ص 130.

⁵ André De Laubadere, Jean Claude VENIZIA Yves Gaudmet, Traite de droit Administratif, Tome 1, Dalloz, Paris, 1984, p 375.

تخضع عملية سحب القرارات الإدارية للقاعدة العامة المتمثلة في عدم جواز سحب القرارات المشروعة، ونكون أمام قرار مشروع إذا صدر عن جهة مختصة وبالكيفيات والإجراءات التي حددها القانون أو التنظيم، ولم يتضمن أي مخالفة لأي تشريع قائم أو تنظيم بما يضمن عليه المشروعية التامة، فدولة القانون تقتضي أن تلتزم الإدارة حدود القانون، لأن عكس ذلك ينجم عنه زعزعة الثقة بين الإدارة والمواطن، بل وزعزعة لمركز الإدارة المصدرة لقرار السحب¹.

كرس الإجتهد القضائي رغم ذلك بعض الاستثناءات على قاعدة عدم جواز سحب القرارات المشروعة مع التشديد في تطبيقها لما للسحب من آثار خطيرة ومساس بالحقوق المكتسبة، وعلى عكس ذلك فلا إدارة كأصل عام وفي حدود ضوابط معينة سحب قراراتها غير المشروعة، التي تصطدم مع تشريع أو تنظيم قائم، سواء عن قصد أو عن غير قصد، ويكون السحب بمراعاة مدة معينة، إستقر الفقه والقضاء على تقريرها مقارنة بالمدة الممنوحة للقضاء لإلغاء القرار الإداري، مع ورود إستثناء يتعلق بإمكانية السحب دون مراعاة أية آجال بالنسبة للقرار المنعدم والقرار المبني على الغش والتدليس².

2- إلغاء الترخيص

يقصد بإلغاء القرار الإداري "وقف نفاذه أو سريانه بآثاره المترتبة عنه و تجريده من قوته الإلزامية بالنسبة للمستقبل فقط، أي من تاريخ صدور القرار بالإلغاء من الإدارة التي أصدرته او من السلطة الرئاسية بما لها من حق التعقيب على قرارات مروضيها، دون أن يمتد الإلغاء الآثار الناتجة عنه في الماضي"³.

¹ بوضياف عمار، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 231 و 232.

² للتفصيل أكثر، راجع بوضياف عمار، القرار الإداري، المرجع نفسه، ص 233 إلى 238.

يقصد بالقرار المنعدم هو قرار غير موجود على الساحة القانونية ولا ينتج أي أثر، أما القرار المبني على الغش والتدليس، فهو حصول الفرد على القرار بعد إستعماله طرق إحتيالية كأن يقدم وثائق مزورة، فلا يمكن له الإحتجاج بفوات المدة وتحسين القرار الإداري.

³ حسام الدين محمد مرسي، "ضوابط القرار الإداري"، مجلة الحقوق للبحوث القانونية و الاقتصادية، المجلد 18، العدد 02 ص 178، تم الإطلاع عليه في الموقع الإلكتروني بتاريخ 18 أبريل على الساعة 22 سا 35 د.

يعد إلغاء الترخيص الإداري أيضا من أشد أنواع العقوبات الإدارية، حيث يمكن للسلطة المانحة إلغاء الترخيص في أي وقت إذا خالف المرخص له شروط الترخيص، أو إذا قضت المصلحة العامة ذلك، أو إذا تعلق الأمر بالحفاظ على النظام العام¹.

يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة إنهاء الترخيص بالإلغاء إما لتحقيق شرط فاسخ، أو كعقوبة إدارية جزاء مخالفة ارتكبتها المرخص له، أو لضرورات المصلحة العامة.

يختلف قرار إلغاء الترخيص عن قرار سحب الترخيص في عدة نقاط نوجزها في كون الإنهاء بالسحب هو قرار تصحيحي بأثر رجعي، يشمل الماضي والمستقبل في آثاره، ويكون بمبادرة من الإدارة من تلقاء نفسها، أما قرار إلغاء الترخيص تمتد آثاره للمستقبل فقط وبطلب من المعني غالبا أو القضاء أو بمبادرة من الإدارة، للحفاظ على إستقرار الأوضاع القانونية.

ثانيا: تطبيقات عن سلطة رئيس البلدية في سحب وإلغاء التراخيص حفاظا على الأملاك العقارية

بعد إستنفاد التدابير الردعية التحفظية، يضحى من اللازم قانونا اللجوء إلى إنهاء الآثار القانونية للرخصة سواء بالسحب أو بالإلغاء، وتختلف طريقة الإنهاء باختلاف السبب الدافع له و المجال الذي رخص فيه، فقد يكون في مجال حماية المحيط والبيئة، أو في مجال الإستغلال الخاص للملك العام أو كعقوبة إدارية حتمية.

1-إنهاء الترخيص حماية للمحيط وبيئة الجوار

بإستقراء أحكام قوانين البلدية المتعاقبة وأخرها قانون رقم 10-11، وكذا قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة رقم 10-03، يظهر لنا جليا دور البلدية وعلى رأسها الهيئة التنفيذية رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي يعتبر الفرع الأول وهمزة الوصل بين المجلس الشعبي البلدي والولائي، وممثلا للدولة على المستوى المحلي².

¹ ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 142.

² بن علي زهيرة، "دور الجماعات المحلية في حماية البيئة"، مجلة التنظيم والعمل، المجلد 05، العدد 04 لسنة 2016، ص 137.

يرز دور رئيس البلدية في حماية البيئة في عدة مجالات أهمها الضبط الإداري البيئي الخاص بالمنشآت المصنفة¹، ومرد ذلك كونه المختص بمنح التراخيص والتصاريح باستغلالها بالنسبة للفئة الثالثة والرابعة، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-198، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة المعدل والمتمم²، فعندما يسبب الإستغلال ضررا بالمحيط وبيئة الجوار بسبب الحالة السيئة التي يسير بها المرخص له منشأته المصنفة، أو لم يتخذ الاحتياطات الضرورية والتجهيزات الفعالة في تسيير مصنعه أو ورشته، بما يترتب عن ذلك من إضرار بالجوار والمحيط والبيئة، فحينئذ يقوم رئيس البلدية بالمبادرة لاتخاذ التدابير الضرورية سواء بسحب الترخيص أو إلغائه بناء على تظلمات الأفراد أو الجمعيات أو عن طريق التقارير الدورية الواردة لمصالح البلدية، ويتجسد الدور الضبطي لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إنها التراخيص للحد من الاخطار التي قد تسببها هذه المنشآت كالإنفجار أو إنبعاث الدخان أو الضجيج³ وما لذلك من إنعكاسات سلبية على أملاك البلدية سواء العامة أو الخاصة.

2-إنهاء الترخيص لضرورة المصلحة العامة في مجال الإستغلال الخاص للملك العام

تتمتع الإدارة هنا بسلطة تقديرية واسعة من حيث تعاملها مع طلب الترخيص بإستعمال المال العام منحا ومنعاً، أو سحباً وإلغاءً، وإن كانت في حالي المنح و الرفض أكثرا إتساعاً، والأهم في هذا الإطار حالة إلغاء الترخيص بشغل جزء من المال العام⁴، ومرد ذلك أن الجهة المؤتمنة على الأملاك الوطنية كرئيس المجلس الشعبي البلدي، لزوما عليه إستغلالها بالأسلوب الأنسب والأمثل لأنها ثروة وطنية، والأمثلة من النصوص القانونية عديدة:

¹ المنشأة المصنفة تعبر يحل محل مؤسسة خطرة وغير صحية، وتتمثل في العمال، المصانع، المستودعات، وبصورة عامة جميع المنشآت التي يستثمرها أو يحوزها أي شخص طبيعي أو خاص والتي يمكن أن تشكل خطراً على الصحة والنظافة والزراعة وقد ورد هذا التعريف في جبرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، جزء ص-ي 199، ص 97.

² المرسوم التنفيذي رقم 06-198، المرجع السابق.

³ مهدي نوال، المرجع السابق، ص 80.

⁴ عزوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 329 و330.

ماقضت به المادة 70 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة " الإستعمال الخاص للأملاك العمومية إستعمال مؤقت، وقابل للإلغاء بدافع المنفعة العامة أو المنفعة العمومية أو بسبب حفظ النظام العام، وتتولى ذلك السلطات الإدارية والمسؤولون المؤهلون قانونا الذين سلموا رخصة ذلك الإستغلال".

يندرج ضمن الأسباب المشروعة لإلغاء رخص الطريق والوقوف أو سحبها، حالة القيام بالأشغال العمومية لمنفعة الملك العمومي المشغول أو لغرض تجميل الطريق أو تعديل محور الطريق¹، وهذا ما قضت به المادة 74 من ذات المرسوم بنصها " يمكن للسلطة التي تسلم رخصة شغل المرفق شغلا خاصا أن تقرر إلغاؤه أو سحبه لسبب مشروع وفقا للتشريع المعمول به، ولا يخول هذا الإلغاء صاحب الرخصة المنزوعة منه، الحق في المطالبة بأي تعويض، غير أن السحب قبل الأجل المعلوم قد يترتب عليه دفع تعويض للمستفيد الذي انتزعت منه الرخصة إذا كان هذا السحب لسبب آخر غير القيام بالأشغال العمومية لمنفعة الملك العمومي المشغول أو لغرض تجميل طرق أو تعديل محور الطريق العمومي الموجود، أو لكون نفقات أنابيب الماء والكهرباء والغاز والخطوط الهاتفية تستهلك خلال فترة طويلة نظرا لمدة الرخصة الأصلية".

وعليه متى أصبح الترخيص يؤثر سلبا على حركة المرور مثلما هو الحال في رخص الطريق والوقوف يمكن لرئيس البلدية إنهاء الترخيص وفقا لسلطته التقديرية، والقيود الذي يرد على سلطته في هذا الشأن هو أن يكون تصرفه محققا للمصلحة العامة، وحماية للأملاك العقارية العامة.

3-إنهاء الترخيص كعقوبة إدارية

على خلاف ماسبق ذكره بالنسبة لسلطة رئيس البلدية بسحب الترخيص لدواعي المصلحة العامة، الملائمة والموضوعية، إذ لا ينصرف إلى مواجهة مخالفة تنظيمية مرتكبة من قبل

¹ عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 332.

المرخص له، فإن إنهاء الترخيص في شكل جزاء أو صيغة عقوبة إدارية ينصرف بالأساس الى مواجهة مخالفة مرتكبة من قبل المرخص له، وطالت القوانين واللوائح المنظمة للنشاط¹.

ومن أمثلة ذلك رخصة الطريق، فالأصل أنها تنقضي بإنقضاء المدة القانونية للإستغلال، وكنتيجة لذلك على المستغل أو صاحب الرخصة أن يغادر المكان بمجرد إنقضاء المدة، وفي الحالة العكسية يصبح في حكم مستغل للأملاك العمومية دون رخصة.

إستغلال الأملاك العمومية العامة ليس أبديا، بل هو مؤقت ومعرض للسحب، والسلطة المخول لها قانونا منح الرخصة هي نفسها التي تستطيع سحبها، على أساس قاعدة توازي الأشكال، كما أن إعدار صاحب الرخصة ليس إلزاميا².

ينطبق الحكم ذاته بالنسبة لرخصة الوقوف، فعندما يخالف المرخص له الترخيص بأن يضع مشتملات على المكان أو يغير من طبيعته، أو طبيعة النشاط، فهو مخالفة يقوم رئيس البلدية على إثرها بإنهاء الترخيص.

وجب الإشارة في هذا الصدد إلى دور البلدية في إدارة وتهيئة الأرصفة خصوصا الأرصفة التي قامت بإنجازها والتي تقع تحت مسؤوليتها، فرئيس البلدية ملزم بإصدار تعليمات أو تنفيذ أخرى صادرة عن هيئات عليا والتي تتعلق بضرورة تسخير القوة العمومية لمحاربة بعض الظواهر السلبية التي يكون الرصيف مسرحا لها على غرار استخدامه لغرض تجاري غير مرخص به³.

كذلك ما تعلق بسحب رخصة البناء في حال عدم مشروعيتها مثل مخالفتها للقانون أو لسبب تعديل قوانين التعمير، فإن للإدارة الحق في سحبها، فسحبها يمثل أمرا بعدم البدء في أشغال

¹ عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق ص 333.

² بن بربيع آمال، إقلولي ولد رابع صافية، المرجع السابق، ص 536.

³ غزالي عادل، "إدارة الرصيف في المدينة الجزائرية"، مجلة رؤى للدراسات المعرفية والحضارية، المجلد 07، العدد 02 لسنة 2021، ص 16 و 17.

البناء¹، ولا يمكن أن يتم سحب رخصة البناء إلا من طرف من أصدرها وأن يكون السحب خلال المدة المفروضة قانوناً، أما الرخص التي يتم الحصول عليها بطرق التدليس والاحتيال، مثل الإدلاء بمعلومات خاطئة، فلإدارة سحب الرخصة في أي وقت دون التقيد بأجل معين².

الفرع الثاني

الهدم إجراء مخول لرئيس البلدية لردع الإعتداء على العقار

يعتبر الهدم آلية فعالة تهدف إلى إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، ووضع حد نهائي لمظاهر التعدي غير المشروع، سيتم التعرف على المقصود بالهدم (أولاً)، ثم أهم تطبيقات هذه الآلية ضمن إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في ظل عدة قوانين (ثانياً).

أولاً: المقصود بالهدم

يدخل قرار الهدم ضمن القرارات الإدارية الإنفرادية التي يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدارها وتنفيذها، تتخذ الإدارة كجزء ردي، ويعرف على أنه "جزاء إداري لعدم إحترام قواعد البناء والتعمير، يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإستثناء من طرف الوالي المختص إقليمياً في حال عدم قيام رئيس البلدية بإلتزاماته"³.

يجب أن تتوفر في قرار الهدم بإعتباره قرار إداري، كل الأركان الشكلية والموضوعية الواجب إتباعها من جهة الإدارة، كما أنه له خصائص القرار الإداري كونه إمتياز في يد الإدارة تستعمله لتحقيق أهدافها المشروعة قانوناً، فهو تصرف قانوني إنفرادي صادر عن هيئة إدارية⁴.

¹ بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في التعمير، مذكرة ماجستير في القانون- فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 43.

² CE 22 Juin 1984 Sté XJ.C.P.Req N° 8679, cité par AUBY Jean Bernard et MARQUE Hugues -2 Perinet ,Droit de l'urbanisme et de la construction, P 403.

³ عمارة حاتم، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 808.

⁴ بلول فهمية، المرجع السابق، ص 194.

يختلف قرار الهدف عن رخصة الهدم، التي تكون نتيجة طلب يتقدم به طالب الرخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد منحه إذن بهدم كل أو جزء من بناية، وفق إجراءات تم الإستفاضة فيها سابقا، أما قرار الهدم فيكون نتيجة مخالفة أحكام وقواعد البناء والتهيئة والتعمير، فهو جزء إداري لعدم إحترام هذه القواعد¹.

ثانيا: تطبيقات عن سلطة رئيس البلدية في إصدار قرار الهدم

تتجلى سلطة رئيس البلدية في إستخدام هذه الآلية في طيات عدة قوانين.

1- قرار الهدم في إطار قوانين التهيئة والتعمير

قرار الهدم في إطار التعمير إجراء ردي يمارسه رئيس البلدية في إطار صلاحياته في حفظ النظام العام العمراني.

ويعرف على أنه "إجراء ردي تتخذه الإدارة في حق صاحب البناء المخالف، بعدما لايمثل رغم صدور الأمر بوقف الأشغال وتحرير محضر يثبت حالة المخالفة، فهو إجراء يتم بموجبه إزالة البناية كاملة ونهائيا"².

أكدت المادة 76 مكرر 03 من قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، على أنه يترتب على مخالفة البناء لأحكام رخصة البناء إما مطابقة البناء أو هدمه، وأضافت المادة 76 مكرر 04 أنه يصدر قرار هدم البناء المنجز دون رخصة بناء، بعد إستلام محضر إثبات المخالفة المحرر من العون المؤهل قانونا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 08 أيام، وفي حالة قصور هذا

¹ عمارة حاتم، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 808.

² محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير: رخصة البناء نموذجا، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر 2012، ص 158.

الأخير بعد إنتضاء المهلة يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوماً، ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم، وفي هذا إلزام من المشرع للإدارة بهدم البناء دون رخصة¹.

2- قرار الهدم في إطار القانون رقم 18-23، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها

نصت المادة 08 من القانون رقم 18-23، على أنه يمنع منعاً باتاً إقامة بناءات على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية دون الحصول على إذن مسبق من الإدارة المختصة، على أن يكون محل هدم كل عملية بناء لم تستوفي الشروط المذكورة سابقاً، لما في هذه العمليات من آثار وإنعكاسات سلبية على البيئة وعلى المظهر الجمالي للمدن².

إحتفظ المشرع في هذا القانون بالإختصاص الأصيل لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار الهدم كأخطر آثار الرقابة البعدية التي يمارسها هذا الأخير على عملية البناء وإستغلال الأراضي، فأصدر هذا القرار يعتبر نوعاً من الجزاءات الإدارية التي يتم توقيعها على المخالفين للقواعد المؤطرة لتشييد المنشآت على أراضي الدولة³.

يخول القيام بالبحث ومعاينة جرائم الإستلاء على أراضي الدولة لكل من شرطة العمران، ضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعين لمصلحة الغابات، مفتشوا أملاك الدولة، البيئة، الفلاحة، السياحة، مفتشوا التراث الثقافي، والذين يقومون في إطار المهام المسندة إليهم بموجب القانون السلف الذكر بزيارة هذه الأراضي وإجراء التحقيقات التي يرونها ضرورية وذلك في كل الأوقات، كما يمكنهم طلب تسخير القوة العمومية أثناء تأدية مهامهم⁴.

¹ أنظر المواد 76 مكرر 03 و 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، المرجع السابق.

² أنظر المادة 08 من قانون 18-23، المرجع السابق.

³ بودراهم ليندة، "دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية أراضي الدولة على ضوء القانون رقم 18-23"، المجلة الأكاديمية

للبحث القانوني، المجلد 16، العدد 02 لسنة 2025 ص 427.

⁴ أنظر المادة 11 من القانون رقم 18-23، المرجع السابق.

نظراً لأهمية المعاينة الميدانية للكشف عن حالات التعدي فقد مكن المشرع الأعوان المذكورين أعلاه إلى القيام بهذه الرقابة نهارة وليلاً وأثناء أيام الراحة والعطل، ما يعد توسيع للنطاق الزمني لإعمال أحكام هذا القانون¹.

يتم إعداد محضر المعاينة وإرساله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى 72 ساعة من المعاينة، كما يرسل في نفس الآجال نسخة إلى رئيس البلدية والوالي.

يتخذ الأعوان المذكورين تدابير إدارية أخرى في سبيل وقف التعدي، تتمثل في حجز المواد، الآلات والمعدات المستعملة في إرتكابه، وتشمع الأماكن عند الإقتضاء².

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستلامه محضر المعاينة بإصدار قرار هدم البناية او المنشأة القائمة بطريقة غير شرعية، وذلك في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ إستلام المحضر، وإن لم يتم بذلك يتم هدم البناية أو المنشأة بناء على قرار هدم يصدره الوالي المختص إقليمياً، وهذا في أجل أقصاه 10 أيام من تاريخ إنقضاء الأجل الذي منحه القانون لرئيس البلدية³.

عمد المشرع إلى تعديل كيفيات تنفيذ قرار الهدم، بيد أنه كان ينفذ مباشرة من طرف مصالح البلدية⁴، لكن حالياً يلزم المخالف بإعادة الأماكن إلى ما كانت عليه خلال الأجل الذي يحدده رئيس البلدية، الذي ينبغي ألا يفوت 48 ساعة دون أن يتجاوز 08 أيام من تاريخ تبليغ قرار الهدم أو من تاريخ صدور الحكم النهائي بالهدم شرط ألا يكون هذا الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل⁵.

¹ أنظر الفقرة الرابعة من المادة 11 من القانون رقم 18-23، المرجع السابق. للتفصيل راجع: حملاوي نجاة، سلاي مصطفى، "التدابير الإدارية لحماية أراضي الدولة والمحافظات عليها في ظل القانون رقم 18-23"، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، المجلد 07، العدد 02 لسنة 2024، ص 425.

² أنظر المادة 12 من القانون رقم 18-23، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 09 فقرة 01، المرجع نفسه.

⁴ عمارة حاتم، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 809.

⁵ أنظر المادة 09 فقرة 03 من القانون رقم 18-23، المرجع السابق.

وجب الإشارة في هذا الصدد أنه تم إستحداث خلايا محلية لرصد البناءات غير المشروعة على أراضي الدولة ضمن هذا القانون دائماً، حيث تضطلع بالاستقصاء والبحث لرصد حالات التعدي وتخطر السلطات المختصة، كما تبادر بتقديم الإقتراحات التي تراها مناسبة لإرساء الحماية الفعلية الواجب توفيرها للمحافظة على أراضي الدولة، ويعول على هذه الأخيرة أن تؤدي دوراً فعالاً في مساعدة رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحاربة ظاهرة إستنزاف الأراضي ذات الملكية العامة، بحكم تخصصها الإقليمي وتواجدها على المستوى المحلي، وكذا النوعي من خلال صلاحياتها في الكشف

عن الإعتداءات التي تطال أملاك الدولة، مع عدم إغفال الضمانات الجزائية التي أقرها المشرع لهذه الخلايا قصد تنفيذها لمهامها على أكمل وجه، وقد أحال القانون رقم 18-23 إلى التنظيم لتحديد تشكيلة هذه الخلايا، والذي لم يصدر لغاية اليوم¹.

الفرع الثالث

التنفيذ الجبري كآلية تقليدية مخولة لرئيس البلدية لحماية الأملاك العقارية

بعد التطرق لإنهاء القرار الإداري بالسحب أو الإلغاء، وكذا الأمر بالهدم كآليات ردعية حازمة لكبح التعديات التي تمس بالأملاك العقارية للبلدية، يتضح لنا أنه رغم فعاليتها تبقى أحيانا غير كافية وحدها لضمان الحفاظ على هذه الأملاك، فتلجأ الإدارة إلى التنفيذ الجبري الذي يعتبر من أخطر إمتيازاتها وأنجعها أثراً.

يحدث أن الأشخاص المخاطبين بالقرارات الإدارية يرفضون تنفيذها طواعية، فيمكن للإدارة بما تملك من مكات قانونية أن تلجأ إلى إستعمال القوة الجبرية إتجاه الرافضين للالتزام بتنفيذ فحوى القرار الإداري، وذلك دون تدخل القضاء²، وهنا يبرز دور التنفيذ الجبري

¹ بودراهم ليندة، المرجع السابق ص 429.

² زياد عادل، الوجيز في القرارات والعقود الإدارية، ألفا للوثائق للنشر والتوزيع، الجزائر 2022، ص 69.

للقرارات الإدارية كوسيلة إستثنائية تلجأ إليها الإدارة لضمان احترام قراراتها وإعادة النظام إلى نصابه القانوني.

وعليه سيتم التطرق إلى المقصود بالتنفيذ الجبري للقرارات الإدارية (أولاً)، إلى جانب عرض بعض التطبيقات عن التنفيذ الجبري التي تدخل ضمن صلاحيات رئيس البلدية للحفاظ على الأملاك العقارية (ثانياً).

أولاً: المقصود بالتنفيذ الجبري

سيتم التعرف من خلال هذا العنصر على تعريف التنفيذ الجبري وكذا شروط تطبيقه لضمان مشروعيته.

1- تعريف التنفيذ الجبري

الأصل أن القرار الإداري متى صدر وقع على عاتق الإدارة توفير سائر الضمانات المادية والبشرية والتنظيمية لتنفيذه، كما يلزم المخاطب بالقرار بالامتثال إليه، لأنه لا فرق من حيث الالتزام بالطاعة بين الخضوع للقانون والخضوع للقرار سوى في حجية النص¹.

قد أورد الفقه عدة تعريفات للتنفيذ الجبري، فعرفه الدكتور بوضياف عمار "حق الإدارة في أن تنفذ قراراتها على الأفراد بالقوة الجبرية، إذ ما رفضوا تنفيذها إختيارياً دون حاجة إلى إذن من سلطة أخرى ولو كانت سلطة القضاء"².

كما عرفه الدكتور عوابدي عمار على أنه "مظهر وإمتياز من مظاهر وإمتيازات السيادة والسلطة العامة المقررة للإدارة العامة، لذلك تملك السلطات الإدارية المختصة أن تنفذ القرارات الإدارية تنفيذا مباشراً وحيوياً"³.

¹ بوضياف عمار، القرار الإداري، المرجع السابق، ص 204.

² بوضياف عمار، المرجع نفسه، ص 205.

³ عوابدي عمار، القانون الإداري-النشاط الإداري، المرجع السابق، ص 159.

من خلال التعاريف الفقهية نستنتج أن التنفيذ المباشر أو الجبري "إمتياز مقرر للإدارة بإعتباره من قبيل القرارات التنفيذية، كما أنه يعني الإدارة من اللجوء إلى القضاء، فلا يحتاج إلى إقامة دعوى قضائية ولا إلى حكم قضائي بهذا المضمون لتنفيذه عن طريق موظفي السلطة القضائية"¹.

إن جوهر هذا الإمتياز والذي يتعلق بمجالات التنفيذ المباشر، لا يمكن أن يخرج عن نطاق ثلاث أحكام، فالإدارة تلجأ إلى هذا الأسلوب في حالات²:

- الإجازة القانونية (القانون أو التنظيم).
- عدم وجود وسيلة أخرى للتنفيذ.
- حالة الضرورة.

2- شروط التنفيذ الجبري

سلف الذكر أن التنفيذ الجبري إجراء إستثنائي، لا يجوز للإدارة أن تلجأ إليه إلا في حالات معينة، فهو إستثناء من الأصل العام والذي يقتضي أن تلجأ الإدارة إلى القضاء لتحصل على حكم بحقوقها إذ ما رفض الأفراد الخضوع لقراراتها، وإجراء التنفيذ في حدود ما يحكم به القضاء³.

¹ نويوة نوال، "التنفيذ المباشر للقرار الإداري"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 10، العدد 02 لسنة 2019، ص 1202.

² للتفصيل أكثر راجع: شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 433.

أيضا نويوة نوال، المرجع السابق، ص 1206 و 1207.

³ بن بلخير يسرى، التنفيذ المباشر للقرار الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، 2023، ص 35.

وللتنفيذ المباشر أو الجبري شروط هي:

1-2 أن يكون التنفيذ مشروعاً

يجب أن يكون محل التنفيذ المباشر مستنداً إلى نص تشريعي أو تنظيمي، أي وجود نص قانوني يسمح بالتنفيذ ويقصد هنا بالنص القانوني أي بناء على قانون¹.

أما إذا كان التنفيذ غير مشروع وذلك لمخالفته للقانون أو كان مشروعاً غير نافذ في حق من يتضرر بتنفيذه بسبب عدم نشره أو إعلانه، فلا يجوز تنفيذه جبرياً، وهذا يعني أن القوة التنفيذية للقرار الإداري لا يقصد بها أن القرار يصبح غير قابل للإلغاء مستقبلاً، بل أن هذا الإمتياز الذي منح للإدارة في إصدار القرارات التنفيذية والتي تتمتع بخاصية التنفيذ المباشر يجابهه من جهة أخرى إمكانية تدخل القضاء لفحص المشروعية نتيجة مطالبة الأفراد بذلك².

2-2 وجود حالة إمتناع عن التنفيذ

يقصد بذلك أن تكون الإدارة قد واجهت امتناعاً من قبل المخاطب بالقرار أو على الأقل وجود دلائل على سوء نيته بشكل واضح، مما يعبر عن رفضه تنفيذ القرار³، فالأصل هو الإمتثال من طرف المخاطبين وعدم إبداء أي سلوك سلبي يعبر عن عدم الرغبة في التنفيذ، وهذا يعطي حق للإدارة لإستعمال القوة الجبرية في التنفيذ.

2-3 إقتصار التنفيذ على القرار الإداري

يجب أن يقتصر تنفيذ إمتياز القرار المباشر على تحقيق محله أي أثره المباشر كما يحدده القانون والتنظيم، فالإدارة ملزمة بحدود ذلك⁴.

¹ برهان رزبقي، نظرية التنفيذ الجبري في القانون الإداري، د.د.ن، سوريا، 2017، ص 99.

² للتفصيل أكثر راجع نويوة نوال، المرجع السابق، ص 1204.

³ بعلي محمد الصغير، القرارات والعقود الإدارية، المرجع السابق، ص 141.

⁴ شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 434.

ثانيا: سلطة رئيس البلدية في التنفيذ الجبري حفاظا على الأملاك العقارية

يملك رئيس البلدية دورا محوريا في التنفيذ الجبري أو المباشر، خاصة في سياق حماية الأملاك العقارية، سواء في جانب العقارات المسيرة من طرف البلدية أو في مجال حماية الممتلكات العامة.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي بجميع التصرفات الخاصة بتسيير وإدارة ممتلكات البلدية، وتعتبر المباني ذات الإستعمال السكني التي أنجزتها البلدية أو التي اكتسبتها في السابق، لاسيما في عهد الإشتراكية¹، أحد أهم تلك الممتلكات التي يسهر رئيس البلدية على تسييرها، ومن أهم هذه الممتلكات يوجد السكّات الوظيفية.

إن تسمية السكن الوظيفي يدل على أنه مرتبط أساسا بالوظيفة أو منصب العمل المشغول من طرف الشخص مهما كانت طبيعة هذه الوظيفة أو مستواها²، وقد وضع المشرع تأطيرا قانونيا خاصا بهذه السكّات ضمن المرسوم التنفيذي رقم 89-10، المحدد لكيفيات شغل المناصب الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن³، وكذا القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 17 ماي 1989، المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الإمتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة ولصالح الخدمة الملحة وشروط قابلية منح هذه المساكن⁴.

بالتالي فنحن السكن الوظيفي ضمن هذا الإطار يكون إمتياز على أساس العلاقة الوظيفية، ويؤدي إلغاء هذا الإمتياز سواء في حالة إنتهاء العلاقة الوظيفية بأي شكل من الأشكال، أو

¹ يوسف بيلال، المرجع السابق، ص 125.

² راشدي حدهوم دليّة، "مدى إستجابة السكن الوظيفي لمعيار السكن المستقر-قراءة على ضوء النصوص القانونية والإجتهاد القضائي، المجلة نظرة على القانون الإجتماعي، عدد خاص الحق في السكن، المجلد 01، العدد خاص لسنة 2021، ص 166.

³ المرسوم التنفيذي رقم 89-10، المؤرخ في 07 فيفري 1989، المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة لسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر.ج.د.ش، عدد 159، صادر في 08 فيفري 1989.

⁴ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989، المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الإمتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة ولصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن.

إعادة تخصيص السكن أو بيعه إلى طلب إخلاء السكن الوظيفي، ويتم ذلك في إطار إجراءات قانونية نص عليها المرسوم 89-10 السابق ذكره .

فالسكان الوظيفية التابعة للبلدية يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتوجيه تنبيه بالإخلاء عن طريق إعدار في أجل ثلاثة أشهر، ويتعين على الشاغلين إخلاء السكن خلال هذا الأجل، في حالة عدم الإمتثال يتعرضون لإجراء الطرد طبقا للمادة 10 من نفس المرسوم .
عليه يتعين على الشاغلين الذين لا يحوزون على سند إمتياز أصلا أو الذين تم إلغاء سند إمتيازهم إخلاء السكن خلال الاجل الممنوح وإلا تعرضوا للطرد بالتنفيذ المباشر للإخلاء، فالسكن منحة بسبب الوظيفة، فإذا زالت زال حق الانتفاع¹.

في السياق نفسه وباستقراء أحكام قانون البلدية رقم 11-10، يوجد عدة مواد تتحدث عن سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرارات مباشرة لضمان سلامة وحماية الأشخاص و الممتلكات في الأماكن العمومية التي يمكن أن يحدث فيها أية كارثة، وهذا ماورد في نص المادة 89 فقرة 01 من هذا القانون.

أكدت أيضا المادة 93 من القانون ذاته على أنه يمكن لرئيس البلدية عند الإقتضاء تسخير قوات الشرطة والدرك الوطني المختصة إقليميا حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم.

يدخل في الإطار نفسه الشغل الغير شرعي للأملاك العقارية العمومية، ويكون متى ثبت فعلا أن شاغل العقار قد إعتدى على الملكية العامة، كأن شغلها دون رخصة أو بعد إنقضاء أجل الرخصة. يمكن لرئيس البلدية طرد الشاغل من العقار المعتدى عليه، وهذا الإجراء هو التنفيذ التلقائي المباشر، بأن تقتضي الإدارة حقوقها دون اللجوء إلى القضاء.

لكن ما يلاحظ أن الهيئات الإدارية على غرار البلديات عند معاينتها للتعدي تحبذ إجراءات الطرد عن طريق القضاء دون إتخاذ المبادرة بالطرد².

¹ راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص 18.

² للتفصيل أكثر راجع عمران عبد القادر جلول، التعدي على الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016، ص 58 و 59

المبحث الثاني

لجوء رئيس البلدية إلى القضاء لحماية الأملاك العقارية

وسع المشرع من آليات حماية الأملاك العقارية، التي تراوحت بين ما هو إداري تنظيمي بطابع وقائي وآخر إداري بطابع ردي، تحورت الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، سواء في التسيير، التخطيط، إصدار القرارات الإنفرادية كالتراخيص و حظر كل ما يحتمل منه الإعتداء، إضافة إلى صلاحياته الضبطية الرديعية ذات الطابع التحفظي أو التنفيذي، كلها في مسعى تكريس و تعزيز الحماية القانونية للأملاك العقارية.

تبين أن كل الآليات السابق ذكرها برهنت فعاليتها بدرجات متفاوتة، إلا أن تفاقم الإعتداءات وتجاوزها لنطاق السلطة الضبطية لرئيس البلدية، جعل من اللجوء إلى القضاء ضرورة حتمية لضمان الحماية التي عجزت آلياته عن تجسيدها، من هذا المنطلق وإعتبارا لكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الممثل القانوني للبلدية والحامي الأول لأملاكها، فهو يتمتع بصلاحية التمثيل القضائي لها سواء كمدعي أو مدعى عليه، وهذا ما نصت عليه المادة 82 من قانون البلدية رقم 10-11¹، التي كرست هذه الصلاحية، فهو يباشر الدعاوي بإسمها ولحسابها بإعتبارها شخصا معنويا مستقلا يتمتع بالأهلية القانونية، فهو يدافع عن مصالحها أمام مختلف الجهات القضائية، سواء تعلق الأمر بالقضاء العادي أو الإداري، و تأكد ذلك أيضا في قوانين أخرى على غرار قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، من خلال مواده 10 و 125²، التي إعتبرت رئيس البلدية هو الممثل الشرعي والقانوني للبلدية كجماعة إقليمية، وبالتالي فصفة التمثيل لاتعد مجرد إختصاص شكلي، بل تعتبر آلية أساسية لضمان إستمرارية حماية الأملاك العقارية والحفاظ عليها.

¹ تنص المادة 82 من قانون البلدية "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت رقابة المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة للممتلكات البلدية وإدارتها، ويجب عليه،

على وجه الخصوص القيام بما يأتي:-التقاضي بإسم البلدية ولحسابها....."

² أنظر المواد 09، 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، المرجع السابق.

يرتكز التقاضي على المبدأ العام الذي يقضي بأن كل نزاع تكون فيه الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيه يكون الإختصاص للقضاء الإداري على أساس المعيار العضوي (المطلب الأول)، إلا ما أستثني بنص صريح فهو يخضع للقضاء العادي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دور رئيس البلدية في حماية الأملاك العقارية أمام القضاء الإداري

يؤول النزاع التي تكون البلدية طرفا فيها كأصل عام للقضاء الإداري على أساس المعيار العضوي الذي إعتمده المشرع الجزائري لتوزيع الإختصاص بين جهات القضاء الإداري والعادي، فهو يقوم على التركيز على صفة الجهة الإدارية التي تكون طرفا في المنازعة بغض النظر عن جوهر النشاط أو موضوع المنازعة، فتكون هذه الأخيرة ذات صبغة إدارية كلما كان أحد أطرافها أو أكثر ذا طبيعة إدارية، وهذا ما كرسه المشرع في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت صراحة على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في جميع القضايا التي تكون الدولة، الولاية، البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها¹.

يرى الأستاذ شيهوب مسعود في هذا الصدد أن هذا المبدأ هو الأصل العام ولا يحق للمحاكم العادية الفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها إلا بوجود نص خاص²، وإن إبراز المنازعات العقارية ذات الطبيعة الإدارية التي يؤول الإختصاص فيها للقضاء الإداري، يهدف إلى تبيان مدى التوفيق في إحترام معايير الإختصاص على إعتبار أن

¹ أنظر المادة 800 من القانون رقم 09-08، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ج.د.ش، عدد 21 صادر في 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13-22، مؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ج.د.ش، عدد 48 صادر في 17 جويلية 2022.

² شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 83.

نفس المجالات تكون موضوعاً لإختصاص القضاء العادي في خروج إستثنائي عن تلك المعايير وبشروط محددة قانوناً¹.

منح المشرع في هذا الإطار لرئيس المجلس الشعبي البلدي آليات ووسائل تمكنه من الدفاع عن الأملاك العقارية، خصوصاً مع تزايد الإعتداءات عليها وتنوع أشكال ممارستها، مما زاد من ارتفاع عدد المنازعات القضائية بهذا الخصوص، نفوله صلاحية التمثيل أما القضاء سواء في قانون البلدية رقم 10-11 أو قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الفرع الأول)، وتبعاً لممارسته هذه الصلاحية تظهر نماذج عدة تعكس هذه الحماية في شكل دعاوى تختلف باختلاف مجالها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

آليات التقاضي الممنوحة لرئيس البلدية للحفاظ على الأملاك العقارية

تجسد الحماية القضائية التي يمارسها رئيس البلدية للحفاظ على الأملاك العقارية في مختلف الآليات التي تختلف بحسب طبيعة الإعتداء أو النزاع القائم والغرض منه، ومن أهمها دعوى الإلغاء (أولاً)، دعاوى القضاء الكامل (ثانياً)، أو باللجوء إلى القاضي الإداري الإستعجالي (ثالثاً).

أولاً-دعوى الإلغاء

تعددت تعريفات دعوى الإلغاء، لكن أجمعت إجمالاً على أنها "الدعوى القضائية الموضوعية والعينية التي يحركها ذوي الصفة والمصلحة طبقاً للشروط والإجراءات المحددة قانوناً أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة"²، وبالتالي هي الوسيلة الأكثر استعمالاً لمخاصمة القرار الإداري غير المشروع.

¹ بيران يعقوب، "إختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02 لسنة 2021، ص 1231.

² بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري: دعوى الإلغاء، دار العلوم، عنابة، 2007، ص 30.

تعد دعوى الإلغاء جوهر الرقابة القضائية على قرارات الإدارة، فبواسطتها يراقب القاضي مشروعيتها، ولها خصائص هي:

- دعوى الإلغاء دعوى قضائية إدارية.
 - دعوى من دعاوى المشروعية، فهي تتحرك بغرض حماية مبدأ المشروعية.
 - دعوى موضوعية عينية، فالهدف منها مواجهة القرار الإداري وليس الجهة المصدرة له.
 - دعوى الإلغاء هي الدعوى الأصلية الوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية.
 - دعوى قضائية في نظامها القانوني، فalcضاء من ابتكرها وصنع نظامها القانوني.
 - دعوى الإلغاء من النظام العام، وتستمد هذه الخاصية من المبادئ العامة للقانون¹.
- تنحصر دعوى الإلغاء في مطابقة مشروعية القرار الإداري للشروط المطلوبة، ويمكن أن تمس هذه المطابقة المشروعية الداخلية، كما يمكن أن تمس المشروعية الخارجية².
- فأما المشروعية الداخلية، فيقصد بها مايمس بموضوع أو محل التصرف، أي ما يمس القرار الإداري من الناحية الموضوعية، وذلك من حيث السبب، و عيب مخالفة القانون، عيب الإنحراف في استعمال السلطة.

أما المشروعية الخارجية فتنبص على النظر في مشروعية الطريقة التي إستخدمت في إتخاذ ذلك القرار والتصرف، على غرار عيب عدم الإختصاص وكذا عيب الشكل والإجراءات³.

تعتبر دعوى الإلغاء الأكثر تداولاً في المحاكم الإدارية، وتكون البلدية كهيئة عمومية طرفاً في دعاوى الإلغاء سواء كمدعية أو كمدعى عليها، ومن أمثلة ذلك أن يقوم المحافظ

¹ للتفصيل أكثر راجع بن علي خلدون، "دعوى رقابة عدم المشروعية في القرار الإداري"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 16، العدد 01 لسنة 2023، ص 1547.

² لرفع دعوى الإلغاء يشترط أيضاً شروط شكلية يتطلبها رفع الدعاوى عموماً كالصفة والمصلحة، مع شروط خاصة تتعلق بشرط الميعاد، المحدد بـ 04 أشهر من تاريخ تبليغ القرار الفردي أو نشر القرار التنظيمي و الإختصاص القضائي (اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة).

³ للتفصيل أكثر راجع حسين أسماء، فنينخ عبد القادر، "الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري"، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 09، العدد 02 لسنة 2021، ص 327 و 328.

العقاري بترقيم عقار باسم شخص طبيعي أو معنوي رغم وجود وثائق تثبت تبعيته للبلدية، فهنا رئيس البلدية يرفع دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري للطعن في قرار الترقيم النهائي.

ثانيا- دعاوى القضاء الكامل

يرى الأستاذ خلوفي رشيد أن وضع تعريف مباشر لدعوى القضاء الكامل مسألة صعبة، لا تجد لها حلا إلا في تقديم تعريف سلبي، أو تعريف من باب المخالفة، وعلى هذا الأساس تعرف دعوى القضاء الكامل على أنها "الدعوى التي لا تهدف إلى تفسير قرار إداري أو مقرر قضائي إداري أو تقدير مشروعية قرارات السلطات الإدارية أو إلغائها"¹.

تسمى بدعاوى القضاء الكامل بالنظر لدور القاضي، الذي يتمثل في إعادة الحال إلى ما كان عليه، وإرجاع الحقوق إلى أصحابها، فله أن يحكم بالإلغاء والتعديل وإستبدال عمل بأخر بعد إبراز وجه العيب في العمل غير الشرعي، وأخيرا الحكم بالتعويض لصالح المتضرر².

يتمتع القاضي بسلطات واسعة فيما يخص دعوى القضاء الكامل، وذلك مرتبط بخصائص القضايا المدرجة ضمنها، وأهم هذه الخصائص:

- دعوى القضاء الكامل شخصية وذاتية، يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة على أساس حجج ومراكز وأوضاع قانونية ذاتية وشخصية للمطالبة بالحماية وكذا التعويض.

- دعاوى القضاء الكامل دعاوى قضائية، فهي ليست مجرد تظلم أو طعن إداري.

- دعاوى القضاء الكامل تنتمي لقضاء الحقوق، فهي ترفع للمطالبة والإعتراف بوجود حقوق شخصية وذاتية مكتسبة³.

يستعمل رئيس البلدية دعاوى القضاء الكامل كآلية قضائية لحماية الأملاك العقارية التابعة للبلدية أو الواقعة في حدود اختصاصها، وذلك من خلال اللجوء إلى القضاء للمطالبة

¹ خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، ج 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص 185.

² أبوبكر صالح بن عبد الله، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة، المطبعة العربية، الجزائر، 2006، ص 411، نقلا عن لحوارش ياسين، زغلامي رمزي، دعوى القضاء الكامل-دعوى التعويض، مذكرة تخرج لنيل درجة ماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قلمة، 2014، ص 14.

³ للتفصيل أكثر راجع المرجع نفسه، ص 15 و16.

بحقوق مالية أو عينية، أو لرفع إعتداءات واقعة على العقار البلدي، أو طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة به، ومن أهم دعاوى القضاء الكامل التي يعتمدها رئيس البلدية دعوى التعويض في حالة مثلاً تخريب أملاك تابعة للبلدية، أو حالة دعوى فسخ أحد العقود الإدارية كعقد الإمتياز أو الإيجار.

ثالثا- الدعوى الإستعجالية أمام القضاء الإداري

تعتبر الدعوى الإستعجالية من الوسائل الناجعة التي تلجأ إليها الإدارة لتفادي طول الإجراءات وبطء المحاكمة التي تميز قضاء الموضوع، وتتم بمجموعة من الخصائص تميزها عن دعوى الموضوع في مجال منازعات الأملاك العقارية:

- توفر شرط الاستعجال في كل مراحل الدعوى وليس وقت رفع الدعوى فقط، فمثلا في حالة وجود أشغال بناء تشكل مساسا خطيرا بموقع أثري محمي بموجب المادة 32 من القانون رقم 14-08 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، بحيث يستوجب التدخل المؤقت دون الفصل في الموضوع لوقف الأشغال فورا في إنتظار نتائج الخبرة¹.
- عدم المساس بأصل الحق، فقضاء الإستعجال يقوم على الحماية العاجلة التي تكسب حقا ولا تهدره، فهو يصدر الحكم بالتدبير المؤقت دون الفصل في الموضوع، وهذا ما يبرر حجته المؤقتة.

- لا تعرقل الدعوى الاستعجالية في مجال منازعات الأملاك الوطنية تنفيذ القرار الإداري، وذلك وفقا لأحكام المادة 921 من ق إ م إ، التي أوردت إستثناءات على ذلك من خلال نصها "في حالة الإستعجال القصوى، يجوز لقاضي الإستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على عريضة، ولو في

¹ حمايتي صباح، حراش أحلام، "حماية القاضي الإداري للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 07، العدد 01 لسنة 2023، ص 210.

غياب القرار الإداري المسبق، وفي حالة التعدي أو الإستلاء أو الغلق الإداري، يمكن أيضا لقاضي الإستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه".

نظرا لتمييز دعوى الإستعجال بسرعة الفصل، الأمر الذي ينعكس إيجابا لصالح حماية الأملاك العقارية، خصوصا ماتعلق بالهدم والطرء، فهناك حالات تلزم الإدارة اللجوء إلى القضاء الإستعجالي لإصدار قرار الهدم ومنها حالة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة¹، وبالتالي فهي طريقة فعالة يستعملها رئيس البلدية إستنادا لكونه ممثلا للبلدية لطلب التدخل السريع والفوري لوقف الإعتداءات على الأملاك العقارية.

الفرع الثاني

نماذج عن الدعاوى المتاحة لرئيس البلدية لحماية الأملاك العقارية

لا يمكن حصر الدعاوى المتعلقة بمنازعات الأملاك العقارية لكثرتها وتشعبها، لذلك سيتم التطرق لبعض منها لتبيان دور رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كمدعي أو مدعى عليه في الحفاظ والدفاع عليها، كما أن الطبيعة الخاصة لهذه المنازعات يفرضها موضوع النزاع بحد ذاته، ذلك أنها تتمحور حول ضبط حدود الملكية والترقيم العقاري (أولا)، منازعات السكّات الوظيفية (ثانيا) إلى جانب منازعات الإستغلال الخاص للملك العام (ثالثا).

أولا: منازعات ضبط الحدود والترقيم العقاري

يعتبر حق الملكية من أخطر الحقوق محل النزاع التي تثار ضد الأملاك الوطنية²، ومن بين الإجراءات القانونية المقررة لحمايتها تعيين وضبط حدودها، وكذا متابعة إجراءات الترقيم العقاري والمستندات متعلقة بها.

¹ حمايتي صباح، حراش أحلام، المرجع السابق، ص 211.

² المرجع نفسه، ص 208.

1- منازعات ضبط وتعين حدود الملكية العقارية

عرف المشرع ضبط وتعين الحدود ضمن أحكام المادة 29 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30-90 التي تنص "تعين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية".

كما أنها العملية الإدارية التي بموجبها يتم إثبات إدراج ملك معين ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية التابعة للبلدية، والتي لها طابع تصريحي لأن الأملاك الطبيعية توجد بفعل الطبيعة، وما دخل الإدارة هنا إلا لتعين حدودها وإدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية قصد إخضاعها لقواعد حماية خاصة¹.

تعدد الدعاوي المتعلقة بالملكية بتعدد وضعيات وأسباب مباشرتها، وأشهر هذه المنازعات، تلك المتعلقة بضبط الحدود والترقيم العقاري.

يقصد بمنازعات ضبط الحدود " تلك الدعاوى التي ترمي إلى التشكيك في جزء من الملكية وليس بالملكية كلها، وهو الجزء الواقع على حدود الأملاك العمومية، وهذه المنازعات تثار عموما في مرحلة إقتناء الإدارة للملك العمومي خصوصا عند مرحلة تعيين الحدود²."

يؤول الإختصاص في النظر في منازعات ضبط الحدود للقضاء الإداري بعد عدم تمكن لجنة المسح التوفيق بين الأطراف المتنازعة لكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام، كأن تكون الحدود غير مضبوطة بين الدولة والخواص، بين الوقف والخواص أو البلدية أو الولاية، أو كانا كلا الطرفين شخصا عاما، ويدخل ذلك في إطار المعيار العضوي دائما.

¹ ميساوي حنان، "حماية الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في ظل القانون رقم 10-11، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 01، العدد 02 لسنة 2014، ص 78.

² بن عبوس مريم، النظام القانوني لحماية الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2024، ص 84.

2- منازعات الترقيم العقاري

يقصد بالترقيم "قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العيني وإعطائها رقما تعرف به كبيان عن هوية العقار"¹، و ينقسم الترقيم إلى ترقيم مؤقت وترقيم نهائي.

1-2 منازعات الترقيم العقاري المؤقت

تتعلق منازعات الترقيم المؤقت التي يختص بها القضاء الإداري تلك المنازعات التي يكون أحد أطرافها أو كلاهما من أشخاص القانون العام، وبالتالي يخرج من نطاق تطبيق المادة 516 من ق إ م إ التي تنص "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"، وذلك سواء كان الترقيم مؤقتا لأربعة أشهر أو سنتين و سواء تعلق مراجعته أو تضمن إلغاء شهادة الترقيم المؤقت، وتدخل في هذا الإختصاص أيضا منازعات الأملاك غير المطالب بها أثناء اشغال عملية المسح، على اعتبار أن المطالبة القضائية في هذا الخصوص غايتها إلزام المحافظ العقاري بإلغاء الترقيم المؤقت في هذا الحساب و إعادة تسجيله باسم العارض، و بما أن الطلب موجه لإلزام هيئة إدارية باتخاذ قرار إداري فإنه ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري بالنسبة لهذا النوع من الترقيم².

2-2 منازعات الترقيم العقاري النهائي

الترقيم العقاري النهائي هو ترقيم يباشره المحافظ العقاري على أساس ثبوت السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية³، وتؤول المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي للقضاء الإداري تغليباً للمعيار العضوي دائماً، وهذا ما أكدّه الإجتهد القضائي لمحكمة التنازع في ملف رقم

¹ بومعروف منير، "خصوصية المنازعات المتعلقة بالدفتري العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 20، العدد 02 لسنة 2025، ص 304.

² محدّة جلول، "مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والإستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 13، العدد 01 لسنة 2022، ص 54.

³ عون فاطمة الزهراء، دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم- القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران 2، 2022، ص 182.

000133، الصادر بتاريخ 15-10-2012، الذي أكد أن طلب إبطال الترقيم النهائي هو بمثابة إبطال للدقتر العقاري، الذي يعود إختصاصه للقضاء الإداري¹، وأيضا قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 14-07-2011، تحت رقم 666056، الذي كرس المبدأ التالي "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"².

ثانيا: منازعات السكّات الوظيفية

تطبيقا للقواعد العامة في المنازعات الإدارية المكرسة للمعيار العضوي، فإنه بالرجوع إلى مجال السكّات الوظيفية المطبق عليها المرسوم التنفيذي رقم 89-10، فلا يتم منح السكن الوظيفي إلا بموجب قرار إداري وليس عقد إيجار ويصدر حسب الجهة المانحة، إما من قبل مدير أملاك الدولة، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي أو من المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طبقا للمواد 03 إلى 05 من المرسوم ذاته³.

نصت المادة 05 من المرسوم المذكور "يكون منح المساكن التي تملكها الجماعات المحلية أو تحوزها للانتفاع بها أو تملكها المؤسسات العمومية الإدارية التي تنتفع بها ناتجا حسب الحالة عن قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي".

على إعتبار أن السكّات التابعة للبلدية يمنحها رئيس البلدية، فإن القاضي المختص للفصل في منازعات إمتياز السكن الوظيفي هو القاضي الإداري⁴، وهذا ما أكدته محكمة التنازع في قرارها رقم 107 الصادر في 16-05-2011، أين أقرت أن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في النزاع القائم بين البلدية ومعلم يشغل سكا وظيفيا⁵.

¹ قرار محكمة التنازع، مؤرخ في 15-10-2013، ملف رقم 000133، ورثة (ل.ع) ضد ورثة (ب.ص)، مجلة المحكمة العليا، سنة 2013، ص 463-465.

² القرار رقم 666056، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 14-07-2011، نقلا عن محدّة جلول، المرجع السابق، ص 55.

³ أنظر المواد 03، 04، 05 من المرسوم رقم 89-10، المرجع السابق.

⁴ عون فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 51.

⁵ قرار محكمة التنازع رقم 107، مؤرخ في 16-05-2011، قضية رئيس المجلس الشعبي البلدي ضد (م.ل)، قرار غير منشور، نقلا عن عون فاطمة الزهراء، المرجع نفسه، ص 53.

تكون الدعاوي المرفوعة أمام قاضي الموضوع الإداري في السكّات الوظيفية إما عن طريق دعوى الإلغاء لأجل فحص مشروعية قرار منح الإمتياز، أو عن طريق دعاوي القضاء الكامل للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي ألحقها الشاغل بالمسكن.

يظهر أيضا دور رئيس البلدية في الحفاظ على السكّات الوظيفية عن طريق دعاوي الطرد، التي يباشرها أمام القسم الإستعجالي للقضاء الإداري وهذا بإنهاء سند الإمتياز لشغل السكن الوظيفي، ففي حالة عدم تمكن الإدارة من إجبار الشاغلين على الإخلاء لها أن ترفع دعوى الطرد الإستعجالية أمام قاضي الإستعجال الإداري لطرده الموظف المتعسف¹.

من التطبيقات القضائية حول دعوى الطرد نجد قرار مجلس الدولة، الذي تملخص وقائعه في أن السيد (م م) إستفاد بحكم وظيفته كمدير مؤسسة إبتدائية من السكن الوظيفي الملحق بمدرسة المصالحة الوطنية بدالي براهيم، بتاريخ 16 جويلية 2006 توفي السيد وبقي المسكن مشغولا من طرف الورثة، قام رئيس بلدية دالي براهيم برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للجزائر، قسمها الإستعجالي بتاريخ 07 فيفري 2011، لطردهم من السكن الوظيفي، فأصدر القاضي أمرا بطرد المدعى عليهم، وتم إستئنافه أمام مجلس الدولة الذي أكد على إختصاص قاضي الإستعجال بالطرد من السكن الوظيفي².

يكون بالتالي تفعيل الرقابة القضائية من طرف رئيس البلدية لحماية السكّات الوظيفية التابعة للبلدية عن طريق دعاوي في الموضوع وهي دعوى الإلغاء ودعاوى القضاء الكامل أو أمام القاضي الإداري للإستعجال عن طريق دعاوي الطرد.

¹ عون فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 65 و66.

² قرار مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، ملف رقم 070556، مؤرخ في 28 سبتمبر 2011، قرار غير منشور، نقلا عن عون فاطمة الزهراء، المرجع نفسه، ص 68.

ثالثاً: منازعات الإستغلال الخاص للملك العام

يتم إستغلال وإستعمال الأملاك العقارية بطريقتين إما برخصة وحيدة الطرف أو بموجب عقد إمتياز يبرم بين الهيئة الإدارية والمستغل كما تم توضيحه في الفصل الأول ضمن صلاحيات رئيس البلدية في التسيير وإصدار التراخيص للإستغلال وهي وسيلة لإثراء الخزينة المحلية¹.

1- المنازعات الناشئة عن الإستغلال بناء على رخصة وحيدة الطرف

تمثل هذه المنازعات في رخصتي الطريق و الوقوف والتي يمنحهما رئيس البلدية بشكل رخصة وحيدة الطرف، ومن خصائص هذا الاستعمال أنه مؤقت وقابل للإلغاء أو السحب، فيمكن لرئيس البلدية إلغاء أو سحب الترخيص، ويكون المستغل له الحق في الطعن بالإلغاء أمام القاضي الإداري، فتكون البلدية هنا في وضعية مدعى عليها ورئيس البلدية كممثل عنها يدافع عن أملاكها العقارية ويسعى جاهدا لتسييرها تحقيقا للمصلحة العامة.

وقد لعب القضاء الإداري دورا هاما فيما يتعلق بإلغاء رخص الشغل وذلك بتأييده لقرارات إلغاء الرخص الصادرة من الجهات الإدارية، فعلى سبيل المثال نذكر القرار رقم 64745، الذي قضت فيه الغرفة الإدارية للمحكمة الإدارية بمبيلي "من المستقر عليه في القضاء الإداري أن تصريح شغل الدومين يسوده طابع الوقاية وبالتالي فإن الإدارة تستطيع أن تضع له حدا في أي وقت، ومن ثم النعي على القرار المطعون فيه لنخرق القانون غير مؤسس، ولما كان ثابت في قضية الحال، أن الطاعن أقام مربكا صغيرا بدلا من كوخ للصيادين كما هو مقرر في التصريح الممنوح له، بإعتبار أن الدومين العام يخضع مبدئيا لحماية حقيقية فهو غير قابل للتصرف، فتم رفض طعن المستغل لعدم التأسيس².

¹ بن شريطوة سناء، قرارات الإستغلال المؤقت للعقار العمومي: البلدية، مداخلة في إطار أعمال الملتقى الوطني حول أساليب تسيير الجماعات المحلية بجامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 02 فيفري 2026، متاح على الموقع الإلكتروني <https://www.youtube.com>، تم الإطلاع عليه على بتاريخ 02 ماي 2026 على الساعة 09 سا 15 د.

² المجلة القضائية، العدد 04 لسنة 1999، ص 235، نقلا عن حمايتي صباح، حراش أحلام، المرجع السابق، ص 209.

2- المنازعات الناشئة عن الإستغلال التعاقدي

يتم إستغلال المال العام أيضا عن طريق الإستعمال الخاص العادي للمال، في الغالب بناء على دقتر شروط أو إتفاقية نموذجية، ويتم منح الإمتياز عن طريق المزايدة أو عن طريق التراضي إذا كانت المزايدة غير مجدية¹، وقد نص المشرع على هذا الأسلوب في المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة التي جاء فيها "يمكن أن تستعمل الأملاك العمومية المخصصة للإستعمال المشترك بين الجمهور، إستعمالا خاصا بناء على عقد يتضمن منح إمتياز على إستعمال أملاك عمومية"².

تمثل هذه العقود في عقود تفويض المرفق العام، الذي ذكرها المشرع في المرسوم الرئاسي رقم 15-247³، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، في مواده من 207 إلى 210، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 18-199⁴، المتعلق بتفويضات المرفق العام في مادته 04 التي نصت "يمكن للجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، والمسؤولة عن مرفق عام، التي تدعى في صلب النص "السلطة المفوضة" أن تفوض تسيير مرفق عام إلى شخص معنوي أو خاص خاضع للقانون الجزائري، يدعى في صلب النص "المفوض له"، بموجب إتفاقية تفويض".

¹ حيدور جلول، سعيدي الشيخ "رخصة الإستغلال الخاص للملك العام"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02 لسنة 2020، ص 146.

² مرسوم تنفيذي رقم 12-427، المرجع السابق.

³ أنظر المواد من 207 إلى 210 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج.ر.ج.د.ش، عدد 50 صادر في 20 سبتمبر 2015 (ملغى جزئيا)

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 18-199، مؤرخ في 02 أوت 2018، يتعلق بتفويض المرفق العام، ج.ر.ج.د.ش، عدد 48، صادر في 05 أوت 2018.

وقد أشار كلا المرسومين إلى أشكال عقود التفويض وحصرها في عقد الإيجار، التسيير، الوكالة المحفزة وعقد الإمتياز¹، ويعتبر عقد الإمتياز الأكثر إستعمالا وطلبا في تسيير الأملاك الوطنية العامة، لأن مواضيعه واسعة، كما أنه يربط آثارا على صاحب الإمتياز وهي:

- إلزام المتعاقد بإدارة المرفق العام .
- إلزام المتعاقد بتنفيذ إلزامه شخصيا.
- إلزام المتعاقد بتنفيذ إلزاماته في المواعيد المحددة.
- إلزام المتعاقد باحترام المبادئ العامة التي تحكم سير المرافق العامة².

بإستقراء المادة 70 من المرسوم رقم 18-199، أنه في حالة وجود خلاف بين طرفي عقد التفويض، يفرض عليهما وجوبا اللجوء إلى التسوية الودية ضمانا لإستمرارية أداء المرفق لخدماته العمومية، وذلك بعرض النزاع أمام لجنة التسوية الودية للنزاعات المنصوص عليها في المادة 71 من المرسوم نفسه³.

يتم اللجوء إلى القضاء بعد عدم جدوى التسوية الودية، وإستنادا إلى كون أحد أطراف إتفاقية التفويض هو شخص من أشخاص القانون العام، فإن القاضي الإداري هو المختص إعمالا بالمعيار العضوي، وأيضا بإعتبار عقود التفويض عقود إدارية فالولاية تكون للقضاء الكامل، حيث يكون للقاضي سلطات واسعة، إذ يمكن له أن يحكم بالإلغاء، التعديل أو التأييد، كما له أن يحكم بالتعويض.

في هذا الصدد وجب الإشارة أن لرئيس البلدية بإعتباره الممثل القانوني للبلدية وهي شخص معنوي عام الحق في مباشرة دعاوي أساسها تحصيل حقوق وأتاوي إستغلال المرافق العامة إن لم يتم تقديمها كما هو متفق عليه مسبقا في العقد.

¹ أنظر المادة 210 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المرجع السابق. وأيضا المواد 52، 53، 54، 55، 56 من المرسوم التنفيذي رقم 18-199، المرجع السابق.

² بن بربح آمال، إقلولي ولد رابع صافية، المرجع السابق، ص 544.

³ أنظر المواد 70 و 71 من المرسوم التنفيذي 18-199، المرجع السابق.

المطلب الثاني

حماية الأملاك العقارية أمام القضاء العادي

يجسد رئيس البلدية، إلى جانب تمثيله للبلدية أمام القضاء الإداري، دورا فاعلا في تفعيل الحماية القضائية للأملاك العقارية أمام القضاء العادي بشقيه العقاري والجزائي، بالنظر لتعدد صور الإعتداءات التي قد تطالها، ففي المجال العقاري والمدني يباشر الدعاوى الرامية إلى حماية الملكية والحيازة وإسترجاع العقارات المعتدى عليها وطلب الإخلاء أو التعويض عند الإقتضاء (الفرع الأول)، أما في المجال الجزائي فيتولى تحريك المتابعات القضائية ضد مختلف أشكال التعدي أو الإستغلال غير المشروع للعقار (الفرع الثاني)، بما يكرس الحماية الفعالة التي تضمن صيانة هذه الثروة المحلية.

الفرع الأول

حماية الأملاك العقارية أمام القضاء العقاري

يستثنى عن القاعدة العامة التي مفادها أنه إذا كان أحد أطراف المنازعة ذات طبيعة إدارية يؤول الإختصاص للقاضي الإداري، وذلك بإخراج زمرة من الدعاوى ذات الصبغة الإدارية، وجعلها رغم ذلك تدخل في إختصاصات القضاء العادي، تكريسا للمعيار المادي، لكن ذلك لا يكون إلا بالنص عليه صراحة، ومن هذه الدعاوى تم رصد نماذج كالدعاوى المتعلقة بشهر الحقوق العينية (أولا)، وكذلك الدعاوى المتعلقة بتبادل الأملاك العقارية الخاصة للدولة (ثانيا).

أولا: الدعاوى المتعلقة بشهر الحقوق العينية

يقصد بالشهر تلك "التصرفات الإدارية التي يقوم بها المحافظ العقاري، والتي تعبر عن إرادة مديرية الحفظ العقاري"¹، وتعتبر العقود المتضمنة لحقوق عقارية مشهورة من العقود الإدارية بالنظر إلى الجهة المصدرة لها، وبالنظر للطبيعة القانونية لهذا النوع من العقود، لكن

¹ بيران يعقوب، المرجع السابق، ص 1238.

المنازعات التي تثار بصددّها كان من المفترض أن تكون من إختصاص القضاء الإداري طبقاً لما نصت عليه المادة 800 من ق إ ج م إ "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"، في هذه الحالة خرج المشرع عن الأصل العام الذي جاءت به هذه المادة، وقام بإسناد الإختصاص للقضاء العقاري لأنها منازعات تنصب على إبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق العقارية المترتبة على عقود تم شهرها، فنصت المادة 515 من القانون ذاته " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو إنقضاء الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها ".

ملخص الفكرة أن الإختصاص في مثل هذه المنازعات يؤول للقضاء العقاري بناء على المعيار المادي، الذي كرسه المشرع بموجب المادة السالفة الذكر، وهو ما أكدّه القرار الصادر عن مجلس الدولة سنة 2000، والذي جاء فيه أن العقد التوثيقي تخرج مسألة الطعن فيه بالإلغاء من نطاق صلاحيات القاضي الإداري¹.

من تطبيقات منازعات شهر الحقوق العينية التي تكون البلدية طرفاً فيها، الدعاوى التي يباشرها رئيس البلدية قصد إبطال عقود مشهورة مست أملاك بلدية، حيث إستقر إجتهد المحكمة العليا على إسناد الإختصاص للقضاء العادي متى تعلق النزاع بالحق العيني المشهر وأثار الشهر العقاري².

وجب الإشارة في هذا المقام أن العقد التوثيقي قد يؤول إلى دفتر عقاري بعد إستنفاد إجراءات مسح الأراضي وتقديمه كسند مثبت للملكية، وهو ما يكسبه طبيعة القرار الإداري،

¹ قرار صادر عن مجلس الدولة ، مؤرخ في 12-06-2000، ملف رقم 199294 ، المجلة القضائية ، عدد 01 لسنة

2000 ، نقلاً عن بيران يعقوب، المرجع السابق، ص 1239.

² بيران يعقوب المرجع نفسه، ص 1238.

وبهذا يخرج من الإختصاص القضائي فيه عن إختصاص القضاء العقاري ويؤول للقضاء الإداري¹.

ثانيا: الدعاوى المتعلقة بتبادل الأملاك العقارية الخاصة

تخص عملية التبادل أو المقايضة الأملاك العقارية الخاصة للدولة والجماعات المحلية، والتي تعتبر من أهم الأملاك التي تسيورها الإدارة العمومية وفقا لمقتضيات أحكام قانون الأملاك الوطنية و القانون المدني² كما سبق الإشارة إلى ذلك ضمن الفصل الأول، فبالرغم أن ملكيتها تابعة للدولة إلا أنها أملاك مدنية لا إدارية يتم التعامل معها بأحكام القانون المدني لا القانون الإداري³، والتبادل كما سماه المشرع الجزائري بالمقايضة⁴.

يقتضي في عقد المقايضة الوارد على الأملاك الوطنية إجراءات وشروط لصحتها وردت في نص المادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية، وقد تم الإشارة إليها ضمن الفصل الأول⁵.

تتميز عملية تبادل العقارات مع الهيئات المحلية بكون قرار التبادل الصادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا بعد المداولة طبقا للمادة 95 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص "يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة، بعد مداولات المجلس الشعبي المعني وفق الاشكال القانونية".

¹ قرار محكمة التنازع، مؤرخ في 15-10-2012، ملف رقم 000133، قضية ورثة(ل، ع) ضد ورثة(ب، ص)، مجلة المحكمة العليا، العدد 02 لعام 2013، ص 463 و465.

² بيران يعقوب، المرجع السابق، ص 1239.

³ هدوري عايدة، "أحكام بيع أملاك لدولة العقارية الخاصة"، مجلة العلوم لإنسانية، المجلد ب، العدد 47 لسنة 2017، ص142.

⁴ أنظر المادة 413 من الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

⁵ راجع الفرع الثالث من المطلب الثاني من الفصل الأول، ص 24 و 25.

كما يجب الأخذ بعين الاعتبار فارق القيمة الناتج عن عقد المقيضة الوارد على الأملاك الخاصة بالجماعات الإقليمية، حيث نصت الفقرة الثانية من المادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، على " كما تطبق الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتج من التبادل المذكور في المواد السابقة، على المبادلات التي تقوم بها الجماعات الإقليمية"، وتبادل العقارات له أحكام خاصة جعلته يسند الإختصاص فيه للقضاء العقاري بصدد المنازعات التي تنشأ دون اللجوء للقضاء الإداري.

نصت المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة للملكية الخاصة"، إستنادا للمعيار المادي، على أن يكون التبادل بين طرف عام وأحد الخواص، لكن التبادل إذا خص ملكين عموميين فإن المنازعة تخضع للقضاء الإداري.

يظهر دور رئيس البلدية في الحفاظ على الأملاك العقارية من خلال كونه الممثل القانوني للبلدية ويتقاضي باسمها أمام المحاكم سواء القسم العقاري أو المدني كمدعي أو مدعى عليه، وذلك بتدخله أمام القضاء العادي لرفع عدة دعاوى لصون والدفاع عن عقارات البلدية، فليجوه إلى القضاء إمتداد للسلطات الإدارية والضبطية المخولة له، بما يضمن تكريس حماية قانونية فعالة للأملاك العقارية والحفاظ عليها من كل صور التعدي أو الإستغلال غير المشروع.

الفرع الثاني

الحماية الجزائية للأملاك العقارية

يقصد بالحماية الجزائية للأملاك العقارية الوطنية "تلك العقوبات التي يقرها القانون للأعمال الإجرامية التي تشكل إعتداء على هذه الأملاك"، ومعلوم أن العقوبات الجزائية يوقعها القاضي الجزائي، وبذلك يكون هذا الأخير حارسا للأموال العامة¹.

¹ بن عبوس مريم، المرجع السابق، ص 87.

أسفرت ظاهرة الإعتداء على أراضي الدولة، بمختلف صورها وأساليبها تحديات قانونية وأمنية جسيمة مست جوهر النظام العام العقاري وهددت فعالية السياسة العقارية للدولة، فألى جانب تلك الحماية المقررة في قانون العقوبات¹ (أولاً)، تم إقرار حماية جزائية خاصة تتجاوز القواعد العامة للتجريم والعقاب (ثانياً)، موازاة مع تعزيز دور رئيس البلدية في تفعيل هذه الحماية الجزائية (ثالثاً).

أولاً: الحماية الجزائية للأملاك العقارية في قانون العقوبات

أضفى المشرع حماية جزائية للأملاك الوطنية خاصة العمومية منها، كونها أكثر عرضة للإعتداء عليها، وقد وردت عدة مواد في قانون العقوبات، أين جرم عدة أفعال تمس بالأملاك العقارية الوطنية، ويرصد لكل منها عقوبات حسب طبيعتها وخطورتها، وسيتم التطرق إلى أهمها والتي تمس مباشرة العقار.

1- جرائم الإعتداء على الملكية العقارية

يعد حق الملكية حق عيني أصلي، يمنح لصاحبه سلطة التصرف، التمتع والإستغلال في حدود ما ينص عليه القانون، لذلك كفّل له المشرع الحماية كما عمل على صيانتها من كل مساس، والنص العام الذي جرم الإعتداء على الملكية العقارية بغض النظر عن المالك، هو نص المادة 386 من الأمر رقم 156-166 "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من إنتزع مملوكاً للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس، وإذا كان إنتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد والعنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج"².

¹ أمر رقم 156-66، مؤرخ في 08 جوان، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.د.ش، عدد 49، صادر في 11 جوان 1966، (معدل ومتمم).

² المادة 03 من القانون رقم 82-04، مؤرخ في 13 فيفري 1982، يعدل ويتمم الأمر رقم 156-66، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.د.ش، عدد 07 صادر في 16 فيفري 1982.

يكون السلوك الإجرامي في حال التعدي على الملكية العقارية بتوفر عنصران مرتبطان بهذه الجريمة، وهما الخلسة أو التدليس، وتقع هذه الجريمة بنفس الشكل الواقع على الملكية العقارية الخاصة¹، وذلك بتوافر الأركان العامة والخاصة المكونة لها، بدءاً بالركن الشرعي، فلا جريمة ولا عقوبة ولا تدير أمن إلا بنص، فقد نص قانون العقوبات على جريمة التعدي على الملكية العقارية في مادته 386، دون أن يفرق بين الملكية العامة أو الخاصة، أما الركن المادي الذي يمثل في التصرف الإيجابي من طرف الفاعل، فيستبعد مجرد الإمتناع أو النية، بل يجب أن يتجسد في سلوك ظاهري بما نهى عنه المشرع، وهو الانتزاع بالتدليس أو الخلسة، توازياً مع توفر إرادة المتهم في ارتكاب الفعل المجرم بنية التملك والإستلاء، وبالتالي يتحقق الإعتداء على الملكية العقارية بتحقيق ركنها المادي، وهو وجود فعل الإنتزاع وركنها المعنوي، وهو ضرورة توافر القصد الجنائي².

2- جرائم التخريب و الحرق

تشكل جرائم التخريب والحرق الماسة بالأملاك العقارية من أخطر الجرائم التي تهدد إستقرار المجتمع وتمس بالملكية العمومية، إذ لا يقتصر على إتلاف العقار أو الإضرار به فحسب، بل تمتد آثارها إلى المساس بالأمن العام وعدم الإستقرار داخل المجتمع ومن هذه الجرائم :

جرائم الطرق و المنشآت حرص المشرع على تجريم كل الأفعال التي من شأنها الإضرار بالطرق والجسور والمنشآت العمومية، وكل التجهيزات ذات المنفعة العامة، وقد نظمها في المواد 401 و 415 من قانون العقوبات، ويكون الإعتداء سواء بالهدم أو الشروع فيه للطرق العمومية أو السدود أو الجسور أو منشآت الموانئ أو الطيران.

¹ جبرار خديجة، جرائم التعدي على الأملاك الوطنية العمومية بين التشريع والعمل القضائي، مذكرة مقدمة لإستكمال شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعريج، 2024، ص 22.

² بلعقون محمد الصالح، "المادة 386 من قانون العقوبات بين الغاية التشريعية والتطبيقات القضائية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02 لسنة 2023، ص 1019.

جرائم الحرق المتعلقة بالأملاك الوطنية تعتبر جرائم الحرق من الجنايات عكس الجرائم الأخرى التي صنف جرح¹، إذ تنص المادة 396 مكرر من قانون العقوبات "إذا كانت المخالفات المشار إليها في المادتين 395 و396 تتعلق بأملاك الدولة أو لإحدى الهيئات المشار إليها في المادة 119 من هذا القانون تطبق عقوبة الإعدام"

وقد جرم قانون العقوبات أفعال الحرق العمدي وشدّد العقوبات المقررة لها كلها تعلق بأملاك عمومية أو منشآت ذات منفعة عامة، باعتبار أن الإعتداء عليها يشكل مساساً بهيئة الدولة، وتزداد جسامة الجريمة عندما يكون الحرق موجهاً ضد الأملاك الوطنية لما لهذه الأخيرة من طابع جماعي يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة وخدمة المواطنين.

ثانياً: الحماية الجزائية للأملاك العقارية في قانون رقم 18-23

صدر القانون رقم 18-23، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها نتيجة التفاقم المتزايد لظاهرة التعدي على أراضي الدولة على إختلاف أشكالها، سواء تعلق الأمر بالأملاك العمومية أو الخاصة للجماعات المحلية، وما يترتب عن ذلك من آثار سلبية على المحافظة العقارية للدولة، فضلاً عن الإنعكاسات الخطيرة على التنمية الاقتصادية، فتبنى المشرع في هذا القانون سياسة الترغيب والترهيب، فن جهة، يحث كل شخص على التبليغ بحسن نية عن التجاوزات التي تطال أراضي الدولة ولو كانت التحريات دون جدوى، ومن جهة أخرى، يقر عقوبات جزائية على مسيري أراضي الدولة ومن بينهم رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تغاضيه عن عمد أو إهمال في تنفيذ الإلتزامات المنوطة به لتحقيق هذه الحماية².

عالج المشرع الجرائم المتعلقة بالإعتداء على أراضي الدولة في أربع مواد، 17 إلى 20 من القانون رقم 18-23، وهي تهدف إلى تحديد المخالفات والعقوبات المترتبة عنها.

¹ بن عبوس مريم، المرجع السابق، ص 93.

² BAOUCHE Dalila, FLIH Kamal, " Protection of Stats lands and conservation methods under Law 23-18" Revue des sciences humaines , n° 04, 2024, p 234 et 235 .

تتجسد هذه الحماية الجزائية في تجريم أفعال مختلفة تختلف جسامتها وآثارها على المصلحة العامة، وصنفها المشرع إلى طائفتين أساسيتين من الجرائم تبعا لخطورتها والنتائج المترتبة عنها، بين جنح تستوجب عقوبات محددة تماثل طبيعة الجرم المرتكب، وجنايات تستدعي التشديد والصرامة في الجزاء بالنظر إلى جسامته الإعتداء ومساسه المباشر بأراضي الدولة، أكثر من ذلك ذهب المشرع إلى إقرار المسؤولية الشخصية لمسيرى أراضي الدولة على الأضرار المترتبة على أعمال التعدي التي تمسها والواقعة تحت تصرفهم وعدم حمايتها¹.

1- أفعال التعدي على أراضي الدولة المصنفة بجنح

باستقراء أحكام الفصل الخامس من القانون رقم 18-23، بين المشرع الجرائم المرتكبة على أراضي الدولة وتعدد أشكال التعدي عليها .

1.1 جنحة الإستحواذ دون وجه حق على أراضي الدولة للصالح الخاص أو لفائدة الغير

نص المشرع على هذه الجنحة في المادة 17 فقرة أولى، ولا تقوم هذه الجريمة إلا بتوفر ثلاث أركان، الركن الشرعي، الركن المادي والركن المعنوي، بحيث لا يمكن متابعة أي شخص إلا بتحقيق هذه الأركان وأما العناصر المكونة لهذه الجريمة فتتمحور في تحقيق إستلاء غير شرعي بالإستحواذ، وعلى أن يكون الإعتداء على أراضي تابعة للدولة، ويمكن إعطاء أمثلة لهذه الجريمة، كزراعة الأرض أو تأجيرها أو تسييجها، أو الإنتفاع بها أو وضع اليد عليها، ويعتبر هذا الفعل الصورة الحقيقية لفعل التعدي على الأملاك الوطنية التابعة للدولة، كما لا يشترط أن يكون هذا الإستغلال لصالحه بل يكفي أن يحقق منفعة للغير².

¹ أنظر المادة 05 من القانون رقم 18-23، المرجع السابق.

² هادف مسلم، دريش ورده، "الحماية الجزائية لأراضي الدولة في ظل قانون 18-23"، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02 لسنة 2025، ص 167.

2.1- الجرائم المتعلقة بالبنيات والمنشآت غير الشرعية المبنية على أراضي الدولة

تم النص على هذه الجرائم في المادة 17 فقرة 02 من القانون نفسه، وتسمى أيضا بجرائم أو مخالفات العمران، وبمفهوم المخالفة جنحة البناء دون رخصة، وقد شددتها المشرع في حالة قيام الجاني بالتصرف في تلك الأراضي¹.

3.1- جريمة الترخيص عن علم يربط البنيات و/أو المنشآت التي تم تشييدها بطريقة غير شرعية على أملاك الدولة

نصت على هذه الجريمة المادة 18 من قانون حماية أراضي الدولة، والتي فرضت تحقق العناصر التالية:

- حصول المخالف على ترخيص مفاده ربط البنيات والمنشآت غير الشرعية بالطرق وشبكات النفع العام.
- أن يكون الترخيص موجهًا خصيصًا لربط هذه المنشآت والبنيات بالطرق وشبكات النفع العمومي.

4.1- جريمة تغيير طبيعة أراضي الدولة أو وجهتها

يقصد بهذه الجريمة أي فعل متعمد من شأنه أن يؤدي إلى تغيير الغرض الذي خصصت له تلك الأرض، أو تعديل في خصائص الأراضي التي تمتلكها الدولة، دون الحصول على إذن قانوني، كما هو الحال في جريمة تغيير الوجهة الفلاحية للأملاك التابعة للدولة².

2- أفعال التعدي على أراضي الدولة المصنفة كجنايات

شدد المشرع بالنسبة لهذه الأفعال بفرض عقوبات جنائية صارمة، وفقًا للقانون 18-23، نظر للخطورة العالية لهذه الأفعال المرتكبة وهي:

¹ تبني أرزقي، "السياسة الحمايية لأراضي الدولة في ظل القانون رقم 18-23، بين مسؤولية الجهات الإدارية و المسؤولية الجزائية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 01 لسنة 2026، ص 986.

² هادف مسلم، دريش وردة، المرجع السابق، 172.

1.2- جريمة التصرف في أراضي الدولة

تعد هذه الجريمة من أخطر الجرائم التي تمس بأموال الدولة جراء قيام المستولي عليها دون سند قانوني إلى الإنتقال لمرحلة الظهور بمظهر المالك الحائز بحسن نية، ويتصرف فيه بالبيع والشراء أو التأجير أو الهبة أو الشراكة أو أي شكل آخر من أشكال التصرف¹

2.2- إساءة إستغلال الوظيفة لتسهيل التعدي على أراضي الدولة لصالح الغير.

تقوم هذه الجريمة على أساس أن الجاني موظف عمومي، وأن يستغل صفته أو منصبه الوظيفي لتحقيق مصلحة، كما يشترط أن يكون هناك نية الحصول على مزية غير مستحقة، مع توافر القصد الجنائي.

يشدد المشرع على محاربة كل أشكال التقاعس التي قد تساهم في تسهيل الإستلاء غير الشرعي على هذه الأراضي²، وبناء على ذلك حمل مسيرها المسؤولية الشخصية في حال إستغلالهم وظائفهم بطريقة تخالف القوانين والأنظمة المعمول بها، فقد وسع القانون رقم 23-18 من نطاق المسؤولية الجزائية لرئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره من مسيري أراضي الدولة في حالة عدم توفيره الحماية اللازمة لهذه الأخيرة، ويظهر ذلك بتقرير أحكام جزائية تجرم العديد من الممارسات التي تساهم عمدا أو إهمالا في التعدي على ممتلكات المجموعة الوطنية³.

تعدد صور مساءلة رئيس البلدية في هذا الإطار، إذ تشمل مجموعة من الجرائم على غرار جريمة الترخيص العمدي بربط البناءات والمنشآت المشيدة بطريقة غير قانونية على أراضي الدولة بالطرق وشبكات النفع العمومي وكذلك جريمة التسوية العمدية للمنشآت والبناءات غير الشرعية الواقعة على أراضي الدولة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 23-18.

¹ هادف مسلم، دريش ورده، المرجع السابق، ص 173.

² عمارة حاتم، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 806.

³ بودراهم ليندة، المرجع السابق، ص 431.

تشتد صرامة المسؤولية الجزائية لرئيس البلدية في جريمة عدم قيامه أو إمتناعه عن تنفيذ الإلتزامات المنوطة به كمسير لأراضي الدولة من أجل المحافظة عليها، فضلاً عن جريمة توأطئه في إرتكاب أفعال التعدي على أراضي الدولة والإضرار بها¹.

3.2- تطبيق ظرف العود على الجرائم الواقعة على أراضي الدولة

جاء النص على ظرف العود في المادة 29 من قانون رقم 18-23 بأنه "في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون".

بالتالي يتضاعف العقاب في جميع الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون في حالة العود. أهم ما يميز قانون رقم 18-23 هو إعتداد المشرع على لتشديد في الردع وفرض العقاب و وضع الجرائم المرتكبة على أراضي الدولة بدقة، بحيث لا تحتاج النيابة إلى بذل جهد كبير في تكييف الوقائع، ولا القاضي في تسببيه للحكم لتبيان الركن المادي للجريمة.

ثالثاً: تأسيس رئيس البلدية كطرف مدني في الجرائم الواقعة على أراضي الدولة

مكن قانون حماية أراضي الدولة رقم 18-23، مسيري أراضي الدولة ومن بينهم رئيس المجلس الشعبي البلدي من التأسيس كطرف مدني بإسم البلدية، في جرائم الإستغلال غير المشروع لهذه الملكية قصد المطالبة بالتعويض المدني عن الضرر الذي لحق بمصالح الدولة أو هيئاتها جراء التعدي الواقع عليها²، وهذا ضمن الدعوى العمومية التي تشرع النيابة العامة في تحريكها من تلقاء نفسها، وهذا ما أقرته المادة 14 من القانون ذاته التي تنص "تباشر النيابة العامة تحريك الدعوى العمومية تلقائياً في الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون"

يتأسس التعويض في هذه الحالة وفق قواعد المسؤولية التقصيرية التي تقوم على أركان الخطأ، الضرر والعلاقة السببية بينهما، حيث يتثل الخطأ في جريمة الإعتداء على أراضي الدولة، بينما الضرر يتجلى في الأذى الذي يمس الملكية المعتدى عليها مادياً ومعنوياً، وعموماً يكون

¹ راجع المادة 21 من القانون رقم 18-23، المرجع السابق.

² راجع المادة 15 من القانون رقم 18-23، المرجع نفسه.

التعويض عينيا وذلك بإعادة الأراضي إلى ما كانت عليه في وضعها الأصلي إن أمكن وعلى نفقة الشخص المخالف، فالتأسيس في هذا المقام ضمانه فعالة لحماية أراضي الدولة من الإستنزاف، خصوصا أنه ليس بإجراء مكمل فقط لعمل النيابة، بل أكثر من ذلك فهو يمتد إلى آثار إيجابية تتجسد في إسترجاع هذه الأراضي المعتدى عليها، الأمر الذي يعزز الردع القانوني لكل من ينتهك حرمة أراضي الدولة¹

¹ بودراهم ليندة، المرجع السابق، ص 433.

خلاصة الفصل الثاني

لم يكتفي المشرع بمنح رئيس البلدية آليات تنظيمية وقائية للحفاظ على الأملاك العقارية، بل دعم صلاحياته بجملة من الآليات الردعية، التي يفرض بموجبها إحترام إستغلال هذه العقارات ومواجهة أية مخالفات أو تعديات مست بها، و إتخاذ التدابير المناسبة لوقفها ومعالجتها بحسب طبيعة كل عقار و كذا نوع الإعتداء، فقد يعتمد على آليات تحفظية مثل تكليف الأعوان بتحرير محاضر للمخالفات، توجيه إعدارات للمعتدين أو الأمر بوقف الأشغال أو النشاط حسب كل حالة.

يحدث أن يتم تجاوز الوسائل التحفظية دون جدوى، فيلجأ رئيس البلدية إلى إعتماـد آليات أكثر حزماً، على غرار إلغاء أو سحب التراخيص، إصدار قرارا الهدم أو اللجوء إلى التنفيذ الجبري.

أكثر من ذلك، يتمتع رئيس البلدية بإعتباره الممثل القانوني للبلدية بصلاحيـة التقاضي باللجوء إلى القضاء المختص للدفاع عن الأملاك العقارية، كمدعى أو مدعى عليه أو حتى كمدخل في الخصام، فالتمثيل القضائي يعتبر آلية أساسية لضمان إستمرارية هذه الحماية.

لكن تبقى فعالية الدور الردعي لرئيس البلدية مرتبطة بمدى التطبيق الصارم للنصوص القانونية وتوفير الإمكانيات البشرية والمادية اللازمة، توازياً مع تعزيز التنسيق بينه وبين مختلف الهيئات الإدارية، الأمنية و القضائية، قصد ضمان التصدي السريع لمختلف أشكال الإعتداء.

خاتمة

يظهر من خلال ما تقدم في موضوع الدراسة أن دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحفاظ على الأملاك العقارية مكرس في النصوص القانونية المختلفة، فهو المسؤول الأول داخل إقليم بلديته، من خلال مختلف الصلاحيات الممنوحة له للحفاظ على هذه الأملاك، سواء بإعتباره ممثلاً للبلدية أو بصفته عوناً للدولة على إقليمها، وذلك من خلال أحكام قانون البلدية رقم 10-11، وقوانين أخرى على غرار قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، قانون حماية البيئة والتنمية المستدامة رقم 03-10، وغيرها من النصوص القانونية.

يتمتع رئيس البلدية إستناداً لذلك بمجموعة من السلطات للحفاظ على الأملاك العقارية، تختلف باختلاف مجال الحماية المبتغاة، فتتسع في مواطن وتضيق في مواطن أخرى، فهو الفاعل الأساسي في مجال العمران بإعداد وتحضير مخططات التعمير، منح الرخص والشهادات العمرانية، كما أنه المسير التقليدي الذي يحرص على جرد وتثمين هذه الأملاك، وحظر كل ما يهددها، وله سلطة التصرف في الأملاك العقارية سواء بإجراءات غير ناقلة للملكية وأخرى ناقلة للملكية، لكن هذه الأخيرة تكون مرهونة بإجازة السلطة الوصية.

أكثر من ذلك، حُول لرئيس البلدية صلاحيات ردعية في مواجهة الإعتداءات الواقعة فعليا على هذه الأملاك لوقفها ومعالجتها، سواء بآليات ضبطية تحفظية، أو تنفيذية تكون أكثر صرامة وزجراً.

تبين من خلال التعمق في أغلب النصوص القانونية المنظمة لدور رئيس البلدية في الحفاظ على الأملاك العقارية في مختلف المجالات، أن فعالية الصلاحيات الممنوحة له تبقى نسبية، إذ رغم إتساعها من الناحية القانونية، إلا أنها تصطدم بجملة من العراقيل العملية والقانونية منها:

- خضوع رئيس البلدية للرقابة الوصائية المشددة، مما يحد من إستقلالية الجماعة المحلية عموماً ورئيس المجلس الشعبي البلدي خصوصاً، الأمر الذي يؤثر على نجاعة الدور المنوط به للحفاظ على الأملاك العقارية.
- تعدد الهيئات المتدخلة في المجال العقاري، فرغم أن رئيس البلدية هو الممثل القانوني الأول للجماعة المحلية، تبين وجود عدة هيئات متدخلة وفي وضعيات مختلفة سواء في عملية الجرد، التسيير، عند حدوث الإعتداء، الأمر الذي يؤدي أحياناً إلى تقييد صلاحيات رئيس البلدية وبُطء تدخله، كما أن هذا التعدد يؤدي إلى صعوبة التسيير الإداري بسبب تداخل الإختصاصات، خاصة في الحالات المتعلقة بالتعدي على العقارات، أو النزاعات المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري، وما ينجر عن ذلك من تعقيد في الإجراءات يستغلها الخصم المعتدي، ما يؤدي إلى ضعف الحماية الإدارية والقانونية التي يسعى رئيس البلدية لتحقيقها.
- تعقيد الإجراءات الإدارية والقضائية المتعلقة بالأملاك العقارية، والذي بطبيعة الحال مرتبط بأهمية هذه الثروة المادية، لكن في المقابل المستوى التكويني لرؤساء البلديات لا يساير ذلك، بسبب عدم الدراية أو التحكم في النصوص القانونية خاصة المتعلقة بالعقار، وتعثرهم في تطبيقها، مما يؤثر سلباً على تسييرها، ضف إلى ذلك علاقات المحسوبة لرؤساء البلديات وأعضاء المجالس الشعبية البلدية وإنعكاسها السلبي على التسيير، مثل عدم تحيين أسعار تأجير الأملاك البلدية.
- محدودية الوسائل المالية، البشرية، التقنية، المادية التي تعاني منها أغلب البلديات على المستوى الوطني، الأمر الذي يؤثر سلباً على نجاعة وفعالية الحماية المقررة على هذه الأملاك العقارية، ومن ذلك مثلاً عدم رقنة الآليات الإدارية لجرد الأملاك العقارية والإعتماد على الآليات التقليدية، التي أثبتت عدم كفاءتها، موازاة مع ضعف الإمكانيات المرصودة في هذا المجال، وهذا ما تم رصده في الإعتداءات المتكررة للإستحواذ على أراضي الدولة وهيئاتها، أمام عجز الدولة عن وضع نظام معلوماتي يَظهر الوضعيات العقارية للبلديات، وينهي قائمة العقارات

التي تفتقر إلى سندات ملكية أو تقييد العديد منها في حساب مجهول، فهنا يتعذر على رئيس البلدية الإلمام بالأراضي الواقعة في إقليم اختصاصه، ويُجمد أعمال سلطاته المعززة بموجب القانون رقم 18-23، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها.

تبعاً لذلك يقتضي الأمر تقديم توصيات وإقتراحات في هذا الصدد لأجل تفعيل دور رئيس البلدية لحماية هذه الثروة المحلية:

- ضرورة إيلاء عناية خاصة لتكوين رؤساء البلديات في المجال العقاري، من خلال تنظيم دورات تكوينية وتأهيلية مكثفة ومتخصصة تمكنهم من الإحاطة بمختلف الجوانب القانونية والتقنية المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية وحمايتها، وكذا الإلمام بالإجراءات الإدارية والقضائية الكفيلة بالتصدي لكل إعتداء، ففعالية الحماية القانونية لا تتوقف على وجود النصوص القانونية، بل ترتبط بمدى قدرة القائمين على تطبيقها على إستيعابها وتفعيلها بالشكل السليم.

يبد أن المقاربة الأجدى تقتضي إعادة النظر في النظام القانوني لشغل منصب رئيس البلدية، من خلال إقرار شروط ومعايير من شأنها تعزيز وتحقيق القدرة والكفاءة الضرورية لممارسة الصلاحيات المنوطة به بكل فعالية، لا سيما ما تعلق بالمؤهلات العلمية وخاصة الخبرة في مجالات الإدارة المحلية والتسيير العمومي، فهذا سينعكس إيجاباً على أداء مهامه بإحترافية لا بعشوائية كما هو الحال في أغلب البلديات.

تأسيساً على ما سبق وبعد تأهيل رؤساء البلديات وتمكينهم من الكفاءة اللازمة، يتوجب إعادة النظر في نطاق الرقابة الوصائية والحد من تشديدها، إذ لا يستقيم توسيع المسؤوليات دون منح القدر الكافي من الإستقلالية في إتخاذ القرار، وهذا دائماً في مسعى تحقيق نجاعة دورهم في حماية العقار.

- تمثين الأملاك العقارية الخاصة للبلديات وفقاً لأسعار السوق وإشراك الخبراء والمختصين في الميدان، وبالتزامن مع ذلك تحويل إهتمام رؤساء البلديات للمبادرة وإقتراح كفاءات

تُمكن من إستغلال الأملاك العقارية بصفة رشيدة لتحقيق التنمية المحلية والتخلص من التبعية للإدارة المركزية.

- إرساء منظومة معلوماتية رقمية حديثة ومتكاملة، تسمح بمجرد الأملاك العقارية بدءا بتطهير الوضعيات القديمة وتحيين بيانات الوضعيات الحالية بصفة دورية، موازنة مع تكوين وتأهيل الموارد البشرية المكلفة بهذه العملية، الأمر الذي سيسهل من المهام الموكلة لرئيس البلدية في هذا المجال.
- تفعيل النصوص التشريعية والإسراع في إصدار المراسيم التنفيذية لها، خصوصا ما يتعلق بإصدار النص التنظيمي المتعلق بتشكيلة الخلايا المحلية وكيفية سيرها المنصوص عليها في قانون رقم 23-18، المذكور أعلاه والتي سوف تكون عوناً لرئيس البلدية في تحقيق السياسة الحماة المنشودة من طرف المشرع.

قائمة المراجع

1. أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، بيروت، د س ن.
2. أحمد زكي بدوي، إبراهيم النجار، يوسف شلالا، القاموس القانوني، مكتبة لبنان، بيروت، 2002.
3. السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم : بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
4. برهان رزيق، نظرية التنفيذ الجبري في القانون الإداري، د.د.ن، سوريا، 2017.
5. بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
6. بوضياف عمار، القرار الإداري-دراسة تشريعية، قضائية، فقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
7. حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دارهومه للطباعة والنشر، الجزائر، (د س ن).
8. _____ نقل الملكية العقارية، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر 2001.
9. _____، منازعات التعمير، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2020 .
10. خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.
11. دIRM عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع، باتنة، 2011.
12. زياد عادل، الوجيز في القرارات والعقود الإدارية، ألفا للوثائق للنشر والتوزيع، الجزائر، 2022.
13. شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
14. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
15. عشي علاء الدين، شرح قانون البلدية، دار الهدى، الجزائر، 2011.

16. عوابدي عمار، القانون الإداري-النشاط الإداري، ج 2، ط 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
17. _____، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2009.
18. سايح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2014.
19. محمد عبد الله حمود، مبادئ القانون الإداري، جامعة العلوم التطبيقية، البحرين، 2009.

ثانيا - الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ: الأطروحات

- 1- عبد العزيز هشام، النظام القانوني للأملاك العمومية البحرية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، الطور الثالث ل م د - تخصص دولة ومؤسسات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سكيكدة، 2025.
- 2- عبديش ليلة، التحكم في التعمير : آلية لتحقيق التنمية المستدامة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه - تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022.
- 3- عزايي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007.
- 4- عون فاطمة الزهراء، دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم - القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران 2، 2022.
- 5- يوسف بيلال، الأملاك الوطنية بين التسيير المركزي والمحلي، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون، فرع حقوق-تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2025.

ب: مذكرات الماجستير

- 1- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في التعمير، مذكرة ماجستير في القانون- فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.
- 2- سعود محمد، برنامج دعم النمو على التنمية المحلية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة حسنية بن بوعلي، الشلف، 2007.
- 3- فارة عبد الحفيظ، تسيير وإدارة الأملاك المحلية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، شعبة تسيير الجماعات المحلية والتنمية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.
- 4- محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير: رخصة البناء نموذجاً، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر 2012.

ج: مذكرات الماستر

- 1- بن بلخير يسرى، التنفيذ المباشر للقرار الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، ميدان الحقوق والعلوم السياسية- تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2023.
- 2- بن عبوس مريم، النظام القانوني لحماية الأملاك العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية- تخصص قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2024.
- 3- بولنوار أحمد، آليات جرد الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص القانون العقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.

- 4-توازي أم الخير، دور الحماية القانونية للمساحات الخضراء في تهيئة البيئة وفق أبعاد التنمية المستدامة، مذكرة لاستكمال شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق -تخصص قانون عام،جامعة عين تيموشنت، 2025.
- 5-جرار حسين، كوسة عمار، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء و التعمير،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر -تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2021.
- 6- جيار خديجة، جرائم التعدي على الأملاك الوطنية العمومية بين التشريع والعمل القضائي،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة برج بوعريش، 2024.
- 7-حروز براهيم، بوبات ياسين، المخططات البلدية ودورها في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية 2023.
- 8-دعلوس رابح، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة،2018.
- 9-عمران عبد القادر جلول، التعدي على الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق-تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور،الجلفة،2016.
- 10-قربول عبد الرحيم، عزوزي عبد القادر، النظام القانوني للرخص الإدارية في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماستر-تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة،2021.
- 11-قلي ماجةدة، دور الجماعات المحلية في حماية الأملاك العقارية، مذكرة مكاملة لنيل شهادة الماستر-تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية،سكيكدة، 2024.

12-لحواش ياسين، زغلامي رمزي، دعوى القضاء الكامل-دعوى التعويض-، مذكرة تخرج لنيل درجة ماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قلمة، 2014.

13-ولد قاسي تيزيري، حداد ياسمين، المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لإستكمال شهادة الماستر في الحقوق-تخصص قانون خاص، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020.

ثالثا: المقالات

1-العمري إكرام، "منازعات الشرطة الإدارية الجماعية أمام القضاء الإداري-الإحتلال المؤقت للملك العام الجماعي نموذجا"، مجلة المعرفة، العدد 35 لسنة 2026 ص ص 151-162.

2-بريخ محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 05 لسنة 2018، ص ص 102-117.

3-بزغيش بوبكر، "مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، لسنة 2018، ص ص 649-665.

4-بلعقون محمد الصالح، "المادة 386 من قانون العقوبات بين الغاية التشريعية والتطبيقات القضائية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02 لسنة 2023، ص ص 1014-1032.

5-بلفضل محمد، "التخطيط العمراني والبيئة، (من أجل ترقية المدينة واطار الحياة داخل التجمعات الحضرية)"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 02، العدد 03 لسنة 2014، ص ص 174-191.

6-بلول فهيمة، "متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء: مسؤولية من"، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 09، العدد 01 لسنة 2021، ص ص 79-101.

- 7- بن بربح آمال، إقلاوي ولد رابح صافية، "تسيير الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الإستعمال الخاص للمال العام"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 12، العدد 01، 2021، ص ص 532-547.
- 8- بن شرف نسيم، علاي نصيرة، "النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02 لسنة 2022، ص ص 629-645.
- 10- بن علي خلدون، "دعوى رقابة عدم المشروعية في القرار الإداري"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 16، العدد 01 لسنة 2023، ص ص 1544-1563.
- 11- بن علي زهيرة، "دور الجماعات المحلية في حماية البيئة"، مجلة التنظيم والعمل، المجلد 05، العدد 04 لسنة 2016، ص ص 131-141.
- 12- بن عياش سمير، "ترشيد إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة (الدومين الخاص) التابعة للبلدية في الجزائر، آليات التطبيق، المعوقات وسبل تجاوزها"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 11، العدد 02 لسنة 2019، ص ص 37-53.
- 13- بوحديد فارس، هامل سارة، "الآليات الوقائية المخولة للبلدية لحماية الساحل في التشريع الجزائري" مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 36، العدد 03 لسنة 2022، ص ص 290-307.
- 14- بوحزمة كوثر، "دور السلطة الإدارية في حماية البيئة من مضار المؤسسات المصنفة"، مجلة الفكر المتوسطي، المجلد 11، العدد 01 لسنة 2022، ص ص 718-745.
- 15- بودراهم ليندة، "دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية أراضي الدولة على ضوء القانون رقم 23-18"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 16، العدد 02 لسنة 2025، ص ص 419-437.

- 16-بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري: رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون و القانون، المجلد 48، العدد 03 لسنة 2013.
- 17-بوقرة اسماعيل، قليل علاء الدين، " النظام القانوني للأموال البلدية في ظل التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 07 لسنة 2017، ص ص 70-80.
- 18-بومعروف منير، "خصوصية المنازعات المتعلقة بالدفع العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 20، العدد 02 لسنة 2025، ص ص 293-314.
- 19-بيران يعقوب، "إختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02 لسنة 2021، ص ص 1225-1243.
- 20-تبري أرزقي، "السياسة الحماية لأراضي الدولة في ظل القانون رقم 23-18، بين مسؤولية الجهات الإدارية والمسؤولية الجزائية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية المجلد 10، العدد 01 لسنة 2026، ص ص 978-989.
- 21-حسام الدين محمد مرسي، "ضوابط القرار الإداري"، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والإقتصادية، المجلد 18، العدد 01 لسنة 2018، ص ص 121-212.
- 22-حسين أسماء، فينيخ عبد القادر، "الطعن بالإلغاء في الدفع العقاري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 02 لسنة 2021، ص ص 315-337.
- 23-حماتي صباح، حراش أحلام، "حماية القاضي الإداري للأموال الوطنية في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 07، العدد 01 لسنة 2023، ص ص 202-214.

- 24-حملاوي نجاة، سلاي مصطفى، "التدابير الإدارية لحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها في ظل القانون رقم 18-23"، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، المجلد 07، العدد 02 لسنة 2024، ص ص 414-429.
- 25-حيدور جلول، سعيدي الشيخ "رخصة الإستغلال الخاص للملك العام"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02 لسنة 2020، ص ص 1461-1476.
- 26-دوار جميلة، "الحماية القانونية لأراضي الدولة من البنايات والمنشآت غير الشرعية (دراسة على ضوء القانون 18-23)"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01 لسنة 2024، ص ص 1104-1119.
- 27-راشدي حدهوم دليلة، "مدى إستجابة السكن الوظيفي لمعيار السكن المستقر-قراءة على ضوء النصوص القانونية والإجتهد القضائي، المجلة نظرة على القانون الإجتماعي، المجلد 01، العدد 01 لسنة 2021، ص ص 162-209.
- 28-سبتي محمد، "التدخل العقابي للقاضي الجزائي في ميدان رخصة البناء"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 18 العدد 01 لسنة 2025، ص ص 137-165.
- 29-سيهوب سليم، "تمثين الأملاك العقارية في إطار عقود الامتياز"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 04 لسنة 2018، ص ص 95-117.
- 30-شعوة مهدي، "وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 29، العدد 02 لسنة 2018، ص ص 427-442.
- 31-عايلي رضوان، "أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية"، مجلة المفكر، المجلد 01، العدد 10 لسنة 2014، ص ص 501-522.

- 32-عبابو طيب، "واقع نوعية التسيير وتمثين أملاك البلديات في الجزائر"، مجلة دفاتر بوادكس، المجلد 12، العدد 01 لسنة 2023، ص ص 284-303.
- 33-عبايدية سارة، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 01، العدد 03 لسنة 2017، ص ص 206-215.
- 34-عمارة حاتم، بن صالحية صابر، "قرار الهدم آلية قانونية لحماية أراضي الدولة من التعدي وإقامة البناءات والمنشآت غير الشرعية في ظل القانون الجديد رقم 23-18"، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، المجلد 09، العدد 03 لسنة 2024، ص ص 800-814.
- 35-غزالي صامت، "تمثين أملاك البلدية بين التكريس القانوني وتفعيل المنتخب المحلي-دراسة في القانون الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 10، العدد 02 لسنة 2024، ص ص 07-22.
- 36-غزالي عادل، "إدارة الرصيف في المدينة الجزائرية"، مجلة رؤى للدراسات المعرفية والحضارية، المجلد 07، العدد 02 لسنة 2021، ص ص 07-22.
- 37-عطاب يونس، علي محمد، "آليات تفعيل دور البلدية في حماية العمران في الجزائر" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02 لسنة 2020، ص ص 451-481.
- 37-غواس حسينة، "الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري"، مجلة العلوم الانسانية، المجلد 27، العدد 04 لسنة 2016، ص ص 513-533.
- 38-كنازة محمد، "آليات تسيير الأملاك العقارية البلدية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 10، العدد 13 لسنة 2017، ص ص 261-276.

- 39-مالكي محمد، زايدي محمد، "ثنائية بلدية مواطن أساس التنمية المحلية"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 04 لسنة 2022، ص ص 501-517.
- 40-محمدة جلول، "مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والإستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 13، العدد 01 لسنة 2022، ص ص 40-65.
- 41-محمد الأمين كمال، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، المجلد 11، العدد 13 لسنة 2016، ص ص 513-529.
- 42-مزهود حنان، "التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري"، مجلة القانون، المجلد 08، العدد 02 لسنة 2020، ص ص 80-117.
- 43-مehزول عيسى، "إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد أدوات التعمير" (المخططات العمرانية)، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02 لسنة 2014، ص ص 201-213.
- 44-مهدي نوال، "التدابير الإدارية لحماية الحق في السلامة البيئية"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 13، العدد 02 لسنة 2025، ص ص 68-89.
- 45-ميساوي حنان، "حماية الأملاك الوطنية التابعة للبلدية في ظل القانون رقم 10-11"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 01، العدد 02 لسنة 2014، ص ص 67-84.
- 46-_____، "رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 02، العدد الخامس لسنة 2017، ص ص 09-34.
- 47-نويوة نوال، "التنفيذ المباشر للقرار الإداري"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 10، العدد 02 لسنة 2019، الجزائر، ص ص 1200-2211.

- 48- وهاب حمزة، "الجزء الإداري كآلية لحماية البيئة"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01 لسنة 2022، ص ص 215-231.
- 49- وهاب فيصل، "دور البلدية في ادارة النفايات المنزلية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 01 لسنة 2021، ص ص 608-629.
- 50- هدوري عايدة، "أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 28، العدد 47 لسنة 2017، ص ص 141-151.
- 51- يعيش تمام أمال، غليسي محمد طلحة، " الأملاك البلدية ودورها في خلق الثروة المحلية"، مجلة المفكر، المجلد 14، العدد 18 لسنة 2019، ص ص 315-336.

رابعا - النصوص القانونية

أ- الدستور:

- دستور 1996، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، مصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج. ر.ج.د.ش عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج. ر.ج.د.ش، عدد 25 صادر في 14 أبريل 2002، والقانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج. ر.ج.د.ش عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008. والقانون رقم 16-01، مؤرخ في 06 مارس 2016، ج. ر.ج.د.ش، عدد 14، صادر في 07 مارس 2016. و بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج. ر.ج.د.ش، عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020، معدل ومتمم بالقانون رقم 26-04، مؤرخ في 26 مارس 2026، ج. ر.ج.د.ش، عدد 22، صادر في 26 مارس 2026.

ب-النصوص التشريعية

1-أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان، يتضمن قانون العقوبات، ج.رج.ج.د.ش، عدد 49، صادر في 11 يونيو 1966، (معدل ومتمم).

2-أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.رج.ج.د.ش، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم).

3-قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج.د.ش، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر. ج.ج. د.ش، عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

4-قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، ج. ر.ج.د.ش، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج. ر. ج.ج. د.ش، عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

5-قانون رقم 01-19، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج. ر.ج.ج.د.ش، عدد 77 صادر في 15 ديسمبر 2001، معدل ومتمم بالقانون رقم 25-02، مؤرخ في 20 فيفري 2025، ج. ر. ج.ج. د.ش، عدد 12 صادر في 23 فيفري 2025.

6-قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فيفري 2002، متعلق بحماية الساحل وتنميته، ج. ر.ج.ج.د.ش، عدد 10 صادر في 12 فيفري 2002.

7-قانون رقم 03-02، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يحدد القواعد العامة للإستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج. ر. ج.ج. د.ش، عدد 11 صادر في 19 فيفري

2003، معدل بالقانون رقم 07-25، مؤرخ في 19 جويلية 2025، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 47 صادر في 22 جويلية 2025.

8-قانون رقم 10-03، مؤرخ في 19 جويلية، يتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 43 صادر في 20 جويلية 2003.

9-قانون رقم 06-07، مؤرخ في 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 37، صادر في 13 ماي 2007، معدل بالقانون رقم 17-22، مؤرخ في 20 جويلية 2022، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 49، صادر في 20 جويلية 2022.

10-قانون رقم 09-08، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 21 صادر في 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13-22، مؤرخ في 12 جويلية 2022، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 48 صادر في 17 جويلية 2022.

11- قانون رقم 15-08، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 44 صادر في 03 أوت 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-13، مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 68 صادر في 31 ديسمبر 2013، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14-16، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 77، صادر في 29 ديسمبر 2016، المعدل والمتمم بالقانون رقم 11-17، مؤرخ في 27-12-2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 76 صادرة في 28 ديسمبر 2017، (معدل ومتمم).

12-قانون رقم 10-11، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.رج.ج.د.ش، عدد 37 صادر في 03 جويلية 2011، معدل ومتمم بالأمر رقم 13-21، مؤرخ في 31 أوت 2021، ج.رج.ج.د.ش، عدد 67 صادر في 31 أوت 2021.

13-قانون رقم 18-23، مؤرخ في 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافطة عليها، ج.رج.ج.د.ش، عدد 76 صادر في 30 نوفمبر 2023.

ج-النصوص التنظيمية

ج-1-مرسوم رئاسي

- مرسوم رئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج.رج.ج.د.ش، عدد 50 صادر في 20 سبتمبر 2015، (ملغى جزئيا).

ج-2-المراسيم التنفيذية

1-مرسوم رقم 87-146، مؤرخ في 30 جوان 1987، يتضمن إنشاء مكاتب لحفظ الصحة البلدية، ج.رج.ج.د.ش، عدد 27 صادر في 01 جويلية 1987.

2-مرسوم تنفيذي رقم 89-10، مؤرخ في 07 فيفري 1989، يحدد كفايات شغل المساكن الممنوحة لسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن، ج.رج.ج.د.ش، عدد 159، صادر في 08 فيفري 1989.

3-مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.رج.ج.د.ش، عدد 26، صادر في 01 جوان 1991.

4-مرسوم تنفيذي 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 26، صادر في 01 جوان 1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 62 صادر في 11 سبتمبر 2005، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 19 صادر في 01 أفريل 2012.

5-مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 26، صادر في 01 جوان 1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166، مؤرخ في 05 أفريل 2012، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 21 صادر في 11 أفريل 2012، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189، مؤرخ في 15 جويلية 2018، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 43، صادر في 18 جويلية 2018.

6-مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط ذلك، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 60 صادر في 24 نوفمبر 1991، (ملغى).

7-مرسوم تنفيذي رقم 91-455، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 60، صادر في 24 نوفمبر 1991.

8-مرسوم تنفيذي رقم 06-198، مؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج.رج.ج.د.ش، عدد 37 صادر في 04 جوان 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 22-167، مؤرخ في 09 أفريل 2022، ج.رج.ج.د.ش، عدد 29 صادر في 24 أفريل 2022، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 24-196، مؤرخ في 11 جوان 2024، ج.رج.ج.د.ش، عدد 42 صادر في 19 جوان 2024.

9-مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 11 ديسمبر 2012، يلغي المرسوم التنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط و كفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.رج.ج.د.ش، عدد 69، صادر في 19 ديسمبر 2012.

10-مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير، ج.رج.ج.د.ش، عدد 07، صادر في 12 فيفري 2015، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-247، مؤرخ في 23 جويلية، ج.رج.ج.د.ش، عدد 51، صادر في 28 جويلية 2024، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

11-مرسوم تنفيذي رقم 18-153، مؤرخ في 06 جوان 2018، يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.رج.ج.د.ش، عدد 33، صادر في 06 جوان 2018، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-135، مؤرخ في 27 أفريل 2025، ج.رج.ج.د.ش، عدد 28 صادرة في 07 ماي 2025.

12-مرسوم تنفيذي رقم 18-199، مؤرخ في 02 أوت 2018، يتعلق بتفويض المرفق العام، ج.رج.ج.د.ش، عدد 48 صادر في 05 أوت 2018.

13-مرسوم تنفيذي رقم 20-368، مؤرخ في 08 ديسمبر 2020، يتضمن إعادة تنظيم مكتب حفظ الصحة البلدي، ج.رج.ج.د.ش عدد 75 صادر في 13 ديسمبر 2020.

د-القرارات والتعليمات الوزارية

1-قرار وزاري مشترك المؤرخ في 17 ماي 1989، يحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تُخول حق الإمتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة ولصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن.

ه-المذكرة رقم 96، مؤرخة في 10 مارس 2016، متعلقة بتميين أملاك الجماعات المحلية، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

و-القرارات القضائية

و-1 قرارات محكمة النزاع

-قرار محكمة النزاع رقم 107، مؤرخ في 16-05-2011، قضية رئيس المجلس الشعبي البلدي ضد (م ل)، قرار غير منشور.

-قرار محكمة النزاع، مؤرخ في 15-10-2013، ملف رقم 000133، ورثة (ل.ع) ضد ورثة (ب ص)، منشور في مجلة المحكمة العليا، 2013، ص 463-465.

و-2 قرارات المحكمة العليا

-قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 666056 بتاريخ 14-07-2011، قضية ورثة (ص.ز) ومن معه ضد (ص.م) ومن معه، منشور في المجلة القضائية، العدد 01، 2012.

و-3 قرارا مجلس الدولة

-قرار مجلس الدولة، الغرفة 05، ملف 070556، مؤرخ في 28 سبتمبر 2011، قرار غير منشور.

خامسا: المواقع الإلكترونية:

1-زديغة زين الدين، تحديد كفيات التنازل عن السكات الوظيفية للبلديات والولايات، جريدة المساء ل-05 فيفري 2026، متاح على الموقع الإلكتروني

<https://www.el-massa.com>

2-شريط الصادق، "فسخ عقود المحلات التجارية المهمة وتحويلها إلى أملاك البلديات جريدة البلاد لتاريخ 07 أفريل 2025، متاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.elbilad.net/s.nuk6ear13853>

-المراجع باللغة الأجنبية

1-المراجع باللغة الفرنسية

OUVRAGES;

1. ADJA Djilali et DROBENKO Bernard , Droit de l'urbanisme ,éditions Berti, Alger – 2007.
2. André De Laubadere, Jean Claude VENIZIA Yves Gaudmet, Traite de Droit administratif, Tome 1, Dalloz,Paris,1984.
3. BOUSSATA Salah, Droit de l'urbanisme ,Imprimerie,ARTYO,Tunis,2007.
4. JACQUOT Henri , PRIET François, Droit de l'urbanisme 4eme édition , Paris 2001.

MEMOIRES

- BENHADI Daoud ,Croissance urbaine et instruments d'urbanisme, Mémoire de fin d'étude pour obtention du diplôme de poste- graduation spécialisée en gestion des villes, Ecole Nationale d'Administration, 1993- 1994.

ARTICLES

- 1- BEN AKZOUH Chabane, « De la loi d'orientation foncière au Droit de l'urbanisme » Revue Idara, n° 22, 2011, p p 239-259.
- 2- DEBBI Ali, « Impératif de développer les compétences de l'administration locale Algérienne ; Pour une meilleure exploitation des ressources et une attractivité progressive des territoires », Revue Idara, n°02 ,2019, p p 101-120.
- 3- HAMDI Pacha Nadia,«Le tourisme levier de développement local;Analyse du rôle des collectivités locales dans la mise en tourisme de l'Algérie », Revue des sciences humaines, n° 01, 2017, p p 22-36 .

2-المراجع باللغة الإنجليزية

ARTICLE

- BAOUCHE Dalila, FLIH Kamal, “ Protection of Stats lands and conservation methods under Law 23-18” Revue des sciences humaines, n° 04, 2024, p p 229-236.

فهرس المحتويات

قائمة المختصرات

1	مقدمة
6	الفصل الأول: الدور التنظيمي الوقائي لرئيس البلدية في الحفاظ على الأملاك العقارية
8	المبحث الأول: إضطلاع رئيس البلدية بمهام التخطيط والتسيير
8	المطلب الأول: عن دور رئيس البلدية في إعداد مخططات البلدية
9	الفرع الأول: الدور الفاعل لرئيس البلدية في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)
10	ثانياً: صلاحيات رئيس البلدية في إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	1- مبادرة رئيس البلدية بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	2- إصدار قرار المداولة المتضمنة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	3- إصدار قرار يتضمن الجهات المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	4- إصدار قرار عرض مشروع المخطط وإعلانه للجمهور قصد الاستقصاء وتقديم الملاحظات
12	ثالثاً: سلطة رئيس البلدية في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
12	الفرع الثاني: دور رئيس البلدية في إعداد مخطط شغل الأراضي
13	أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي (P. O. S)
13	ثانياً: صلاحيات رئيس البلدية في إعداد مخطط شغل الأراضي
14	1- مبادرة رئيس البلدية بتحضير مخطط شغل الأراضي
14	2- إصدار قرار المداولة على مخطط شغل الأراضي
14	3- إستشارة هيئات محددة قانوناً
15	4- عرض مشروع المخطط للاستقصاء العمومي
15	5- المصادقة على مخطط شغل الأراضي
15	ثالثاً: دور رئيس البلدية في مراجعة مخطط شغل الأراضي
16	المطلب الثاني: سلطة رئيس البلدية في تسيير الأملاك العقارية
17	الفرع الأول: جرد الأملاك العقارية البلدية
17	أولاً: تعريف عملية الجرد

20	ثانيا : الدور الإستشرافي التساهمي لرئيس البلدية في عملية الجرد.
20	الفرع الثاني-تثمين الأملاك العقارية البلدية
21	أولا: تعريف تثمين الأملاك العقارية
21	ثانيا: سلطة رئيس البلدية في عملية تثمين الأملاك العقارية
23	الفرع الثالث-التصرف في الأملاك العقارية البلدية
24	أولا : المقصود بالتصرف في الأملاك العقارية البلدية
24	ثانيا : تطبيقات عن سلطة رئيس البلدية للتصرف في الأملاك العقارية البلدية
25	1-التصرفات الناقلة للملكية العقارية للبلدية
25	1-1-البيع أو التنازل عن الأملاك العقارية البلدية
28	2.1.مبادلة الأملاك العقارية البلدية
29	2-التصرفات غير الناقلة للملكية العقارية للبلدية
29	2-1 تخصيص الأملاك العقارية البلدية
30	2-2 تأجير الأملاك العقارية البلدية
31	3-2 منح حق الامتياز على الأملاك العقارية البلدية
33	المبحث الثاني-الترخيص والحظر: آليات مُخولة لرئيس البلدية للحفاظ على الأملاك العقارية
33	المطلب الأول-إضطلاع رئيس البلدية بإصدار التراخيص
34	الفرع الأول- دور رئيس البلدية في إصدار الرخص: التعمير أنموذجا
34	أولا : سلطة إصدار الرخص
34	1-رخصة البناء
34	1.1.تعريف رخصة البناء
35	2-1 صلاحية رئيس البلدية في إصدار رخصة البناء
35	أ- سلطة رئيس البلدية في إصدار رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية
36	ب-سلطة رئيس البلدية في إصدار رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة
37	2-رخصة التجزئة
38	2-2 صلاحية رئيس البلدية في إصدار رخصة التجزئة
38	أ- سلطة رئيس البلدية في إصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية

38	ب- سلطة رئيس البلدية في إصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للدولة
39	3- رخصة الهدم
39	3-1- تعريف رخصة الهدم
40	3-2 سلطة رئيس البلدية في إصدار رخصة الهدم
40	ثانياً: دور رئيس البلدية في إصدار الشهادات العمرانية
41	1- شهادة التعمير
41	1-1 تعريف شهادة التعمير
42	1-2 سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التعمير
42	أ- سلطة رئيس البلدية في إصدار شهادة التعمير بصفته ممثلاً للبلدية
42	ب- سلطة رئيس البلدية في إصدار شهادة التعمير بصفته ممثلاً للدولة
42	2- شهادة المطابقة
42	2-1 تعريف شهادة المطابقة
43	2-2 سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح شهادة المطابقة
44	3 شهادة التقسيم
44	3-1 تعريف شهادة التقسيم
45	3-2 صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح شهادة التقسيم
45	الفرع الثاني إصدار التراخيص للإستغلال الفردي للأماكن العمومية البلدية
47	ثانياً أشكال تراخيص الاستغلال الفردي للأماكن العمومية البلدية
47	1- رخصة الطريق
48	1.1 تعريف رخصة الطريق
48	2-1 سلطة رئيس البلدية في منح رخصة الطريق
49	2- رخصة الوقوف
49	2-1 تعريف رخصة الوقوف
50	2-2 سلطة رئيس البلدية في منح رخصة الوقوف
50	المطلب الثاني تفعيل رئيس البلدية لآلية الحظر حفاظاً على الأملاك العقارية
51	الفرع الأول الحظر آلية لحماية الأملاك العقارية

51	أولاً: تعريف آلية الحظر
51	ثانياً : أنواع الحظر
52	الفرع الثاني: تطبيقات عن سلطة رئيس البلدية في إستعمال آلية الحظر حفاظاً على الأملاك العقارية
52	أولاً : عن تطبيقات الحظر في مجال حماية العقار الساحلي
53	1-صلاحيات الحظر الممنوحة لرئيس البلدية وفقاً لقوانين و تنظيمات الساحل
54	2-صلاحيات الحظر الممنوحة لرئيس البلدية وفقاً لقانون تسيير النفايات لحماية للشواطئ
55	ثانياً: تطبيقات عن الحظر في مجال التعمير
55	1-رفض رئيس البلدية منح رخصة البناء
57	2- رفض رئيس البلدية منح رخصة التجزئة
57	ثالثاً : عن تطبيقات الحظر في حماية الممتلكات العمومية
57	1-الحظر في مجال حماية المساحات الخضراء والحدائق العمومية
58	2-الحظر في مجال حماية الطرق
60	خلاصة الفصل الأول
61	الفصل الثاني: الدور الردي لرئيس البلدية في الحفاظ على الأملاك العقارية
63	المبحث الأول: الآليات الضبطية الردعية ذات الطابع الإداري لحماية العقار
63	المطلب الأول: تمكين رئيس البلدية من آليات ردعية ذات طابع تحفظي لحماية العقار
63	الفرع الأول: تكليف رئيس البلدية أعوان لتحرير محاضر المخالفات
64	أولاً-تعريف محاضر المخالفات
64	1- المحضر
64	2- تعريف المخالفات
65	ثانياً- تطبيقات عن سلطة رئيس البلدية في تحرير محاضر المخالفات
65	1- تحرير محاضر المخالفات في مجال العمران
66	2- تحرير المحاضر بخصوص التعدي على أراضي الدولة
67	3-تحرير محاضر في حالة معاينة مخالفات في الإستغلال الفردي للأملاك العامة
68	الفرع الثاني: توجيه رئيس البلدية الإعدار للمعتدين على الأملاك العقارية
68	أولاً- تعريف الإعدار

68	ثانيا- تطبيقات عن توجيه الإعدار من طرف رئيس البلدية لحماية الأملاك العقارية
69	1- الإعدار في مجال تسيير الأملاك العقارية الخاصة للبلدية
69	2- الإعدار في مجال تسيير الأماكن العمومية والطرق
70	3- الإعدار في مجال التعمير
71	الفرع الثالث وقف رئيس البلدية للأشغال أو النشاط كإجراء ردي تحفظي
71	أولا: المقصود بوقف الأشغال أو النشاط كإجراء ردي لحماية الأملاك العقارية
71	1- وقف الأشغال
72	2- وقف النشاط
72	ثانيا: تطبيقات عن وقف الأشغال أو النشاط من طرف رئيس البلدية
72	1- وقف الأشغال في مجال العمران كإجراء تحفظي
73	2- وقف النشاط كإجراء تحفظي
74	1-2- في مجال تسيير المنشآت المصنفة
74	2-2- وقف النشاط في مجال ممارسة الأنشطة ذات الطابع التجاري
75	المطلب الثاني الآليات الردعية ذات الطابع التنفيذي المخولة لرئيس البلدية للحفاظ على العقار
75	الفرع الاول سلطة رئيس البلدية في سحب و إلغاء التراخيص
76	أولا: المقصود بسحب وإلغاء التراخيص
76	1- سحب الترخيص
77	2- إلغاء الترخيص
78	ثانيا: تطبيقات عن سلطة رئيس البلدية في سحب وإلغاء التراخيص حفاظا على الأملاك العقارية
78	1- إنهاء الترخيص حماية للمحيط وبيئة الجوار
79	2- إنهاء الترخيص لضرورة المصلحة العامة في مجال الإستغلال الخاص للملك العام
80	3- إنهاء الترخيص كعقوبة إدارية
82	الفرع الثاني الهدم إجراء مخول لرئيس البلدية لردع الإعتداء على العقار
82	أولا: المقصود بالهدم
83	ثانيا: تطبيقات عن سلطة رئيس البلدية في إصدار قرار الهدم
83	1- قرار الهدم في إطار قوانين التهيئة والتعمير

84	2-قرار الهدم في إطار القانون رقم 18-23، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها
86	الفرع الثالث. التنفيذ الجبري كآلية تقليدية مخولة لرئيس البلدية لحماية الأملاك العقارية
87	أولاً: المقصود بالتنفيذ الجبري
87	1-تعريف التنفيذ الجبري
88	2-شروط التنفيذ الجبري
89	1-2 أن يكون التنفيذ مشروعاً
89	2-2 وجود حالة إمتناع عن التنفيذ
89	3-2 إقتصار التنفيذ على القرار الإداري
90	ثانياً: سلطة رئيس البلدية في التنفيذ الجبري حفاظاً على الأملاك العقارية
92	المبحث الثاني. لجوء رئيس البلدية إلى القضاء لحماية الأملاك العقارية
93	المطلب الأول. دور رئيس البلدية في حماية الأملاك العقارية أمام القضاء الإداري
94	الفرع الأول. آليات التقاضي الممنوحة لرئيس البلدية للحفاظ على الأملاك العقارية
94	أولاً-دعوى الإلغاء
96	ثانياً-دعوى القضاء الكامل
97	ثالثاً-الدعوى الإستعجالية أمام القضاء الإداري
98	الفرع الثاني. نماذج عن الدعاوى المتاحة لرئيس البلدية لحماية الأملاك العقارية
98	أولاً: منازعات ضبط الحدود والترقيم العقاري
99	1- منازعات ضبط وتعيين حدود الملكية العقارية
100	2- منازعات الترقيم العقاري
100	1-2 منازعات الترقيم العقاري المؤقت
100	2-2 منازعات الترقيم العقاري النهائي
101	ثانياً: منازعات السكنات الوظيفية
103	ثالثاً: منازعات الإستغلال الخاص للملك العام
103	1- المنازعات الناشئة عن الإستغلال بناء على رخصة وحيدة الطرف
104	2- المنازعات الناشئة عن الإستغلال التعاقدي
106	المطلب الثاني. حماية الأملاك العقارية أمام القضاء العادي

فهرس المحتويات

106	الفرع الأول حماية الأملاك العقارية أمام القضاء العقاري
106	أولاً: الدعاوى المتعلقة بشهر الحقوق العينية
108	ثانياً: الدعاوى المتعلقة بتبادل الأملاك العقارية الخاصة
109	الفرع الثاني الحماية الجزائية للأملاك العقارية
110	أولاً: الحماية الجزائية للأملاك العقارية في قانون العقوبات
110	1- جرائم الإعتداء على الملكية العقارية
111	2- جرائم التخريب و الحرق
112	ثانياً: الحماية الجزائية للأملاك العقارية في قانون رقم 18-23
113	1- أفعال التعدي على أراضي الدولة المصنفة كجنح
113	1.1 جنحة الإستحواذ دون وجه حق على أراضي الدولة للمصالح الخاص أو لفائدة الغير
114	2.1- الجرائم المتعلقة بالبنائات والمنشآت غير الشرعية المبنية على أراضي الدولة
	3.1- جريمة الترخيص عن علم بربط البنائات و/أو المنشآت التي تم تشييدها بطريقة غير شرعية على
114	أملاك الدولة
114	4.1- جريمة تغيير طبيعة أراضي الدولة أو وجهتها
114	2- أفعال التعدي على أراضي الدولة المصنفة كجنايات
115	1.2- جريمة التصرف في أراضي الدولة
115	2.2- إساءة إستغلال الوظيفة لتسهيل التعدي على أراضي الدولة لصالح الغير
116	3.2- تطبيق ظرف العود على الجرائم الواقعة على أراضي الدولة
116	ثالثاً: تأسيس رئيس البلدية كطرف مدني في الجرائم الواقعة على أراضي الدولة
118	خلاصة الفصل الثاني
119	خاتمة
124	قائمة المراجع
144	فهرس المحتويات

دور رئيس البلدية في الحفاظ على الأملاك العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

ملخص

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بدور محوري في الحفاظ على الأملاك العقارية سواء المندرجة في أملاكها الخاصة أو الأملاك العامة الواقعة في إقليم اختصاصها، ويختلف دوره في الحماية باختلاف وضعيات تدخله وطبيعة الإعتداء، فيكون تنظيماً وقائياً من خلال التخطيط الفعال والتسيير العقلاني وإصدار التراخيص، إضافة إلى إصدار قرارات الحظر، كما يكون له دوراً ردعياً يمارسه تحفظياً مثل توجيه الإعذار أو بشكل أكثر حزماً وزجراً كالتنفيذ الجبري.

عند عدم كفاية الآليات المشار إليها أعلاه لتحقيق الحماية المطلوبة، يلجأ رئيس البلدية إلى القضاء لتفعيل الحماية القضائية لصون هذه الأملاك أو استردادها.

الكلمات المفتاحية رئيس البلدية، الحماية، الأملاك العقارية، التخطيط، التسيير، الوقاية، الردع، القضاء.

Résumé

Le Président de l'Assemblée Populaire Communale joue un rôle central dans la préservation des biens immobiliers, qu'il s'agisse de biens privés ou de biens publics situés sur le territoire relevant de sa compétence, son intervention en matière de protection varie selon les circonstances et la nature de l'atteinte portée à ces biens.

Ce rôle peut revêtir un caractère réglementaire et préventif, à travers une planification efficace, une gestion rationnelle et de la délivrance des autorisations, ainsi que par la prise de décisions d'interdiction, il peut également revêtir un caractère dissuasif, exercé de manière conservatoire, comme l'envoi d'une mise en demeure, ou de manière plus ferme et coercitive, comme l'exécution forcée.

Lorsque les mécanismes susmentionnés s'avèrent insuffisantes, pour assurer la protection requise, le président de l'Assemblée Populaire Communale porte l'affaire devant les juridictions compétentes afin de mettre en œuvre la protection juridictionnelle nécessaire pour la préservation ou la récupération des biens immobiliers concernés.

Les Mots-clés Le président de l'Assemblée Populaire Communale, protection, biens immobiliers, planification, gestion, prévention, dissuasion, pouvoir judiciaire.