



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



القيود القانونية الواردة على تحويل الأراضي
الفلاحية و البناء عليها في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالب:

رضواني رضا

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ.عرارم جعفر	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د.عميرات عادل	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د.خلف فاروق	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016



الإهداء

أهدي ثمرة عملي المتواضع هذا إلى الوالدة الغالية
أطال الله في عمرها التي حملتني وهنا ووضعني كرها
والتي لم تتخلي عني بدعائها وإلى والدي الطيب رحمه
الله ، وإلى الزوجة الفاضلة، وإلى جميع إخوتي وأفراد
الأسرة الكريمة ، وجميع الأصدقاء . والأحباء، وإلى عمال
وموظفي وكل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية
وإلى المشرفين، وإلى كل من تصفح أوراق هذه
المذكرة .

كلمة شكر وتقدير

نتقدم بعظيم الإمتنان وعميق الشكر والعرفان إلى:

الأستاذ: **عميرات عادل** الذي شرفنا بقبوله الإشراف على رسالتنا، وساندنا بالنصح والإرشاد فله منا جزيل الشكر ووافر التقدير والإحترام وجعله الله ذخرا لطلبة العلم وجزاه الله عنا خير الجزاء.

كما نتقدم بالشكر و التقدير للجنة المناقشة على تفضلها بمناقشة هذا البحث

والشكر موصول كذلك لأسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية

ولكل من ساندنا في إخراج هذا العمل.

مقدمة

مقدمة

إن الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي يحققها العقار الفلاحي أصبحت واضحة، كون الأرض الفلاحية هي مصدر الثروة الغذائية والمحرك الأساسي للتنمية، الأمر الذي ينعكس إيجابا على الواقع المعيشي للفرد والمجتمع، ورغم الأهمية القصوى للعقار الفلاحي، إلا أنه مازال أحد أهم التحديات التي تتطلب المزيد من المجهودات من أجل تنميته وحمايته من مختلف الانتهاكات التي يتعرض لها، لاسيما مجال التعمير الذي يستهلك مساحات فلاحية شاسعة، لذا فقد أولى المشرع الجزائري عناية لمثل هذا النوع من الأراضي بغرض المحافظة عليها وحمايتها، وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة جاءت تدعima للأحكام العامة للتهيئة والتعمير والتي تهدف إلى ضبط وتقييد حقوق البناء في الأراضي الفلاحية، أو تحويلها عن وجهتها الطبيعية، وقد بلغت هذه الحماية إلى حد المنع المطلق نظرا للوظيفة التي تؤديها، لذا نجد المشرع قد ضيق من نطاق هذا الحق إلا في حدود معينة، ولعل أهم هذه القوانين تتمثل في عدة نصوص قانونية وتنظيمية، لاسيما القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم الذي تضمن أحكاما عامة تهدف إلى التحكم في العقار الحضري، والقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 والذي نص على طرق رقابة قبلية تتمثل أساسا في الرخص والشهادات و لعل أهمها رخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة التعمير... و آليات رقابة بعدية تتمثل في إنشاء اللجان ومصالح الرقابة. وأيضا طبقا للقواعد العامة يجب الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المعنية التي لها سلطة منحه أو رفضه بعد مطابقته بالقواعد التي تضبط عمليات التحويل أو البناء في الأراضي الفلاحية، و أن أي مخالفة لهذا الترخيص يجب إثباتها وتطبيق الجزاءات المناسبة لها.

وباعتبار الأراضي الفلاحية من المناطق الخاصة الواجب حمايتها، فإن تحويل طابعها الفلاحي أو البناء عليها لا يكون إلا في الحالات الاستثنائية التي فرضتها حتمية بعض المناطق في الجزائر وحدد ضوابطها المشرع وأجازها بإتباع الإجراءات المنصوص عليها و مراعاة القيود الخاصة بها.

لذا تكمن أهمية البحث في هذا الموضوع في:

1- التعرف على الآليات القانونية للحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي كونها آليات وقائية لحماية الأراضي الفلاحية من التعدي عليها.

2- كما تبرز الأهمية في إبراز الفارق في النصوص التشريعية ومدى فعاليتها على مستوى التطبيق الميداني.

3- محاولة تسليط الضوء على القوانين التي تناولت قيود تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها من جهة ومدى فعالية هذه القيود في التنظيم العمراني من جهة أخرى. ومن هنا تبرز إشكالية البحث الرئيسية على الشكل التالي:

إلى أي مدى نجح المشرع في ضبط وتقييد رخص تحويل الطابع الفلاحي للأراضي والبناء عليها كاستثناء بما يحافظ على وظيفة العقار الفلاحي.

وللإجابة على هذه الإشكالية ينبغي الإجابة على التساؤلات التالية:

ماهي الأدوات القانونية الكفيلة من أجل الحفاظ على وجهة الأراضي الفلاحية - إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تحقيق توازن بين الحق في البناء على الأراضي الفلاحية وضرورة الحفاظ على طابعها الفلاحي. - هل القيود المفروضة على تحويل الأراضي الفلاحية كافية لحماية وجهتها الفلاحية.

هل الإجراءات المقيدة لحق البناء على الاراض الفلاحية كفيلة بحمايتها من الاعتداء. - هل النصوص التشريعية وفقت في وضع ضوابط صارمة للحد من الاعتداء على الأراضي الفلاحية .

ومن أجل دراسة هذا الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي الذي جسد لنا الواقع الفعلي للأراضي الفلاحية، وبالاتماد على المنهج التحليلي الذي استطعنا من خلاله شرح بعض النصوص القانونية التي تضمنت موضوع العقار الفلاحي.

أما عن مبررات ودوافع اختيارنا للموضوع فكانت أهمها:

- كثرة الاغتصاب الكبير والتعدي على الأراضي الفلاحية على حساب التوسع العمراني .

- الميل والاستعداد لدراسة هذا النوع من المواضيع ناهيك عن الأهمية الإستراتيجية التي يحظى بها العقار الفلاحي وبالأخص في الآونة الأخيرة .
 - قلة الدراسات المتخصصة في هذا المجال، والذي تطلب نظرة أو التفاتة من شأنها أن تدعم البحوث العلمية اللاحقة.
- ونظرا لدقة وحساسية موضوعنا فقد واجهتنا عدة صعوبات ترجع أساسا إلى ندرة الدراسات القانونية المتعلقة بموضوع بحثنا مع قلة المراجع المتخصصة فيه.
- إضافة إلى صعوبة الحصول المعلومة من طرف الإدارة الوصية، مما دفع بنا إلى الاعتماد بصورة كبيرة على القوانين الجزائرية الصادرة في هذا الموضوع، ومن أهمها القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 15-19، دون أن نغفل ضيق الوقت الذي لم يسعفنا للبحث أكثر والتعمق في حيثيات هذه الدراسة.
- كما أن اغلب الدراسات السابقة في هذا المجال كان معظمها رسائل جامعية تناولت بعض جزئيات هذا الموضوع مما دفعنا لبذل جهد مضاعف للإلمام بحيثياته.
- ومن ثم كان لزاما علينا وضع خطة منهجية حتى نلم ولو بالشيء اليسير بما يحتويه الموضوع، حيث قسمنا البحث إلى فصلين، الأول يتحدث عن القيود القانونية الواردة على تحويل الأراضي الفلاحية، ويضم مبحثين الأول خصص لمفهوم الأراضي الفلاحية والمبحث الثاني يتحدث عن قيد تحويل الأراضي الفلاحية ، أما الفصل الثاني فخصص للقيود الواردة على حق البناء في الأراضي الفلاحية، وفيه مبحثان الأول خصص للحديث عن شهادة التعمير والمبحث الثاني تناول رخصة البناء في الأراضي الفلاحية.

الفصل الأول
القيود القانونية الواردة
على تحويل الأراضي
الفلاحية

الفصل الأول

القيود القانونية الواردة على تحويل الأراضي الفلاحية

لقد عرفت الأراضي الفلاحية زحف إسمنتية كبير من خلال طلبات قطاع التعمير المتزايدة، مما أدى بالمشروع الجزائري إلى إيجاد نظام رقابة صارم فيما يتعلق بعمليات تحويل الأراضي الفلاحية ، وهذا باشتراط الحصول على تراخيص مسبقة قبل الشروع في أي أشغال فوقها، وقبل الخوض في نظام التراخيص الواجب إستصدارها، حلي بنا أولا التطرق إلى المقصود بعملية تحويل الاراضي الفلاحية¹ (المبحث الاول) ثم التعرف على قيد تحويل الاراضي الفلاحية (المبحث الثاني)

المبحث الأول

المقصود بعملية تحويل الاراضي الفلاحية

ان الوضعية الغير مسبقة في عملية تحويل الطابع الفلاحي للأراضي ،كانت بسبب خرق قوانين وتنظيمات الجمهورية وذلك باللجوء للحلول السهلة في اقتطاع الاراضي الفلاحية

دون مراعاة للقيود المنصوص عليها والاجراءات الواجب اتباعها، وقبل التعرف على قيد تحويل الاراضي الفلاحية وجب التطرق من خلال مطلبي هذا المبحث الى مفهوم الاراضي الفلاحية في (المطلب الأول) ثم الى تحويل الاراضي الفلاحية في(المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الاراضي الفلاحية

من الواضح أن وضعية الأراضي الفلاحية بالجزائر وثيقة الصلة بالتغيرات التي طبعت تاريخ بلدنا، وبالتالي لا يمكن التحدث عن الأراضي الفلاحية دون التطرق لتعريفها

¹ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص185 و186.

وتصنيفاتها، ولذلك قسمنا هذا المطلب الى فرعين نتناول في الأول تعريف الأراضي الفلاحية وفي الثاني أصناف الأراضي الفلاحية.

الفرع الأول

تعريف الأراضي الفلاحية

سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق إلى التعريف اللغوي أولا ثم التعريف القانوني ثانيا كالتالي:

أولا : التعريف اللغوي للأراضي الفلاحية :

الأرض لغة :قال أبو عمرو "الأرض العراض يقال :أرض أريضة أي عريضة ،وقال أبو البيداء :أرض وأرض وارض وما أكثر أروض بني فلان ،ويقال أرضون أرضات ، وأرض أريضة للنبات خليقة ،وأنها ذات أراضي ،وما أرض هذا المكان أي ما أكثر عشبه وقال غيره ما أرض هذه الأرض أي ما أسهلها وأنبثها وأطيبها حكاه أبو خليفة وإنها لأريضة للنبث وإنها لذات اراضة أي خليقة للنبث ، أرضت الأرض ،تأرض أرضا إذا خصبت وزكا نباتها"¹.

الفلاحة لغة : "فلح:فلح أأرض أي شقها والفلاحة هي الحراثة"²

ثانيا : التعريف القانوني للأراضي الفلاحية:

لقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية في المادة (04) من قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على النحو التالي "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل

¹ ابن منظور ، لسان العرب ، الطبعة الأولى 2000، دار صادر ، بيروت ،ص88.

² المنجد في اللغة والإعلام ، دار المشرق ، بيروت ، الطبعة الأربعون 2003،ص593.

أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله¹.

الفرع الثاني

أصناف الأراضي الفلاحية

تعد عملية التصنيف عملية تقنية محضة ، وقد اعتمد المشرع الجزائري تصنيف للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، اما على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة أو على أساس قانوني، او على أساس المناخ السائد وخضوع الأرض لنظام السقي من عدمه.

أولاً :التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري:

1- التصنيف الطبوغرافي :

التصنيف المعتمد في قانون التوجيه العقاري 90-25 حسب المادة 05 ، تصنف الأراضي الفلاحية إلى أربعة أصناف هي :

*** الأراضي الفلاحية الخصبة جداً:**

هي الأراضي العميقة، حسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي ، وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية².

*** الأراضي الفلاحية الخصبة :**

هي الأراضي متوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو هي تلك الأراضي الحسنة العمق وغير المسقية والواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة، ولا تحتوي على أية عوائق طبوغرافية².

¹ القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 20/11/1990، عدد 49.

² المادة 06 من القانون رقم 90/25، المرجع السابق.

² المادة 07 من القانون رقم 90/25، المرجع نفسه.

* الأراضي متوسطة الخصوبة: وهي أنواع

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية والعمق.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.¹

* الأراضي ضعيفة الخصوبة :

هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة ونسبة الأمطار فيها متغيرة إضافة لوجود ملوحة بها وتعرضها للانجراف²

ولهذا قد جعل المشرع الجزائري ومن خلال قانون المالية لسنة 1989،³ لكل نوع من أنواع الأراضي السابقة منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري ومن عدمه⁴

2- التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية:

الأراضي الفلاحية حسب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري نصت على ثلاث أصناف قانونية تدرج ضمنها وهي :

* الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة

* الأراضي الفلاحية الخاصة.

* الأراضي الفلاحية الوقفية.

¹ المادة 08 من القانون رقم 90/25، المرجع السابق.

² المادة 09 من القانون رقم 90/25، المرجع نفسه.

³ القانون رقم 88/33، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية لسنة 1989، عدد 54.

⁴ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 102.

وسنتطرق إلى هذه الأصناف على النحو التالي:

أ- الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

وتتكون من الأراضي العمومية، والخاصة للدولة أو للجماعات المحلية، وتخضع لأحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأمالك الوطنية المعدل والمتمم.¹

ب- الأراضي الفلاحية الخاصة :

تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، وتسمح لصاحبها بحق التمتع والتصرف في الأراضي الفلاحية أو الحقوق العينية للاستعمال الأمثل للأراضي وفق طبيعتها أو غرضها.²

ج- الأراضي الفلاحية الوقفية:

وهي التي حبسها المالك، بمحض إرادته لأغراض خيرية أو ذات منفعة عامة بحيث تخضع لأحكام القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27³ المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22.

ثانيا : التصنيف الوارد في قانون الأملاك الوطنية:

وحسب قانون الأملاك الوطنية فإن الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية هي ملك للدولة دون سواها وصنفت حسب المادة 18 منه ضمن أملاكها الخاصة، ونظم قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 كيفية استغلالها، غير أنه ونظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية، فإن المشرع وبغض النظر عن صنفها القانوني أعطى للدولة صلاحيات واسعة للتدخل لضمان استغلالها استغلالا امثلا وعدم

¹ عجة الجيلاني ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، بدون طبعة، سنة 2005، ص 242.

² عجة الجيلاني، المرجع نفسه ، ص 242.

³ عجة الجيلاني، نفس المرجع، ص 242.

تركها بورا أو التعامل فيها بشكل يقلص من إنتاجها وذلك تحت طائلة توقيع جزاءات تذهب إلى حد التجريد من الملكية حسب ما جاء في قانون التوجيه العقاري¹.

ثالثا : التصنيف المعتمد في قانون المالية لسنة 1989² :

وهو التصنيف المعتمد في المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 97/12/20 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، حيث أحالت المادة 04 منه إلى المواد 80 و81 من القانون 33/88 المؤرخ في 88/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1989³.

1- الأراضي الخصبة جدا : وتضم أراضي السهول الساحلية والمجاورة للساحل المسقية من كميات أمطار تفوق 600 مم ويرمز لها بالرمز "أ".

2- الأراضي الخصبة: تضم أراضي السهول المسقية بكميات أمطار بين 600/450 مم ويرمز لها ب "ب" .

3- الأراضي المتوسطة الخصوبة : كل الأراضي المسقية بكمية أمطار ما بين 450/350 مم ويرمز لها ب "ج" .

4- الأراضي ضعيفة الخصوبة : تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المسقية بكمية أمطار تقل عن 350 مم ويرمز لها ب "د" .

المطلب الثاني

تحويل الاراضي الفلاحية

وبالرجوع إلى نص المادة 36 من القانون رقم 25- 90 المتعلق بالتوجيه العقاري التي تنص على : " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف أراضي قابلة للتعمير، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2016 دار هومة، ص195.

² القانون رقم 33/88، المرجع السابق.

³ المواد 80 و81 معدلتين بموجب المادة 119 من قانون المالية لسنة 1994 .

يجب أن توافق انجاز عملية التحويل حتما وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاتها عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به".

وكأثر لتحويل الأراضي نصت المادة 37 من نفس القانون على حق الدولة وجماعاتها المحلية في الحصول على تعويض مقابل نقص القيمة الناتج عن التحويل المنصوص عليه في المادة 36 أعلاه، وهنا يطرح التساؤل حول المقصود بنقص القيمة وما أساس فرض التعويض وقيام المسؤولية على عاتق القائم بالتحويل؟

علما أن تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير مشروع قانونا ومسموح به، وهذا عكس أركان قيام المسؤولية التي تشترط الفعل غير مشروع وكذا الضرر والعلاقة السببية فالضرر هو نقص القيمة لكن الفعل قانونا مسموح به.

أما نقص القيمة فالمشرع الجزائري لم يعد يحدد معناها، ما إذا كانت القيمة اجتماعية أو طاقة إنتاجية أو قيمة نقدية، أو المردود الفلاحي، علما أن العقار الحضري أغلى ثمنًا من العقار الفلاحي، هذا في الحالة ما إذا كانت نقص القيمة تمثل الثمن ولهذا بالإمكان القول بأنها نقص الطاقة الإنتاجية للأرض الفلاحية، أما مبلغ التعويض فتحدده مديرية أملاك الدولة.¹

أما بخصوص المعيار المعتمد لتحويل الأراضي الفلاحية، فإن المشرع الجزائري أخذ طبيعة التربة كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية لتحويل هذه الأراضي وعليه نميز بين نوعين.

أولاً: تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جداً أو الخصبة:

يتم تحويل هذا النوع بموجب القانون وهذا طبقاً لنص المادة 36 من القانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري كما يتم تحديد القيود التقنية المالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل.²

¹ العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل إجازة القضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2005-2006، ص23.

² المادة 36 من القانون رقم 90/25، المرجع السابق.

ثانيا: أما بالنسبة للأصناف الأخرى من الأراضي:

فنتكفل النصوص التنظيمية بتحديد كيفية وإجراءات تحويل الأراضي الواقعة خارج الأصناف السابقة، وهذا وطبقا للمادة 37 من القانون رقم 90/25 يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار أحكام المادة 36 أعلاه¹.

¹ المادة 37 من القانون رقم 90/25، المرجع نفسه .

المبحث الثاني

قيد تحويل الاراضي الفلاحية

إذا كان تحويل الطابع الفلاحي للأراضي مسموح به استثناء وفي حالات خاصة جدا، يكون على المعني طلب رخصة قبلية من السلطات العمومية المختصة لاستعمال حقه في تغيير وجهة وطبيعة ارضه الفلاحية، أو مجرد القيام بأشغال عليها، نومه يمكن تناول هذا المبحث بالدراسة من خلال مطلبين، (المطلب الأول) يعالج رخصة التجزئة وكيفية الحصول عليها و(المطلب الثاني) يتطرق الى دراسة مدى التأثير على البيئة.

المطلب الأول

رخصة تجزئة الاراضي الفلاحية

لقد أخضع المشرع الجزائري كل عملية تجزئة لأملاك عقارية مهما كان موقعها أو طبيعتها القانونية، لضرورة الحصول على رخصة إدارية مسبقة، فما هي هذه الرخصة وماهي اجراءات الحصول عليها وماهي الجهة المكلفة بإصدارها.

الفرع الأول

مفهوم رخصة التجزئة

لقد اولى المشرع عناية كبيرة لرخصة التجزئة التي تعد من القرارات الهامة في المجال العمراني وذلك في المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن تحضير رخصة التجزئة المعدل والمتمم، لذا انطلاقا مما سبق أصبح من الضروري الوقوف على تعريف هذه الرخصة وكذا تمييزها عن غيرها من المصطلحات المشابهة، وتبيان نطاق تطبيقها من هنا قمنا بتقسيم هذا الفرع إلى:

أولا: تعريف رخصة التجزئة:

ثانيا: التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم.

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة.

أولاً : تعريف رخصة التجزئة

نبدأ تعريف رخصة التجزئة بضبط مصطلح الرخصة من الناحية اللغوية، ثم نليها بتعريف رخصة التجزئة في نظر التشريع ثم الفقه.

1- التعريف اللغوي

الرخصة إسم للفعل رخص، ونقول رخص له الأمر :أذن له فيه بعد النهي عنه.

الرخصة :ترخيص الله للعبد في أشياء خففها عنه¹

الرخصة :التسهيل في الأمر، الإذن فيه بعد النهي عنه²

الرخصة في الأمر :وهو خلاف التشديد، وقد رخص له في كذا ترخيصاً فترخص هو فيه أي لم يستقص.

ونقول :رخصت فلاناً في كذا و كذا أي أذنت له بعد نهى إياه عنه.³

2-التعريف التشريعي:

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 تخصيصها⁴ "كما أن المرسوم التنفيذي 15- 19 نص على: "في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون 90/29 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق .

¹ جمال الدين بن منصور، لسان العرب، ط3 ، دار صادر للنشر، بيروت، 1441 ، ج7 ، ص41.

² عيسى مومني، القاموس العربي الممتاز، ط2 ، دار العلوم للنشر، عناية، 2000 ، ص64 .

³ جمال الدين بن منصور، المرجع السابق، ص 41.

⁴ المادة 24 من القانون 82/02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 هـ الموافق ل 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر العدد 06 .

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 بناية¹

3- التعريف الفقهي:

وقد عرفها الفقه على أنها عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من

أجل البناء عليها، وعلى أنها رخصة إدارية بتجزئة قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بناءات عليها²

ففكرة التجزئة تعود إلى المهندس المعماري الأنجلزي (RYMOND) التي تقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة حصص لإقامة مساكن عليها.³

حيث عرفت رخصة التجزئة على أنها "عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها."

وكذلك هي "رخصة إدارية تجزئ قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بناءات عليها."

كما عرفت أيضا على أنه: القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين، أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.⁴

بالإضافة إلى تعريف آخر والذي يعرف رخصة التجزئة على أنها: "تلك الوثيقة

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير .وتسليمها، ج ر العدد 07 .

² عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1 ، دار قانة للنشر والتجليد، . الجزائر، 2011 ، ص79.

³ محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزائر، 2005 ، ص72.

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 بناية¹.

من خلال ما سبق يمكن القول أن رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة التي تصدرها سلطة أو هيئة إدارية مختصة بطلب من المالك أو موكله المرخص له قانونا، يطلب فيها الإذن المسبق لإجراء عملية تقسيم لعقار غير مبني إلى جزئين أو عدة أجزاء بغرض تشييد بناية على جزء أو عدة أجزاء ناتجة عن عملية التقسيم.

ثانيا : التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

الملاحظ أن التعريف المذكور في نص المادة 57 من القانون 29/90 يثير لبس

بين رخصة التجزئة وشهادة 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 أقسام.

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 19/15 وذكر نفس المادة تحت قسم رخصة التجزئة. والحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أما 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

1 الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص43.

2 محمد الأمين بوغرارة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية التربص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14 2003-2006، ص35.

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.¹

إلا أن العبرة في الأمر هو شغور العقار أو وجود بناء عليه، فإن كان شاغر 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.²

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

1-النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة:

إن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء مهما كان موقعها

لغرض تشييد بناية أي أن رخصة التجزئة أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء عليها ،بشرط أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي ،تحل محله وكذا المخطط التوجيهي.³

وكنتيجة لذلك لا يعتبر كل تقسيم لقطعة أرضية تجزئة وإنما لابد أن تمتاز التجزئة

للقطعة الأرضية بخصائص مميزة لها تحدد نطاقها الموضوعي وهي :⁴

-هذه الرخصة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

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

¹ محمد جبري، المرجع السابق، ص 84/83.

² محمد جبري، المرجع نفسه، ص 84.

³ عابدة ديرم ، المرجع السابق، ص 14 .

⁴ عزري الزين، المرجع السابق، ص 1 .

- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة .
- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال مدة محددة من تاريخ صدور القرار بالتجزئة.
- وبالمقابل يوجد هناك أشغال معفاة من استخراج رخصة التجزئة بنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهي الخاصة بوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات¹ .

2-النطاق الشخصي لرخصة التجزئة:

يتحدد هذا النطاق في الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة التجزئة فبالرجوع للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت شخصين فقط لهم هذا الحق وهما :المالك (مالك العقار) أو موكله.

الفرع الثاني

مراعاة المساحات المرجعية لتجزئة الاراضي الفلاحية

طبقا للمرسوم التنظيمي رقم 97/490 المؤرخ في 20/12/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية²، تخضع تجزئة أي ارض فلاحية إلى رخصة تقسيم الأراضي ، حيث أن المادة الأولى من هذا المرسوم نصت على أن:"هذا المرسوم يحدد شروط انجاز عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني"، هذا وتخضع عملية تقسيم الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية ،حيث أن المادة3 من المرسوم السابق الذكر نصت على مساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية من خلال جدول يبين هذه المساحات المرجعية.³

¹ عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص14 .

² المرسوم التنفيذي رقم 97/490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 21 شعبان عام 1418، عدد 84.

³ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97/490 ، المرجع نفسه.

أما أساس التقسيم المعتمد يتم إما:

- على أساس المنطقة .

- أو على أساس إمكانية الري من عدمه.

- على أساس طبيعة الزراعة الممارسة.¹

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص189.

الجدول رقم 02: يبين المساحات المرجعية لتقسيم الأراضي الفلاحية.

المناطق	نوع الأراضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية بالهكتار
أ+الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ، ب، ج، د	مسقية	1	خضر	5.1
		2	خضر وزراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	7
	غير مسقية	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 كبرى/زراعات النخيل	3.5
م	غير مسقية	1	زراعات كبرى/أعلاف	10
		2	زراعات الأشجار غير المسقية	11

المصدر: المرسوم التنفيذي رقم 97/490، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.¹

ولهذا فإن القيام بأي معاملة عقارية سواء كانت مجانية، أو بمقابل عن طريق الإيجار، أو قسمة ملكية شائعة يجب فيه مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة دون الاكتراث لحالتها القانونية¹ ويؤدي عدم احترام المساحة المرجعية إلى بطلان المعاملات.

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المرجع السابق.

الفرع الثالث

الإجراءات المتبعة للحصول على رخصة التجزئة (التقسيم)

أولا : تقديم الملف:

الشخص المكلف بتقديم ملف الحصول على رخصة هو الموثق المكلف من قبل طرفي العقد الذي بموجبه أبرم التصرف، حيث يكون ملزما في سند رسمي بالإضافة إلى مسؤوليته في تقديم ملف الطلب إلى المصالح الفلاحية المختصة إقليميا (الاختصاص يكون حسب موقع الأرض الفلاحي) متضمنا ما يلي: ².

1- حالة طالب الرخصة.

2- تحديد العقار من حيث: المساحة والموقع وحدود العقار،

3- عدد القطع المزمع إنشاؤها،

4- طبيعة ونوع النشاط الممارس (خضر، حبوب، أشجار مثمرة.. إلخ).

5- تعريف هوية المالك.

6- سند الملكية.

7- يجب ذكر سبب التقديم.

ثانيا : التحقيق في طلب التجزئة والرد عليه

1- التحقيق: : يتم التحقيق من خلال التأكد من احترام المساحات المرجعية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 لمحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية³، وذلك

¹ غنية سطوطح، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، كلية الحقوق، دفعة 2011-2012، ص 41.

² سماعين شامة، المرجع السابق، ص 189.

³ المرسوم التنفيذي رقم 490 / 97، المرجع السابق.

من خلال نص المادة 3 منه، بالإضافة إلى ذلك المواد 5 و6 على التوالي التي حددت حالات أخرى لا تتم فيها أي عملية تحويل عقار فلاحى إذا:

- انتصبت التجزئة على عقار فلاحى خاضع للقانون الخاص، أو مستثمرة فلاحية تابعة للأموال الوطنية الخاصة والتي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 490/97.

- أنشئت التجزئة ملكية تابعة للقانون الخاص أو مستثمرة فلاحية تابعة للأموال الخاصة تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 2 من نفس المرسوم.¹

- أما تجزئة الأراضي الفلاحية التي أنشأت عليها المستثمرات الفلاحية الجماعية التابعة للأموال الوطنية، يجب مراعاة احترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة.²

وكل هذا ما أكدته المادة 23 من القانون رقم 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008، الذي يتضمن التوجيه الفلاحى والتي نصت على: "يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات فلاحية ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم".³

2- الرد على الطلب:

تصدر الهيئة الإدارية المختصة ردها في غضون أربعة (4) أشهر من تاريخ إيداع الطلب⁴، ويأخذ هذا الرد إحدى الحالات التالية:

¹ المادة 5، المرسوم التنفيذي رقم 490 / 97، المرجع نفسه.

² المادة 6 من المرسوم التنفيذي 490/97 نفس المرجع.

³ القانون رقم 16/08، المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحى، الجريدة الرسمية المؤرخة في 10

غشت 2008، عدد 46.

⁴ سهيلة حاج علي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقارى، جامعة المدية، كلية الحقوق، دفعة 2011-2012، ص7.

أ- حالة الموافقة: أي بعد مطابقة التجزئة لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي 97/490 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، يحرر مدير المصالح الفلاحية ترخيصها بالتجزئة، أما سكوت الإدارات في الرد على الطلب لمدة تفوق المدة المحددة يفسر على أنه قبول.¹ وفي هذه الحالة ما على الموثق المكلف بتحرير العقد الرسمي إلا مواصلة تحرير العقد بصفة نهائية مع الإشارة إلى سكوت الإدارة لمدة تفوق الأجل المحدد قانونا للرد.²

ب- حالة الرفض: إن رفض الإدارة يكون بسبب عدم احترام الأحكام المشار إليها سابقا، حيث يجب أن يكون الرفض في شكل قرار إداري ويكون هذا القرار قابلا للطعن أمام القضاء المختص.³

الفرع الرابع

الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة

تأتي المرحلة الأخيرة من مراحل إصدار رخصة التجزئة والتي تنتهي بإصدارها وهو إخراجها في شكل قرار إداري فردي يبلغ إلى طالبها وسنتطرق إلى الجهات المخولة بإصدار الرخصة.

أولا : الهيئات المحلية.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-19 نجده نص على مايلي " :يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة ، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات

¹ سهيلة حاج علي، المرجع نفسه ، ص 7.

² سماعين شامة، المرجع السابق، ص 191.

³ سماعين شامة، المرجع نفسه.

الأخرى ¹، وبالمقارنة مع المرسوم التنفيذي 91-176 نجده حدد آجال التبليغ إلى صاحب الطلب يكون في آجال " 03 " أشهر من تاريخ إيداع الطلب، وفي غضون 04 أشهر في جميع الحالات ².

ويكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية والدولة ، وإذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أما إذا كان مخطط شغل الأراضي غير معد وبعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي فيعقد الاختصاص له باعتباره ممثلا للدولة ³ وبالرجوع إلى قانون البلدية 90/08 نجده نص على ما يلي " :يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما " ⁴

2- الوالي:

كما حصر المشرع الجزائري منح رخصة التجزئة من طرف الوالي في الحالات الثلاث التالية

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة والمواد الإستراتيجية

إقتطاعات الأرض والبيانات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45 و 46 و 48 و 49 من القانون 29/90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأرضي

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ 8 في ماي 1991، المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية لسنة 1991، عدد 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06/03، المؤرخ في 7 جانفي 2006، الجريدة الرسمية سنة 2006 ، عدد 1.

³ عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، ط 1 ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012 ، ص 43.

⁴ المادة 95 من قانون 11/ 10 لمؤرخ في 22 يونيو 2011 ، المتعلق بقانون البلدية، جريدة رسمية، عدد 37

كما أضاف المرسوم التنفيذي 15-19 المشاريع ذات الأهمية المحلية¹، الذي لا نجده في المرسوم التنفيذي 91-176 وبالتحديد المادة 65 منه، وبهذا نجد المرسوم التنفيذي 15-19 وسع من نطاق سلطات الوالي خلال هذا الإجراء.

ثانيا : الهيئات المركزية:

تتمثل أساسا في الوزير المكلف بالتعمير، فلقد حدد المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يختص بتسليم الرخصة في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين، كما تم تحديد البنايات والمنشآت والمشاريع التي يجب أن يتدخل فيها الوالي والوزير المكلف بالتعمير كما أنه لم يذكر حدود ومساحة الأرض التي يتدخل فيها إختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، ويضيف المرسوم التنفيذي حالة منح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالعمران عندما تكون للمشاريع ذات الأهمية الوطنية²، وهو نفس الحكم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 91-176 وبالتحديد نص المادة 67 منه.

الفرع الخامس

جزاء الإخلال بواجب المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي

أقر المشرع الجزائري مجموعة من القواعد، الغرض منها حماية الأراضي الفلاحية والحفاظ على طابعها الفلاحي، وهي قواعد ملزمة يترتب على مخالفتها مجموعة من الجزاءات المدنية والجزائية، وتتمثل هذه المخالفات في :

أولا :التصرفات أو المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

والتي تتم خلافا لمضمون المادة 55 من قانون التوجيه العقاري، والمتمثلة في الحالات التالية :

¹ المادة 02/15 من المرسوم التنفيذي 19/15 المرجع السابق.

² إقنولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر، 2014 ، ص179 .

1-المعاملات التي تؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض .

2 - المعاملات التي تؤدي إلى الإضرار بقابلية الأرض للاستثمار.

3-المعاملات التي تتسبب في تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا ولا تحترم المساحات المرجعية المنصوص عليها في المرسوم 490/97 السالف الذكر.

ثانيا : تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية :

وذلك بتحويلها عن طابعها الفلاحي، بتجزئتها أو البناء عليها حيث يمنع ذلك بنص المادة 14 من قانون 16/08¹، والمادة 36 من قانون التوجيه العقاري .

1- الجزاءات المقررة في قانون التوجيه العقاري 25/90 :

على أن كل معاملة ترد على أرض فلاحية والتي تتم خرقا لمضمون المادة 55 من نفس القانون وهي باطلة وعديمة الأثر، مما يعني إلغاء العقد المبرم .

ولديوان الأراضي الفلاحية باعتباره الهيئة العمومية المؤهلة طبقا لنص الفقرة 02 من نفس المادة، الحلول محل المشتري بأثر رجعي واسترداد محل المعاملة مع دفع ثمن عادل .

2-الجزاءات المقررة في القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي :

أ-الجزاءات المدنية :

نصت المادة 23 منه على أنه يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم، وهو نفس الجزاء المقرر في قانون التوجيه العقاري .

¹ - المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي 16/ 08 المرجع السابق.

ب-العقوبات الجزائية :

لقد قفز المشرع الجزائري في مساعيه للحفاظ على الأراضي الفلاحية قفزة نوعية، نظرا لإدراكه بالأهمية الخاصة لهذه الثروة والنتائج الكارثية على الاقتصاد الوطني وكذا الأمن الغذائي، لذا قرر جملة من العقوبات الردعية بنص القانون 16/08 حيث تنص المادة 87 منه على أنه: " يعاقب بالحبس كم 1 سنة إلى 5 سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى خمسمائة ألف دينار 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون"، كما أنه في حالة العود تضاعف العقوبة¹.

المطلب الثاني

دراسة مدى التأثير على البيئة

نظرا لأن أعمال التهيئة والمنشآت الكبرى تلحق ضررا بالأراضي الفلاحية فإن المشرع الجزائري قد أخضعها لدراسة أو موجز التأثير على البيئة²، وإن محتوى دراسة التأثير في البيئة يكون مرتبطا بأهمية الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت المزمع إنجازها وأثارها المتوقعة على المحيط بصفة إجمالية، وبذلك يتم تناول هذا المطلب من خلال التعرف على مفهوم دراسة مدى التأثير على البيئة ، و أهدافها و كيفية المصادقة عليها:

الفرع الأول

مفهوم دراسة مدى التأثير على البيئة

سيضم هذا الفرع تعريف دراسة مدى التأثير على البيئة وكذا خصائص هذه الدراسة والطبيعة القانونية لها، وأهداف دراسة مدى التأثير على البيئة .

¹ - المادة 90 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08، المرجع السابق.

² القانون رقم 03/10، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية المؤرخة في 20 يوليو، عدد 43.

أولا : تعريف دراسة مدى التأثير على البيئة

سنقسم هذا الجزء إلى نقطتين بحيث نتطرق إلى التعريف الفقهي لدراسة مدى التأثير على البيئة، ثم إلى التعريف القانوني لهذه الدراسة.

1- التعريف الفقهي

تعددت التعاريف الفقهية لدراسة مدى التأثير تبعا لتوجه أصحاب هذه التعاريف ونظرتهم للبيئة، ومن بينها نذكر ما يلي:

تعريف الأستاذ " وليام كينيدي " William kinney الذي جاء فيه:

"إنّ تقييم الآثار البيئية ليست فقط علما أو مجرد إجراءات فحسب ، بل هي علم و فن، فمن حيث كونها علما فهي أداة تعمل بالمنهج العلمي من أجل معرفة التنبؤات و تقييم التأثيرات البيئية و مشاركتها في عمليات التنمية، ومن حيث كونها فنا فهي عبارة عن تدابير لاتخاذ القرار للتأكد من أنّ التحليل البيئي للوحدات له تأثير على عملية اتخاذ القرار¹

وفي تعريف للأستاذ " أنهافا: " ANHAVA "

"أداة متخصصة لإدارة المشروعات و التقييم البيئي في مختلف مراحل المشروع²

و في تعريف آخر:

دراسة مدى التأثير على البيئة هي عملية كشف الآثار أو المردودات البيئية السلبية (الضارة) و الإيجابية (المفيدة) لخطط التنمية الشاملة الملموس منها وغير الملموس ، المباشر منها وغير المباشر ، الآنية و المستقبلية ، المحلية والإقليمية والعالمية، من أجل

¹ منصور مجاجي ، دراسة مدى التأثير على البيئة كآلية لحمايتها من أخطار التوسع العمران ، مجلة الدراسات و البحوث العلمية، جامعة الدكتور بحّي فارس، كلية الحقوق، الجزائر، 2009 ، ص6 .

² منصور مجاجي ، المرجع نفسه، ص65 .

معالجة الآثار الضارة بصفة خاصة وتأكيد الآثار المفيدة حماية للبيئة و المشاريع الإنمائية¹ معا.

وعرفت أيضًا دراسة مدى التأثير على البيئة على أنها:

عملية دراسة التأثير المتبادل بين مشروعات برامج التنمية والبيئة، بهدف تقليص أو منع التأثيرات السلبية، وتعظيم التأثيرات الايجابية، بشكل يحقق التنمية ولا يضر بالبيئة وصحة الانسان²

وفي تعريف آخر :

"درجة من الحماية والصيانة التي تحقق للبيئة من خلال مراعاة الحمولة البيئية في إطار الخطة الإنمائية المقترحة من المنظور الآني والمستقبلي بطريقة مباشرة وغير مباشرة على المستوى المحلي و الإقليمي و العالمي"³

وعرفها البعض على أنها

"وسيلة الهدف منها التعرف في الوقت الملائم على تأثيرات عمليات الاستثمار في البيئة بمفهومها الواسع و التأثيرات المقصودة في هذا الصدد هو التأثيرات المباشرة وغير المباشرة لهذه الاستثمارات على الإنسان والبيئة و المحيط الذي عاش فيه"⁴

وفي تعريف آخر :

"تحليل منظم للآثار البيئية لمشروع ما لتقليل الآثار السلبية و تشجيع المؤثرات الايجابية¹ و حسب الدكتور ماجد راغب الحلو فإن تقييم الأثر البيئي للمشروع تضمن

¹ زين الدين عبد المقصود، قضايا بيئية معاصرة، الطبعة الثالثة، بدون رقم طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000، ص117.

² خالد قاسم مصطفى، إدارة البيئة و التنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، بدون رقم طبعة، الدار الجامعية، مصر، 2000، ص185.

³ زين الدين عبد المقصود، المرجع السابق، ص5.

⁴ طه طيار، (دراسة مدى التأثير على البيئة نظرة في القانون الجزائري)، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد الأول، الجزائر، 1991، ص52.

تحديد الأثر و قياسها، و بيان أسبابها و اقتراح سبل علاجها أو تخفيفها² ومصطلح "الأثر البيئي" الذي ورد في التعاريف السابقة هو النتائج الإيجابية و/أو السلبية المترتبة عن التغييرات التي تحدث في خصائص النظام البيئي بفعل نشاط أو مجموعة أنشطة طبيعية أو غير طبيعية³.

و يمكن تصنيف الآثار البيئية إلى مباشرة أو غير مباشرة (تراكمية، ثانوية)، حيث سهل عادة قياس الآثار المباشرة، بينما صعب قياس الآثار الغير مباشرة والتي تكون في بعض الأحيان أكثر خطورة على البيئة من الآثار المباشرة، و كون استظهارها و قياسها عادة أصعب و أكثر أهمية من استظهار و تقييم الآثار الأولية⁴

2- التعريف القانوني

تم النص على دراسة مدى التأثير على البيئة في القانون رقم 03 - 83 ضمن الباب الخامس المعنون ب "دراسات التأثير على البيئة"، والذي تضمن المواد من 130 إلى 133 هذا القانون لم يعطي تعريف لدراسة مدى التأثير على البيئة، إنما اقتصر على وضعها بأنها وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة⁵، و لعلّ السبب في عدم تعريف المشرع لدراسة مدى التأثير على البيئة راجع إلى الخشية من عدم الدقة أو عدم مجيئه جامعا مانعا المعان المطلوبة، هذا وإن كان التعريف ليس من وظيفة المشرع بل هو وظيفة أصيلة للفقهاء⁶

غير أنه نظرا للتحديات و الأخطار الكبيرة التي أصبحت تواجه البيئة، وكذا التدهور القاتل الذي بات يطالها، ظهرت حتمية إصدار قانون جديد للبيئة يواكب

¹ عمر عبد الكريم الريماوي، زايد قفطان الحوري، أساسيات علم البيئة، تحرير، عبد القادر عابد، غازي سفاريني الطبعة الثالثة، دار وابل للطباعة و النشر، عمان، الأردن، 2008، ص 289.

² ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، بدون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 108.

³ عمر عبد الكريم الريماوي، زايد قفطان الحوري، المرجع السابق، ص 289.

⁴ ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 108.

⁵ المادة 131 من القانون رقم 03 - 83 المتعلق بحماية البيئة، المرجع السابق.

⁶ منصور مجاوي، المرجع السابق، ص 66 و 67.

التطورات الجديدة و مفهوم التنمية المستدامة، لأن القانون رقم 03 - 83 المتعلق بحماية البيئة تجاوزه الزمن و بات من الضروري إلغاؤه، و هكذا صدر القانون رقم 10 - 03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .

و بخصوص موقع دراسة مدى التأثير على البيئة من هذا القانون، نجد أن المشرع قد خصص لها الفصل الرابع من الباب الثاني المتعلق بأدوات تسيير البيئة، وعنوانه ب: "نظام تقييم الآثار البيئية لمشاريع التنمية : دراسات التأثير "

غير أنه لم يدرج أي تعريف لدراسة مدى التأثير على البيئة، هذا الموقف ليس جديداً على المشرع فقد تبناه سابقا في القانون رقم 03 - 83 المتعلق بحماية البيئة. وهناك قوانين أخرى نصت على مدى التأثير على البيئة كقانون المناجم¹.

ثانيا : خصائص دراسة مدى التأثير على البيئة

من خلال التعاريف التي أعطت لدراسة مدى التأثير على البيئة و التي سبق التطرق إليها تبين أن هذه الدراسة تتميز عن غيرها بعدة خصائص أهمها:

-التعامل مع المستقبل :فهي دراسة مستقبلية تقوم على معطيات قائمة و نتائجها تمثل تقديرات محتملة بنسب متفاوتة من عدم اليقين²

-الطابع الإعلامي: حيث تمثل دراسة مدى التأثير على البيئة وسيلة لإعلام الجمهور بنوع المشروع و آثاره المرتقبة على البيئة ، و الكيفيات التي يتم بها التدخل لمجابهة أي خطر

يمكن أن يحدثه هذا المشروع ، فهي تضمن مساهمة جدية للجمهور في إعداد القرارات³، و هي على حدّ تشكل صورة " الديمقراطية الإيكولوجية"⁴

¹ قانون رقم 01-10 المؤرخ في 03 يوليوز 2001، يضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية، العدد 35 ، لسنة 2001.

² منور أوسرسر، فتحية بن حاج جيلالي مغراوة، المرجع السابق، ص 340 .

³ منصور مجاجي ، المرجع السابق، ص 71 و 72.

⁴ منور أوسرسر، فتحية بن حاج جيلالي مغراوة، المرجع السابق، ص 340 .

- الطابع التشاوري :والذي مكن كل شخص طبيعي أو معنوي من التعرف على المشروع و تقديم ملاحظاته و اقتراحاته حسب الإجراءات المحددة في القانون ، فهي بمثابة استشارة الجمهور حول المشروع بمعنى إمكانية إقامته من عدمها و الآثار التي يروون بأنها يمكن أن تتجم عنها و تمس بالبيئة، هذا و إن كانت الآراء المحصل عليها لا تتمتع بأي أثر قانوني ، فهي غير ملزمة للإدارة، حيث لا يوجد أي نص قانوني يلزم المحافظ المحقق بالأخذ برأي الجمهور، ومن هنا هي لا تلزم الإدارة بالموافقة أو الرفض¹.

- المرونة : تتسم الدراسة البيئية بالمرونة فهي مصممة بحيث تتلاءم مع مختلف أنواع المشاريع ،فالمرونة تعني إمكانية ملاءمة و تكييف نتائج الدراسة عند ظهور متغيرات جديدة لم تؤخذ بعين الاعتبار، فليست هناك مجموعة ثابتة من القضايا التي ينبغي معالجتها في أي دراسة بيئية² .

- التكلفة :تتفاوت التكلفة اللازمة لإعداد دراسة مدى التأثير على البيئة ، بتفاوت نوع المشروع و حجمه و درجة تشابكه وتعقده و نوعية البيانات البيئية المطلوبة لتقييم هي و تقدير آثارها، لذلك تحمل الدراسة أصحاب المشاريع تكاليف مالية إضافية³

- دراسة عملية قبلية و إجراء إداري وقائي⁴ : فهي علمية لكونها تعتمد على الأسلوب العلمي و النظريات العلمية لتقييم آثار المشروع على البيئة، و هي قبلية لكونها مطلوبة قبل القيام بالمشروع وعلى إثرها تتم الموافقة على المشروع أو رفضه ،وإجراء إداري قبلي تطلبه الإدارة من صاحب المشروع سواء كان شخصا عمومي أو خاصا، و على إثره تمنح الموافقة على المشروع أو ترفضه ، أما عن خاصية الوقائية فهي جوهر دراسة مدى التأثير على البيئة ، ذلك أن هذه الأخيرة تقام لتحقيق الوقاية للبيئة مما قد تسببه المشاريع الاستثمارية من ضرر لها.

¹ منصور مجاجي، المرجع السابق، ص69 و70.

² منور أوسرسر، فتحية بن حاج جيلالي مغراوة، المرجع السابق، ص340 .

³ منور أوسرسر، فتحية بن حاج جيلالي مغراوة، المرجع نفسه، ص340 .

⁴ Voir, Michel PRIEUR, Droit de l'environnement , 4 ème édition , Dalloz, delta, 2001,p/

- العمومية والفعالية: فالعمومية لكونها دراسة تطلب في المشاريع المحددة سواء كانت تابعة للقطاع العام أو الخاص و بغض النظر عن نوعها صناعية ، خدماتية،... أما الفعالية فذلك لأن نتائجها تبرز في مرحلة متقدمة و مبكرة من عملية إعداد المشروع، و هذا يَمَكِّن من إجراء دراسة واقعية لبدائل مفيدة من الناحية البيئية¹

- عنصر الزمن: يمثل عنصر الزمن الفترة الزمنية الممتدة بين الإعداد لدراسة مدى التأثير على البيئة والحصول على الترخيص من الجهات المختصة، هذه الفترة الزمنية تتميز نوعا ما بالطول و هذا راجع إلى أهمية الدراسة و كثرة إجراءاتها، و بطبيعة الحال تختلف هذه الفترة حسب نوع المشروع و حجمه و مقدار و نوعية البيانات البيئية المتوفرة²

ثالثا: الطبيعة القانونية لدراسة مدى التأثير على البيئة

يثار التساؤل بخصوص دراسة مدى التأثير على البيئة، هل هي دراسة تقنية محضة أم دراسة قانونية؟. الإجابة عن هذا التساؤل يخوض بنا في منظورين:

المنظور الأول: بالنظر إلى الطريقة التي تتم بها دراسة مدى التأثير على البيئة و الأشخاص المكلفين بإعدادها، نجد أن هذه الدراسة تتم وفق الطرق العلمية و التقنية لمعرفة آثار المشروع المزمع انجازه على البيئة، وذلك عن طريق التنبؤ العلمي بالآثار المحتمل أن تنجر عن المشروع بإتباع النظرات العلمية و الوسائل التقنية و التكنولوجية في إنجاز الدراسة، و يكلف بإنجاز دراسة مدى التأثير على البيئة مكاتب دراسات أو مكاتب خبرات أو مكاتب استشارات معتمدة من الوزارة المكلفة بالبيئة³، هذه المكاتب أطرها مهندسون هم الذين يقومون بإنجاز هذه الدراسة على نفقة صاحب المشروع، على هذا الأساس يمكن القول أن دراسة مدى التأثير على البيئة هي دراسة تقنية محضة بالنظر إلى طريقة إعدادها و الأشخاص المكلفين بذلك.

¹ منور أوسرسر، فتحية بن حاج جيلالي مغراوة، المرجع السابق، ص 340 .

² منور أوسرسر، فتحية بن حاج جيلالي مغراوة، المرجع نفسه ، ص 340 .

³ المادة 22 من القانون رقم 10 - 03، المرجع السابق، و المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 145 - 07 المرجع السابق .

المنظور الثاني: و هو الإطار القانون لدراسة مدى التأثير على البيئة ، فمنذ ظهور دراسة مدى التأثير على البيئة سارع التشريع القانوني لوضع إطار قانوني لها نظمها و بين أحكامها، انطلاقا من وضع أساس لها في التشريع، و من ثم وضع تنظيم خاص بها بين مختلف الأحكام المتعلقة بها هذا من جهة، و من جهة أخرى جعل القانون من دراسة مدى التأثير على البيئة إجراء إداري لا يمكن أن يتم المشروع دون استيفائه غير أنه ليس إجراء إداري محض لأن الطعن فيه ينصرف إلى قرار الترخيص الذي تصدره السلطة المختصة إذا كانت دراسة مدى التأثير المنجزة غير مستوفية للشروط التقنية و القانونية المطلوبة¹

من هذا المنطلق يمكن القول أن دراسة مدى التأثير على البيئة هي دراسة قانونية. إن التسليم بمنظور واحد جعلنا نلغي المنظور الثاني ، وهذا لا يعكس على الإطلاق الطبيعة القانونية لدراسة مدى التأثير على البيئة ، فإذا سلمنا بتقنية هذه الدراسة و جعلنا منها دراسة تقنية محضة، فإننا بذلك نلغي الإطار القانوني وهذا أمر لا يعقل، لأن دراسة بهذه الأهمية لا يمكن إلا أن يكون لها إطار قانوني ينظمها هذا من جهة؛ و من جهة أخرى إذا سلمنا بأن هذه الدراسة هي دراسة قانونية وألغينا بذلك الجوانب التقنية لها، نكون قد ألغينا روح وجوهر دراسة مدى التأثير و الأساس الذي تقوم عليه. و عليه فإننا نخلص إلى القول بأن الطبيعة القانونية لدراسة مدى التأثير على البيئة تتمثل في كونها دراسة تقنية أضفى عليها المشرع الصفة القانونية عندما نظمها في نصوص قانونية.²

الفرع الثاني

أهداف دراسة مدى التأثير على البيئة

جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 145 - 07 المؤرخ في 2 جمادى الأولى 1428 الموافق ل 19 مايو 2007 المحدد لمجال تطبيق و محتوى و

¹ يحيى وناس ، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، (رسالة دكتوراه في القانون العام) ،جامعة أبو بكر تلمسان، 2007، ص181 .

² خديجة موساوي ،دراسة مدى التأثير على البيئة في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس المدية ،، 2011/2012، ص19.

كيفية المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة تهدف إلى تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته مع تحديد و تقييم الآثار المباشرة و/أو غير المباشرة للمشروع و التحقق من التكفل بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعني¹

الملاحظ أن الهدف الذي تضمنته المادة الثانية المذكورة سابقا جاء مجملها على عكس ما أورده المشرع المغربي في المادة 05 من القانون رقم 12 - 03 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة و التي تنص على مايلي:

تهدف دراسة مدى التأثير على البيئة إلى:²

1- تقييم منهج و مسبق للآثار المحتملة المباشرة وغير المباشرة، المؤقتة و الدائمة للمشروع على البيئة، و بشكل خاص تقييم آثاره على الإنسان و الحيوان و النبات و التربة و الماء و الهواء و المناخ و الوسط الطبيعي و التوازن البيولوجي و الممتلكات و المآثر التاريخية، و عند الاقتضاء على الجوار النظافة والأمن و الصحة العمومية مع مراعاة تفاعل هذه العناصر فيما بينها ؛

2- إزالة التأثيرات السلبية للمشروع أو التخفيف منها أو تعويضها؛

3- إبراز الآثار الإيجابية للمشروع على البيئة و تحسينها؛

4- إعلام السكان المعنيين بالتأثيرات السلبية للمشروع على البيئة

وعلى العموم تهدف دراسة مدى التأثير على البيئة إلى ضمان حماية البيئة في ظل ضمان تحقيق تنمية اقتصادية متكاملة و متواصلة، و إلى تحقيق الأهداف الفرعية الآتية:³

- التعرف على العوامل البيئية المحيطة بالمشروع و تشخيصها والتنبؤ بها و تحديد آثارها .

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 145 - 07، المرجع السابق.

² المادة 05 من القانون المغربي رقم 12-03 المؤرخ في 2003/05/12، المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.

³ منور أوسرسر، فتحية بن حاج جيلالي مغراوة، المرجع السابق، ص339 و346.

وتحديد الفرص التي تتيحها و القيود التي تفرضها بما يساعد على تحقيق فعالية المشروع الاستثماري و تقدير جدارته البيئية.

-التشجيع على إجراء تحقيق شامل و كامل ومتعدد التخصصات عن الأضرار البيئية المحتملة الكمية و النوعية، الإيجابية والسلبية، الآنية و المستقبلية (قبل تنفيذ المشروع، و تحديد الإجراءات الوقائية و التعويضية اللازمة، و بدائلها و طرق معالجتها.

-تحديد مجمل المؤثرات الطبيعية و الاقتصادية والاجتماعية و القانونية على المشروع.

-الارتقاء بالتوعية البيئية من خلال إشراك أفراد المجتمع في عملية صنع القرار في ما تعلق بأحوال البيئة التي يعيشون فيها.

-تفادي الغرامات المالية و العقوبات المختلفة للمخلفات البيئية والتي قد تصل إلى إغلاق المنشأة أو الحبس أو غيرها من العقوبات التي تعيق النشاط الاقتصادي.

-تحسين عملية اتخاذ القرار و ضمان أن بدائل المشروع الجاري دراسته سليمة و قابلة للاستمرار بيئيا.

-تحقيق درجة من المتابعة و المراقبة البيئية المستمرة لمشاريع التنمية بما يؤمن دوام مسيرتها ويحول دون انحرافها عن الخط البيئي. ..

الفرع الثالث

المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة

تأتي مرحلة المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة عقب الانتهاء من التحقيق العمومي ، حيث يتم إرسال ملف دراسة أو موجز التأثير على البيئة المتضمن آراء المصالح التقنية و نتائج التحقيق العمومي ، مرفقا بمحضر المحافظ المحقق و

المذكورة الجوابية¹ التي قدمها صاحب المشروع ردًا على الاستفسارات والملاحظات و الآراء التي توصل إليها التحقيق² العمومي ويرسل هذا الملف حسب الحالة إلى:¹

-الوزير³ المكلف بالبيئة في حالة ما إذا تعلق الأمر بدراسة مدى التأثير⁴ على البيئة.

-المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليمياً إذا ما تعلق الأمر بموجز التأثير⁵ على البيئة.

وفي هذه الحالة يقوم المرسل إليه (الوزير⁶ المكلف بالبيئة أو المصالح البيئية المختصة) بفحص دراسة أو موجز التأثير⁷ على البيئة و الوثائق المرفقة، ويمكنه في إطار ذلك الاتصال بالقطاعات الوزارية المعنية⁸ و كذا الاستعانة بكل خبرة يرون أنها لازمة² على أن لا يتجاوز الفحص أربعة أشهر يبدأ حسابها ابتداء من تاريخ إقفال التحقيق⁹ العمومي.

وهنا نرى أنه كان يجدر بالمشروع أن يحتسب المدة الممنوحة للجهات المختصة لإجراء هذا الفحص ابتداء من تاريخ تسلم هذه الجهات المكلف دراسة أو موجز التأثير¹⁰ على البيئة، و ليس من تاريخ انتهاء التحقيق¹¹ العمومي نظرا للتأخرات التي يمكن أن تحدث في إطار عملية تسليم¹² المكلف، مما تسبب في نقصان المدة المحددة للفحص، وما قد ينجر عن ذلك من الإخلال بالسير¹³ الحسن لعملية الفحص التي تعد بمثابة الفرصة الأخيرة للتأكد من جدية وقانونية دراسة أو موجز التأثير¹⁴ على البيئة.

وعند الانتهاء من عملية الفحص يصدر حسب الحالة القرار البيئي بالموافقة أو برفض لدراسة أو الموجز و هذا القرار يصدر حسب الحالة من³

- الوزير¹⁵ المكلف بالبيئة بشؤون دراسة مدى التأثير¹⁶.

- الوالي المختص إقليمياً بشؤون موجز التأثير¹⁷ على البيئة.

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المرجع السابق.

² المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المرجع السابق.

³ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المرجع نفسه.

فإذا كان القرار بالموافقة أو الرفض من اختصاص الوزير المكلف بالبيئة يقوم بإرساله إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي يقوم في كلتا حالتها باختصاص بتبليغ القرار لصاحب المشروع.¹

و الملاحظ هنا أن المشرع جعل القرار إما بالموافقة أو الرفض و لم يتكلم عن الموافقة بتحفظ التي كانت من ضمن أشكال القرار البيئي في المرسوم التنفيذي رقم 78-90 السابق الذكر.²

ولقد أوجب المشرع على الجهات المختصة في حالة إصدار قرار برفض دراسة أو موجز التأثير على البيئة تبرر الرفض، وفي هذه الحالة يمكن لصاحب المشروع فضلاً عن الطعون القضائية المنصوص عليها في القانون، تقديم طعن إداري للوزير المكلف بالبيئة يرفقه بالتبريرات و المعلومات التكميلية التي تسمح بتوضيح و/ أو تأسيس الاختيارات التكنولوجية و البيئية لطلب دراسة أو موجز التأثير على البيئة من أجل دراسة جديدة، فإذا تم قبول الطعن و الموافقة على إنجاز صاحب المشروع لدراسة جديدة، تكون هذه الأخيرة موضوع قرار جديد يخضع إصداره لنفس الجهة التي صدر منها القرار السابق بالرفض.³

و على العموم فإن النص القانوني هو الركيزة و الأساس في إرساء أي مبدأ، وبالنسبة لدراسة مدى التأثير على البيئة فهو الذي أضفى عليها الصفة القانونية بعدما كانت أداة تقنية فحسب، وجعل منها أداة ملزمة و إجراء إداري لا بد من المرور عليه للحصول على الموافقة على المشروع.

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145، نفس المرجع.

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 90-78، المؤرخ في 27 فبراير 1990، المتعلق بدراسات التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 10 لسنة 1990.

³ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المرجع السابق.

ملخص الفصل الأول

من خلال ما تطرقنا اليه في الفصل الاول تبدو أهمية تحديد المقصود بالأرض الفلاحية وما في حكمها من أنواع الأراضي الأخرى من ناحية الآثار التي تترتب عن هذا التحديد، فالأرض الفلاحية على غرار الأراضي البور أو الصحراوية تخضع لنظام قانوني مختلف عن الأنظمة القانونية التي تخضع لها الأصناف الأخرى، وتحديد التعريف الخاص بها يجد تبريره من ناحية ما أو رده المشرع من قواعد قصد بها المحافظة على الوجهة الفلاحية، وعدم تجزئتها لأنه بالتجزئة تفقد الأرض الفلاحية خاصيتها وتحول عن طبيعتها، وهذا لا يمكن فعله الا في اطار ضوابط وقيود ملزمة ورخص يجب استصدارها كرخصة التجزئة ودراسات يجب العمل بها كدراسة التأثير على البيئة، حتى يتم التكفل بالحماية القانونية للأراضي الفلاحية.

الفصل الثاني

القيود القانونية الواردة على
البناء في الأراضي الفلاحية

الفصل الثاني

القيود القانونية الواردة على حق البناء في الأراضي الفلاحية

بما أن حق الملكية يمنح لصاحبه السلطات الثلاث (استعمال، تصرف، استغلال) فإنه يحق لمالك العقار الفلاحي كقاعدة عامة، أو حتى حائز كاستثناء انجاز بنايات فوق عقاره سواء أكانت موجهة للسكن أو الاستغلال الفلاحي أو التجهيزات، ولكن ولأهمية العقار الفلاحي لدى المشرع والذي يمثل المنفذ نحو التنمية الاقتصادية، ما أدى به إلى الحد من حرية المالك الحائز في انجاز هذه البنايات وهذا من خلال إلزامية استصدار رخص مسبقة من الإدارات المعنية بذلك، كما يشترط قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 أن يكون الهدف من كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية، أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية.¹ وإذا تم تخصيص جزء من العقار الفلاحي المجزأ للبناء عليه فإنه يجب إخضاع هذا الجزء المقسم والمعد للبناء إلى رقابة إدارية سابقة بواسطة شهادة التعمير (المبحث الأول) ومن ثم الحصول على رخصة بناء مع احترام المقاييس المطبقة على البناء في العقار الفلاحي،² (المبحث الثاني).

¹ المادة 33 من القانون رقم 25/90، المرجع السابق.

² غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 41.

المبحث الأول

شهادة التعمير

لقد ألزم المشرع الجزائري لمن أراد البناء على العقار الفلاحي استصدار أولا شهادة التعمير والتي بموجبها تعرف حقوق البناء على الأرض، ومن ثم استصدار رخصة بناء التي تعتبر كموافقة على المشروع، ولقد أسس القانون لهذه الشهادة التي لم تكن من قبل وذلك في إطار عملية اشتراك المواطنين لتنفيذ سياسة التعمير، حيث مكن لكل صاحب حق في البناء من التعرف على وضعية عقاره الغير مبني لتنفيذ سياسة التعمير عن طريق هذه الشهادة لذلك سوف نتطرق إلى تعريف هذه الشهادة في (المطلب الأول) ثم إجراءات تسليمها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف شهادة التعمير

لقد تم تعريف شهادة التعمير من خلال المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 8 ماي 1991، المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة بناء وشهادة مطابقة ورخصة الهدم،¹ وبالرجوع إلى أحكام هذا المرسوم وفي إطار أحكام المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير² نتطرق إلى التعريف التشريعي في (الفرع الأول) ثم التعريف الفقهي في (الفرع الثاني).

¹ المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع السابق.

² المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 المعدل والمتمم في القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية المؤرخة في 15 غشت 2004، عدد 51.

الفرع الأول

التعريف التشريعي

عرف المشرع الجزائري شهادة التعمير على عكس ما فعل في الرخص وذلك في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية¹.

الفرع الثاني

التعريف الفقهي

كذلك عرفها مجموعة من الفقهاء منهم ما يلي:

- هي أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير، لبيان حقوقهم في البناء وتم النص عليها تفاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حيث تقديم الطلب، لكن تم نقد هذا التعريف لأنه جاء عاما وليس من منظور القرار الإداري.

- كما عرفها آخر بالقول: "هي ردا يعمل مواصفات القرار الإداري من الإدارة على طلبها. بغرض إمداده بالمعلومات الخاصة بالقطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير." وهذا التعريف أكثر دقة من الأول لأنه ربط هذه الشهادة بالقرار الإداري².

- كذلك عرفها الدكتور عزري الزين: "هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك"¹.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق .

² عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة 4، جسور للنشر والتوزيع، 2014 ، ص85.

-ومن خلال التعريفات الثلاثة المقدمة نستنتج أن الفقه انقسم إلى اثنين منهم من لم يعتبر شهادة التعمير قرار إداري، كالدكتور عزري الزين ومنهم من اعتبرها قرار إداري والسبب في ذلك أنها لا ترتب حقوق بذاتها، بل شكل خاص برخصة البناء لكنهم اتفقوا كلهم على أنها وثيقة إعلامية إرشادية للمعني بها بغرض إطلاعه على حقوقه في البناء² وبالرجوع للمادة 24 من القانون 90-29 نستنتج أن المشرع لم يلزم المعنيين بالحصول على هذه الشهادة وبذلك لا يوجد أي إجراء من عدم الحصول عليها حيث قالت: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير...³ .
ومنه نستنتج مجموعة من الخصائص وهي: ⁴.

-هي إجراء إداري اختياري لأنها تسلم لشخص طبيعي أو معنوي وبطلب منه .

-هي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري كما تخضع لنزاعها للقضاء الإداري.

-تشكل منفعة تطبيقية وعملية مهمة يطلبها المعني من أجل معرفة حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها.

¹عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني، الصادرة عن مجلس الأمة، الجزائر، عدد09 ، جويلية 2005 ، ص64.

² عيسى مهزول، المرجع السابق، ص12 .

³ المادة 24 من القانون 90-29 المرجع السابق.

⁴ إقلولي ولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص127و128.

المطلب الثاني

إجراءات تسليم شهادة التعمير

اشترط المشرع الحصول على هذه الشهادة إتباع إجراءات محددة فبداية يقدم الطلب للجهة المختصة ثم دراسة هذا الطلب وأخيرا البت فيها.

الفرع الأول

تقديم طلب شهادة التعمير

حتى يتمكن المعني بالأمر من تقديم الطلب وجب أن تتوافر مجموعة من الشروط بداية بشروط تتعلق بصفة مطالب الشهادة ثم شروط طلب الشهادة.

أولاً: شروط تتعلق بصفة طالب الشهادة:

بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 حددت طالب هذه الشهادة في المالك ثم وكيل المالك وأخيراً أي شخص معني وبالتالي المشرع بداية حدد شخصين هما المالك وهو الذي يملك ذلك العقار ثم وكيله إذا تعذر على المالك طلب هذه الشهادة له الحق في توكيل غيره دون تحديد نوع الوكالة، لكنه جاء في الفقرة الأخيرة ووسع في الأشخاص الذين لهم هذا الحق بقوله (أو كل شخص معني) وباعتبار أن هذه الشهادة تعين حقوق البناء والارتفاقات للقطعة الأرضية وبالتالي يقصد بكل شخص معني على أنه كل من له صفة طالب رخصة البناء يمكنه طلب شهادة التعمير¹.

ثانياً: شروط تتعلق بطلب الشهادة:

أن يقدم المعني بالأمر تقديم الطلب متضمناً البيانات التالية، وهذا حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 97 .

- طلب خطّي ممضي من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميمًا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميمًا يوضّح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- كذلك يتضمّن الطلب بطاقة معلومات فيها نفس البيانات السابقة ما عدا هويّة المالك¹.

الفرع الثاني

دراسة طلب شهادة التّعمير

يتمّ إيداع الطلب أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة في نسختين بمقرّ المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، وهذا حسب المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 عند الحاجة بمصالح الدّول المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية ثمّ وسع في مجال الاستعانة بقوله أي مصلحة تقنية أخرى².

الفرع الثالث

البتّ في طلب شهادة التّعمير

بعدما تمّ دراسة الطلب من قبل مصالح التّعمير للبلدية تأتي مرحلة البتّ في هذا الطلب، لذلك سوف نحدّد الجهة التي لها الحقّ في البتّ في هذا الطلب ثمّ مضمون الطلب.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع نفسه.

أولاً-الجهة المختصة بمنح شهادة التّعمير:

حسب الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 جاء فيها: "تسلّم شهادة التّعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني." وبالتالي نستنتج أنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون بمنح هذه الشهادة لكن الأحسن لو ترك المشرّع الوالي أو الوزير المكلف بالعمران إصدار هذه الشهادة باعتبارها مرتبطة برخصة البناء وهذه الأخيرة منح المشرّع للوالي والوزير. المكلف بالعمران هذه الصّلاحية¹.

ثانياً- تحديد مضمون قرار شهادة التّعمير:

تصدر الجهة المختصة قرارها إمّا أن يتضمنّ منح هذه الشهادة أو رفضه:

1-قرار منح شهادة التّعمير : تسلّم شهادة التّعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدّة 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب، بشرط أن تبين ما يأتي:²

- مواصفات التّهيئة والتّعمير المطبّقة على القطعة الأرضيّة.
- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضيّة والمواصفات التّقنيّة الخاصّة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضيّة بشبكات من الهياكل القاعدية العموميّة الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطّبيعيّة التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني تلك المحدّدة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابليّة القطعة الأرضيّة لإنجاز المشروع عليها.
- القطع الأرضيّة المعرضة للفيضانات.

¹ -المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق.

² - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع نفسه.

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

- وتحدّد مدة صلاحية هذه الشهادة بصلاحيّة مخطّط شغل الأراضي باعتبار أنّها تمنح هذه الشهادة إذا كانت موافقة لمخطّط شغل الأراضي، وإذا لم يكن هذا الأخير بصلاحيّة المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا حسب المادة 04 و 05 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2- رفض منح شهادة التعمير : بالمفهوم المخالف للمادة 04 وكذا المادة 06 من المرسوم 19/15 حيث جاء فيهما، قد يرفض رئيس المجلس الشعبي البلدي منح هذه الشهادة إذا كانت غير موافقة لمخطّط شغل الأرضي أو المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

3- حالة سكوت الجهة المختصة : وإذا لم تردّ السلطة المختصة في الآجال المحددة وهي 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب للمعني بالأمر أن يودع طعنا لدى الولاية وخلال مدة 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن على السلطة المختصة أن تصدر قرارها بمنح الشهادة أو رفضها بشرط أن يكون مسببا، هذه المدة يقدر المعني طعنا ثانيا أمام الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير بالولاية بالإيجاب خلال 15 يوم ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن، ومن خلال عمل هذه الإجراءات نستنتج أنّ المشرع اعتبر شهادة التعمير بمثابة قرار إداري ويطعن فيه أمام الجهة القضائية الإدارية².

¹ المادة 04 و المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع نفسه.

المبحث الثاني

رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

لقد حدد قانون التهيئة و التعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك¹، الشروط الخاصة بطلب الرخصة وكذا بأعمال البناء المعنية بالرخصة و شكل إيداع الطلب و إجراءاته وما يجب أن يحتويه من الوثائق المثبتة للملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد إنجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا وذلك حسب نوع البناية و النشاط المزمع إنجازها فيها و مكان تنفيذ المشروع و كذا الجهات الإدارية المختصة بالبت في طلب رخصة البناء و تسليمها و هو ما ستنم دراسته على النحو الآتي :

المطلب الأول

مفهوم رخصة البناء

لإحكام الرقابة على المباني بالشكل المطلوب قام المشرع الجزائري بإلزام كل من يرغب في البناء بضرورة الحصول على رخصة تصدر من قبل الجهات الإدارية المختصة تسمى رخصة البناء، ولقد تم التطرق إلى هذه الرخصة من خلال القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في الفصل الخامس وعلى وجه التحديد في المادة 52 إلى غاية المادة 53، كما تم الفصل في أحكام هذه الرخصة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/176 من خلال نص المادة 53 منه.² فما هي رخصة البناء (الفرع الأول) وما هو نطاق تطبيقها (الفرع الثاني).

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، المرجع السابق.

² - منصور مجاجي، النظام القانوني للتخصيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ، جامعة سعد دحلب بالبلدية، كلية الحقوق، 2001، ص59.

الفرع الأول

تعريف رخصة البناء

عند استقراء القوانين المنظمة للعمران في الجزائر تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء، فالمشرع الجزائري من خلال المادة 52 من القانون 90-29 المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد اكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة تشييد بناية جديدة أو تحويلها دون تقديم تعريف جامع لها، وهذا من أجل ان يترك التعريفات للفقهاء والقضاء. فوردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء ومن أدقها التعريفين التاليين:

-رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران¹.

-هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران².

ويقصد بقانون العمران في هذا التعريف " مجموعة القواعد القانونية المتعلقة بعملية التعمير ومنها القواعد المتعلقة برخص البناء والتعمير التي هي مجموعة العمليات والإجراءات التقنية المتعلقة بتهيئة المدينة بمعناها الواسع"³ ومن خلال التعاريف السابقة نستنتج أن رخصة البناء هي قرار إداري حيث يعرف هذا الأخير على أنه تعبير إرادي

¹ -د. عزري الزين، المرجع السابق، ص12

² محمد الصغير بعلي، " تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 1 مارس 2007، تبسة، ص18.

³ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص16.

صادر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة ويحدث آثار قانونية¹، ومن ثمة فهي تتميز بذات الخصائص التي تتميز بها القرارات الإدارية من حيث أنها:

1- تصرف قانوني: كونها صادرة بقصد ترتيب أثر قانوني وتكون ذات طابع تنفيذي فمن شأنها ترتيب أثر، حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات طبقا للشروط والإجراءات.

2- صادرة بالإرادة المنفردة: فطلب المعني ما هو إلا سببا وباعثا لإصدارها وبالتالي لا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت بطلب منه.

3- أنها صادرة عن مرفق عام: أي أنها تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو محلية.²

الفرع الثاني

نطاق تطبيق رخصة البناء

نتناول في هذا المطلب تطبيق رخصة البناء، بحيث تعتبر من القرارات الإدارية التي تترتب عليها العديد من الآثار وخاصة أنها تقيد من نشاط الأفراد، ومن هذا المنطلق نقسم هذا المطلب إلى فرعين على التوالي، النطاق الموضوعي لرخصة البناء (الفرع الأول)، ثم النطاق المكاني لرخصة البناء (الفرع الثاني) ثم النطاق الشخصي (الفرع الثالث).

أولا: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

لقد نصت المادة 52 من القانون 90-29 على النشاطات أو الأشغال التي تتطلب الحصول على الرخصة بأنه "تستلزم رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما

¹ عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، 2007، ص17.

² عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2012، ص12.

كان استعمالها و تهديم البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية وإنتاج جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

فمن خلال هذه المادة يتبين أن حظر البناء بدون رخصة يشمل مجموعتين من الأعمال تتمثل في إنشاء و تشييد المباني الجديدة و مجموعة ثانية تخص المباني القائمة.

1- تشييد المباني الجديدة و المقصود بها: الإنشاء أو الاستحداث أي البدء في إقامة المبنى لأول مرة و ذلك بوضع الأساسات.¹

2- الأشغال التي تتعلق بالمباني القائمة: لقد ألزمت المادة 52 من القانون 90-29 ضرورة الحصول على رخصة بناء وذلك عند القيام بالأشغال الآتية:

- تمديد البنايات الموجودة وذلك بالزيادة في حجمها؛ وهذا قد يكون بالتوسع عرضاً أو طولاً أو بالتعليق.

- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه وذلك بتعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف عما كان عليه.

- تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية وهي الواجهات الخارجية المطلّة على الطريق العام دون الداخلية باعتبار ذلك يؤثر على تناسق وجمال البناء والمنظر العمراني العام للمدينة.

- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج كتنقية البناء وإزالة ما شابته من خلل وإقامة جدار يحيط بالبناء الخارجي للمبنى².

¹ معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربية، الطبعة الثانية، سنة 1995، ص 33.

² المواد من 49 إلى 55 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ثانيا :النطاق المكاني لرخصة البناء

حدد المشرع النطاق المكاني لرخصة البناء بموجب المادة (53) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بحيث نجده قد اخذ موقفا حاسما في النطاق المكاني لرخصة البناء، حيث انه قد عمم سريان الحصول على هذه الرخصة على جميع التراب الوطني، إلا انه قد أبقى على استثناء واحد وارد في المادة السابقة من نفس القانون، إذ انه لا يخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وهذا لا يعني أن صاحب المشروع لا يسهر على توافق هذه البنايات مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير.¹

كما نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير رخصة البناء وتسليمها قد أضاف استثناء آخر لم يتعرض له القانون 29/90 السالف الذكر بمقتضى الفقرة الثانية المادة الأولى بنصها على ما يلي: ..كما يعفى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

ثالثا :النطاق الشخصي لرخصة البناء

لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية، و بالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أشخاصا آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات و الأنشطة الاجتماعية، إذ نصت المادة 34 منه على أنه : " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من

¹ بركاني سلمان، النظام القانوني رخصة البناء في المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2011/2012، ص93.

المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادتين 39 و 40 منه أن يحصل على رخصة بناء و هو ما أكدته المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه بنصها : " يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90 / 25 المذكور أعلاه .

كما أن المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 1997/12/31 م و المتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء و هو صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة كما نص قانون المالية لسنة 2004 على الأحكام الخاصة بتعديل قانون التسجيل المتعلقة برسم الإشهار العقاري¹ على أن شهادة الترقيم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة و بالتالي يمكن لصاحبها طلب الحصول على رخصة بناء.

المطلب الثاني

إجراءات الحصول على رخصة البناء

وسنتطرق فيها إلى كفاءات تشكيل ملف الطلب المتعلق برخصة البناء من حيث الوثائق الواجب توافرها في الملف وكذا إجراءات إيداع هذا الطلب و الجهات الإدارية المخولة بمنح رخصة البناء والتي يتم إيداع ملف طلب رخصة البناء لديها وذلك تباعا في الفرعين الآتيين :

¹ المادة 353 من قانون المالية، سنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 2003/12/29.

الفرع الأول

تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه

أولا :تشكيل ملف الطلب

1- الوثائق : إن ملف رخصة البناء يحتوي على أربع أنواع من الوثائق وهي :

* - وثائق إدارية تثبت صفة الطالب : تطلب في رخصة البناء نسخة من المستند الذي يبين صفة طالب الرخصة وتقويم كفي ونوعي لمشروع البناء .

* - وثائق تقنية تبين انسجام المشروع مع قواعد العمران :

إن أي منطقة من المناطق الخاصة يجب أن تتضمن بعض الوثائق و المخططات المتعلقة بموقع أو مكان إنجاز البناء وكذا طبيعة النشاط ؛ وهي نفس الوثائق الموجودة بملف الترخيص المذكور أعلاه كتصميم المواقع على سلم 2000/1 أو 5000/1 ومخططات كتلة البيانات على سلم 200/1 أو 500/1 يتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض و الطوابق وارتفاعها والمساحة الإجمالية المبنية وكذا الوثائق التقنية المتعلقة باحترام المساحة المرجعية إذا ما تعلق الأمر ببناء فوق الأراضي الفلاحية وكذا ارتفاع البنايات ضمنها تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية ؛كما يتضمن بعض الوثائق إذا ما تعلق الأمر بحماية البيئة كاستصدار مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة الصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية ومستوى الضجيج وكذا قرار الوالي بإنشاء المؤسسات الخطيرة غير الصحية أو المزعجة.¹

1 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10/09/2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه.

* - وثائق خاصة بمشاريع المباني المخصصة لغرض صناعي أو استقبال الجمهور¹.

- مستندات تبين الطاقة الاستيعابية للبنية و بيانات التهيئة و الحماية و وسائل العمل و طاقة استعمال كل محل كما حددتها المادة 05/35 من المرسوم السابق.

- دراسة موجز التأثير على البيئة موافق عليها قانونا تبين المخاطر المباشرة و غير المباشرة التي تعرض الأشخاص و الممتلكات و البيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة كما بينها المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 2007/05/19 الذي يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة.

- دراسة أجزاء البناء الثانوية.

- القرار المرخص أو المصرح بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة ضمن فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية أو المزعجة و يصدر هذا القرار طبقا للمرسوم التنفيذي 198/06 المؤرخ في 2006/05/31 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة الذي يصدر على شكل:

- قرار وزاري مشترك بين الوزير الكلف بالبيئة والوزير المعني بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الدرجة الأولى.

- قرار يصدر عن الوالي المختص بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الدرجة الثانية .

- قرار يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للمؤسسات المصنفة من

الدرجة الثالثة أو تصريح من قبل هذا الأخير بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الدرجة الرابعة.

2 العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة ، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء، الدفعة 14، 2006، ص

* وثائق خاصة لمشايح البناء الواقعة في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية:

يضاف إلى الملف ترخيص مسبق بالموافقة على البناء صادر عن السلطة المختصة بالنسبة.

لمشاريع البناء الواقعة في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية كما حددتها المادة 69 من قانون التهيئة والتعمير والنصوص الخاصة بها ، وهي على سبيل المثال المادة 35 من قانون التوجيه العقاري بالنسبة للأراضي الفلاحية ، و المواد 23 و 24 من القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 بالنسبة للأراضي المتعلقة بمناطق التوسع و المواقع السياحية، و المادة 34 من القانون 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي بالنسبة للأراضي الواقعة في الأماكن الثقافية والمادة 31 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات بالنسبة للأراضي الغابية¹.

2- تأشيرة المهندس المعماري.

إن الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء هي وثائق تقنية و تتطلب دقة متناهية لذا وجب إعدادها و صدورها من ذوي الاختصاص و الخبرة و عليه نصت المادة 55 من القانون 29/90 على ما يلي " : يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد... غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزم بالنسبة لمشاريع البناء القليلة الأهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته و أوجه استعماله و أماكن توطينه عندما لا يكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه و قد نصت المادة 36 من المرسوم 176/91 بما يلي " : يجب أن تعد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء المحددة في المادة 35 أعلاه و تؤشر من قبل مهندس معماري طبقا لأحكام المادة 55 من

¹ .العربي رابح أمين، المرجع السابق، ص28.

القانون 29/90 غير تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة للأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشيد أو تحويل مبنى لهم:

- يوجد في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا لأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم.

- لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 م 2 خارج المبنى.

- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500 م 2 خارج المبنى.

و يكون المهندس المعماري معتمدا إذا كان مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين حسب المادة 15 من المرسوم التشريعي 07/94 المذكور أدناه، و الذي أكد كذلك في المادة 04 منه على ضرورة خضوع وثائق البناء لتأشيرة المهندس المعماري و تجدر الملاحظة كذلك أن قانون التهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 176/91 لا يشترطان تقديم وثيقة للتأمين عن الأعمال موضوع رخصة البناء و هذا على الرغم من صدور الأمر 12/03 المؤرخ في 26 اوت 2003 يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا الذي يخص العقارات المبنية سلفا حسب المادة 01 منه وهذا خلافا للمشرع المصري في قانون المباني الجديد في مادته 251 إذ نصت على أنه " : لا يجوز تقديم طلب رخصة البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التي تصل قيمتها 10 آلاف جنيه فأكثر إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين، تغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بمالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ تحت طائلة العقوبات الجزائية . تكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يحدده وزير التأمينات¹.

¹ عكاشة محمد رفعت ، قانون المباني الجديد، ص51، المرجع السابق.

ثانيا: إجراءات إيداع الطلب.

طبقا لنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فإن طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها وذلك في خمسة نسخ ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34 و 35 من المرسوم المذكور أعلاه والتي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ، ويكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها ، ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.¹

الفرع الثاني

الجهات المخولة بالبت في الطلب

إن سلطة الفصل في طلب رخصة البناء قد منحها قانون التهيئة والتعمير لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

*** - منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي: وهنا نميز بين حالتين:**

الحالة الأولى: بصفته ممثلا للبلدية وفي هذه الحالة تدرس مصالح التعمير الملف ويمكنها أن تطلب معلومات من مصلحة التعمير على مستوى الولاية ومن قبل المصالح الأخرى لإبداء رأيها كمصالح الحماية المدنية، مديرية الفلاحة، الجمعيات المتخصصة²، ويصدر الرئيس قراره في ثلاثة أشهر³ وتكون هذه الحالة في وجود مخطط شغل الأراضي.

¹ المرسوم التنفيذي 176/91، المرجع السابق.

² المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91 المرجع السابق.

³ المادة 43 من المرجع نفسه.

أما الحالة الثانية: فتكون عند عدم وجود مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهنا يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة فيرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وعلى أربعة نسخ، ويتبع برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر من إرسال الملف.

وبعد دراسة الملف، تعد هذه المصلحة تقرير خلال شهرين من استلامها الملف وترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، متبوعاً برأيها الذي يتخذ قراره بناء عليه.¹

***- منح رخصة البناء من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:** لقد منحت المادة 66 من القانون رقم 90-29 الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى الوالي وذلك في حالة ما إذا توافر شرطين هما :

- أن لا تكون الأشغال المزمع إنجازها واقعة ضمن مناطق مشمولة بمخطط شغل الأراضي.

- أن تتعلق الأشغال بالبنائيات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية إما بمنشآت الإنتاج و النقل و التوزيع وتخزين الطاقة وكذلك الموارد الاستراتيجية وإما البنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-47-49 من قانون التهيئة و التعمير وتتمثل في جميع المناطق المحمية.

حيث يتم إيداع الطلب على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي على خمس نسخ ترسل أربعة منها إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في غضون 08 أيام من تاريخ استلام الملف لإبداء المصلحة لرأيها، على أن يتبع برأي الوالي حول مشروع البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداعه، لتتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير تحضير الملف خلال شهرين من تاريخ استلامها الملف ثم تعيد ثلاثة نسخ منه مرفوقة برأيها إلى الوالي قصد

¹ المادة 14 من نفس المرجع.

إصدار قرار بمنح أو رفض الطلب المتعلق برخصة البناء¹ ، وهنا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب إخضاع البناء للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كما تجدر الإشارة إلى أن قانون 04-05 قد نص على أنه عندما لا ترد الإدارة عن طلب رخصة البناء ضمن الميعاد القانوني لا يعد قبولاً ضمناً كما كان عليه الحال قبل ذلك.²

كما أنه يجوز تأجيل البت في طلب منح رخصة البناء لمدة سنة على الأكثر بتوافر شرطين اثنين هما :

- أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الإنجاز .

- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة .³

الفرع الثالث

الإلتزامات والقيود التي تفرضها رخصة البناء

وضع المشرع الجزائري عدة قيود و التزامات تقع على عاتق المرخص له بالبناء لا بد من احترامها سواء عند البدء في إنجاز أشغال البناء أو أثناءه وعند الانتهاء منه كذلك⁴ فصاحب المشروع مقيد بالحدود التي يفرضها الترخيص من حيث المجال الزمني و طبيعة الأشغال، و من أجل ضمان تحقيق هذا الإلتزام يفرض قانون التعمير رقابة على مدى التزام المستفيد باحترام الرخصة منذ بداية تنفيذها إلى إتمام إنجاز البناية ، كما على المرخص له احترام بعض الضوابط الشكالية الهدف منها إعلام الإدارة والغير بمشروع البناء

1 -التزامات خاصة بالإعلان والوقاية

-على المرخص له بالبناء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بتاريخ فتح

¹ المواد من 41 إلى 42 من قانون 29/90 ، المرجع السابق.

² القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، المعدل والمتمم لقانون 29/90، الجريدة الرسمية، العدد 51.

³ المادة 64 من قانون 29/90 المرجع السابق.

⁴ كريمة عبادي ، رخصة البناء في التشريع الجزائري، التكوين المتخصص، دفعة1.

الورشة يكون حسب نموذج محدد لهذا الغرض ومقابل استلام وصل بذلك¹

-وضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال و كذا اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالإجاز و طبقا للنموذج المعد لذلك طبقا المادة 51 من نفس المرسوم².

-إنجاز حاجز فاصل مادي و هذا في حالة البناء أو الهدم و مرئي ليلا ونهار ما بين المساحات و مكان الأشغال في حالة إجراء أشغال البناء على حافة الطرق و ممرات الراجلين و الأرصفة و مساحات توقف السيارات و مساحات اللعب و المساحات العمومية المجهزة وأن يكون مصانا باستمرار طبقا للنص³

في حالة عدم استكمال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء فعلى المرخص له أن يتقدم بطلب جديد لاستئناف الأشغال ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء دون إجراء دراسة جديدة شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير على نحو مغاير طبقا للنص⁴.

2-احترام المجال الزمني لرخصة البناء

إن الهدف من منح رخصة البناء بالنسبة للإدارة يتمثل في ضمان احترام قواعد البناء و شغل الأراضي وقت تسليم الترخيص، و لما كانت هذه القواعد متطورة و متغيرة بطبيعتها، فإن ضمان تطبيق الأحكام الجديدة يفرض تقييد الرخصة من حيث الزمان، و حمل المستفيد منها على مباشرة أشغال البناء و إتمام إنجازها خلال أجل معين

¹ المادة 50 من المرسوم التنفيذي 176/91 المرجع السابق.

² المادة 51 من المرجع نفسه.

³ المادة 72 من قانون 29/90، المرجع السابق.

⁴ المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع السابق.

و تطبيقا لهذا المبدأ استحدثت المادة 06 في فقرتها الثانية من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها آجالا للشروع في تنفيذ رخصة البناء بنصها على أن: "تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها"، على أن ينطلق حساب الآجال المذكورة من تاريخ تسليم رخصة البناء و يقفل عند البدء في الأشغال فعليا¹، و ليس عند التصريح بفتح الورشة كما ورد بالمادة 50 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 التي تنص على: "يجب على المستفيد المرخص بالبناء أن يعلم، مقابل وصل، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بتاريخ فتح الورشة تبعا لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير الكلف بالتعمير".²

و تنقضي أيضا رخصة البناء و تصبح عديمة الأثر أيضا في حالة عدم إتمام إنجاز البناء في أجل إتمام الإنجاز المحددة بها طبقا للمادة 49 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي 176/ 91 السابق الذكر التي تنص على أنه: "تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، إذا كانت رخصة البناء مسلمة من أجل إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص، تعتبر هذه الرخصة ملغاة إذا لم تتم الحصة في الآجال التي ينص عليها القرار المتضمن رخصة البناء".³

و يترتب على هذا اعتبار رخصة البناء منقضية في حالة عدم إتمام الإنجاز و انتهاء آثاره بأثر رجعي بقوة القانون بخلاف آثار إلغاء الإدارة لقراراتها أو سحبها الذي ينشئ حقا مكتسبا، وتصبح البناية نتيجة ذلك غير شرعية، كأنما شيدت بدون ترخيص ولا يستثني القانون من هذا الأثر إلا حالة البناية المشيدة على شكل حصص، حيث لا يمس أثر الإلغاء الحصص التي اكتمل إنجازها طبقا للآجال المحددة في رخصة البناء، و اشترطت الفقرة

¹ المادة 06 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

² المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع السابق.

³ المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع نفسه.

02 من المادة السابقة لمواصلة البناء أن يتقدم الشخص بطلب جديد لرخصة البناء أمام السلطة المختصة التي تمنحه إياها دون دراسة جديدة شريطة ألا تتغير إجراءات التهيئة و التعمير و توجيهاتها في الأرض محل البناء عما كانت عليه عند منح الترخيص الأول.

3 - حسن تنفيذ الرخصة

4 - مطابقة الأشغال لرخصة البناء بعد إتمام الإنجاز.

المطلب الثاني

شروط وإجراءات منح رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

لقد وضع المشرع ضوابط صارمة فيما يخص البناء فوق الأراضي الفلاحية نظرا للوظيفة الاقتصادية البحتة التي تؤديها، وأنه يمنع البناء عليها أو تحويل وجهتها الفلاحية رغم ما عرفته الأراضي الفلاحية من ضغط في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة الأمر الذي استوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم ، وهذا عن طريق اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال فوق الأراضي الفلاحية .

وبالرغم من اعتناق المشرع لمبدأ عدم إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية إلا أنه أورد بعض الاستثناءات في نص المادة 33 من قانون 90-25 بحيث اعتبر أن كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية¹، فطبقا للمادة 34 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه : " لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه إلا بعد

¹ المادة 33 من قانون 90-25 المرجع السابق.

الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء"¹.

كما نصت المادة 35 منه على أنه : " البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء ".

كما أن نص المادة 48 من قانون 90-29 على أنه : "تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تدرج في المخطط شغل الأراضي"².

يتضح من خلال هذه النصوص أن إقامة أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الاستغلال الزراعي أو الاستعمال السكني، مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وزيادة نشاطها وان تكون هذه المنشآت ضرورية للاستغلال الفلاحي.

فالمعيار المعتمد ضمن هذه الأراضي هو المعيار الموضوعي لأن الاهتمام يرجع لمدى حاجة الأرض ، وليس الشخص لهذه المنشآت، ومدى ضرورتها وتأثيرها على الزيادة في المردود والاستغلال الفلاحي.

وهذا ما كرسه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 م بين وزير الفلاحة والسكن والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق

¹ المادة 35 من قانون 90-25 المرجع نفسه.

² المادة 48 من قانون 90-29 نفس المرجع.

العمرانية للبلديات¹ في المادة 01 منه : " يجب أن تخصص البنايات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل".

وبما أن المادتين 34 و35 من قانون التوجيه العقاري ، فقد أحالتا في شروط منح الرخصة إلى القوانين المتعلقة بالتعمير، وأهمها قانون التهيئة والتعمير في مادتين 48 و49 ، والتنظيمات المطبقة له ، فإننا نميز بين حالتين:

1- في حالة وجود مخطط شغل الأراضي : إنه وطبقا للمادة 48 فإن منح الرخصة يخضع في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليه في مخطط شغل الأراضي Pos للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، بحيث تصدر هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة.

2- في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي : لقد نصت المادة 49 من القانون 90-29 على أنه : " يمكن في حالة غياب شغل الأراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ :

* - البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

* - البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

* - التعديلات في البنايات الموجودة ."

ومنه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة أعلاه، يتطلب ترخيصا مسبقا من وزارة الفلاحة وقد أحالت هذه المادة إلى التنظيم لتحديد شروط وكيفيات تطبيق أحكامه، وقد صدر في هذا الشأن القرار الوزاري المشترك السالف الذكر بين وزير الفلاحة

¹ المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 بين وزير الفلاحي والسكن والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، الجريدة الرسمية العدد 86 -1992.

والسكن، يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات والذي سنتعرض لدراسة قواعده العامة، ثم المقاييس التقنية المعتمدة لذلك.

الفرع الأول

القواعد العامة

وتتضمن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء وشروط تسليمها في الأراضي الفلاحية.

أولاً: مجال التطبيق : إن أي بناء يراد تشييده فوق الأراضي الفلاحية يجب أن يخصص لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الاقتصاد العام للنشاط أو السكن المستغل، على أن لا يفوق علو البناءات من أي نقطة من الأرض 09 أمتار¹.

ثانياً: شروط تسليم رخصة البناء : إن كل من قانون التوجيه العقاري والتهيئة والتعمير وضعاً شروطاً خاصة للمستفيد من الرخصة، ففانون التوجيه العقاري وفي مادته 35 فقرة 02 نص على : "لا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في إطار الاحتياجات الذاتية"²

فهذه المادة وسعت من دائرة الأشخاص المعنيين، لكن ما المقصود بالملاك ؟ هل يقصد به المفهوم التقليدي أو الجديد الوارد في المادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري³.

المشرع قصد المالك بالمفهوم التقليدي مادام انه قد أورد كل من الحائز والشاغل وهما من ملاك الحقوق العينية العقارية، و يقصد بالمالك بالمفهوم التقليدي هو مالك المال العقاري.

¹ المادة 01 فقرة 03 من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق .

² المادة 35 من القانون رقم 90-25 المرجع السابق.

³ المادة 27 و 28 من القانون رقم 90-25 المرجع نفسه .

كما أن الحائز هل يقصد به الحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري أو بمفهوم القانون المدني ؟ هنا الحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري باعتبار أن المصطلح الذي يليه هو الشاغل، وقد يكون الحائز بسند كالمستأجر أو بدونه، أو أي سند آخر دون شهادة الحيازة.

كما أنه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91-176 فإنه يجوز المستأجر أن يطلب رخصة البناء بعد موافقة المالك، عكس قانون التوجيه العقاري الذي يجيز للشاغل والحائز طلب الرخصة دون اشتراط موافقة المالك فإن كان ذلك منطقيا بالنسبة للشاغل بسند فإنه من غير المنطقي إعطاء هذا الحق للشاغل بدون سند، لذلك وجب الأخذ بالمفهوم الضيق للشاغل و اقتصار حق طلب الرخصة على صاحب السند فقط.

وبالرجوع إلى نص المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير التي نصت على أن : "حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"¹.

الفرع الثاني

المقاييس المطبقة على البناء في الأراضي الفلاحية

تختلف المقاييس المعتمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه فتميز بين :

* **البناءات المعدة للتجهيز** : طبقا لنص المادة 03 من القرار الوزاري المذكور أعلاه، والتي نصت على أنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البناءات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية، عندما

¹ المادة 50 من القانون 90-25 المرجع السابق.

تكون هذه الأخيرة أقل من خمس هكتارات، وترفع هذه المساحة بخمسين مترا مربعا لكل هكتار إضافي¹.

* البناءات المعدة للسكن : - هناك ثلاث حالات²

- الحالة الأولى : - إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة أقل من خمس هكتارات تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين (1/250) من المساحة الإجمالية.

- الحالة الثانية : - إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمسة وعشر هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا (20م²) للمساحة المخصصة للبناء المذكورة أعلاه لكل هكتار إضافي.

- الحالة الثالثة : إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق عشر هكتارات تحسب المساحة المخصصة للبناء كما ذكر أعلاه (الحالة الأولى) على أن يضاف إليها عشر متر مربع (10م²) لكل هكتار إضافي .

إن جميع الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات العالية أو الحسنة أو المتوسطة أو الضعيفة تخضع لنفس الأحكام والقواعد في منح رخصة البناء على النحو الذي تم تفصيله للبناء ضمن الأراضي الخصبة والخصبة جدا، وأن تفريد المشرع لهذه الأخيرة بالحماية يرجع إلى الدور الاقتصادي والاجتماعي الذي تلعبه، وكذا من خلال الأضرار التي تلحق تحويل هذه الأراضي الخصبة والخصبة جدا إلى أراض قابلة للتعمير.

غير أن القرار الوزاري المشترك لسنة 1992، وفيما تعلق بتحديد حقوق البناء على الأراضي الفلاحية فقد استثنى الأراضي الضعيفة بأحكام خاصة وذلك على النحو التالي:

¹ المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

² المادتين 05 و 06 من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق .

* **البنائات المعدة للتجهيز:** لقد نصت المادة 04 فقرة 02 من القرار الوزاري المشترك: "لا تتجاوز مساحة البنائات 1/25 من مساحة الملكية، المحددة بنفس الشروط والزيادة إذا كانت الأراضي الزراعية ذات إمكانات ضعيفة".

* **البنائات المعدة للسكن:** لقد نصت المادة 06 فقرة 02 و 03 من نفس القرار على :

- إذا كانت المساحة أقل من 1000 م² فإن المساحة المخصصة للبناء تقدر ب 1/10 من المساحة الإجمالية¹.

- إذا كانت أكبر من 1000 م² تضاف 20 م² لكل 1000 م² إضافي هذا بالنسبة للأراضي الضعيفة التي تتوفر على ضغوطات طبوغرافية، أما التي لا تتوفر على ذلك، فإذا كانت مساحتها أقل من 1000 م² فإن البناء يكون على مساحة 1/100 من المساحة الإجمالية. أما إذا كانت مساحتها أكبر من 1000 م² نضيف 20 م² لكل 1000 م² إضافي .

أما بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الموزعة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية رقم 10-03² ، فإن صاحب حق الامتياز له الحق في الحصول على الرخصة وطبقا للمادة 27 من قانون 90-25 وهذا ما يخول له الحق في طلب رخصة البناء، والتي تخضع في شروطها وإجراءاتها إلى القواعد العامة المقررة لمنحها طبقا للقواعد المذكورة أعلاه على أن يقدم في ملف الطلب نسخة من العقد الإداري الذي تم بموجبه تخصيص قطعة الأرض محل طلب الرخصة وذلك طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 34 من المرسوم 91-176 والمؤكددة بالمادة 10 من القرار الوزاري المشترك .

¹ المادة 06 من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

² القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2010.

ملخص الفصل الثاني

إن المشرع الجزائري قد وضع قواعد عامة لمنح رخصة البناء وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له والتي يخضع لها جميع البناءات، مهما كانت المنطقة التي تنتمي إليها، لكن يجب قبل ذلك كما تم ذكره في بداية هذا الفصل هو استخراج شهادة التعمير أولا لمعرفة احقية البناء ضمن المنطقة المخصصة والتي يجب أن لا تتعارض مع مخططات التهيئة والتعمير وهذا من اجل ربح الوقت والجهد وإحاطة الإدارة الوصية بكل تفاصيل الأشغال المزمع الانطلاق فيها، كما يعمل هذا الإجراء على إضفاء الحماية القانونية لطالب الرخصة والتأمين ألأزم للمباني المقامة، لذلك تم التطرق إلى الشروط التي يجب توفرها في كل طالب للرخصة وكذا الشروط الخاصة بالعقار محل البناء، كما نجد أنه حدد كيفيات إيداع الطلب والبت فيه والإجراءات الخاصة بذلك، إلا أنه كاستثناء فوق الأراضي الفلاحية لا بد من الحصول وكشرط مسبق على الترخيص بالبناء من الجهة المختصة بذلك قانونا.

الخاتمة

الخاتمة

ختاما لهذا البحث المتعلق بالقيود القانونية الواردة على الاراضي الفلاحية والبناء عليها يمكننا القول بان المشرع الجزائري اولى اهتماما بالغاً للأراضي الفلاحية عن طريق تدخله بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم ،وقانون التوجيه الفلاحي 16/08، والتي تشترط عدم البناء على الأراضي الفلاحية أو تحويلها عن وجهتها إلا بموجب الحصول على ترخيص مسبق من قبل الادارة المختصة أو الوزارة الوصية ،وهو استثناء، يجب أن يكون وفق قواعد التهيئة والتعمير بإجراءات مشددة .

و من أهم الملاحظات التي يمكن رصدها كآلاتي:

- ان الممارسات العملية اثبتت العكس وذلك بوجود عدة انحرافات وتجاوزات خطيرة في الواقع العملي رغم الصلاحيات الواسعة التي اعطاها المشرع للإدارة التي تمكنها من التدخل للمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض أيا كان صنفها القانوني وعدم السماح بالبناء عليها او تركها بورا .

- الوسائل القانونية التي نص عليها قانون التوجيه العقاري بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للخواص والتي تذهب الى حد البيع الجبري لم تطبق لتأخر انشاء الهيئة المكلفة قانونا بهذه المتابعة .

- كما أن التعدي على الاراضي الفلاحية لا يكون بفعل الأشخاص فقط بل قد يكون بفعل مؤسسات عمومية او هيئات ادارية يحكمها القانون العام أيضا، وأخطر حالات التعدي في فترة التسعينات هي تلك التي ارتكبتها المندوبيات التنفيذية للبلديات على الاراضي الفلاحية التابعة للدولة رغم ان البلدية ليس لها أي حق للتصرف في هذه الاراضي ،لأنها لا تملكها ولم يخول لها المشرع أي حق للتدخل في تسييرها ،وقد تمثل هذا الاعتداء في الاستيلاء على جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية وتجزئتها ثم بيعها للخواص بعقود باطلة للبناء فيها أو انجاز بناءات من طرف البلدية نفسها عليها بدون وجه حق وخارج تطبيق ادوات التعمير او في غيابها ،وفي بعض الأحيان تم ذلك بتواطؤ من المستفيدين الذين وقعوا لرئيس البلدية أو لرؤساء الوكالات العقارية على تنازل غير

شرعي مقابل الحصول على قطعة أرض معدة للبناء ولم تتدخل السلطات المكلفة بحماية الاراضي الفلاحية في تلك الفترة إلا نادرا رغم تعدد التعليمات التي تحت على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض.

- كما أن غياب أدوات تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا التي نص عليها قانون التوجيه العقاري لم يحدد مقاييس واضحة، كما انه لم يتم ضبط الاحتياجات الذاتية مما يجعل من الحماية شكلية، ويطرح كذلك صعوبة من حيث تقييم مقدار التعويض المستحق للدولة عند القيام بتحويل الأرض الفلاحية إلى أرض قابلة للتعمير بموجب أدوات التهيئة والتعمير، رغم لجوء الإدارة في بعض المناطق إلى تصنيف الأراضي الفلاحية من حيث جودتها إلى قدرتها على إنتاج محصول معين كالحبوب .

- غياب الأعوان المكلفون بمعاينة المخالفات والاعتداءات المتكررة على الأراضي الفلاحية مقارنة ببقية الاصناف الاخرى التي أفرد لها المشرع اعوان مؤهلون بمعاينة المخالفات.

ويمكن أن نختتم دراستنا ببعض التوصيات التي تدعم الجهود المبذولة وهي:

-حق التقاضي للهيئات الوصية على العقار الفلاحي باسم الدولة والتأسيس كطرف مدني امام الجهات القضائية في حال التعدي على الأراضي الفلاحية وإعطاء صفة الضبطية القضائية للموظفين المكلفين بمراقبة المخالفات والاعتداءات التي ترتكب على الاراضي الفلاحية حماية للمصلحة العامة التي هي أولى من حماية الافراد أنفسهم.

-تعزيز هيئات الرقابة الادارية والمكلفة بتنفيذ السياسة العقارية ومنحها الصلاحيات والامكانيات المادية والبشرية للقيام بنشاطها.

- عدم تأخر البلديات في القيام بإصدار مخططات التهيئة والتعمير مهما كانت الأسباب حتى لا يسهل عملية التعدي على الأراضي الفلاحية .

ويتبين من كل ما سبق ذكره، أن الأراضي الفلاحية والمشمولة بالحماية لم تأخذ الاهتمام اللازم من قبل الهيئات المختصة، في جانبها العملي حيث رغم النصوص

التشريعية التي تلازم وترافق الأراضي الفلاحية، إلا أن حالات التعدي عليها مازال واقعا ملموسا، ولا أدلى على ذلك التصريحات المتكررة التي تدلي بها السلطات المسؤولة عن حالات التعدي على الأراضي الفلاحية التي تم حصرها ، فما بالك بالتالي لم يتم اكتشافها أو الكشف عنها وعليه فإنه يجب على الدولة أن تولي اهتماما بالغاً بهذه الأراضي لأن التفريط فيها يعتبر تهديدا مباشرا للثروة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية وحتى الحضارية للشعوب.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

1-النصوص القانونية و التنظيمية :

أ-القوانين

1. القانون 82/02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 هـ الموافق ل 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر العدد 06
2. القانون رقم 88/33، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية لسنة 1989، عدد 54.
3. القانون 90/25، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، رقم المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 20/11/1990، عدد 49.
4. القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 المعدل والمتمم في القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية المؤرخة في 15 غشت 2004، عدد 51.
5. القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 07/20/2008، الجريدة الرسمية، العدد 44.
6. قانون رقم 01-10 المؤرخ في 03 يوليُو 2001، يتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية، العدد 35، لسنة 2001.
7. قانون رقم 10/03، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية المؤرخة في 20 يوليو، عدد 43.
8. القانون 04/05 المؤرخ في 14/08/2004، المعدل والمتمم لقانون 90/29، الجريدة الرسمية، العدد 51.
9. القانون المدني رقم 07/05 مؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية العدد 31، المؤرخة في 13/05/2007.
10. القانون رقم 08/16، المؤرخ في 3 اوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية المؤرخة في 10 غشت 2008 عدد 46.

11. القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2010.
12. قانون 11/10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، المتعلق بقانون البلدية، جريدة رسمية، عدد 37 .
13. القانون المغربي رقم 03-12 ، المؤرخ في 12/05/2003 ،المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.

ب- المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 المؤرخ 8 ماي 1991، المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة والبناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية لسنة 1991، عدد 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06، المؤرخ في 7 جانفي 2006، الجريدة الرسمية سنة 2006 ، عدد 1.
2. المرسوم التنفيذي رقم 97/490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 21 شعبان عام 1418، عدد 84.
3. المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10/09/2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه.
4. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07 .

ج- القرارات الوزارية

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 بين وزير الفلاحي والسكن والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية العدد 86 -1992.

2-الكتب

- 1.ابن منظور ، لسان العرب ، الطبعة الأولى 2000، دار صادر ، بيروت .
- 2.اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 3.خالد قاسم مصطفى، إدارة البيئة و التنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، بدون رقم طبعة، الدار الجامعية، مصر ، 2000 .
- 4.زين الدين عبد المقصود، قضايا بيئية معاصرة، الطبعة الثالثة، بدون رقم طبعة، منشأة المعارف ،الإسكندرية، مصر، 2000 .
- 5.الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1 ، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005 .
- 6.سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 7.عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011 .
- 8.عجة الجيلاني ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص الى خصوصية الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، بدون طبعة، سنة 2005.
- 9.عكاشة رفعت محمد ، قانون المباني الجديد ،مكتبة القاهرة، القاهرة، 1983.
- 10.عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، 2007 .
- 11.عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، ط1 ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012 .
- 12.عمر عبد الكريم الريماوي، زايد قفطان الحوري، أساسيات علم البيئة، تحرير عبد القادر عابد، غازي سفاريني الطبعة الثالثة، دار وابل للطباعة و النشر، عمان، الأردن، 2008.
- 13.عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة 4، جسور للنشر والتوزيع، 2014 ، ص85.
- 14.عيسى مومني، القاموس العربي الممتاز، ط2 ، دار العلوم للنشر، عنابة، 2000 .

15. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2016، دار هومة .
16. ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، بدون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007 .
17. المنجد في اللغة والإعلام، دار المشرق ، بيروت، الطبعة الأربعون 2003.

3-الأطروحات والمذكرات

الأطروحات :

1. يحيى وناس ، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر،(رسالة دكتوراه في القانون العام) ،جامعة أبو بكر تلمسان، 2007 .

المذكرات :

- 1.بركاني سلمان، النظام القانوني لرخصة البناء في المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2011/2012.
- 2.خديجة موساوي ،دراسة مدى التأثير على البيئة في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الدكتور بحي فارس المدية ،2011/2012.
- 3.سهيلة حاج علي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر،تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، كلية الحقوق، دفعة 2011/2012.
- 4.العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل إجازة القضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2005-2006.
- 5.عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة،2011/2012.
- 6.غنية سطوطح، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، كلية الحقوق، دفعة2011/2012.
- 7.كريمة عبادي ، رخصة البناء في التشريع الجزائري، التكوين المتخصص، دفعة1.

8. محمد الأمين بوغرارة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية التربص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2003-2006.
9. محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزائر، 2005.
10. منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة سعد دحلب بالبلدية، كلية الحقوق، 2001.

4-المقالات

1. طه طيار، (دراسة مدى التأثير على البيئة نظرة في القانون الجزائري)، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد الاول، الجزائر، 1991.
2. عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني، الصادرة عن مجلس الأمة، الجزائر، عدد 09، جويلية 2005.
3. محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 1 مارس 2007، تبسة، ص 18.
4. منصور مجاجي، دراسة مدى التأثير على البيئة كآلية لحمايتها من أخطار التوسع العمران، مجلة الدراسات والبحوث العلمية، جامعة الدكتور بحّي فارس، كلية الحقوق، الجزائر، 2009.

5-المراجع باللغة الأجنبية

1. Voir, Michel PRIEUR, Droit de l'environnement , 4 ème édition , Dalloz, delta, 2001.

الفه رس

الصفحة	العنوان
	إهداء
	شكر و عرفان
أ	مقدمة
5	الفصل الأول :القيود القانونية الواردة على تحويل الأراضي الفلاحية
5	المبحث الأول : المقصود بعملية تحويل الاراضي الفلاحية
5	المطلب الأول : مفهوم الاراضي الفلاحية
6	الفرع الأول : تعريف الأراضي الفلاحية
7	الفرع الثاني: أصناف الأراضي الفلاحية
11	المطلب الثاني: تحويل الاراضي الفلاحية
13	المبحث الثاني قيد تحويل الاراضي الفلاحية
13	المطلب الأول: رخصة تجزئة الاراضي الفلاحية
13	الفرع الأول : مفهوم رخصة التجزئة
19	الفرع الثاني : مراعاة المساحات المرجعية لتجزئة الاراضي الفلاحية
21	الفرع الثالث : الإجراءات المتبعة للحصول على رخصة التجزئة(التقسيم)
23	الفرع الرابع : الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة
25	الفرع الخامس: جزاء الإخلال بواجب المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي
27	المطلب الثاني : دراسة مدى التأثير على البيئة
27	الفرع الأول : مفهوم دراسة مدى التأثير على البيئة
34	الفرع الثاني: أهداف دراسة مدى التأثير على البيئة
36	الفرع الثالث : المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة
39	ملخص الفصل الاول
41	الفصل الثاني: قيد حق البناء في الأراضي الفلاحية
42	المبحث الأول: شهادة التعمير
42	المطلب الأول: تعريف شهادة التعمير
43	الفرع الأول : التعريف التشريعي

43	الفرع الثاني: التعريف الفقهي
45	المطلب الثاني: إجراءات تسليم شهادة التعمير
45	الفرع الأول: تقديم طلب شهادة التعمير
46	الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة التعمير:
46	الفرع الثالث: البت في طلب شهادة التعمير
49	المبحث الثاني: رخصة البناء في الأراضي الفلاحية
49	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
50	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
51	الفرع الثاني: المقاييس المطبقة على البناء في الأراضي الفلاحية
54	المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء
55	الفرع الأول: تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه
59	الفرع الثاني: الجهات المخولة للبت في الطلب
61	الفرع الثالث: الإلتزامات و القيود التي تفرضها رخصة البناء
64	المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح رخصة البناء في الأراضي الفلاحية
67	الفرع الأول: القواعد العامة
68	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
71	ملخص الفصل الثاني
73	الخاتمة
77	قائمة المراجع
83	الفهرس

ملخص عام للبحث

إن الاهتمام البالغ الذي أولاه المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية وذلك من خلال النصوص القانونية والتنظيمية ووسائل الرقابة القبلية كالشهادات والرخص المقيدة لحقوق البناء عليها أو تحويل طابعها الفلاحي ، وكذا الرقابة البعدية المتمثلة في لجان المتابعة والهيئات الرقابية المختصة والتي من مهامها الكشف عن المخالفات وحالات التعدي الواقعة على الأراضي الفلاحية .

لكن رغم هذه الوسائل والآليات إلا أنها مازالت قاصرة في جانبها العملي لإضفاء الحماية اللازمة للأراضي الفلاحية وخاصة من الزحف الأسمنتي الواقع عليها وتحويل طابعها الفلاحي ، لذلك يجب إعادة النظر في كيفية تفعيل هيئات الرقابة وتطبيق العقوبات المنصوص عليها للمخالفين والمعتدين على الثروة الحقيقية ورأسمال الشعوب وهي الأراضي الفلاحية.

Résumé :

L'attention des adultes donnée par le législateur algérien des terres agricoles par des textes juridiques et réglementaires et des moyens de contrôle tribal Kalshhadat restreint les droits des licences construits sur ou convertir son caractère Falahi, ainsi que la dimensionnalité des comités de suivi et les organismes de réglementation concernés et de ses fonctions pour détecter les irrégularités et les cas d'infraction situés sur le contrôle des terres paysan.

Mais en dépit de ces moyens et mécanismes, mais ils sont encore limitées dans la pratique sa part pour la crise que traverse des terres agricoles, en particulier d'explorer la protection cimenté les fait et transformer leur paysan de caractère, vous devez donc réexaminer comment activer les organes de contrôle et l'application des sanctions prévues pour les délinquants et les agresseurs sur les peuples de la richesse réelle et de capitaux, une terre paysanne .