

الرخص في مجال الأراضي الفلاحية

رخصة البناء - رخصة التجزئة

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون

إشراف الأستاذ:

د. سلخ محمد الأمين

إعداد الطالبين:

العائز السعيد

بالحادف عبد اللطيف

لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. قني سعية	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. سلخ محمد الأمين	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. شنوف بدر	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2018 / 2019

شكر وعرفان

مصادقا لقوله صلى الله عليه وسلم " من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

(صدق رسول الله صلى الله عليه وسلم)

أشكر الله عز وجل الذي أعاننا ووفقنا على إنجاز هذا العمل المتواضع

يسرنا ويشرفنا أن نتقدم بالشكر والتقدير والعرفان والوفاء للأساتذة

- الأستاذ /محمد امين سلخ على تفضله بقبول الإشراف على هذه المذكرة لدعمه وتوجيهه ونصائحه التي لم يبخل علينا بها.

- الدكتور /جمال غريسي الذي كان لنا أخا وموجها طوال المسيرة الجامعية .

- الأستاذ /كمال صمامة حفزه الله زميل عمل وكان عوننا و مرجعا لنا.

وأسأل الله العلي العظيم أن يجزيهم خير الجزاء، وأن ينفع بعملهم كل من احتاج إليه.

كما أتوجه عميق الشكر إلى لجنة المناقشة الدكتور شنوف بدر و الدكتورة فتي سعية.

مقدمة

منذ القدم والأراضي الفلاحية تحتل أهمية كبيرة وعظمى إذ تعتبر هي الركيزة الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي الذي يريد الوصول إلى التنمية المستدامة وإلى سيادة غير منقوصة في المجال الاقتصادي وخاصة الزراعي أو الفلاحي وكذلك ليكون في الرتب العالمية للدول ذات الأهمية الاقتصادية.

إذا أن الجزائر كانت ولا زالت من الدول السبّاقة في هذا المجال الحيوي وحتى قبل دخول الاستعمار الفرنسي فقد كان الجزائريون معروفين بكونهم متعلقون بالأرض ويعيشون في مجتمع زراعي رعوي، يتكون نظامه العقاري من وجود ملكية القبيلة المحمية من طرف الأهالي والتي تسمى العروش كما تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية السمحاء، وهذا للتصرفات التي تطرأ على العقار الفلاحي من ضبط للعقود وبيع وتقسيم وكراء ومن بين هذه القواعد هو حق الشفعة الذي تتداوله الأجيال أبا عن جد رغم تقييده لحرية المالك في انتقال هذه الأخيرة إلى يد الغير.

وبعد دخول المستعمر الغاشم وتدنيته لأرض الجزائر الطاهرة قامت الحكومة الاستعمارية بتوزيع الأراضي الفلاحية ذات الأهمية القصوى على المعمرين، وأغلبها أفتكت من يد أصحابها بطرق احتيالية وتعسفية، وجعل الأرض الفلاحية فرنسية (أي تابعة لفرنسا) من خلال القوانين التي قد جهزت لهذا الغرض من طرف الإدارة الفرنسية ومن بين هذه القوانين قانون (سينا تيس كوسيلت) الصادر في 1863/04/22 وقد جاء فيه قوانين أخرى مجحفة وقد أثقلت كاهل الفلاح الجزائري بالديون والمتابعات القضائية وكذلك الحجوزات لأسباب واهية وليس لها أي مبرر لا أخلاقي ولا قانوني.

وبعد الاستقلال وخروج المستعمر سعت الحكومات المتعاقبة إلى تغيير كامل وجذري لأنماط تنظيمات الأراضي الفلاحية من خلال وضع قوانين جديدة بموجبها تنظيم الأراضي الفلاحية وكيفية التصرف فيها خدمة للفلاح وللوطن من خلال سن تشريعات تتلائم وأهداف التنمية في إطار اختيار النظام الاشتراكي في الستينيات والسبعينيات من القرن الماضي،

وقد تجسد هذا التغيير في بروز وصدر الأمر رقم 71-73 بتاريخ 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، التي كانت تهدف إلى التوزيع العادل والفعال لوسائل الإنتاج، لا أن هذا النظام فشل فشلا ذريعا نظرا لضعف النتائج الاقتصادية والاجتماعية المسجلة في الميدان الفلاحي وقد كان ذلك النظام محل تعديلات و"عمليات إعادة هيكلة" عديدة، إلى غاية أزمة الطاقة لسنة 1986 التي كشفت الفشل الذريع لهذا التوجه وأدت إلى تخلي الدولة عن الإدارة الاشتراكية للقطاع الفلاحي العاجز، وذلك بعد صدور القانون رقم 19/87 القاضي بإقامة "المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية"، والذي يمنح للمستفيدين حق الانتفاع من الأرض، مع احتفاظ الدولة بالملكية العقارية، وهنا بدأ يظهر توجه الدولة نحو خصوصية جزئية للقطاع الفلاحي، وقد تأكد هذا التوجه بعد صدور قانون التوجيه العقاري. وأمام هذه الوضعية الفلاحية المضطربة، المتعلقة بالعقار الفلاحي لوحظ عبر جميع السياسات الزراعية التي طبقت، عدم استقرار مناهج وقوانين الملكية الزراعية، وهذا ما أثر في عملية التنمية الزراعية، بسبب عدم وضوح السياسات العقارية المنتهجة أو انحرافها في التطبيق. فإذا كان الهدف من هذه السياسات تحقيق الأمن الغذائي، المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية الذي عمل على إعادة تنظيم القطاع الفلاحي لأمالك الوطنية الخاصة من خلال منح الفلاحين حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة بالدولة، وأستمر العمل بهذا القانون لعشرون سنة إلا أنه نظرا لعدم تحقيقه للأهداف والنتائج المرجوة منه خاصة من ناحية توفير الإنتاج وتحقيق الاكتفاء الذاتي في الفلاحة والمحافظة على الأراضي الزراعية، حيث استغل الفلاحون عدم رقابة الدولة لتلك الأراضي فعمدوا إلى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، بسبب عدم ضبط العلاقة فيما بين العمال في المستثمرات الفلاحية فيما يخص تقاسم الأشغال والأعباء والأرباح الذي كان واضحا بسبب النزاعات الحاصلة بين الفلاحين فيما بينهم مما أدى بهم إلى إعادة تقسيم الأراضي قسمة داخلية داخل المستثمرة الفلاحية.

• أسباب إختيار الموضوع: يعود إختيارنا لهذا الموضوع إلى أسباب ذاتية و أخرى موضوعية تتمثل في :

الأسباب الذاتية : يندرج الموضوع ضمن إختصاصانا كموظفين مما يسمح بدراسة الموضوع من جوانبه القانونية .

الأسباب الموضوعية :

تكن في تسليط الضوء على أهمية العقار الفلاحي

-نقص البحوث في هذا المجال و حتى تكون هذه المذكرة إثراء لهذا الموضوع.

أهمية البحث :

- الأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي يكتسبها القطاع الفلاحي رغم أنه عرف حالة عدم الاستقرار لمدة طويلة والبحث عن الطريقة الأمثل لاستغلاله وتحقيق الأهداف المرجوة منه والعقار الفلاحي من أهم المواضيع التي يهتم بها القانون المنظم للعقار الفلاحي.

منهج الدراسة :

أما المنهج المتبع في الدراسة فإعتمدنا على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي، والتي ساعدت على كشف الإبهام والغموض، وذلك من خلال المنهج الوصفي الذي جسد لنا الوضعية والواقع الفعلي للعقار الفلاحي، وكذا الاعتماد على المنهج التحليلي الذي إستطعنا من خلاله شرح بعض النصوص القانونية المرتبطة بالقانون العقاري.

إشكالية البحث :

وهذا ما يدفعنا لطرح الإشكالية التالية:

ما هي الضوابط و المعايير التي عالج بها المشرع الجزائري العقار الفلاحي ؟

خطة البحث :

أما الخطة المتبعة فتطرقنا في الفصل الأول للحديث عن رخصة البناء في الأراضي الفلاحية وقسمناه إلى مبحثين فالمبحث الأول ماهية رخصة البناء أما المبحث الثاني أحكام رخصة البناء في الأراضي الفلاحية أما الفصل الثاني فخصصناه لرخصة التجزئة في الأراضي الفلاحية ففي المبحث الأول تناولنا ماهية رخصة التجزئة أما المبحث الثاني فتكلمنا عن تصنيف الأراضي الفلاحية.

أما بخصوص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع نجد، هناك أسباب موضوعية وأخرى ذاتية تتجسد في النقاط التالية:

- الأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي يكتسبها القطاع الفلاحي رغم أنه عرف حالة عدم الاستقرار لمدة طويلة والبحث عن الطريقة الأمثل لاستغلاله وتحقيق الأهداف المرجوة منه والعقار الفلاحي من أهم المواضيع التي يهتم بها القانون المنظم للعقار الفلاحي.

- الأسباب الذاتية هي الرغبة في دراسة هذا الموضوع.
أما أهداف الموضوع الأساسية فتكمن الهدف من دراسة موضوعنا في إبراز التراخيص الخاصة بالبناء والتقسيم والمتعلقة بالأراضي الفلاحية.

ومن الصعوبات التي صادفناها أثناء تطرقنا وتعرضنا لهذا الموضوع تتمثل فيما يلي: قلة المراجع المتخصصة والشارحة في مجال العقار الفلاحي.

الفصل الأول

رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

الفصل الأول

رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

يعتبر القطاع الفلاحي أحد الأعمدة التي يقف عليها النمو الاقتصادي في اقتصاديات الدول المتقدمة، كما إن الزراعة هي قطاع أساسي للاقتصاد الوطني، وإحدى أهم القطاعات الواجب تفعيلها في الجزائر لما تتمتع به من إمكانيات ضخمة خاصة من ناحية الأراضي الشاسعة لتمكينها من تحقيق الاكتفاء الذاتي في العديد من المحاصيل الزراعية خاصة القمح وتعد البديل الأمثل والحل الواقعي لمواجهة أزمة تهوي أسعار المحروقات، وتكمن مساهمة قطاع الفلاحة في تقليل من فاتورة الواردات وتنويع المداخل إضافة لقدرته على إستيعاب نسبة عالية من العمالة خاصة الوطنية وتحقيق التقدم الاجتماعي.

لقد مرت الجزائر على الحقبة الاستعمارية التي كانت لها أجندة وسياسات لتثويه البناء الهيكلي للعقار الفلاحي، وجعلها تتخبط في أزمت كبيرة وقصد نجاح أية سياسة زراعية لابد من امتلاك قاعدة صلبة قوامها ثبات أهم عامل من عوامل الإنتاج في القطاع الفلاحي وهو الأرض¹.

يظهر اهتمام المشرع الجزائري باستغلال الأراضي الفلاحية، وحمايتها جليا منذ الاستقلال وذلك لأهمية هذا القطاع في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، خاصة بالرحيل للمعمرين المالكين لأراضي شاسعة، والذي نتج عنه عدة وضعيات طارئة منها شغور²

العديد من المزارع والأراضي الفلاحية هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى ضم هذه الأراضي للدولة وذلك بإصدار عدة تشريعات قانونية لحماية الأملاك الشاغرة وتحديد كفاءات تسييرها.

(¹) عجة الجيلاني : أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية،

الجزائر، 2005 ص 15.

(²) رزقة غراب، أثر التكامل على التنمية الزراعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع نظرية التنمية، معهد العلوم الاقتصادية ، جامعة باتنة، السنة الجامعية 1984/1988 ص 78.

كما أن الحركة التي تطرأ عن العقار الفلاحي وهي عبارة عن البناء والتجزئة فالأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها، ومن ثمّ البناء عليها، غير أن هذه الحرية مقيدة بألا تتعارض مع النظام العام العمراني، فيجب أن تتوافق عمليات البناء مع القواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة للمحافظة على المظهر الجمالي للمدينة وحماية الأراضي الفلاحية والبيئة، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى تقييد حق الملكية عن طريق ترخيص أعمال البناء لضمان احترام قواعد العمران، من خلال فرض إجراءات وأشكال يجب على الإدارة وعلى الأفراد احترامها عند إصدار القرارات المتعلقة بالبناء حتى تتمكن الإدارة من مراقبة أعمال البناء على نحوي من التحكم في تشييد المدن وحماية البيئة. وعليه سوف نتطرق في المبحث الأول مفهوم العقار الفلاحي أما المبحث الثاني الرخص الواردة على العقار الفلاحي⁽¹⁾.

المبحث الأول

ماهية رخصة البناء

سنتناول في هذا المطلب تعريف رخصة البناء في القانون و العناصر الواجب توافرها في هذه الرخصة.

المطلب الأول

مفهوم رخصة البناء

أخضع المشرع الجزائري كافة الأنشطة العمرانية لتراخيص إدارية وهذا لوضع أي نشاط عمراني في إطاره القانوني الصحيح، ومن أهم الرخص الإدارية التي أوجبها المشرع

(1) بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي تبسة، عدد 01 مارس 2007، ص18 .

(2) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة الطبعة الأولى 2005 ص12 .

الجزائري وكغيره من التشريعات المقارنة على ممارسة أي نشاط عمراني هي رخصة البناء، هذه الأخيرة التي تعتبر من أهم الرخص الإدارية المطلوبة في مجال العمران. فرخصة البناء هي عبارة عن إجراء ضروري مسبق وشرطا أساسيا قبل الشروع في أعمال البناء، إذ يهدف هذا الإجراء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني التي ستتجزر ومتطلبات المصلحة العامة المنظمة في قانون التهيئة والتعمير. (2)

الفرع الأول

تعريف رخصة البناء

يمكن أن نصل إلى تعريف لرخصة البناء، من خلال ما يلي:

- **البناء هو:** "كل بناء أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات⁽¹⁾."
- **الإطار المبنى هو:** "مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير."
- تعرف رخصة البناء على أنها " هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"⁽²⁾.
- وتعرف أيضا " قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"⁽³⁾.

المادة 2 الفقرة 06 رقم القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20. ⁽³⁾

(2) محمد الصغير بعلي، المرجع السابق ، ص18.

(3) عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع 2011 بانتة، ص62.

فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة⁽¹⁾.

أما بالنسبة لتشريع الجزائري وعند الرجوع للنصوص القانونية الواردة بقانون التعمير والمنظمة لل عمران تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء، فالمشرع الجزائري من خلال المادة 52 من القانون 29/90 والمادة 41 من الرسوم التنفيذي 19/15 قد اكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة تشييد بناية جديدة أو تحويلها دون تقديم تعريف جامع لها، فعادة ما يترك التعريفات للفقه والقضاء.

ومن خلال التعريفات نستنتج أن رخصة البناء هي قرار إداري حيث يعرف هذا الأخير على أنه تعبير إرادي صادر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة ويحدث آثار قانونية⁽²⁾.

الفرع الثاني

خصائص رخصة البناء و إجراءات إصدارها

تتميز رخصة البناء بخصائص التي تتميز بها القرارات الإدارية من حيث أنها:

أولاً: خصائص رخصة البناء

1- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

كونها صادرة بقصد ترتيب أثر قانوني وتكون ذات طابع تنفيذي فمن شأنها ترتيب أثر، حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات طبقاً للشروط والإجراءات، أي لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأية جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه

(1) صافية إقنولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر زئر، 2015، ص 135.

(2) عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، 2007، ص 17.

الرخصة، وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، فهي قرار إداري إفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي (275)، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير (276)، فمصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرفق عامة سواء كانت أجهزة وهياكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة، ورخصة البناء تصدر إما عن مرفق البلدية أو مرفق الولاية أو الوزارة⁽¹⁾.

2- أن يكون قرارا قبليا

أي قبل الشروع في أعمال البناء، فالهدف من فرض الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته.

3- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

تنص المادة 02/52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه "تشتط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييج " وبهذا يكون المشرع هنا، قد وضح معنى أعمال البناء، في حين نجده في نص لمادة 33 من المرسوم 91-176 قد اكتفى بذكر: " يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء."

(1) أولاد اريح صافية إقمولي، مرجع سابق، ص 136.

4- احترام قرار رخصة البناء أدوات ورخص العمران العليا

ويقصد بذلك أن يتمشى القرار المتضمن رخصة البناء مع أحكام مخططات التهيئة والتعمير⁽¹⁾ والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى جانب رخصة التجزئة وشهادة التعمير⁽²⁾.

رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار أو حيازته القانونية، وذلك بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى المحافظة العقارية.

6- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري⁽³⁾.

ثانيا: إجراءات إصدارها:

إذ تتم عملية منح رخصة البناء ل طالبها هذه الوثيقة وفق إجراءات قانونية محددة يجب على كل طالب لهذه الرخصة إتباعها والتقيد بقوانينها ، وتتمثل في تقديم طلب إلى الجهة المختصة لمنح الرخصة ، ثم تأتي مرحلة التحقيق ودراسة المطلب المودع لديها ليكون الرد إما الإيجاب أو بالسلب ، وذلك بناء على ما تنص عليه القوانين المنظمة لهذه الرخصة.(1).

1/ طلب الحصول على رخصة البناء

للحصول على رخصة البناء من الجهة المختصة يتطلب على طالبها القيام أولا بتقديم طلب للإفصاح عن رغبته، وهو ما نصت عليه قوانين التعمير.

(1) Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Paris, 2006, p 197

(2) محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق، ص37.

(3) صافية ولدرايح إقلولي، مرجع سابق، ص135-136 .

من حيث الصفة القانونية للطالب :

يقصد بالصفة هنا طبيعة العالقة التي تربط طالب رخصة البناء والعقار، أي حتى يقبل طلب رخصة البناء عند إيداعه شكال يجب توقيعه من قبل ذوي المصلحة والصفة لكن صفة الطالب تستدعي شيء من التوضيح . حيث تدل الدراسة المقارنة على أن تقديم طلب رخصة البناء إنما يعود مبدئياً إلى إملالك وهو ما نصت عليه المادة 50 من القانون رقم 29/90 في ما يلي : حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم فهنا نص المادة قد ربط حق البناء بحق ملكية الأرض . و من جهة أخرى نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على ما يلي : يجب أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع من إملالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية . يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية:

. إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المخصص عليه في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.¹
. أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني .

. أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية . من خلال هاتين المادتين وبالمقارنة بينهما يطرح مدى مشروعية نص المادة 34 السابقة الذكر من حيث عدم احترام مبدأ ارتباط حق البناء بحق الملكية الوارد في نص المادة 50 من القانون 29/90 ليووسع من صفة طالب رخصة البناء إضافة للمالك إلى كل من الوكيل المستأجر المرخص له الحائز والهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية . ويمكن إن نشير إلى صفة طالب البناء في القانون الفرنسي حيث تمنح رخصة البناء لمالك الأرض

¹ صافية إقولي ولد رابح، مرجع سابق ، ص 138.

بصفة أساسية أو من ينوب عنه بشرط أن يرفق بطلب ترخيص التوكيل الخاص بالإجابة أو الوكالة¹.

كما أن المشرع الفرنسي توسع في منحها فذهب إلى أنه بإمكان الشخص الذي لديه وعد بيع لقطعة أرض أن يتقدم بطلب رخصة البناء ، كما أن مجلس الدولة الفرنسي ال يمارس رقابة محدودة على صفة طالب الرخصة مستند في ذلك على المالك الظاهر باعتبار أن القانون الذي يهتم بحق الملكية ، ومن حيث اكتسابها واستعمالها في القانون المدني وليس القانون الإداري، وعليه في حالة وجود نزاع حول ملكية الأرض بين طالب الرخصة ومدعي الملكية فإن الإدارة ال تستطيع التدخل في ذلك إلى حين أن تبت المحكمة المدنية في موضوع النزاع . إن تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء من خلال التوسع في منحها إلى عدة أشخاص من المالك إلى الوكيل إلى النائب يسرع في الحصول عليها بشرط أن تثبت لهم هذه الصفة حتى ال تمنح رخصة بناء لغير مالكي الأرض ألننا نصطدم بأشكال وصور النزاعات التي كثيرا ما تثار أمام القضاء المدني في حالت إقامة البنايات على أراضي الغير سواء بحسن النية أو .سوء النية (وحسب رأينا وبعد الاطلاع على ما جاء به المشرع الجزائري ، وما جاء أيضا في القانون الفرنسي فإن التوسع في صفة طالب رخصة البناء إلى أشخاص آخرين وعدم حصرها فقط في المالك ، تعد وسيلة غير سليمة للتحكم في العقار وحيازته ، إلا إذا منحت رخصة البناء إلى مستأجر ولو كان مرخص له ، تكون بذلك قد منحتة حق من حقوق التصرف الذي ينحصر فقط في حق الملكية ، الذي هو المالك الأصلي، ضف إلى ذلك التوسع في صفة طالب رخصة البناء وسيلة ليست في صالح الرقابة الإدارية الصارمة لمكافحة البنايات الفوضوية وغير الشرعية، وبالتالي تعطى دفعا إلى البناء فوق أراضي غير مملوكة ملكية تامة لأصحابها، ومنه يعد تشجيع على البناء

¹ إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، تاريخ إرسال المقال : 2017/04/15 تاريخ قبول المقال للنشر : 2017/05/30

الفوضوي وغير الخاضعة للمعايير التقنية للتعمير إقامة نسيج عمراني متناسق ومتلائم للحياة وخالٍ من مظاهر وشوائب البناء الطفيلي.

2/ من حيث الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء:

يتطلب استصدار رخصة البناء مجموعة من الوثائق منها ما يتعلق بصفة الطالب و أخرى تتعلق بالبناء ، وهي وثائق ذات درجة كبيرة من الأهمية المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة ، وبذلك بعد دراستها دراسة معمقة ومتأنية من الجهة المانحة لرخصة البناء . وبالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تلحق ضررا بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون ، ولمنح رخصة البناء وفق المعايير الفنية والتقنية التي جاء بها القانون المتعلق برخصة البناء البد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطالب كما هو مفصل بالمرسوم التنفيذي رقم 176/91 حيث تنص المادة 35 منه على أن « يرفق طلب البناء بملف يشتمل على الوثائق التالية- 1 : تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط السند التي تمكن من تحديد قطعة الأرض- 2 . مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500¹.

الفرع الثالث

أهمية رخصة البناء

- وسيلة ناجعة لتنظيم التطوير العمراني والمساهمة في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.
- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشبيده.
- احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني.

¹ عمار بوضياف، المرجع السابق ، ص58.

- ضمان التوازن بين المصلحة العامة والخاصة التي تهدف من وراء القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة بناء.
- وسيلة رقابية قبلية وقائية مسبقة يفرض من خلالها احترام القواعد القانونية والإجرائية.

المطلب الثاني

شروط تتعلق بصاحب البناء (طالب الرخصة)

جاء في المادة 34 من قانون التوجيه العقاري: لا يمكن إنجاز أية منشأة أودادية أو بداياته داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصية جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه و بعد الحصول على رخصة صريحة تدل حسب الشكل و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء".

إشترطت هذه المادة للبناء فوق الأراضي الفلاحية وجود رخصة مسلمة من طرف الهيئات المختصة ، لكن من هم الخاص المعنيون برخصة البناء على الأراضي الفلاحية ؟

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم على ضرورة توقيع طلب رخصة البناء من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص قانونا أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض محل البقاء .

يتضح من ديباجة هذه المادة أن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء هم:

الفرع الأول

شروط تتعلق بالأشخاص الطبيعيين

أولا : المالك

جاء في المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير 90-29 "حق البقاء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

كما اشترط المشرع تقديم نسخة من عقد الملكية مرفقا بملف رخصة البناء، حيث يرتبط أصلا حق البدء بحق الملكية الممارس على الأراضي، و إستثناءا يحق لحائزي عقد تخصيص إداري طلب رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المستغلة وفقا للقانون رقم 87-19 المذكور.¹

و تميز في هذا الشأن بين الملكية الواقعة في المناطق الممنوحة و غير الممسوحة. أ- بالنسبة للمناطق الممسوحة:

يتحدد المالك الملكية عقارية يراد البناء عليها من خلال العديد الميثت للملكية و هو الدفتر العقاري عملا بأحكام المادتين 18 و 19 من العمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل ، و يعتبر الدفتر العقاري بمثابة بطاقة هوية العقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، و كل التصرفات القانونية المنصبة عليه.²

كما أكدت و في مجملها المادة 46 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل ، على أن الدفتر العقاري هو العقد الذي يثبت الملكية أي تحديد المالك.³

ب- بالنسبة للمناطق غير الممسوحة : تتعدى صيغ إثبات الملكية في هذه المناطق حسب السند الذي يكون بحوزة المالك ، فقد يكون حكم قضائي ، عقد إداري، عقد توثيقي أو عقد عرفي ثابت التاريخ قبل 01 جانفي 1971.

¹ سماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ، ط 2002 ، ص 197.

² حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، طبعة ثامنة، 2012 ، ص58.

³ أنظر المادة 46 من المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل

و في هذا الصدد تشير إلى أن كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير أو حتى الأطراف إلا من تاريخ الشهر،¹ و معنى ذلك أنه في المناطق غير الممسوحة و فضلا عن الرسمية اللازمة لإبرام التصرفات القانونية و مهما كانت الصيغ السالفة الذكر لابد من عملية الشهر العقاري.

ثانيا : المستأجر

يحق لمستأجر الأرض الفلاحية تقديم طلب رخصة البناء على الأرض الفلاحية التي إستأجرها من المالك بشرط أن يرخص له قانونا من طرف مالك الأرض.

و اشترطت المادة 492 من القانون المدني الإذن المكتوب من المؤجر في حالة إحداث تغييرات على العين المؤجرة من طرف المستأجر.²

فالأصل أن المستأجر يتمتع بالعين المؤجرة دون إحداث تغييرات عليها، وأن الإصلاحات التي تقع على عاتقه تتدرج ضمن ما يعرف بالترميمات و الإصلاحات الثانوية بما يتوافق مع تمتعه و انتفاعه بهذه العين بشكل عادي ، غير أنه إذا تعدى الأمر إلى إحداث تغييرات بالعين المؤجرة أي إصلاحات هامة أو إقامة منشآت يتطلبها التمتع الفعلي بهذه الأرض المستأجرة، فيتوقف الأمر على استصدار رخصة البناء بالحصول على الإذن المكتوب من المؤجر نظرا لطبيعة التصرف الذي يمس بالعين المؤجرة.

ثالثا: المستفيد من حق الانتفاع

عملا بنص المادة السابعة من القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، و التي جاء فيها أن الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها تكون ملكا للمنتجين ، يفهم من

¹ أنظر المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74.

² أنظر المادة 492 من القانون المدني الجزائري، صدر بأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم.

هذا أن الممتلكات ما هي إلا المنشآت المقامة على الأرض الفلاحية لأعضاء المستثمرة الفلاحية .

كما تنص المادة 31 من القانون رقم 87-19 يترتب عن التنازل عن الحصة نقل جميع الحقوق المتصلة بها بما في ذلك تلك المتعلقة بالمحلات السكنية ..."

يتضح من هذه المادة أنه يحق لصاحب حق الانتفاع البقاء على الأرض الفلاحية ضمن الشروط المحددة قانونا و تنظيما مع مراعاة طبيعة الأرض الفلاحية أو الغرض من البيضاء..

غير أن رخصة البناء لا يتم استصدارها باسم صاحب حق الانتفاع بل تستصدر باسم المستثمرة الفلاحية لتمتعها بالشخصية المعنوية كونها شركة مدنية، و المشرع بهذا يبدو أنه قصد الفصل بين صاحب حق انتفاع المتمثل في أعضاء المستثمرة الفلاحية و بين المستثمرة في حد ذاتها التي تتمتع بالشخصية القانونية ، و هذا تجنبا لأي نزاع قد يثار بشأن دعاء ملكية المباني أو المنشآت المشيدة فوق المستمرة الفلاحية الجماعية من طرف العضو الذي قد يسعى إلى استصدار رخصة البناء.

والمستثمرة الفلاحية تنشأ بتحرير العقد الإداري الذي يجب أن يشهر في المحافظة العقارية لتنتقل لها ملكية الوسائل و حق الانتفاع المؤبد و تصبح الحصص ملك لها و ليس للشركاء لأنها كما قلنا شركة مدنية¹ لها شخصيتها المعنوية و الإستقلال المالي.²

و رخصة البناء على المستثمرات الفلاحية تصدر دائما باسم المستمرة حتى و إن كانت المستثمرات فلاحية فردية و التي تعتبر صيغة إستثنائية في الانتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

¹ أنظر المادة 13 من القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، المتضمن ضبط كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .

² عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، المرجع السابق، ص 116.

رابعاً : صاحب حق الامتياز

تنص المادة 23 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 أوت 2010 المحدد لشروط و
كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يجب القيام بتسيير
واستغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح إمتيازها
بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة ...

كما تتضمن المادة 26 من تقالي القانون تنتهي مدة حق الإمتياز و في كل الحالات
المذكورة أعلاه ، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز و كذا الأملاك السطحية ، في
الحالة التي عليها.

يترتب على نهاية الإمتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأمالك
السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز
بالتزاماته....".

بمفهوم المخالفة لهاتين المادتين يتضح أنه لصاحب حق الامتياز أو المستفيد منه الحق في
إقامة البناء بما يتلاءم و طبيعة العقارات الممنوحة له الأراضي الفلاحية" فالأمالك السطحية
هي المشادات المتعلقة بالبنائات ، الأشجار ، المغروسات ، الأحواض....

كما أن المادة 4 من القانون رقم 10-03 عرفت الأملاك السطحية بأنها مجموع الأملاك
الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لا سيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري.¹

وقد يكون صاحب حق الامتياز أحدا من الأشخاص المذكورين في القانون رقم: 03 / 10 و
هم:²

¹ انظر المادة 4 من القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية.

² - أنظر المادة 17 من قانون 03/10 ، المرجع السابق .

المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز معتددين.

المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم .

الأشخاص الذين لهم مؤهلات وبيادرون بمشاريع من أجل عصرنة المستثمرة الفلاحية.

خامسا : مستغل أرض الوقف في القانون 91-10

تدخل الأراضي الفلاحية الوقفية في زمرة الوقف الاستثماري غير المباشر.¹

الذي تتعدد صورته.² لذلك تدخل المشرع بتحديد طرق استثمار هذه الأراضي من خلال المرسوم رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014. والذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والذي صدر تطبيقا للمادة 29 مكرر 9 من القانون رقم 91-10 المعدل بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001 .

الفرع الثاني

شروط تتعلق بالشخص المعنوي

أولا : الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض محل البناء

على الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض محل البناء أن ترفق مع طلب الرخصة نسخة من العقد الإداري الذي يثبت أن قطعة الأرض مخصصة للبقاء.

كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة وأصحاب الإمتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، و كذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع

¹ لا ينتفع به الجمهور الموقوف عليهم مباشرة ولكن بالاستفادة من منافعه و غلاته.

² قد يكون الاستثمار غير المباشر للأراضي الفلاحية بمنح الانتفاع بها للغير بمقابل، أو عن طريق الإيجار الزراعي أو تكوين شركة مع الغير ... الخ.

أراضي أو بدايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.¹

على قلة هذا الأمر أي التخصيص للأراضي الفلاحية إلا أننا نصادف هذا في الأراضي الفلاحية بالنّسبة للتخصيصات ذات الصلة، كما هو الشأن مثلاً في تخصيص قطعة أرض فلاحية لفائدة التعاونية الفلاحية في إطار عملية التخصيص، أو الدواوين الجهوية للحووم، الخ..

و في هذا الشأن جاء المرسوم التنفيذي رقم 06-11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، و الذي خول لهذه الهيئات الحق في طلب تخصيص أراضي فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة قصد إنشاء مشاريع فلاحية.²

ثانيا : المرافق العامة

يجب إحترام شروط رخصة البناء عند إنشاء المرافق العامة في الأراضي الفلاحية هذه المرافق تتمثل في بعض التجهيزات كالمطبخة أو مخازن الحبوب مثلاً .

¹ د عزري الزين ، مرجع سابق، ص 14.

² انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11.

المبحث الثاني

أحكام رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

المشرع من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي أكد على ضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية حيث كرس مبدأ عدم إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية و لكنه ربطه بضرورة المساهمة في رفع الطاقة الإنتاجية لهذا النوع من الأراضي إذ نصت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري يجب أن يساهم كل نشاط، أو تقنية، أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية".

كما نصت المادة 48 من قانون التهيئة و التعمير 90-29 تتحصر حقوق البناء بالأراضي ذاك المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية للإستغلالات الفلاحية و البناءات ذات المنفعة العمومية، و يجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في مخطط شغل الأراضي¹.

هذه المادة أكدت على أن البناء في الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي يجب أن يقتصر بالغرض المراد من هذا الصنف من الأراضي.

المطلب الأول

إجراءات الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية.

حتى تحقق الأراضي الفلاحية زيادة في الإنتاج و المردودية أجاز المشرع إقامة البناء و المنشآت عليها ، و نظرا لما يتميز به البقاء في الأراضي الفلاحية من خصوصية أوجب

¹ المادة 48 من قانون التهيئة و التعمير 90-29

المشرع مراعاة إجراءات تزيد من احترامها عند القيام بعملية البناء في هذا النوع من الأراضي.

كما سبق الإشارة إليه فإنه لا يمكن القيام بالبناء على الأراضي الفلاحية ، إلا بالحصول المسبق على رخصة البناء والتي خصها المشرع بعدة شروط سبق ذكرها .

و فيما يلي سنتطرق إلى كيفية الحصول على هذه الرخصة و التي تتم حتما و بصفة أولية من خلال تحضير ملف طلب الحصول على رخصة البناء .

الفرع الأول

مكونات ملف طلب الرخصة

عملا بالمرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم يتكون من¹: نسخة من الوثيقة التي تثبت صفة طالب الرخصة سواءا تعلق الأمر بنسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك أو نسخة من شهادة الحيازة بالنسبة للحائز أو نسخة من عقد الامتياز صاحب حق الامتياز، كذلك يحق لهذا الأخير تقديم مقرة منح الامتياز المشهورة أمام المحافظة العقارية لأنها تخوله حقا عينيا من خلال حق الامتياز نسخة من العقد الإداري الذي يبين تخصيص قطعة الأرض.

تصميم الموقع يعد على سلم : 1 / 2000 أو 1 / 5000 يشتمل على الوجهات و شبكات الخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و نقاط استدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

مخطط كتلة البناءات و التهيئة المعد على سلم 1 / 200 أو 1500 يتضمن جميع البيانات الخاصة بحدود الأرض و الطوابق و ارتفاعها و كذا تحديد المساحة المراد بناءها بالإضافة

¹ انظر المادتان 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 2 ماي 1991 المتضمن كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم الفصل المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07 جلفي 2006 و بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009.

إلى بيان شبكة قابلية الإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

تصاميم معدة على سلم 1/150 التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البداية و المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب ، وصرف المياه القذرة ، و الكهرباء و التدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات السيدة و المقاطع الترشيدية.

كما أكدت المادة 36 من نفس المرسوم على ضرورة إعداد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء من طرف مهندسي الهندسة المعمارية و الهندسة المدنية.¹

و عملا بالمادة 37 من ذات المرسوم، يرسل ملف طلب رخصة البناء في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود الأرض الفلاحية ، فيتم تسجيل الطلب و الوثائق المرفقة به مع تسليم وصل بذلك إلى صاحب الطلب.

الفرع الثاني

دراسة ملف طلب الرخصة من طرف المصلحة المختصة

و التي يجب عليها استشارة المصالح الفلاحية ، كما يجب عليها المستشارة مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف وإذا تعلق الأمر بأرض فلاحية وقفية.

يفصل في طلب رخصة البقاء على الأراضي الفلاحية من طرف :

1-رئيس المجلس الشعبي البلدي: يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة البناء على الأراضي الفلاحية في وجود مخطط شغل الأراضي ، فيرسل ملف الطلب على أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعبير الإبداء رأيها في أجل ثمانية أيام الموالية

¹ أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 91/176 ، مرجع سابق .

لتاريخ إيداع الطلب ، و يتبع الملف المرسل برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء في أجل 30 يوم من تاريخ إيداع الطلب ، ثم يصدر القرار المتعلق برخصة البناء ، و يتم تبليغه في غضون ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب إلى طالب الرخصة سواء تعلق الأمر بقبول الطلب أو رفضه.

2 - الوالي:

في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي يختص الوالي بإصدار رخصة البناء على الأراضي الفلاحية¹، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف طلب الرخصة على أربع نسخ إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية الإبداء رأيها حول المطابقة في آجال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع طلب الرخصة و تتولى هذه المصلحة بتحضير الملف و دراسته و ترسله على ريع نسخ إلى الوالي ليصدر قرار بشأن رخصة البناء على الأراضي الفلاحية على أن يبلغ القرار في غضون أربعة أشهر من تاريخ إيداع طلب رخصة البقاء على الأراضي الفلاحية.

ويكون الوالي مختصا بإصدار رخصة البناء في حالة الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد²، و يختص الوالي كذلك في إصدار رخصة البقاء إذا تعلق الأمر بالبناء و المنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية أو هياكلها العمومية.

3 - الوزير المكلف بالتعمير:

يختص الوزير المكلف بالتعمير في تسليم رخصة البقاء إذا تعلق الأمر بالمشاريع المهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

¹ أنظر المادة 66 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير .

² عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 374.

وفي شأن طلب رخصة البناء يمكن تأجيل الفصل فيها على أن لا تتجاوز مدة مدينة هذا ما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم و أكدده القرار رقم 62040 المؤرخ في: 10 / 02 / 1990 "من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن دقة.

ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون و لما كان من الثابت - في قضية الحال - أن الطاعن قدم طلب رخصة البناء و لم يتلف أي جوابا قطعيا بالقبول أو بالرفض و أن الإدارة الممثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي ينوي البقاء فوقها محل دراسية، دون أن تتخذ موقفا يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم قوات المدة القانونية، و متى كان الأمر كذلك إستوجب إبطال القرار الضمني.¹

هذا بالنسبة للإجراءات و إن كانت هي نفسها تلك المطبقة في الأراضي القابلة للتعمير، إلا أن الشيء الملاحظ هو توسيع الإستشارة التي تصل إلى حد الرأي الإلزامي إلى كل من :
أ- مصالح أملاك الدولة: و هذا باعتبارها الجهة المالكة لمعظم الأراضي الفلاحية في الجزائر.

ب- مديرية المصالح الفلاحية: باعتبارها المستتير العقار الفلاحي إلى وقت طويل غاية تنصيب دواوين الأراضي الفلاحية التي عهد إليها بخدمة تنير العقار الفلاحي.

ج- مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف: فيما يخص الأراضي الفلاحية الوقفية في إطار المحافظة على هذا النوع من الملاك.

¹ حمدي باشا عمر - القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادر عن مجلس الدولة و المحكمة العليا - قرار رقم : 62040 و المؤرخ في: 10 / 02 / 1990 م ق 1990 عدد 3 ، ص 181.

المطلب الثاني

الضوابط المعتمدة في البقاء على الأراضي الفلاحية.

إن أهمية الأراضي الفلاحية بالنظر إلى الوظائف التي تؤديها إقتصاديا و إجتماعيا أوجب على المشروع إحاطتها بالعناية اللازمة لا سيما من حيث إقرار جملة من الضوابط والمقاييس ، و هي تلك المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 و تخص هذه المقاييس ما يجب الأخذ به في البناء على الأراضي الفلاحية و تختلف هذه الضوابط باختلاف البناء المراد إنشاؤه و الغرض منه حيث ميز هذا القرار في هذا الشأن بين البناءات المعدة للتجهيز و البناءات المعدة للسكن.

الفرع الأول

الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للتجهيز

عملا بالقرار الوزاري المشترك فإننا نفرق بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية الحسية أو المتوسطة ، و الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة من حيث الضوابط المعتمدة في البقاء عليها .¹

1- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية ، الحسنة أو المتوسطة :

وهي الأراضي الفلاحية التي تحقق منتوجا ومردودا عاليا جدا و يختلف ذلك بموقع الأرض في حد ذاتها، الذي يتحدد من خلاله طبيعة المنتج الوفير.

في هذا النوع من الأراضي الفلاحية تحدد ضوابط البقاء عليها كما يلي:

¹أنظر المادتان المادة 403 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 3 سبتمبر 1992.

إذا كانت المساحة الكلية للأرض أقل أو تساوي خمسة هكتارات فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء منها المعدة للتجهيز بذبة واحد من خمسين من المساحة الكلية للأرض.

أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض تتجاوز خمسة هكتارات فإن مساحة القطعة الأرضية محل البناء تكون $1/50$ من المساحة الكلية مع إضافة الكل هكتار إضافي زائد عن خمسة هكتار خمسين متر مربع.

2- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الضعيفة:

وهي الأراضي الفلاحية التي ينحصر فيها المنتج و بالتالي تقل نسبة إستغلالها الفلاحة مباشرة و تتجه نحو إستغلال غير مباشر. هذا النوع من الأراضي تحدد ضوابط البناءات المعدة للتجهيز عليها على النحو الآتي :

إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل أو تساوي خمسة هكتارات فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء فيها المعدة للتجهيز نسبة واحدة من خمسة وعشرين من المساحة الكلية للأرض. إذا كانت المساحة الكلية للأرض تجاوزت خمسة هكتارات فإن مساحة القطعة الأرضية محل البقاء تكون $1/25$ من المساحة الكلية مع إضافة لكل هكتار إضافي زائد عن خمسة هكتارات خمسين متر مربع.

الفرع الثاني

الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للسكن

حدد القرار الوزاري المشترك المذكور الضوابط في البناءات الخاصة بالسكن في الأراضي الفلاحية، حيث تم التمييز في هذا الشأن بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة وكذا الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة.¹

1- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة:

إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من خمسة هكتارات فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء المتعلق بالسكن نسبة واحد من مائتين و خماديين من المساحة الكلية للأرض.

أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية منحصرة ما بين خمسة و عشرة هكتارات فإن مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء المعد للسكن تكون $1/250$ من المساحة الكلية مع إضافة لكل هكتار زائد عن خمسة هكتارات عشرون متر مربع.

أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أكثر من عشرة هكتارات فإن مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء المعد للسكن $1/250$ من المساحة الكلية للأرض مع إضافة لكل هكتار زائد عشرة هكتارات عشرة أمتار مربع.

2- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة:

ميز المشرع من حيث البناء المعد للسكن في الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة المتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية و الأرض الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة التي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية.

¹. أنظر المادتان 05-05 عن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 ستمبر 1992

أ- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة المتوفرة فيها الضغوطات الطبوغرافية:

وهي الأراضي الفلاحية ذات المنتج المحدود و التضاريس المعقدة، و يحدد البناء المعد للسكن عليها كما يلي :

إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من ألف متر مربع فإنه يجب أن لا تفوق قطعة الأرض المخصصة للبناء $1/10$ من المساحة الكلية للأرض .

أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية تتجاوز 1000 متر مربع فإن المساحة المخصصة للبناء هي $1/10$ من المساحة الكلية للأرض يضاف إليها عشرين متر مربع لكل 1000 متر مربع الزائد من 1000 متر مربع الأولى. ب- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة التي لا توجد فيها ضغوطات طبوغرافية :

وهي الأراضي الفلاحية ذات المنتج المحدود و التضاريس المعقدة، حيث يحدد البناء المعد للسكن فيها كما يلي :

إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من ألف متر مربع فإنه يجب أن لا تفوق المساحة المخصصة للبناء $1/100$ من المساحة الكلية للأرض الفلاحية . أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية تتجاوز ألف متر مربع فإن مساحة القطعة المخصصة للبناء هي $1/100$ من المساحة الكلية للأرض الفلاحية يضاف إليها عشرون متر مربع لكل ألف متر مربع زائد عن ألف متر مربع الأولى.

الفصل الثاني

رخصة التجزئة في الأراضي الفلاحية

تعد الأراضي الفلاحية الدعامة الأساسية لأي زراعة سواء على المستوى العالمي او على المستوى الوطني، لكونها ثروة غير مهددة بالزوال مثل الثروات المعدنية والباطنية والتي تشكل أحد الدعامات الأساسية لهيكل الصادرات، فعملية تغير أسعار هذه المواد أدى الى اختلال التوازن في اقتصاديات العديد من الدول، مما انعكس على الجانب الاجتماعي مفرزا بذلك مشكلة عويصة ألا وهي الامن الغذائي.

هذا الأخير الذي يشكل محور اهتمام الأمم والدول لما يوفره من استقلال وعزة وكرامة ولأجل ذلك سعت كل دولة من دول العالم إلى إعطاء أهمية بالغة للاستثمار في القطاع الفلاحي، لذلك فإن المشرع الجزائري ومنذ الاستقلال تدخل لتنظيم ملكية الأراضي الفلاحية، بوضع قيود او شروط في التصرف في هذه الأراضي منها تجزئة الاراضي الفلاحية.

و من خلال الإطلاع على قانون العمران الجزائري نجد أن المشرع لم يقتصر في اهتمامه بتنظيم هذا القطاع على عملية البناء فقط أو بالوضعيات التي قد يظهر عليها المبنى وهي "رخصة البناء، رخصة إتمام الإنجاز، رخصة البناء على سبيل التسوية، شهادة المطابقة " بل أولى عنايته أيضا لرخصة التجزئة والتي عززها في آخر تعديل للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 "بشهادة النفع والتهيئة"

ولغرض ضبط رخصة التجزئة كآلية أساسية في حماية العقار الفلاحي، نرى انه من المفيد التطرق إلى جوانبها من حيث المفهوم والإجراءات.

المبحث الأول

ماهية رخصة التجزئة.

تعتبر الرقابة الإدارية في مجال التعمير أسلوب فني يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديث، لاسيما من حيث الكثافة السكانية المتجانسة وتوفير المرافق والمساكن بكافة أنواعها، وانسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها، وحماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء¹ الخ¹ و تجسيد لهذه الرقابة تمنح الجهات الإدارية المختصة مجموعة من المستندات والوثائق التي تمكن الإدارة من ممارسة مهمتها الرقابية بما فيها الإشراف والتوجيه والإعلام. وعلى هذا الأساس اشترطت قواعد التهيئة والتعمير على كل شخص، قبل قيامه بأي عمل مادي على ملكيته العقارية، الحصول على رخص إدارية مسبقة إلا أن الأمر لم يقتصر على تلك الإجراءات الوقائية، وإنما أضافت تلك القواعد، إجراءات لاحقة من أجل مراقبة كل عملية تغيير مادي تقع على العقار، ومدى احترام المواصفات التي حددتها مخططات التهيئة والتعمير وكذا عدم المساس بحقوق الغير (كحقوق الارتفاق، المطل، ممرات عمومية، ...).²

وبالرجوع إلى رخصة التجزئة نجد أن المشرع الجزائري اعتبرها ثاني القرارات الإدارية بعد رخصة البناء من حيث الأهمية، نظرا للدور الذي تلعبه في مجال التعمير، ويبرز ذلك من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية التي تتضمن أحكام رخصة التجزئة، ومن بينها

¹ عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اداري ، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2014، ص 71

² عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم

تخصص: قانون عام، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة باتنة الجزائر 2016، ص45

القانون 90 - 29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 - 05 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹.

ولإحاطة بهذه الرخصة سنتطرق إلى تعريفها و إجراءات إصدارها في مطلبين

المطلب الأول

مفهوم رخصة التجزئة.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف رخصة التجزئة وخصائصها في الفرع الأول وإلى إجراءات إصدارها في الفرع الثاني

الفرع الأول

تعريف رخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة لا تقل أهمية عن رخصة البناء، فهي ترتبط بها ارتباطا وثيقا فلا تمنح رخصة البناء إلا إذا تأكدت الإدارة أن الأرض المهيأة للبناء مزودة بمختلف الشبكات الحيوية كالطرق، المياه، الكهرباء والغاز، شبكات التطهر، وبالتالي تفرض على طالبها الحصول أولا على رخصة التجزئة التي كرس لها المشرع الجزائري عناية خاصة نظرا للدور الذي تلعبه في النشاط العمراني، وقد تعددت التعاريف التي تناولت هذه الرخصة ، لذلك سنتناول أولا التعريف التشريعي ثم سنتطرق إلى التعريف الفقهي

أولا: التعريف التشريعي

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف رخصة التجزئة سواء في القانون أو المراسيم التنفيذية بل عرف عملية التجزئة محل الرخصة في المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير المعدل

¹ أدرار فتيحة، أيت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر فرع القانون العام، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية الجزائر 2017، ص 13، 14

والمتمم بالقول: "كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".¹ كما عرفت بأنها : "عملية أو نتيجة لعملية الهدف منها التقسيم الإداري لملكية أو عدة ملكيات خاصة، القيام ببيع أو إيجارات متزامنة أو متفرقة بهدف إنشاء مساكن أو حدائق أو منشآت صناعية أو تجارية".²

وقد عرف القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها مصطلح التجزئة في المادة 02 منه: "هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق أحكام مخطط التعمير".³

تم تعريف رخصة التجزئة من خلال القانون 02-82 بقوله: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها، كما أن المرسوم التنفيذي 15 - 19 نص على: "في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 على أنه: "...تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، وهو ما تضمنه المرسوم التنفيذي 15-19".⁴

(¹) سلطاني عبد العظيم الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية واثرها في حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة باتنة الجزائر 2018، ص 233

(²) عوابد شهرزاد، مرجع سابق، ص 77

(³) أميمة بومحدا، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر) مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة الجزائر 2016، ص 17، 18

(⁴) علي زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15/19 مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اداري، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة باتنة الجزائر 2016، ص 6

ثانيا: التعريف الفقهي

وان كان المشرع لم يعطي تعريفا لرخصة التجزئة فان التعاريف الفقهية تنوعت وتعددت حيث عرفها الفقيه الفرنسي *Patrick Gérard* على انها تقسيم ملكية عقارية إلى قطعة واحدة أو عدة قطع بغرض البناء عليها¹، وهنا أشار المشرع الفرنسي لمفهوم التجزئة دون ذكر الرخصة المتعلقة بها، وذلك لأن التجزئة اعتبرت منذ زمن بعيد أنها عملية ذات طابع خاص إذ يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة لأنها من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليها في القانون المدني²

كما عرفت بأنها" : عملية أو نتيجة لعملية الهدف منها التقسيم الإداري لملكية أو عدة ملكيات خاصة، القيام ببيع أو إيجارات متزامنة أو متفرقة بهدف إنشاء مساكن أو حدائق أو منشآت صناعية أو تجارية³.

بالإضافة إلى تعريف آخر والذي يعرف رخصة التجزئة على أنها : " تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية بتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية⁴

وعرفها الدكتور عزري الزين في مؤلفه قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها: "رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق

¹أردار فتيحة، ايت عزوز يسمينة، مرجع سابق، ص18

²عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة الجزائر 2015 ص 178

³عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 120.

⁴علي زرقين، مرجع سابق، ص8

لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية¹.

الفرع الثاني

خصائص رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إنفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران كل في نطاق اختصاصه².

أن يتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى وإن كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم لملكية عقارية مثل الملك المشاع والقسمة الميراثية- . كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري صادر من سلطة إدارية مختصة

يجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله، فلا يجوز إصدارها لغير هؤلاء وهذا طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

. يشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة، وتتصب على الأراضي الغير مبنية الموافقة لمخطط التعمير.

رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

¹العويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة كلية الحقوق والعلوم السياسية الجزائر، 2012، ص 125،

²علي زرقين، المرجع السابق، ص 11

. يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله .

. يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة)

. أن يشرع في أشغال التهيئة خلال 3 سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة¹

2- نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة لازمة وضرورية في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وهذا ما أكدته المادة 03 من القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، إذ تمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة.

حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 فإن المشرع حماية للمصلحة العامة العمرانية فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، وتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة أنه يمكن للإدارة عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تجزئتها تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير أي بمعنى أنه متى رأت الإدارة عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العمرانية الأخرى الجاري العمل بها فإن القرار الذي تتخذه بناء على سلطتها التقديرية يعد مشروعاً.

¹ بكرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي العدد الثاني عشر .

الفرع الثالث

اجراءات اصدارها

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب المالك أو موكله، الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمه بجملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزأة ومشروع التجزئة والجوانب التقنية له، لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف كالتحقيق فيه لتصدر قرارا في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها¹.

ويشترط المشرع الجزائري لمنح رخصة التجزئة شروطا تتعلق بالطلب من حيث الشكل والمكونات والوثائق المرفقة وقد اقتصر الحق في طلب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط وهذا ما سوف نوضحه².

المالك: هو الشخص الذي يثبت ملكيته للعقار المراد تقسيمه عن طريق عقد الملكية المشهور بمصلحة الشهر العقاري وهو ما تضمنه القانون المدني الجزائري والذي ينص على: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدبر مصلحة الشهر العقاري"³.

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 127، 128.

² أميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 20.

³ علي زرقين، المرجع السابق، ص 18.

وكيل المالك: إذا تعذر على المالك استخراج هذه الرخصة له الحق أن يوكل غيره طبقاً لأحكام عقد الوكالة حسب المادة 274 وما يليها من القانون المدني دون أن يشترط نوع الوكالة لذلك يجوز أن تكون الوكالة عامة أو خاصة¹.

وتحتوي رخصة التجزئة على ملف يغلب عليه الطابع التقني مثلها مثل رخصة البناء حيث تنص المادة 58 من القانون 29-90 بأنه يتعين على طالب رخصة التجزئة أن يدعم طلبه بملف يتضمن الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو توكيل

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000، أو 1/5000 يشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة.

- التصاميم الترشيدية معدة على سلم 1/200، أو 1/500 تشتمل على عدة بنائيات نذكر منها حدود القطعة الأرضية ومساحتها، تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب موقع البنائيات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني.

- مذكرة توضح التدبير المتعلقة بطرق المعالجة المتخصصة لتنقية المياه المترسبة الصناعية، ولتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط. برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات المقرر إنشاؤها وشروط تنفيذها مع تقرير تكاليفها، وتوضيح مراحل الإنجاز وآجالها² 154

¹ أميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 21.

² مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2012 ص 66.

المطلب الثاني

تمييز رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم

حتى يتسنى لنا ضبط مفهوم التجزئة العقارية بالشكل الصحيح نظرا للالتباس الواقع بينها وبين شهادة التقسيم إذا تقترب هذه الأخيرة من عدة عمليات مماثلة إلى درجة الخلط ضرورة تمييزها عما يلتبس بها .

الفرع الأول

الفرق بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم

الملاحظ أن التعريف المذكور في نص المادة 57 من القانون 90 -29 يثير لبس بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم حيث ينص المشرع في المادة 59 من القانون السابق الذكر " تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام¹...." والحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أما شهادة التقسيم فان المشرع اشترط أن يكون العقار مبنيا.²

تتطلب رخصة التجزئة أن تكون القطعة الأرضية غير مبنية لكن في نفس الوقت يجب أن تكون قابلة للبناء ، ويظهر ذلك في كونها ركيزة أساسية من اجل الحصول عليها باعتبار أن موضوعها يقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة حصص لإقامة مساكن و في حالة ما إذا كانت الأرض المجزأة مبنية تسلم هنا شهادة التقسيم بدلا من رخصة التجزئة.³

شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة، لان العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معدا للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية،

¹ علي زرقين، المرجع السابق، ص 8 .

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 202.

³ أدرار فتيحة، آيت عزوز يسمينة، المرجع السابق، ص 20.

ويكون مشتملا على مساحة قابلة للبناء فتعتبر هذه الشهادة وثيقة عمرانية تنظم العمليات الواردة على تقسيم البنايات فيلتزم مالك هذه الأخيرة أو موكله بطلب الحصول على شهادة التقسيم قبل الأقدام على تقسيم هذه البناية إلى قسمين أو عدة أقسام وهذا حسب المادة 59 من القانون 29-90 «تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام¹»

وما يلاحظ أن المشرع في القانون 29-90 عالج شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة و هو ما يزيد الأمر لبسا وغموضا في مدى فهم الفرق بينهما، لكنه لم يستدرك الأمر في المرسوم التنفيذي 15-19 وذكر نفس المادة تحت قسم رخصة التجزئة . والحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أم شهادة التقسيم فإن المشرع إشتراط أن يكون العقار مبني . كما أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار على عكس رخصة التجزئة التي تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء . فهناك من يرى بأن الفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم يكمن في عدد القطع، حيث أنه إذا كانت عدد القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة و إذا كانت أقل أي قطعتين فتسلم شهادة التقسيم . إلا أن العبرة في الأمر هو شغور العقار أو وجود بناء عليه، فإن كان شاغرا تسلم رخصة التجزئة . وإن كان مبني تسلم شهادة التقسيم ، ولهذا نجد المشرع إستعمل في رخصة التجزئة في المادة 57 من القانون 29-90 تقسم إلى عدة قطع، وعند التطرق إلى شهادة التقسيم إستعمل مصطلح قسمين أو عدة أقسام .

¹ جنان هدى وجوادي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون الجماعات الإقليمية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية- الجزائر، 2018، ص21.

الفرع الثاني

خصائص شهادة التقسيم

- شهادة التقسيم كغيرها من وسائل التهيئة والتعمير قرار انفرادي صادر عن سلطة مختصة، وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي ، حيث أنها تخضع لأحكام القانون الإداري، وتخضع منازعاتها للقضاء الإداري وبالتالي يجب على الإدارة عند إصدار القرار الإداري مراعاة أحكام مبدأ المشروعية حفاظا على حقوق الأفراد.
- شهادة التقسيم هي وسيلة رقابة لعملية البناء¹.
- شهادة التقسيم لا تغير حقوق البناء التي تمنحها رخصة البناء لأن العقار أساسا مبني على هذا الأساس تعد اجراءا شكليا لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك، بالتالي فشهادة التقسيم لا تغير من حجم العقار المبني نفسه و إنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء .
- إن شهادة التقسيم تهدف إلى تحديد إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أكثر وتمتاز شهادة التعمير من خلال الغاية من تقسيم ملكية عقارية أي عملية تقسيم إلى قطع وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من قبل الورثة من اجل تقسيم الملكية العقارية الموروثة، وتظهر الفائدة العملية لها في التسهيل للورثة لتقسيم العقار المبني وتمكين البلدية من مراقبة مدى إمكانية تقسيم العقار المبني ومدى تأثير ذلك على المحيط العمراني .
- إن شهادة التقسيم تستوجب لكل عملية تقسيم لعقارات مبنية دون القطع الأرضية، ومن بين الخصائص التي تتميز بها شهادة التقسيم كذلك نجد أنها لا تخلق حقوق بناء جديدة كما أنها ليست بشهادة التعمير فهي لا تبين حقوق الغير ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير .

¹الزين عزري ، مرجع سابق ، ص 43 / محمد الأمين بوغرة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، مذكرة نهاية الترخيص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14 ، 35. ص، 2003-2006.

المبحث الثاني

تصنيف الأراضي الفلاحية

قبل صدور قانون التوجيه العقاري ، لم يوجد أي تشريع يحدد كيفية تصنيف الأراضي الفلاحية.

المطلب الأول

تصنيف الأراضي الفلاحية حسب القانون 90-25 والمرسوم 490/97

بعد صدور قانون التوجيه العقاري السالف الذكر، صنف المشرع الأراضي الفلاحية ضمن المواد : من 05 إلى غاية المادة 09 ، دون تحديد موقعها ، بإعتبار أنه أحال على التنظيم، إلا أنه ومنذ صدور قانون التوجيه العقاري، لم يصدر أي تنظيم يذكر يحدد مواقع الأراضي الفلاحية،¹ وعلى خلاف ذلك فإنه صدر مرسوم تنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية وضمن الملحق محدد المواقع غير أنه يتعين الإشارة إلى أنه من خلال عملية البحث التي قمنا بها على مستوى ولاية سطيف مديرية الفلاحة باعتبار أنها تحوي نسبة كبيرة من الأراضي الفلاحية سيما تلك المملوكة ملكية خاصة، إتضح وأنه سبق وأن صدر قرار وزاري مشترك بين وزير الفلاحة ووزير المالية بتاريخ 22 فبراير سنة 1989، يتضمن تصنيف أو ترتيب البلديات عن طريق مناطق القدرة الفلاحية،² ولقد تضمن هذا القرار الإشارة إلى المادة 81 من قانون المالية لسنة 1989 التي سوف نتناولها لاحقا في الدارسة المصنفة للأراضي الفلاحية لمناطق : أ، ب، ج، د، وحدد ضمن كل صنف مواقع الأراضي الفلاحية، وعلى سبيل المثال فإن ولاية سطيف حدد بها مواقع الأراضي الفنية ضمن المنطقة (ج) و (د). وأنه كان من المقرر تشر

¹ نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغايات في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001، ص 21

² الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997 العدد 84، ص 20.

القرار الوزاري المشترك في الجريدة الرسمية، إلا أنه لم يتم ذلك ، وربما يعود السبب إلى أن القرار المشار إليه أعلاه صدر سنة 1989 أي قبل صدور قانون التوجيه العقاري، وتغير السياسة العقارية بعد تغير النظام السياسي الذي كان سائدا وقت صدور القرار الوزاري المشترك، لذلك لم ينشر القرار في الجريدة الرسمية.

ولقد تضمن قانون المالية لسنة 1989 ضمن المادتين 80 و 81¹ تصنيف الأراضي الفلاحية أيضا.

الفرع الأول

تصنيف الأراضي حسب نوعية الأرض

طبقا للمادة 65 من قانون التوجيه العقاري تصنف الأراضي الفلاحية حسب نوعية التربة

- أراضي خصبة جدا

- أراضي خصبة .

- أراضي متوسطة الخصب .

- أراضي ضعيفة الخصب.

تبعاً لضوابط علم التربة ، و الإنحدار ، المناخ ، والسقي .

أولا : الأراضي الفلاحية الخصبة جدا

عرفتها المادة 06 من نفس القانون السالف الذكر والتي لها طاقات انتاجية عالية جدا على أنها : تلك الأراضي الفلاحية العميقة ، الحسنة التربة ، المسقية أو القابلة للسقي .

¹ الجريدة الرسمية لتاريخ 31 ديسمبر سنة 1988 ، العدد 54 ، ص 1779.

ثانيا : الأراضي الخصبة

عرفتها المادة 07 من ذات القانون على أنها الأراضي المتوسطة العمق المسقية و غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على أي عائق طبوغرافي و

ثالثا : الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب

عرفتها المادة 08 من نفس القانون المذكور أعلاه على أنها : الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق .

والأراضي غير مسقية المتوسطة العمق وتنسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق ورسوخها كبير و نسبة أمطار فيها متغيرة، الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية .

رابعا : الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب

عرفتها المادة 09 من نفس القانون السالف الذكر على أنها تلك الأراضي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، و عوائق في نسبة الأمطار، والعمق و الملوحة، و البنية و الإنجراف .

ويلاحظ من خلال التعاريف السابقة أن المشرع إعتد على ضوابط علم التربة، المناخ، والسقي أو بمعنى أدق أنه ركز على معايير بيولوجية بحتة ¹.

ورغم أن المشرع عرف الأراضي الفلاحية ضمن المواد المذكورة أعده، إلا أن التنظيم الذي نصت عليه بالمادة 10 من نفس القانون المشار إليه أعده و المتعلق بالأدوات التقنية الملائمة في ترتيب أصناف الأراضي لم يرد، لذلك فانه أمام هذا الفراغ فانه يتعين الرجوع

¹ عجة الجيلاني ، مرجع سابق ، ص 239 .

إلى الضوابط المنصوص عليها بالمواد 06 و 07 و 08 و 09 من قانون التوجيه العقاري تبعا لضوابط علم التربة، المناخ، السقي، العوائق الطبوغرافية.¹

الفرع الثاني

التصنيف حسب نظام الري

حددت المادة 80 من قانون المالية لسنة 1999 الأراضي الفلاحية على أنها أربع : أ ، ب ، ج ، د وتصنف هذه المناطق الفلاحية إلى صنف أراضي مسقية، و جافة .

وعرفت المادة 81 من نفس قانون المالية المناطق المشار إليها أعلاه : المنطقة أ: تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية و المجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم . المنطقة ب: وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم المنطقة ج : و تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم

المنطقة د: و تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال .

وتشير إلى أن المشرع بقانون المالية لسنة 1989 المشار إليه أعلاه ، حدد المناطق الفلاحية بالمنطقة أ ، ب ، ج ، د، إلا أنه وبالمقابل نجد ضمن المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية المذكور سلفا نص على المنطقة " و" ضمن الأراضي الفلاحية ، بالمادة 04 منه" التي نصت على أنها تلك المنطقة التي تتكون من أراضي الصحراوية كما هي محددة في أحكام المادة 18 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 .

¹ فقير فائرة ، واجب الإستثمار .(ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظلّ قانون التوجيه العقاري رقم 25/90). ، مذكرة لنيل شهادة. ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، . 2005. ص 26.

وبالرجوع إلى المادة 18 من قانون التوجيه العقاري فإنها عرفت بالـأراضي الصحراوية وحسب مفهوم هذا القانون هي: كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100مم.

كما نصت المادة السالفة الذكر على المنطقة " م"، وهي المحددة بملحق المرسوم ، والذي سبق الإشارة إليه ، ويعلى المناطق الجبلية .

لذلك فإنه يتعين إعتـمـاد هـذـين النمـطين من الأراضي الفلاحية في تصنيف الأخيرة ، والقول أن الأراضي الفلاحية تصنف حسب المناطق الى: أ، ب، ج، د، و ، م.

المطلب الثاني

إحترام المساحة المرجعية للأراضي الفلاحية

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المذكور أعلاه، المساحة المرجعية التي يجب مراعاتها عند تجزئة كل صنف من الأراضي الفلاحية، أين نصت المادة 02 منه على أنه " يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود المساحة المستمرة الفلاحية المرجعية كما هي محدد أدناه، ونصت المادة 03 " من المرسوم السالف الذكر على أنه تعتبر كمساحات مرجعية للمستثمرة الفلاحية في مفهوم هذا المرسوم المساحات المبينة أدناه:

الفرع الأول

معايير تحديد المساحة المرجعية للأراضي الفلاحية

المناطق	نوع الاراضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية بالهكتار
أ+ الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ- ب- ج- د- م	مسقية غير مسقية	1	خضر	5,1
		2	خضر و فواكه	4
		3	زراعة أشجار	7
		1	خضر / زراعات كبرى	8
		2	زراعات كبرى / أعلاف	7
		3	زراعات صناعية/ زراعات كبرى	10
ب	غير مسقية	1	زراعات كبرى / أعلاف بقول جافة	20
ج	غير مسقية	1	زراعات كبرى / أعلاف بور	18
		2	بقول جافة / زراعات كبرى بور	
د	غير مسقية	1	زراعات كبرى / خضر	10
و	مسقية	1	زراعات كبرى	3
		2	زراعات النخيل المكثفة	1
		3	زراعات النخيل / زراعات كبرى	3,5
م	غير مسقية	1	زراعات كبرى / أعلاف	10
		2	زراعات الأشجار غير مسقية	11

ومن خلال دراستنا للجدول، يتضح لنا أن المشرع الجزائري إعتد في تحديد المساحة المرجعية للأراضي الفلاحية على مجموعة من المعايير وهي :

- المنطقة

- نوعية الأرض

- نظام المزروعات

ولتوضيح الأمر تضرب مثال التالي : المنطقة أضمر أراضي السهول الساحلية و المجاورة للساحل، و أن هذه المناطق تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم، حسب تعريف المادة 81 من قانون المالية لسنة 1989 المذكور أعده، و هي بطبيعتها مسقية، و عادة هذه الأراضي تتضمن مزروعات تكون إما خضرا أو خضر وزراعة الأشجار، أو أشجارا فقط وأن المالك أو الملاك المتابعين الذين يريدون تجزئة هذه الأرض ليقسمها يتعين أن تكون مساحة أرضهم لا تقل عن 51 هكتار بالنسبة للخضر، و 4 هكتار بالنسبة للخضر و زراعة الأشجار، و 07 بالنسبة لزراعة الأشجار فقط، بمعنى أنه إذا تملك إثنان من الخواص على الشيوخ وبنسبة النصف لكل منهما أرض فلاحية من صنف أمزروعة بالخضر مساحتها الإجمالية 1 هكتار، وأرادا قسمتها إلى حصتان، فإنه لا يمكن لهما أخذ حصتيهما عينا، لأن مساحة 01 هكتار أقل عن المساحة المرجعية و المحددة ب 1 . 5 هكتار، كما سبق شرحه أعود، وعليه فإن عدم إحترام المساحة المرجعية يحول دون قسمة الأرض الفلاحية عينا وبقوة القانون، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن التحديد في المساحة المرجعية للأراضي الفنية الخاصة والمشاعة ككل لا يكفي، بل كذلك يجب الأخذ بعين الاعتبار المساحة المرجعية لأصغر حصة، وهو الشيء الذي قرره المادة 05 من نفس المرسوم عندما نصت " كل تحويل للملكية العقارية ينصب على الأراضي الفلاحية لا يمكن أن يتم في الحالتين -

- إذا أنصب على الملكيات الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص، أو المستمرة الفلاحية التابعة المدة الوطنية و التي مساحتها تقل عن مساحة المستمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 2 أعلاه.

- إذا أفضى الى إنشاء ملكات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرة فتحية تابعة للأموال الوطنية، تقل مساحتها عن مساحة المستمرة الفنية المرجعية في المادة 02 أعلاه . ويفهم من نص المادة المذكورة سلفا أن العبرة في تحديد المساحة المرجعية هو مال القسمة أو التجزئة بالنظر الى أصغر حصة، بمعنى أنه يجب أولا النظر عما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية تتناسب مع حدود المساحة المرجعية، كما يجب النظر أيضا بعد القسمة عما إذا كانت أصغر حصة في حدود المساحة المرجعية، وإذا كانت دون ذلك، وجب رفض القسمة أو التجزئة، سواء من طرف الموثق أو المحكمة.¹

الفرع الثاني

كيفية تقدير الساحة المرجعية للأراضي الفلاحية

إن تقدير المساحة المرجعية للأراضي القليلة عند تجزئتها أو قسمتها مراعاة المساحة الكلية لها، وحصة أصغر نصيب.²

ولتوضيح أكثر تضرب المثال التالي : شخص تملك قيد حياته أرض فتحية خاصة ومصنفة ضمن المنطقة "ب" غير مسقية بمساحة 24 هكتار، وحسب الجدول المذكور أعلاه، فإن المساحة المرجعية للسمة يجب أن تكون في حدود 20 هكتار. تم توفي هذا الشخص وخلف زوجة ، بنت وأب، وألت ملكية الأرض الفلاحية عن طريق الميزات إليهم، وتطبيقا لأحكام الميراث فللزوجة الثمن ، البنت النصف والأب الباقي تعصبية. وأنه عند قسمة هذه الأرض الفلاحية عليهم، فإن للزوجة نصيب قدره 03 هكتار، والبنت 12 هكتار، و الأب 09 هكتار، وتطبيقا للمادة 5 المشار إليها أعلاه، فإن أصغر نصيب أخذته الزوجة أي 03 هكتار، وأن هذه المساحة لا تتوافق مع المساحة المرجعية و المحددة ب 20 هكتار، و عليه

¹ شامة سماعين ، المرجع السابق ، ص 131.

² المرجع نفسه، ص 132.

يستحيل على الورثة قسمة الأرض الفلاحية عينا، مما يؤدي بهم إلى البقاء في الشيوع الإجباري، أو بيع الأرض الفلاحية، و قسمة ثمنها.¹

ورغم ذلك يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يضع وسائل قانونية لمواجهة مشكل تجزئة العقار الفلاحي، لأنه من جهة قيد المالك في تجزئتها (النصاب المساحي) ومن جهة أخرى يسجل قصوره في عدم تحديد مواقع الأراضي الفلاحية، ولوحظ أيضا أن كثيرا من الجهات القضائية التي يلجأ إليها المالي أو المكان الخواص للأراضي الفلاحية لأجل قسمة الأخيرة، أنها تقبل طلبات القسمة، رغم عدم توفر النصاب القانوني من المساحة المرجعية، وترجع هاته الجهات القضائية الأمر إلى عدم وجود قانون أو مرسوم يحدد فيها مواقع الأراضي الفلاحية وأدى ذلك إلى صدور أحكام قضائية تكرر حقوق مخالفة للنظام العام، بإعتبار أن كل ما يتعلق بالأراض الفلاحية هو من الصالح العام (المساس بالأمن الغذائي والإكتفاء الذاتي)، ورغم أن المشرع عندما تدخل للحد من سلطات المالك أو الشركاء في قسمة و تجزئة الأرض الفلاحية كان التحقيق هدف سامي يتمثل في حماية هاته الأراضي من التفتت، وتجميعها وجعلها وحدات إنتاج كبيرة و من ثمة إستغلالها استغلالا أمثل تحقيقا للتنمية الإقتصادية كما سجل قصور المشرع في وضع حلول في حالة رفض قسمة الأرض الفلاحية لعدم توفر نصابها المساحي، وتمسك الملاك بهذه الأرض و عدم بيعها ، سيما تلك التي آلت لذلك عن طريق الميراث، وما تمثله لهم الأرض من قيمة معنوية أكثر منها مادية، فيترتب عنه كثرة الخلافات والنزاعات بين الشركاء، في إستغلال الأرض بعد بقائهم في الشيوع، ويترتب عليه إهمال الأرض ومنه عدم استغلالها والنتيجة أن الحماية المقررة قانونا تفرغ من محتواها .

و عليه تخلص هنا أن المساحة المرجعية التي حددها المرسوم المذكور أعلاه هي قيد لكل مالك عند تجزئته للأرض الفلاحية .

¹ عمر أحمد الراوي، مرجع الطلاب في الموارث على المذهب المالكي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية 2004 ، ص33.

الخاتمة

الخاتمة

من خلال بحثنا يمكن القول أن المشرع الجزائري سن قواعد عامة تهدف إلى تنظيم العمران والقيام بعملية البناء في إطار التسيير العقلاني للأراضي مستهدفا تحقيق الموازنة بين وظيفة السكن من خلال عملية البناء و الفلاحة و الصناعة في ظل قوانين التهيئة و التعمير .

و المشرع الجزائري ، قد أوجب من خلال قانون التوجيه العقاري استعمال الأراضي الفلاحية للوجهة المخصصة لها والمتمثلة في النشاط الفلاحي دون غيره، و كل تحويل أو تغيير لتلك الوجهة جزاء عضوية قد تصل إلى حد إسقاط حق الملكية و كذلك الردع القانوني إذا كان الاستعمال غير مراعي الضوابط المردودية ، وهو الشأن المرتبط أساسا بقواعد التهيئة و التعمير ، ومدى احترامها في مجال الأراضي الفلاحية.

وأمام استفحال ظاهرة إنتهاك الأراضي الفلاحية والإعتداء عليها، هذا الأمر بفرض الواقع كان لزاما مواجهة هذه المشكلة بسن قواعد قانونية تحمي هذا النوع من الأراضي خاصة الفلاحية منها التي من شأنها رفع الإقتصاد الوطني من خلال إستغلالها في مجالها الفلاحي ، وتنظيم حركة البناء في هذه الأراضي ، فكان قانون التهيئة و التعمير بما تضمنه من أحكام عامة و كذا النصوص التطبيقية له، التي أقرت كلها ضوابط و آليات في سبيل ترشيد استعمال الوعاء العقاري الفلاحي.

إن نظام الترخيص المسبق لكل العمليات العمرانية التي تستهدف الأرض الفلاحية هو بالأساس مقرر لحماية هذا النوع من الأرض و قابلية استمرار المستثمرة كفكرة و هدف جد رائع ، لكن الواقع يكذب ذلك و يشهد على استنزاف رهيب لهذه الأرض، فبالرغم من النص على الحماية القانونية للأراضي الفلاحية لاسيما من حيث البناء عليها أو أوجه إستعمالها إلا أن هذه الحماية في حاجة إلى تفعيل .

إن الوظيفة الإجتماعية و الاقتصادية للأرض الفلاحية انحرفت عن الأهداف المحددة لها . فالترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية هو في الأصل طريق استثنائي للبناء الهدف منه مراعاة طبيعة الأرض والمساهمة في زيادة المردود و الإنتاجية و ليس تحقيق غاية اجتماعية بحتة بإرضاء حاجات سياسية و اجتماعية و اقتصادية (أزمة السكن - استقطاب رؤوس الأموال بإقامة مشاريع استثمارية لا علاقة لها بتنمية الأرض الفلاحية المقامة عليها).

لذلك وجب على المشرع وضع وسن قوانين صارمة تعمل على إسترجاع والمحافظة على الأراضي الفلاحية التي هي جزء من إقتصاد الدولة ، فالفلاحة تعتبر من مقومات الدولة المتقدمة .

النتائج:

من خلال دراستنا توصلنا الى أهم النتائج التالية :

- وضع المشرع العمراني لترسانة قانونية في مجال العمران، مع تبسيطه للإجراءات التي تنظمه تماشيا وتطوير المدن والفكر العمراني السليم، من أجل تجنب البناءات الفوضوية و خاصة على الأراضي الفلاحية، إلا أن هذه الأخيرة في تزايد وهذا راجع إلى ثقافة الفلاح ومدى وعيه في هذا المجال .

-تعرض آلاف الهكتارات من الأراضي الفلاحية إلى انتهاكات صارخة حولت وجهتها الفلاحية، وارتفع عدد البنايات فوقها مما أحدث تقلصا في المساحات الزراعية.

-عدم استعمال الأراضي الفلاحية للوجهة المخصصة لها والمتمثلة في النشاط الفلاحي دون غيره ، مما قد يؤثر سلبا على الإقتصاد الوطني.

التوصيات :

- لا بد من إحترام ثقافة الفلاح الجزائري و أخذها بعين الإعتبار في مختلف العمليات العمرانية لأن الفلاح يعتبر العنصر المعني بالدرجة الأولى في مثل هذه العمليات والقيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة الفلاحية العمرانية بين أفراد المجتمع.

- يجب تزويد البلديات بالوسائل المادية من خلال تخصيص الدولة لمساعدات مالية وتعيين الكفاءات المتخصصة لأن مسؤوليتها كبيرة في مجال التهيئة والتعمير لمكافحة التشوه العمراني وعدم المساس بالوعاء المخصص للمجال الفلاحي.

- ضرورة قيام أعوان الرقابة بمعاينة المخالفات في وقتها وعدم التستر على أي شخص مخالف نظرا لإعتبارات معينة سواء كانت إجتماعية أو سياسية، و يتعين النص القانوني على معاقبتهم في حالة التقاعس عن أداء مهامهم و ثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النظام العام و فرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة و يخضع بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي و الوزير، وتفعيل حلول السلطة الوصائية محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المتقاعس عن أداء مهامه.

- منح سلطة أكثر لشرطة العمران التي تلعب دورا هاما في متابعة مخالفات العمران و خاصة البناء على الأراضي الفلاحية مما ينقص من قيمة هذه الأخيرة ويرجع ذلك بالسلب على الإقتصاد الوطني.

- إنشاء مدرسة وطنية للنشاطات الفلاحية لتدارك النقص في مراقبة المجال الفلاحي الآن التكوين الدائم والمستمر لموظفي الإدارة العمومية ونقصد بذلك البلديات والمديريات الولائية و التهيئة والتعمير إحدى المطالب الأساسية لإستظهار النتائج الميدانية.

- ينبغي على الدولة التفكير في جميع كل النصوص التي لها علاقة بالعمران والمجال الفلاحي ووضعها في تقنين خاص بالتهيئة والتعمير من أجل سهولة تسيير هذا المجال بطريقة منظمة.
- التسهيل على الفلاح في الاجراءات سوى كانت للبناء أو للتجزئة ،وهذا لرفع الروح المعنوية للفلاح .
- و نقتراح على الطلبة الذين سيقومون بإنجاز مذكراتهم في المستقبل القريب أن يتطرقوا إلى موضوع : تحيين وتحديث آليات التطهير في العقار الفلاحي .

قائمة المصادر و المراجع

أولا : المصادر

المراسيم و القوانين و الأوامر

1. القانون رقم 08-15 ، مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، ج ر عدد 44 ،الصادرة سنة 2008.
2. القانون 02/82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 هـ الموافق ل 06 فبراير 1982. المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرضي.
3. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07.
4. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، الجريدة الرسمية ، العدد 86.
5. المرسوم التنفيذي 91-17 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لقواعد التهيئة و التعمير و البناء.
6. المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل.
7. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 هو الذي أسس السجل العقاري .
8. القانون المدني الجزائري، صدر بأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم.
9. القانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .
10. القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية.
11. المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 2 ماي 1991 المتضمن كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم الفصل المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07 جلفي 2006 و بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009.

ثانيا : المراجع

قائمة الكتب

12. إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، ، دار هومة، الجزائر، 2002.
13. أولد رابح صافية إقمولي ، قانون العمران الجزائري ،دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2014 .
14. البكري محمد عزمي ، قسمة المال الشائع و أحكام دعوى الفرز و التجنيب فقها وقضاء ، القاهرة ، الطبعة الثالثة، 1994 ، دار محمود للنشر والتوزيع .
15. جمال مصطفى محمد، نظام الملكية، دار الكتاب الحديث القاهرة.
16. حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، طبعة ثامنة، 2012 .
17. الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيه ، ط، 1 ،دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005 .
18. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيه ط، 1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
19. سماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ، ط 2002 .
20. صافية إقلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر زئر، 2015.
21. عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط 1 ، دار قانة للنشر والتجليد، . الجزائر، 2011.
22. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، المجلد الثامن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2000 .

23. عجة الجيلاني ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2005
24. عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، 2007.
25. عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الاحكام ، دار هومة، طبعة جديدة 2013/2012.
26. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، ط10 ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
27. محمد حسنين، منذ البيع في القانون المدني الجزائري ، الطبعة الثالثة 1990، ديوان المطبوعات الجامعية .
28. محمود عبد العزيز و حاج عيسى سعيد ، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، منشورات البغدادي ، الطبعة الأولى، 2011-2012.
29. نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغايات في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001.
30. رزقة غراب، أثر التكامل على التنمية الزراعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع نظرية التنمية، معهد العلوم الإقتصادية ، جامعة باتنة، السنة الجامعية 1984/1988.
31. بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي تبسة ، عدد 01 مارس 2007 .
32. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة الطبعة الأولى 2005 .
33. عمر أحمد الراوي، مرجع الطلاب في المواريث على المذهب المالكي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية 2004.

المذكرات و الرسائل الجامعية

34. محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر.
35. محمد الأمين بوغرامة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية التبرص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2006 - 2003.
36. عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2014.
37. عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم تخصص: قانون عام، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة باتنة الجزائر 2016.
38. أدرار فتيحة، ايت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر فرع القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية الجزائر 2017.
39. سلطاني عبد العظيم الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية واثرها في حماية البيئة في الجزائر ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة باتنة الجزائر 2018.
40. عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم تخصص: قانون عام، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة باتنة الجزائر 2016.
41. أميمة بومحداف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر) مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة الجزائر 2016.

42. علي زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15 مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اداري، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة باتنة الجزائر 2016.

43. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة الجزائر 2015.

44. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة كلية الحقوق والعلوم السياسية الجزائر، 2012.

45. مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، جامعة باتنة، 2012 .

46. جنان هدى وجوادي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون الجماعات الإقليمية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمن ميرة -بجاية- الجزائر، 2018.

47. محمد الأمين بوغرارة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية الترتيب بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14 ، 2003-2006

48. رابح سليمان ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، البلدة ، 2010 .

المجلات و المقالات و المحاضرات

49. محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد، 4، مارس 2007، تبسة.

50. عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 08.

51. بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي العدد الثاني عشر . سبتمبر 2016.
52. المجلة القضائية لسنة 1990، العدد الثاني.
53. الجريدة الرسمية، تاريخ 23 ابريل ، سنة 2008، العدد 21 .
54. المجلة القضائية للسنة 1989 ، العدد الرابع ، عن قسم الوثائق للمحكمة العليا ، الديوان الوطني للأشغال التربوية .
55. المجلة القضائية لسنة 1991 العدد الأول ، عن قسم الوثائق للمحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية .
56. حمدي باشا عمر - القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادر عن مجلس الدولة و المحكمة العليا - قرار رقم : 62040 و المؤرخ في: 10 /02/ 1990 م ق 1990 عدد 3
57. الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997 العدد 84.
58. الجريدة الرسمية لتاريخ 31 ديسمبر سنة 1988 ، العدد 54 .
59. مجلة الشرطة السنة 1982 ، العدد 18 .
60. ملزي عبد الرحمان، الحقوق العينية الأصلية، محاضرة أقيمت قضاة قضاة التكوين المتخصص العقاري، الدفعة الثانية، المعهد الوطني للقضاء سابقا ، 2001-2002.
61. محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد، 4، مارس 2007، تبسة.

المراجع باللغة الأجنبية

62. Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Paris, 2006 .
63. Faculté de droit de Université de liege Cinquante-huitième année, Revue trimestrielle.

الفهرس

أ	مقدمة
	الفصل الأول : رخصة البناء في الأراضي الفلاحية
07	المبحث الأول : ماهية رخصة البناء
07	المطلب الأول : مفهوم وخصائص رخصة البناء
08	الفرع الأول : تعريف رخصة البناء
09	الفرع الثاني : خصائص رخصة البناء وإجراءات إصدارها
09	أولا: خصائص رخصة البناء
10	ثانيا: إجراءات إصدارها
14	الفرع الثالث : أهمية رخصة البناء
15	المطلب الثاني : شروط تتعلق بصاحب البناء (طالب الرخصة)
15	الفرع الأول : شروط تتعلق بالأشخاص الطبيعيين
15	أولا : المالك
17	ثانيا : المستأجر
17	ثالثا: المستفيد من حق الانتفاع
19	رابعا : صاحب حق الامتياز
20	خامسا : مستغل أرض الوقف في القانون 91-10
20	الفرع الثاني : شروط تتعلق بالشخص المعنوي
20	أولا : الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض محل البناء
21	ثانيا : المرافق العامة
22	المبحث الثاني : أحكام رخصة البناء في الأراضي الفلاحية
22	المطلب الأول : شروط و إجراءات الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية.
23	الفرع الأول : مكونات ملف طلب الرخصة

24	الفرع الثاني : دراسة ملف طلب الرخصة
27	المطلب الثاني : الضوابط المعتمدة في البناء على الأراضي الفلاحية.
27	الفرع الأول : الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للتجهيز
29	الفرع الثاني : الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للسكن
	الفصل الثاني : رخصة التجزئة في الأراضي الفلاحية
33	المبحث الأول : ماهية رخصة التجزئة.
34	المطلب الأول : مفهوم رخصة التجزئة.
34	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وخصائصها
34	اولا: التعريف التشريعي
34	ثانيا: التعريف الفقهي
37	الفرع الثاني : خصائص رخصة التجزئة
39	الفرع الثالث : إجراءات إصدار رخصة التجزئة
41	المطلب الثاني : تمييز رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم
41	الفرع الأول : الفرق بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم
43	الفرع الثاني : خصائص شهادة التقسيم
44	المبحث الثاني : تصنيف الأراضي الفلاحية
44	المطلب الأول : تصنيف الأراضي الفلاحية حسب القانون 25/90 و المرسوم 490/97
45	الفرع الأول : تصنيف الأراضي حسب نوعية التربة
47	الفرع الثاني : التصنيف حسب نظام الري
49	المطلب الثاني : إحترام المساحة المرجعية للأراضي الفلاحية
50	الفرع الأول : معايير تحديد المساحة المرجعية للأراضي الفلاحية
52	الفرع الثاني : كيفية تقدير الساحة المرجعية للأراضي الفلاحية
55	الخاتمة
60	قائمة المراجع

ملخص :

من خلال بحثنا الذي تطرقنا فيه إلى القواعد العامة التي إعتمدها المشرع الجزائري في سن قواعد عامة تهدف إلى تنظيم العمران والقيام بعملية البناء في إطار التسيير العقلاني للأراضي مستهدفا تحقيق الموازنة بين وظيفة السكن من خلال عملية البناء والفلاحة والصناعة في ظل قوانين التهيئة و التعمير .

كما يعتبر بحثنا هذا توجيه للفلاحين و للطلبة لتسهيل و فهم وإستيعاب عملية البناء على الأراضي الفلاحية و كذلك التجزئة التي ترافق هاته الأخيرة .

Summary :

Through our research, we discussed the general rules adopted by the Algerian legislator in enacting general rules aimed at organizing the construction and building process within the framework of the rational management of the land with the aim of achieving a balance between the function of housing through the process of construction, agriculture and industry under the laws of development and reconstruction.

This research is also a guide for peasants and students to facilitate, understand and accommodate the process of construction on agricultural lands as well as the fragmentation that accompanies the latter.