

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



البناء على الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ الدكتور

إعداد الطالب:

عيساوي عبد القادر

- شرماط محمد إسلام

- بوفاتح مصطفى

الاسم و اللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
بوزكري سليمان	أستاذ محاضر أ	جامعة غرداية	رئيسا
عيساوي عبد القادر	أستاذ محاضر ب	جامعة غرداية	مشرفا و مقرا
أبو القاسم عيسى	أستاذ محاضر أ	جامعة غرداية	مناقشا

الموسم الجامعي: 1442-1443 هـ / 2021-2022 م





جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



البناء على الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي حقوق  
تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ الدكتور

عيساوي عبد القادر

إعداد الطالب:

- شرماط محمد إسلام

- بوفاتح مصطفى

الموسم الجامعي: 1442-1443 هـ / 2021-2022 م

بِسْمِ اللَّهِ  
الرَّحْمَنِ  
الرَّحِيمِ

## تشكرات

اعترافا بالفضل والجميل، نتوجه بخالص الشكر وعميق التقدير والامتنان والمحبة الذين حملوا أقدس رسال في الحياة، إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة، إلى الذين قيل فيهم قم للمعلم وفه التبجيلا كاد المعلم أن يكون رسولا، إلى جميع أساتذتي الأفاضل، واطص بالذكر الأستاذ المشرف "الدكتور عيساوي عبد القادر" الذي كان له الفضل في هذه الثمرة العلمية فنسأل الله أن يرفع من مكانته ليقدم المزيد من أعماله العلمية وجزاه الله عنا كل خير، ولا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بجزيل الشكر والعرفان الى اللجنة الموقرة التي قبلت مناقشة هذه الرسالة، وإلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل وكل من ساعدنا على إتمامه، وكل من خصنا بنصيحة أو دعاء وقدم لنا تشجيعا ، وزودنا بمعلومات شكرا لكم

## الإهداء

أهدي ثمرة جهدي...

إلى شمعة العمر التي تنير دروب أيامي  
وبغيرها ما كانت لتزهر أحلامي  
إلى التي تلفني دعواتها وتهديني سبيل الرشاد  
موطن البر وموطن الجنات والدتي الحبيبة.  
إلى الذي نذر عمره في سبيل تنشئتي وإسعادي وكان  
بحق جبلاً أشمًا تصدعت على جنباته عواصف السنين والذي العزيز  
إلى زوجتي و ابني قرة عيني لخضر  
إلى كافة أفراد عائلتي الطيبة  
إلى إخوتي وأخواتي وكافة الزملاء  
إلى كل من أدين له بالفضل ومد يد العون أستاذتي الأفاضل  
إلى كل من لم يسع المقام لذكره

محمد شرماط

## الإهداء

أهدي ثمرة جهدي...

إلى والداي اللذان كان لهما الفضل للوصول لهذا المقام

إلى كل اخواني الأعزاء.

إلى كل أخواتي العزيزات.

إلى كل الأهل والأحباب والأصدقاء

إلى كل من أعانني من قريب أو بعيد لإتمام هذا العمل

بوفاتح محمد

## قائمة المختصرات

- ص: الصفحة
- ط: الطبعة
- م: ميلادي
- هـ: هجري
- ج. ر. ج. ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

مقدمة

تعتبر مواضيع الأراضي الفلاحية من المواضيع المهمة وذلك بسبب كونها مرتبطة بالأمن الغذائي للشعوب خاصة تلك الشعوب التي تفتقر إلى وجود اقتصاد صناعي قوي، فالكثير من الدول تعاني من وجود اختلالات في أمنها الغذائي ولعل من بين هذه الدول الجزائر، حيث أنها تعتمد في اقتصادها على عائدات البترول والغاز هذه الثروة التي تعتبر غير مضمونة المداخيل خاصة في وقتنا الحالي نظرا للزمات العالمية التي تمس قطاع الطاقة، وأهملت القطاع الزراعي الذي يعتبر القطاع الذي يوفر الأمن الغذائي للدولة ويسد حاجات الغذائية لمسكان.

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

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

وباعتبار الأراضي الفلاحية من المناطق الخاصة الواجب حمايتها، فان 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 ومراعاة القيود الخاصة بها.

إن أهمية موضوع البناء على الأراضي الفلاحي يكمن في الكشف والتعرف على الآليات القانونية للحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية كونها من الآليات الوقائية لحماية

الأراضي الفلاحية من التعدي عليها، كما تبرز الأهمية في إبراز الفارق في النصوص التشريعية ومدى فعاليتها على مستوى التطبيق الميداني محاولة تسليط الضوء على القوانين التي تناولت قيود تحويل الأراضي الفلاحية

وبخصوص الأسباب التي أدت بنا لاختيار هذا الموضوع هو الميول والاستعداد لدراسة هكذا مواضيع ناهيك عن الأهمية الاستراتيجية التي يحظى بها العقار الفلاحي وبالأخص في الآونة الأخيرة، كما أن الهمجية وكثرة ما يسمى بزحف الإسمنت على الأراضي باغتصابها والتعدي عليها على حساب التوسع العمراني.

ومن بين الأهداف التي تهدف إليها دراستنا نوردتها فيما يلي:

- التعرف على العقار الفلاحي في الجزائر من خلال التعرف على طبيعته القانونية ولا يتأتى ذلك إلا بمعرفة مفهومه و أنواعه وأصنافه القانونية.
- الغوص في مجموعة القوانين والمراسيم التي وضعها المشرع الجزائري لحماية وتطوير العقار الفلاحي وكيفية تحويل وجهته

فيما يخص الدراسات السابقة نسترسل ما يلي:

- رضواني رضا، القيود الواردة على تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمى لخضر، الوادي، لسنة 2016-2017.
- العائز السعيد- بالهادف عبد اللطيف، الرخص في مجال الأراضي فلاحية رخصة البناء - رخصة التجزئة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمى لخضر، الوادي، لسنة 2018-2019

ولعل أهم الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذا البحث نقص المصادر المتخصصة في مجال الخبرة القضائية وعلى وجه الخصوص المصادر الجزائرية، ومع ذلك حاولنا قدر المستطاع إنجاز البحث بما يتوفر لدينا من مصادر.

من هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية:

**كيف ضبط المشرع الجزائري وقيّد البناء على الأراضي الفلاحية من أجل المحافظة عليه؟**

بغية الوصول للهدف المسطر وإبراز أهمية الموضوع قمنا بدراسة موضوع البناء على الأراضي الفلاحية بالاعتماد على المنهج الوصفي لمعرفة واصع الأراضي الفلاحية والمنهج التحليلي من أجل شرح بعض النصوص القانونية في مجال الأراضي الفلاحية.

حاولنا تقسيم دراستنا وفق ما رأيناه مناسباً في فصلين وقسمنا كل فصل في مبحثين بغية الوصول إلى نوع من التوازن المنهجي حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية الأراضي الفلاحية تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم الأراضي الفلاحية وفي المبحث الثاني تطرقنا إلى حماية الأراضي الفلاحية وتحويلها لغرض البناء أما في الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى رخصة البناء في الأراضي الفلاحية قسمناه بدوره لمبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم رخصة البناء أما في المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى الطبيعة القانونية لرخصة البناء

# الفصل الأول

## ماهية الأراضي الفلاحية

## المبحث الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية

### المطلب الأول: تعريف الأراضي الفلاحية وأهميتها

#### 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 وأنبتها وأطيبها حكاه أبو خليفة وإنما لأريضة للنبت وإنما لذات اراضة أي خليقة للنبت، أرضت الأرض، تأرض أرضا إذا خصبت وزكا نباتها".<sup>1</sup>

الفلاحة لغة : افلح مفلح الارض أي شقها والفلاحة هي الحراثة.<sup>2</sup>

#### ثانيا : التعريف القانوني للأراضي الفلاحية:

في المادة 04 من قانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم المشرع الجزائري لقد عرّف الأراضي الفلاحية على النحو التالي "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"<sup>3</sup>.

#### الفرع الثاني: أهمية الأراضي الفلاحية

<sup>1</sup>أبن منظور، لسان العرب، ط1، دار صادر، بيروت 2000، ص88.

<sup>2</sup>المنجد في اللغة والإعلام، دار المشرق، بيروت، ط40. 2003، ص593.

<sup>3</sup>القانون رقم 90/25، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ

بقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في التنمية الاقتصادية بمختلف أنواعها عمرانية، صناعية، فلاحية، حيث أن للعقار الفلاحي دور أساسي في التنمية الشاملة ويوجد ارتباط بين الفلاحي والوضعية الاجتماعية للأفراد ، بازدهار واتساع ر الفلاحي وتنظيمه تزدهر معه الحياة الاجتماعية من حيث مستوى الدخل والمعيشة، العمران الحضري، والارتقاء بالإطار المعيشي ورفاه السكان.

### أولاً: دور الأراضي الفلاحية في تطوير الاقتصاد الوطني

تتجسد أهمية العقار الفلاحي في<sup>1</sup>:

- فالغذاء أصبح أداة ضغط من الدول المصدرة للغذاء فانتقلت التبعية من الغذاء إلى ضغط سياسي واقتصادي على الدول المستوردة وهوة ما أصبح يؤرق الحكومات.
- زيادة مساهمة القطاع الفلاحي في الناتج المحلي الإجمالي يتوجب عليه زيادة الصادرات من السلع الغذائية
- زيادة المنتجات المستعملة في الصناعات الغذائية تطويرها ومساهمتها في زيادة الصادرات خارج المحروقات.
- الاستغلال الرشيد للعقار الفلاحي وتوفير التمويل اللازم يسهم في التخفيف من ظاهرة النزوح الريفي وإيجاد المزيد من مناصب الشغل.
- فتح المجال أمام الاستثمار الفلاحي وذلك من خلال توفير عقار فلاحي منظم ومحمي قانونا .
- المساهمة في التنمية البيئية المستدامة.

### ثانياً: دور الأراضي الفلاحية في سد الفجوة الغذائية وتحقيق الأمن الغذائي

<sup>1</sup>تواري البشير، تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، الموسم الجامعي 2015-2016، ص25

معظم الدول التي لا تحقق الاكتفاء الذاتي لشعوبها دول تعاني الكثير من الأزمات وعدم الاستقرار حيث تعتبر الأراضي الفلاحية أداة فعالة من أجل تحقيق وتوفير السلع الغذائية للسكان وذلك من خلال الاستعمال الأمثل لها، بالخصوص إذا كانت هذه دول لا تملك قطاعات منتجة أخرى كالصناعة أو السياحة أو .... مثل الجزائر وعليه فإن العقار الفلاحي يعتبر وسيلة لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وذلك نظير ما يوفره من إنتاج يسد حاجة السكان ويحقق الاكتفاء الذاتي للدولة بالإضافة إلى مساهمته في تقليص نسبة البطالة من خلال اليد العاملة التي تشتغل في هذا القطاع. ونظرا لهذا فإن المشرع الجزائري أعطاه أهمية كبيرة من خلال مجموعة القوانين التي جاءت من أجل استغلاله وحمايته وتطويره والمحافظة عليه. خاصة مع ظهور مشاكل التي تشوبه بسبب القوانين المتعاقبة التي مر بها العقار الفلاحي وعليه وجب على الدولة تسوية المشاكل المتعلقة به.<sup>1</sup>

من المشاكل الرئيسية التي يعاني منها القطاع الفلاحي هو عدم وضوح الإطار القانوني للعقارات الفلاحية خاصة بعد قانون المستثمرات الفلاحية 1987 وهذا ما يتطلب العمل على تسوية مشكل العقارات الفلاحية والتي أثرت سلبا على الاستثمار وبالتالي على الإنتاج الفلاحي؛ كما يتطلب الأمر من ناحية أخرى إعادة الاعتبار للفلاح الفعلي ذلك أن القيام بالتنمية الفلاحية الشاملة يستلزم مشاركة ومسؤولية الفلاحين والانتقال من الفلاح المدعوم إلى الفلاح كعون اقتصادي مسؤول عن التنمية الفلاحية وهذا يتطلب العمل على تثمين الاستثمار الفلاحي وتطهيره من خلال المنافسة وجعله قطاعا تنمويا قائما على الربح بدلا من قيامه على الربح.<sup>2</sup>

من أجل تنمية القطاع الفلاحي تقتضي العمل على تسهيل إجراءات الحصول على القروض وفي هذا الصدد اتخذت جملة من الإجراءات مثل: إعادة جدولة الديون الفلاحية والتي شملت 20500 فلاح بمبلغ 4,2 مليار دينار من إجمالي مبلغ الدين المقدر بـ 8,3 مليار دينار. والفرق 4,1 مليار دينار وهو مبلغ الديون غير المجدولة كانت موجهة للاستعمالات

<sup>1</sup>نوارى البشير، مرجع سابق، ص ص 25-26.

<sup>2</sup>نوارى البشير، نفس المرجع السابق، ص 26.

خارج قطاع الفلاحة وهذا ما يوضح هذه الوضعية تستلزم وجود سياسة زراعية من شأنها تحديد مفهوم مهنة الفلاح وتحقيق تكامل وتنسيق داخل القطاع فلاحي وانسجام مع القطاعات الأخرى. أي سياسة زراعية تنظر إلى الفلاح على أنه عون اقتصاديا له منتج يتحدد سعره في السوق. وهذا إلى جانب العمل على إزالة العوائق المرتبطة بالتمويل وعدم استقرار العقارات وتطوير الأسواق الداخلية والتصدير وضعف الري وعدم كفاية خلق مناصب الشغل الريفي وسوء استعمال إطارات الفلاحة وضعف المرد وديات وعدم تكثيف الإنتاج الفلاحي.<sup>1</sup>

إن الاهتمام بإزالة هذه العوائق من شأنه تحقيق استقرار العقارات وتخصيص الأراضي الفلاحية ومحاربة المضاربة لعقارية وترشيد طرق توزيع الأراضي وترشيد تمويل القطاع الفلاحي وتطوير المحاصيل الزراعية الموجهة نحو التصدير مع ضرورة الاهتمام بالزراعة الصناعية من خلال العمل على توفير متطلبات وسائل الإنتاج وزيادة المساحات المسقية عن طريق استصلاح الأراضي بواسطة الري وتطوير التقنيات الموفرة للمياه، وتعميم الأصناف ذات المقاومة العالية للمواد الجافة وتحسين وعقلنة المردودية وأجهزة التحويل إلى جانب وضع استراتيجية تضع في أولوياتها النشاطات الزراعية ذات الأهمية الاستراتيجية مع ضرورة الاهتمام بالتنمية الفلاحية حسب الشعب؛ مما يساعد على التخفيف من التبعية الغذائية اتجاه الخارج وتقليص الآثار السلبية الانضمام الجزائر إلى منظمة الجات وتحسين المنافسة وتشجيع الاستثمار الإنتاجي والاهتمام بالتكوين والإرشاد الفلاحي وذلك من خلال:<sup>2</sup>

- تكثيف المنتجات الفلاحية وتوفير أنماط إنتاجية مناسبة من البذور والأجنة وتعميم التقنيات.
- الاهتمام بالتكوين الفلاحي الملائم لخصوصيات ومتطلبات القطاع الفلاحي مع ضرورة العمل على تأهيل الفلاحين والإطارات.

<sup>1</sup>نوارى البشير، مرجع سابق، ص 26.

<sup>2</sup>نوارى البشير، مرجع سابق، ص 27

• الاهتمام بالإرشاد الفلاحي بوضع نظام للإشراف والاتصال وجعل برامج التكوين الفلاحي تناسب واهتمامات الفلاحين والقطاع الفلاحي والسهر على تبليغ المعلومات التقنية والاقتصادية والسياسية والاجتماعية للفلاحين، وذلك بهدف الحد من مركزية القرارات التي عانى منها القطاع الفلاحي والتي أدت إلى تهميش الفلاح وعدم وضوح مسؤولية ومشاركته المباشرة أو غير المباشرة في وضع وتنفيذ السياسة الفلاحية ورغم أن القطاع الفلاحي يشمل % 25 من السكان النشيطين وشهد جملة من الإصلاحات الهيكلية إلا أن مساهمته في القيمة المضافة، رغم التحسن الطفيف التي عرفته في المرحلة الأخيرة، لازالت دون المستوى المطلوب الذي من شأنه أن يخفف من التبعية الغذائية ويسمح بترقية الصادرات خارج المحروقات.

### الفرع الثالث: أنواع العقارات الفلاحية من حيث طبيعتها

أ- **العقارات الفلاحية غير المبنية:** وهي التي تمثل الأرض الفضاء بحيث تكون عقار بامتياز ويتعلق هذا الأمر بالأرض الصالحة للزراعة، ونقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها وطبيعتها. وفي هذا الإطار قد حددت المادة 4 تعريفا للأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، حيث نصت على النحو التالي<sup>1</sup>: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاج يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"<sup>2</sup>.

ب- **العقارات الفلاحية المبنية:** وتعتبر من مشتقات الأراضي الفلاحية، وهي تتمثل في العقارات ذات الاستعمال السكنى والعقارات المرتبطة باستغلال الزراعة، وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصصات فلاحية، وهذا بالإضافة إلى البنيات المنشأة لحماية الأبقار والأغنام والعتاد وكذلك المحاصيل (الاصطبلات والمستودعات)، وإذا

<sup>1</sup>المادة 4 من القانون رقم 90/25

<sup>2</sup>تواري البشير، مرجع سابق، ص 06

بالإضافة الى السكن ينجز الفلاح منشآت للاستغلال حيث تساهم هذه البيئات والمرتبطة بعضها بغرض الحصول على تسيير عقلائي للمزرعة.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية

### الفرع الأول: التصنيف القانوني

أولاً: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية: تعتبر الأملاك الوطنية الوسيلة المادية الأساسية التي تعتمد عليها الدولة والجماعات المحلية لممارسة نشاطها وانجاز مشاريعها بهدف تحقيق المنفعة العامة، ومع صدور دستور سنة 1989 والتغيرات الجذرية التي أحدثتها في المجال الاقتصادي والسياسي كان من الضروري تحيين المنظومة القانونية وفقاً للتغيرات الحاصلة، وذلك ما لجأ إليه المشرع في عدة مجالات ومنها قانون الأملاك الوطنية، إذ ألغى القانون رقم 90/30<sup>2</sup> أحكام القانون السابق للأملاك الوطنية رقم 16/84<sup>3</sup> مسائراً لدستور سنة 1989 في عودته إلى النظرية التقليدية القائمة على التفرقة بين الدومين العام والدومين الخاص.<sup>4</sup>

وبالرجوع إلى المادة الثانية من القانون رقم 30/90 نجدها عرفت الأملاك الوطنية بأنها "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة"، فيبين من التعريف أن المشرع اعتمد مبدأ الإقليمية إذ اعتبر الأملاك الوطنية أنها تلك الأملاك المحوزة من طرف الدولة الولاية والبلدية وهو أيضاً ما تضمنته المادة 24 من القانون 25/90، كما

<sup>1</sup>تواري البشير، نفس المرجع السابق، ص 07

<sup>2</sup>القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

<sup>3</sup>القانون رقم 84/16 المؤرخ في 30 يونيو 1984، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة بتاريخ 03 يونيو 1984

<sup>4</sup>حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014/2015، ص 44

قسم الأملاك الوطنية إلى نوعين: الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، ومنه سنحاول ضبط تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ومن ثمة كيفية استغلالها وذلك في ما يلي :

أ- **ضبط تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية:** بصور القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية فرق المشرع بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، فبالنسبة للأملاك الوطنية العمومية عرفتها المادة 12 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية كما أدرج ذات القانون ضمن فئة الأملاك الوطنية العمومية الأملاك التي اعتبرتها المادة 18 من القانون رقم 01/16 المتضمن التعديل الدستوري من قبل الملكية العمومية، كما لجأ المشرع إلى أسلوب التعداد أو التحديد التشريعي للأملاك الوطنية سواء أكانت تابعة للدولة، الولاية، أو البلدية. وما ينبغي الإشارة إليه أن المادة 04 من القانون 30/90 أكدت على أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز. أما بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة فقد عرفتها المادة 03 من القانون رقم 30/90 وأعطتها تعريفاً سلبياً بأنها تلك الأموال غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، كما أخرجتها المادة 04 من ذات القانون من نطاق تطبيق قاعدة عدم جواز التصرف فيها، وقام المشرع بتعداد مكوناتها سواء تلك التابعة للدولة، الولاية، أو البلدية.<sup>1</sup> والذي يهمنا في هذا المقام أن القانون رقم 30/90 صنف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بموجب نص المادة 18 في فقرتها الحادية عشرة بقولها: " تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصاً على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية..."، وهذا بعد أن كان القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية الملغى بالقانون رقم 90/30 يصنف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ضمن الأملاك الاقتصادية

<sup>1</sup>المواد 18، 17، 19، 20، من القانون 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية..

التابعة للدولة، والذي كان يضي على كل الأملاك الوطنية أيا كان صنفها نفس الحماية القانونية خاصة عدم إمكانية اكتسابها بالتقادم، أو حجزها أو التصرف فيها، لكن بعد صدور القانون رقم 30/90 ميز المشرع بين الأملاك الوطنية العمومية التي مازالت تخضع للحماية بالقواعد المذكورة، والأملاك الوطنية الخاصة ومن ضمنها الأراضي الفلاحية والتي يمكن التصرف فيها<sup>1</sup>.

#### ب- أنماط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة: حظيت

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة باهتمام وافر من طرف المشرع وبنظام قانوني خاص منذ الاستقلال، إذ سعت الجزائر إلى إحداث تغيير شامل في النظام القانوني ل هذه الأراضي من خلال سن مجموعة من القوانين والتي توالى بغية تنظيم استغلال هذه الأراضي وتسييرها بحيث يمكن أن نجعلها في نظام التسيير الذاتي، فبعد الاستقلال مباشرة ورثت السلطات الجزائرية إشكالات جمة بخصوص تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية وخاصة الشاغرة منها فواصل العمال الذين كانوا يعملون لدى المعمرين تسيير المزارع بدون صاحب مزرعة ولذلك صدر الأمر رقم 68-653 بتاريخ 1968/12/30<sup>2</sup> فنظام التسيير الذاتي عرف النور في إطار سياق تاريخي خاص بمبادرة من العمال لتخفيف آثار الرحيل الجماعي للأوربيين والمعمرين، إذ كان عليهم رفع التحدي لضمان تشغيل وحدات الإنتاج المتواجدين بها، فطبق على أراضي المعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، وقد منحت الدولة هذه الأراضي بدون مقابل في شكل استغلالات فلاحية إلى مجموعات العمال وذلك للانتفاع بها لمدة غير محددة أي أن لهم حق انتفاع غير محدود المدة ولكنه غير قابل للتصرف فيه، أو الحجز عليه، بينما بقيت الأراضي الفلاحية الأخرى التابعة

<sup>1</sup> ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص90

<sup>2</sup> الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30/12/1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 15، سنة 1968

للأملك الوطنية خاضعة للاستغلال التقليدي وبقيت الأراضي التابعة للأفراد بدون استغلال.

ولذا صدر الأمر رقم 71-73 في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية،<sup>1</sup> والذي كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية. وطبقا للمادة 13 من الأمر السابق فإن الثورة الزراعية تطبق على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة مهما كان النظام القانوني الذي تنتمي إليه (أراضي مؤممة، أراضي عرش، أراضي تابعة للدولة)، ويجري استغلال هذه الأراضي بدون مقابل وبصفة مشتركة أي على الشيوخ وبشكل جماعي في نطاق المجموعات التعاونية التي يكونها المستحقون أنفسهم، واستثناء يرخص استغلال هذه الأراضي بشكل فردي متى كانت الشروط الاقتصادية والاجتماعية للاستغلال المشترك والجماعي غير كاملة، ويصبح للمستفيد حق انتفاع دائم قابل للنقل إلى فرع الذكور دون الإناث.<sup>2</sup>

لكن نتيجة فشل هذا النظام بالنظر إلى ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي للقطاع العام حاولت الجهات المعنية إعادة هيكلة القطاع الفلاحي العمومي من خلال دمج كل من مزارع التسيير الذاتي ومزارع الثورة الزراعية في هيكل واحد وتوحيد نمط التسيير فيهما، ولذلك صدر القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08/12/1987 الخاص بالمستثمرات الفلاحية،<sup>3</sup> وقانون الأملاك الوطنية بإحالته على القانون 1987 في المادة 105 منه كرس وحدة نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، إذ ألغى قانون 19-87 النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي للمزارع، وكذا المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني، في حين

<sup>1</sup> الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، سنة 1971.

<sup>2</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص ص 121، 122

<sup>3</sup> القانون رقم 1987 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، سنة 1987

ألغى قانون التوجيه العقاري قانون الثورة الزراعية،<sup>1</sup> وقد حدد القانون رقم 19-87 كيفية استغلال الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للدولة عن طريق منح هذه الأراضي للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم بمقابل، وحق الانتفاع بالأراضي يمنح من طرف الدولة أساسا بصفة جماعية وعلى الشيوخ، ويمكن استثناء منحه فرديا، وحق الانتفاع الدائم حسب ما جاء به القانون 19-87 هو حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة ويمكن التنازل عنه والحجز عليه وبالتالي رهنه أيضا، وهو الأمر الذي لم يكن مسموح به لا في إطار تطبيق نصوص التسيير الذاتي ولا في نظام الثورة الزراعية.<sup>2</sup>

وبعد تطبيق قانون 19-87 تبين عدم تحقيقه للأهداف المرجوة منه خاصة من ناحية المحافظة على الأراضي الفلاحية وذلك بسبب استغلال الفلاحين لعدم رقابة الدولة لتلك الأراضي حيث عمدوا إلى تغيير الوجهة الفلاحية لها، فأدى ذلك بالمشروع إلى إصدار القانون رقم 10-103 المؤرخ في 2010/08/15<sup>3</sup> محدثا بذلك نظام الامتياز الفلاحي الذي مهد له قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 13/08/2008<sup>4</sup> فجاء المشروع بنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وذلك بموجب المادة 17 من القانون رقم 08-16 والتي جاء فيها " يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة حيث حل عقد الامتياز محل حق الانتفاع الدائم المقرر بموجب القانون 19-87 الذي ألغى في سنة 162010 بموجب المادة 34 من القانون رقم 10-03.<sup>5</sup>

## ثانيا: الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة

<sup>1</sup> ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 90

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط11، دار هومة، الجزائر، 2009، ص ص 112-113

<sup>3</sup> القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2010.

<sup>4</sup> القانون رقم 08 16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2008.

<sup>5</sup> زهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مجلة الأبحاث الاقتصادية والإدارية العدد الثالث عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2013، ص 150

صنف قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 في المادة 23 منه الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن أصناف قانونية محددة، من هذه الأصناف نجد الملكية الخاصة حيث سنتطرق إلى القوانين التي كرست حق الملكية الخاصة، واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة.

### أ- ضمان حق الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي ضمنتها المواثيق الدولية، إضافة إلى النصوص الداخلية وعلى رأسها القانون الدستوري الذي نص على أن الملكية الخاصة مضمونة،<sup>1</sup> وهو ما أكدت عليه المادة 28 من القانون رقم 90-25 والتي نصت على خضوع الملكية العقارية الخاصة لأحكام القانون المدني<sup>2</sup> الذي عرف الملكية في المادة 674 منه بأنها "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"، كذلك عرفتها المادة 27 من القانون رقم 90-25 بقولها الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها."

المشرع أشار إلى مصطلح حق التمتع إلى جانب مصطلح حق التصرف، ويقصد به حق الاستعمال والاستغلال، وبالتالي يعرف حق الملكية بأنه الاستئثار باستعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم وفي حدود القانون.<sup>3</sup>

وتتقسم الملكية الخاصة بالنظر إلى شخص المالك إلى:<sup>4</sup>

➤ ملكية فردية أو تامة وفيها تتركز السلطات الثلاث التصرف، الاستعمال والاستغلال في يد مالكيها.

➤ ملكية شائعة وهي التي يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة.

<sup>1</sup>المادة 64 من القانون رقم 16/01 المتضمن التعديل الدستوري: " الملكية الخاصة مضمونة "...

<sup>2</sup>القانون رقم 05-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 31، لسنة 2007.

<sup>3</sup>ميساوي حنان، المرجع السابق، ص 48، 49.

<sup>4</sup>عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 13

ملكية مجزأة وهي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال، أو حق السكني.

ملكية مشتركة وهي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين كالأجزاء المشتركة في العقارات المبنية ولاسيما العمارات الجماعية

ب- تدخل الدولة لضمان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص

أكد قانون التوجيه العقاري، في كثير من نصوصه ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية ووجوب استغلالها وعدم إلحاق الأضرار بها، لا سيما نص المادة 28 والأحكام التي جاءت بها المواد من 48 إلى 57 منه، إذ جاءت هذه الأحكام الجديدة لتجسيد قاعدة قانونية حديثة مفادها إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية بما يتوافق مع الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

وفي هذا الصدد يرى البعض بأن قانون التوجيه العقاري، قام برد الاعتبار للملكية الخاصة، لكنه في المقابل أجاز تدخل الدولة لوضع القيود والضوابط في ممارسة حق الملكية فانطلاقا من نص المادة 28 من قانون التوجيه العقاري التي جاء فيها: "الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور... ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون"، وحسب ما أشارت إليه المواد 33 إلى 36 من نفس القانون والمادة 48 نلاحظ أن المشرع الجزائري قرر إلزامية استثمار الأراضي الفلاحية تحت طائلة الجزاء القانوني المناسب، نظرا للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للعقار الفلاحي حسب المفهوم المعاصر للأموال العقارية الفلاحية، فاعتبر بذلك تقرير المشرع وجوب استثمار الأراضي الفلاحية قيما أساسيا يرد على حق الملكية الخاصة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سبتمبر 2014، ص 92.

<sup>2</sup>عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، نفس المرجع السابق، ص 253 - 254 .

حيث اعتبرت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري بأن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا في استعمال الحق، فجاءت هذه الأخيرة بمفهوم جديد ومغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق الواردة في المادة 124 مكرر من القانون المدني، وما يمكن قوله هنا أن المشرع أقر هذا الموقف على أساس أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعني بالضرورة التأثير السلبي على وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية وبالتالي الإضرار بالفائدة العامة التي أقرها القانون، وعلية أصبح استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص واجبا قانونيا يقع على عاتق كل مالك أو حائز لعقار فلاحية، والعقار الفلاحي غير المستثمر في مفهوم قانون التوجيه العقاري حسب نص المادة 49 هو كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل.

وتتدخل الدولة لإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها عن طريق جهازين إداريين، أولهما لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية أشارت لها المادة 50 من القانون 25-90، وما يلاحظ على هذه اللجنة أن عملها يقتصر فقط على معاينة حالة عدم الاستثمار بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للخواص، دون العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة، وثانيهما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي جاء تطبيقا لأحكام المادتين 51 و52 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.<sup>1</sup>

### ثالثا: الأراضي الفلاحية الوقفية

يعتبر الموقف من المؤسسات التي لعبت دورا هاما في تاريخ الحضارة الإسلامية، إذ أن المتأمل في تاريخ الأوقاف وما كانت تلعبه من أدوار في الحياة الاقتصادية للمجتمع والدولة الإسلامية زيادة على دورها في الحياة الدينية والثقافية؛ يجد أنها تشكل ثروة هائلة وموروثا حضاريا متجددا لا يمكن الاستهانة به، فهذا الكم الهائل من الأراضي والعقارات والمحلات التجارية والسكنية يمكن أن يشكل موردا أساسيا ذاتيا لتمويل الكثير من المشاريع الاقتصادية والقطاعات الخدمائية، لكن الوضعية التي وصلت إليها الأوقاف في الوقت الحاضر يدعو إلى

<sup>1</sup> دغيش أحمد، المرجع السابق، ص ص 93-94-95.

ضرورة إحيائها والتفكير في كيفية الاستفادة منها في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية وذلك لا يتأتى إلا بالعمل على تعظيم ريعها، واستغلالها وإخراجها من حالة الركود وحيز العمل الخيري إلى آفاق تكون فيها أكثر نفعاً وخدمة للصالح العام. وعليه سنحاول تعريف الوقف وتحديد أنواعه، ثم نتناول أساليب استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية<sup>1</sup>.

#### أ- مفهوم الوقف وأنواعه:

• **تعريف الوقف:** لا يختلف الوقف كثيراً في القانون الوضعي عنه في الشريعة الإسلامية التي كانت سبابة في تبني هذا النوع من الملكية ووضع نظام له، فالوقف حسبها هو نوع من أنواع الأموال العامة، الهدف منه هو تخصيص مال معين بموجب عقد لفائدة مؤسسة تقرباً من الله ويقصد تحقيق منفعة عامة<sup>2</sup>. أما الوقف في القانون الوضعي فخصه المشرع الجزائري بعدة نصوص قانونية خاصة بعد الاستقلال حيث عمل المشرع على وضع نظام قانوني متين له، فبالإضافة إلى أحكام المادة 64 من القانون رقم 16/01 المتضمن التعديل الدستوري، عرفته عدة نصوص أهمها نص المادة 213 من قانون الأسرة<sup>3</sup> التي جاء فيها أن الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق، ثم تضمنه القانون رقم 90/25 في المادة 31 التي نصت على الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور،

<sup>1</sup> عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 15.

<sup>2</sup> ميساوي حنان، المرجع السابق، ص ص 52، 53.

<sup>3</sup> الأمر رقم 02-05 المؤرخ في 18 محرم 1426 الموافق 27 فيفري 2005، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم للقانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق ل 09 يونيو سنة 1984، الجريدة الرسمية العدد 15، مؤرخة في 27 فيفري 2005.

كما عرفته المادة 03 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف<sup>1</sup> على أنه: حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير". وجاء في المادة 05 من ذات القانون أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها."

• **أنواع الوقف:** أخذ المشرع الجزائري تقسيم الوقف وفق معيار الجهة الموقوف عليها، فقسمه إلى وقف عام ووقف خاص وهذا واضح من خلال المادة 06 من القانون 10/91 بقولها : الوقف نوعان عام وخاص"

○ **الوقف العام:** ويسمى أيضا الوقف الخيري 12 وهو حسب المادة 06 من القانون 10/91 "ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، وبعد تعديل المادة 06 بالقانون رقم 02/10 أضاف المشرع وهو قسمان<sup>2</sup>:  
وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه، فيسمى وقفا عاما محدد الجهة ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا أستنفذ. ويقصد به أن يصرف ريع المال الموقوف إلى الجهة التي حددها الواقف، مع جواز صرف فائض هذا الربيع إلى جهات أخرى استثناء، وهذا وفق إرادة الواقف وشروطه وترخيصه.

وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات. فلم يحدد الواقف في هذا النوع الجهة التي يعود إليها ريع هذا

<sup>1</sup>القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/10 ، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 2002.

<sup>2</sup>مساوي حنان، المرجع السابق، ص 53.

الوقف، وفي هذه الحالة يصرف ريع هذا الوقف في مختلف أوجه الخير، وفي مقدمتها تشجيع البحث العلمي.

○ **الوقف الخاص:** ويسمى الوقف الأهلي، وقد عرفته المادة 06 من القانون 10/91 على أنه:<sup>1</sup> "الوقف الخاص وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم". والملاحظ هنا أن المشرع الجزائري لم يعطي أهمية كبيرة للوقف الخاص كما أولاه للوقف العام، وهذا راجع لتترك إدارته وتنظيمه لإرادة الواقف.

#### ب- أساليب استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية:

لقد أوجد المشرع الجزائري العديد من الصيغ والأساليب الاستثمارية لحماية واستغلال الأملاك الوقفية خاصة منها الأراضي الوقفية سواء كانت أراضي وقفية صالحة للزراعة أو أراضي وقفية بور وهو ما سنوضحه كالتالي:

#### 1- استغلال الأراضي الموقوفة الزراعية أو المشجرة

تطبيقا لنص المادة 26 مكرر أمن القانون رقم 01/07 المعدل والمتمم للقانون 10/91 فإنه يمكن أن تستغل وتستنثر وتنمي الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقود الآتية:

- **عقد المزارعة:** يشبه عقد المزارعة عقود الشركات ويستهدف التنمية والانتفاع عن طريق الاستنبات، وقد نص المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01 على أن "عقد المزارعة يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد". وعلى هذا الأساس يعمل القائمين على الوقف (الناظر أو السلطة المكلفة بالأوقاف) على تقديم أرضا زراعية غير مستغلة لجهة أخرى تقوم باستثمارها عن طريق زراعتها بإنفاق

<sup>1</sup>المادة 06 من القانون 91/10

ما يلزم على البذور والمعدات وأجور العمال، على أن يتم اقتسام الناتج بين الهيئة المكلفة بالأوقاف والجهة التي قامت بتمويل الاستثمار الفلاحي بنسبة يتم الاتفاق عليها مسبقا.

• **عقد المساقاة:** يسمى هذا العقد مساقاة لأن صاحب الأشجار يستعمل شخصا في مزارع نخيل أو كروم ليقوم بسقيها واصلاحها على أن يكون له سهم معلوم مما تغله، ولقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر من القانون 07/01 بأن عقد المساقاة يقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمرة". وعلى هذا الأساس تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتقديم أرض فلاحية تكون مغروسة بأشجار مثمرة إلى جهة أخرى تقوم باستثمارها عن طريق سقيها والاعتناء بها مع اقتسام الناتج من الربح بنسبة معينة يتم الاتفاق عليها.<sup>1</sup>

## 2- استغلال الأراضي الموقوفة العاطلة أو البور:

ويقصد بها تلك الأراضي التي لم تعد صالحة للزراعة والغرس، أي أنها معطلة على الإنتاج ويحتاج إنمائها أموالا كبيرة، لذا أوجد المشرع الجزائري أسلوبا لاستغلال وتنمية مثل هذه الأوقاف في شكل عقد الحكر، ونص عليه في المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 01/07 يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/ أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد". فالحكر هو إعطاء الأرض الموقوفة البور لمن يغرسها ويقوم على إعمارها وتنميتها ويقدم في المقابل مبلغا معلوما للجهة الموقوفة عليها يؤديه كل عام، ويكون للمنتفع بعقد الحكر التصرف في المباني أو الأشجار.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني: التصنيف التقني للأراضي الفلاحية في الجزائر

<sup>1</sup> المادة 26 مكرر أمن القانون رقم 01/07

<sup>2</sup> مساوي حنان، المرجع السابق، ص 55-56.

لقد اعتمد المشرع الجزائري في عملية تصنيفه للأراضي الفلاحية والتي تعد عملية تقنية محضّة على عدة معايير ويظهر ذلك من خلال النصوص القانونية التي صنفت هذه الأراضي، والمتمثلة في القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، قانون المالية لسنة 1989، قانون المالية لسنة 2010 وسنتطرق فيما يلي إلى التصنيف الذي جاء به كل قانون في مطلب مستقل على النحو التالي<sup>1</sup>:

### أولاً: تصنيف الأراضي الفلاحية وفقاً للقانون 25/90

تضمن قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 تصنيف الأراضي الفلاحية في المادة 05 منه حيث قسمها إلى أربعة أصناف في مواده من 06 إلى 09، وهو تصنيف قائم على أساس التركيبية الجيولوجية للتربة 38 كالتالي:

- **الأراضي الفلاحية الخصبة جداً:** أي طاقتها الإنتاجية عالية، وهي الأراضي العميقة، الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي.
- **الأراضي الخصبة:** هي الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.
- **الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب:** وتشتمل على:
  - الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق.
  - الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
  - الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة

<sup>1</sup>اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص101

○ الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا.

○ الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب هي أراضي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف.

وهنا يمكن القول أن تصنيف الأراضي الفلاحية وفقا ل قانون التوجيه العقاري كان بناء على ضوابط متعلقة بالتربة، الانحدار، المناخ ونظام السقي إذ كانت هذه المعايير غير معمول بها سابقة<sup>1</sup>.

### ثانيا: تصنيف الأراضي الفلاحية وفقا لقانون المالية لسنة 1989

لقد صنف الأراضي الفلاحية لأول مرة<sup>2</sup> بموجب قانون المالية لسنة 1989 وبالتحديد في المادتين 80 و 81 من القانون 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 المحدد الأصناف الأراضي الجافة والمسقية<sup>3</sup>، وهو تصنيف مطابق لما جاء في قانون التوجيه العقاري من تصنيف، حيث جعل لكل نوع من الأراضي منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام السقي من عدمه<sup>4</sup>، وذلك من أجل تحديد الإتاوة السنوية المنصوص عليها في المادة 06 من القانون 87/19 كالتالي:

• الأراضي الخصبة جدا: رمز المنطقة (أ) تضم أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم.

<sup>1</sup> فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2004/2005، ص 29.

<sup>2</sup> سحتوت نادية، الرقابة الإدارية على استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري، المركز الجامعي سوق أهراس، 2007/2008، ص 32.

<sup>3</sup> القانون رقم 88/33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية العدد 54، الصادرة في 31/12/1988

<sup>4</sup> سماعين شامة، المرجع السابق، ص 102.

- الأراضي الخصبة: رمز المنطقة (ب) تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و600م
  - الأراضي المتوسطة الخصب: رمز المنطقة (ج) وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم.
  - الأراضي ضعيفة الخصب: رمز المنطقة (د) وتضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال.
- ولإشارة فقد حددت المناطق المشار إليها بالرموز أ، ب، ج، د، بموجب المادة 81 من القانون رقم 33/88 واعتبر ذات القانون أن أراضي السهول هي الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12,5 %، والملاحظ أن التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري وقانون المالية لسنة 1989 هو تصنيف تقني، ويختلف الأول عن الثاني في أن قانون المالية قسم الأراضي إلى أراضي مسقية وأخرى جافة لاعتبارات متعلقة بتحديد الإتاوة السنوية وذلك حسب المادة 80 من القانون رقم 33/88

### ثالثاً: تصنيف الأراضي الفلاحية وفقاً لقانون المالية لسنة 2010

إنه وتطبيقاً لأحكام المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، صدر المرسوم التنفيذي رقم 124/12 والذي يهدف إلى تحديد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وقد حددت المادة 02 منه المناطق ذات الإمكانات الفلاحية كالتالي<sup>1</sup>:

- المنطقة أ: تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم أو تساويها.

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 12/124 المؤرخ في 19 ماس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة في 2012.

- **المنطقة ب:** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 و 600 مم.
  - **المنطقة ج:** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 و 450 مم.
  - **المنطقة د:** تضم كل الأراضي الفلاحية بما فيها تلك التي تقع في المناطق الجبلية، التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم.
- والجديد الذي جاء به هذا المرسوم أن تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للامتياز يحدد من طرف اللجنة ولائية حسب المادة 03 منه أي أصبح يتم على مستوى محلي، وعند انتهاء أشغال اللجنة يعد رئيسها مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز، ثم يوجهه إلى مدير أملاك الدولة ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية مع تبليغ إلى صاحب الامتياز المعني طبقاً لأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12/124

## المبحث الثاني: حماية الأراضي الفلاحية وتحويلها لغرض البناء

### المطلب الأول: حماية الأراضي الفلاحية

بالنظر إلى خصوصية وحساسية الأراضي الفلاحية، فقد أولاه المشرع حماية وعناية خاصة، بإصداره مجموعة من القوانين الهامة والأساسية التي نذكر منها: قانون التوجيه العقاري، قانون التهيئة والتعمير وكذا قانون أملاك الدولة، قانون الامتياز الفلاحي وغيرها.

وحتى لا تبقى هذه الخصوصية مجرد سمة، فقد وجدت السلطة نفسها مجبرة على خلق أدوات ومخططات هدفها تعزيز عملية المحافظة على الطابع الفلاحي تتمثل في الآتي:

### الفرع الأول: حماية الأراضي الفلاحية ضمن مخطط شغل الأراضي:

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة، التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في التخطيط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعد الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون 29/90، إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي بموجبه يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء، حيث أشارت المادة 31 من القانون 29/90 على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء<sup>1</sup>.

وقد استهدف المخطط في المادة المذكورة سالفاً مجموعة من الأهداف الأساسية للتهيئة العمرانية من ضمنها تقرير حماية الأراضي الفلاحية ووقايتها، وتقييد البناء فيها بشكل يضمن الاستغلال العقلاني لها، والمحافظة على التوازنات الطبيعية من كل أشكال التعدي والزحف العمراني عليها<sup>2</sup>.

وباستقراء نص المادة الأولى من القانون 29/90، فإنه يتضح أن وثائق التعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. تتضمن القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحوير المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

<sup>1</sup>أقنولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص2015.

<sup>2</sup>المادة 31 من القانون 29/90

كما أن رخصة البناء يجب أن يراعي في التحضير لمنحها توجيهات مخطط شغل الأراضي،<sup>1</sup> خاصة تلك المتعلقة بمجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الوطني. مع إلزامية استشارة بعض الأشخاص العمومية في ذلك المنح قبل أعداد الرخصة، والتي من أهمها المصالح الفلاحية على مستوى الولاية.<sup>2</sup>

وحتما فإن حماية الأراضي الفلاحية مدرجة ضمن أولوياتها ومقاصدها، انطلاقا من أن الجزائر تواجه ضرورة رفع إنتاجها الفلاحي لتلبية حاجيات سكانها المتزايدة باستمرار، وبالتالي ضمان أمنها الغذائي، الأمر الذي يحتم علينا ضرورة حماية هذا النوع من الأراضي<sup>3</sup> وفي هذا الإطار فإن القطع الأرضية لا تكون قابلة للبناء إلا إذا روعيت فيها بعض الشروط، والتي من بينها: وجوب احترامها للحدود التي لا تتعارض مع القابلية للاستغلال الفلاحي عندما تكون على أرض فلاحية<sup>4</sup>

وهو أحد التوجيهات الأساسية التي أشار إليها المشرع الجزائري في إطار تحديد أدوات التهيئة والتعمير، حيث اشترط المحافظة على النشاطات الفلاحية، وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، بالإضافة إلى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة.<sup>5</sup>

وقد أضاف المشرع الجزائري من أجل إضفاء حماية أكبر وتوسيع دائرة ضبط المعتدين على العقارات الفلاحية ومخالفة الضوابط القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير، أعوان مكلفين

<sup>1</sup>المادة 1 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991م يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها. ج ر لسنة 1991، عدد 26، بتاريخ: 1 جوان 1991، ص58. معدل ومتم بمقتضى المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005م، ج ر لسنة 2005م، عدد 62، بتاريخ: 11 سبتمبر 2005م

<sup>2</sup>المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ج ر لسنة 2015، عدد 07، بتاريخ: 22 فيفري 2015

<sup>3</sup>جاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص 30

<sup>4</sup>المادة 2 من قانون 05/04 مؤرخ في: 14 أوت 2004م، المعدل والمتمم للمادة 4 من قانون 29/90 المؤرخ في: 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير. ج ر لسنة 2004م، عدد 51، صادرة بتاريخ: 15 أوت 2004

<sup>5</sup>المادة 4 من قانون 05/04 المعدلة للمادة 11 من قانون 29/90.

ببعض مهام الضبطية القضائية في هذا المجال، كإضافة لرجال الضبط القضائي، المذكورين ضمن بصفة إجمالية ضمن المادة 14 ق إ ج ج،<sup>1</sup> وهم: مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.<sup>2</sup>

وفي هذا الصدد نجد أن المنشور الوزاري رقم 558 الصادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية بتاريخ: 2014/09/03، قد أكد على ضرورة اتخاذ كل التدابير الضرورية اللازمة للتطبيق الصارم للقانون من طرف السلطات المحلية، وبالأخص مدراء المصالح الفلاحية ومحافظي الغابات للولايات من أجل التدخل لحماية الأراضي الفلاحية بصفة دائمة لمحدودية مساحتها والتي لا تمثل سوى 3.5% من المساحة الإجمالية للبلاد، خاصة وأن هذه الأراضي قد استهلكت بشكل مفرط وغير مسبوق بسبب عملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وتوجيهها لأغراض البناء والتصنيع، واكتسابها بطرق غير مشروعة، وبسبب خرق القوانين وتنظيمات الجمهورية، وباللجوء كذلك إلى الحلول السهلة لاقتطاع الأراضي الفلاحية والتي غالباً ما تكون على حساب الأراضي الخصبة بما فيها المسقية والمغروسة. حيث ألزم السلطات المحلية وبالأخص مدراء المصالح الفلاحية ومحافظي الغابات للولايات باتخاذ التدابير الضرورية للتطبيق الصارم للقانون بما في ذلك اللجوء إلى المحاكم المختصة لوضع حد لهذه الوضعية.

### الفرع الثاني: حماية الأراضي الفلاحية ضمن قانون التوجيه الفلاحي:

جاء هذا القانون من أجل رسم السياسة العامة للنشاط الفلاحي، وتثمين العقار الفلاحي كأحد وسائل التنمية الاقتصادية، كما صدر بهدف إرساء ضوابط جديدة لطرق استغلال الأراضي الفلاحية، والمتمثل أساساً في تسوية العقار الفلاحي الذي يتربع على مساحة لا تمثل سوى 3.5% من المساحة الإجمالية للبلاد، ولا تشكل المساحة المسقية منها سوى 1/8 طبقاً

<sup>1</sup> المادة 14 من الأمر 155/66 المؤرخ في: 8 جوان 1966م، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم. ج ر لسنة 1966م، عدد 48، صادرة بتاريخ: 10 جوان 1966م.

<sup>2</sup> المادة 76 مكرر المضافة بمقتضى المادة 8 من قانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في: 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

للمنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 03/11/2014 السالف الذكر، مما يجعل حجم هذه الأراضي في تناقص مستمر، وهذا ما يستدعي ضرورة الحفاظ عليها بصفة دائمة.

وفي مقابل ذلك نجد أن قانون 08/16 المتضمن التوجيه الفلاحي مؤرخ في: 30 أوت 2008م، وطبقاً لما ورد ضمن المادة 15 منه، ودون الإخلال بالمادة 36 من قانون التهيئة والتعمير، فإنه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بموجب التنظيم<sup>1</sup>.

وعموماً قد استهدف هذا القانون توفير حماية خاصة للعقار الفلاحي وتتمثل أساساً في:

1- تأسيس مخططات التوجيه الفلاحي، والتي تعد بمثابة الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها، واستغلالها العقلاني واستعمالها الأفضل ضمن القدرات الطبيعية<sup>2</sup>.

2- تكليف المستثمرين الفلاحيين سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، بالاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية، بطريقة تضمن تنمية فلاحية مندمجة ومنسجمة ومستدامة على المستوى المحلي والوطني<sup>3</sup>.

3- عدم جواز التصرف في الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، بشكل يؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، أو كان مآل هذا التصرف أن يفضي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا، أو إلى تجزئتها بحيث يصعب استغلالها استغلالاً رشيداً بسبب تشتت القطع<sup>4</sup>.

كما أورد المشرع الجزائري بموجب القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، مجموعة من النصوص القانونية بهدف حماية الأراضي الفلاحية، من ضمنها ما نصت عليه المادة 35 التي تلزم أصحاب العقارات الفلاحية بالمساهمة الإيجابية في زيادة الطاقة الإنتاجية، بغض

<sup>1</sup> القانون 16/08 المؤرخ في 30 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر لسنة 2008، عدد 46

<sup>2</sup> المادة 08 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي.

<sup>3</sup> المادة 14 من قانون 16/08

<sup>4</sup> المواد 22، 23، 24 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي.

النظر عن الصنف القانوني التي تنتمي إليه المستثمرة الفلاحية، تحت طائلة سقوط حق الملكية.

4- حضر البناء داخل المستثمرات الفلاحية، خاصة الواقعة في الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة، إلا في حالات يتطلب فيها رخصة صريحة تقدم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير..

5- أنه في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية يتم إسقاط حق التملك، وذلك حسب نص المادة 48 من القانون 25/90

وفي رأي بعض الفقهاء أن المفهوم الجديد للتعسف في استعمال الحق، جاء مخالفا لأحكام نص المادة 41 من القانون المدني، والتي تشترط لقيام التعسف ثبوت نية الإضرار بالغير، أو الحصول على فائدة غير مشروعة أو قليلة الأهمية بالنسبة إلى حجم الضرر.<sup>1</sup> كذلك ما نصت عليه المذكرة الصادرة عن المدير العام للعمارة والهندسة المعمارية، والتي تحرص على حماية الأراضي الفلاحية العمومية والخاصة، وذلك بانتهاج السلطات العمومية سياسة تهدف من وراءها السلطات العمومية (الفلاحة، العمران....) إلى وضع حدا للوضعية المضرة بالعقار الفلاحي، تمثلت في دعوة كل المحافظين العقاريين إلى الامتناع من إشهار بعض العقود، على خلفية لجوء بعض الخواص إلى بيع حقوق مشاعة (200 م<sup>2</sup>، 300 م<sup>2</sup>) على أراضي فلاحية ذات ملكية خاصة، حتى أن هذه الظاهرة أخذت في الازدياد مما قد يعرض الذمة العقارية الفلاحية للخطر، والغرض من هذه المعاملات هو إنشاء تخصيصات غير قانونية، بواسطة وكالات عقارية وتكريسها بعقود توثيقية.

وعلى اعتبار أن الحقوق المشاعة المباعة بهذه الطريقة، انتهاكات لمساحات محددة في غياب اعتراضات وتدابير مناسبة للحفاظ على هذه الفئة من الأراضي متخذة من طرف مصالح الفلاحة، العمران والجماعات المحلية، وتستعمل كأوعية لبنايات تشيد بطريقة غير قانونية (بدون

<sup>1</sup> حجة الجبالي، المرجع السابق، ص 244

رخصة تجزئة ولا رخصة بناء)، مما يؤدي إلى إنشاء أحياء فوضوية ، فالأمر يتعلق في هذه الحالة بممارسة ضارة بالفلاحة، مما ينجر عنه تقليل المساحة الفلاحية المفيدة للبلاد.

### الفرع الثالث: حماية الأراضي الفلاحية وفق قانون الامتياز الفلاحي

في إطار الحفاظ على الأراضي الفلاحية، وحرصا من المشرع الجزائري على توفير حماية أكثر لها بصفتها تدخل ضمن الملكية العامة للدولة، والحد من سيطرة الفلاحين عليها، بالإضافة إلى التأخر الحاصل في النهوض بهذا القطاع الحساس، وفق الصيغة القديمة التي سنها المشرع الجزائري بمقتضى قانون 19/87 المؤرخ في: 8 ديسمبر 1987م يبين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>1</sup> والمتمثلة في حق الانتفاع الدائم، أصدر قانون 03/10 المؤرخ في: 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية الذي ألغى القانون القديم، واستحدث ما يسمى بحق الامتياز.<sup>2</sup>

والذي عرفته المادة 1/4 منه بقولها: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية، يدعى في صلب النص «المستثمر صاحب الامتياز» حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها (40) سنة، قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.<sup>3</sup>

نستشف من خلال النص أن عقد الامتياز يدخل ضمن العقود الإدارية التي تكون الدولة طرفاً فيها بالإضافة إلى الطرف الثاني المتمثل في المستثمر المستفيد من الامتياز، ويتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ويكون لمدة محددة لا تتجاوز أربعين (40) سنة، كما أنه يكون بمقابل إتاوة، ويقصد بها مبلغ مالي يدفع سنوياً من قبل المستثمر المستفيد

<sup>1</sup>قانون 19/87 المؤرخ في: 8 ديسمبر 1987م يبين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر لسنة 1987م، عدد50، صادرة بتاريخ: 9 ديسمبر 1987. ملغى بمقتضى قانون 03/10.

<sup>2</sup>قانون 03/10 المؤرخ في: 15/08/2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة،

ج ر لسنة 2010، عدد 46

<sup>3</sup>لمادة 3 من قانون 16/08،

من الامتياز، بمثابة ضريبة عن الانتفاع، وتختلف باختلاف المناطق الفلاحية، وفقاً للمبالغ المذكورة ضمن قانون المالية لسنة 2010، حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي:

**المنطقة "أ"**: تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تساوي نسبة 600 مم فما فوق.<sup>1</sup>

وقد حدد مبلغ الإتاوة الخاصة بها بـ: 3000 دج بالنسبة للأراضي غير المسقية، وبـ: 15000 دج بالنسبة للأراضي المسقية.<sup>2</sup>

**المنطقة "ب"**: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 إلى 600 مم.<sup>3</sup>

وقد حدد مبلغ الإتاوة الخاصة بها بـ: 3000 دج بالنسبة للأراضي غير المسقية، وبـ: 15000 دج بالنسبة للأراضي المسقية.<sup>4</sup>

**المنطقة "ج"**: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 و 450 مم.<sup>5</sup>

وقد حدد مبلغ الإتاوة الخاصة بها بـ: 2000 دج بالنسبة للأراضي غير المسقية، وبـ: 10000 دج بالنسبة للأراضي المسقية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي 124/12 مؤرخ في: 19 مارس 2012م، يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. ج ر لسنة 2012، عدد 17، صادرة بتاريخ: 25 مارس 2012م،

<sup>2</sup> م<sup>2</sup> 01/10 مؤرخ في: 26 أوت 2010م، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010م. ج ر لسنة 2010م، عدد 49، صادرة بتاريخ: 29 أوت 2010م

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي 124/12،

<sup>4</sup> أمر 01/10،

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي 124/12،

<sup>6</sup> أمر 01/10

المنطقة "د": تضم كل الأراضي الفلاحية، بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم.<sup>1</sup>

وقد حدد مبلغ الإتاوة الخاصة بها بـ: 800 دج مهما كانت نوعية الأرض.<sup>2</sup>

ونشير هنا إلى أن هذه المبالغ قد خفضت بمقتضى قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حسب النسب الآتية.<sup>3</sup>

90% - خلال مرحلة الاستصلاح لفترة أقصاها 5 سنوات تحدد حسب طبيعة الاستثمار.

50% - خلال مرحلة الاستغلال لمدة أقصاها 3 سنوات.

بالدينار الرمزي للهكتار خلال فترة تمتد من 10 سنين إلى 15 سنة، ويرتفع التخفيض بعد هذه المدة إلى 50% من إتاوة أملاك الدولة، بالنسبة للمستثمرات الجديدة الموجودة في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

ويتم منح الامتياز وفق طريقتين، تتمثلان في:<sup>4</sup>

أ- تحويل حق الامتياز الدائم إلى امتياز: يستفيد من هذا النوع من الامتياز أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 المؤرخ في: 8 ديسمبر 1987، والحائزين على: عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي 124/12

<sup>2</sup> أمر 01/10،

<sup>3</sup> المادة 19 من قانون 11/11 مؤرخ في: 18 جويلية 2011م يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011. ج ر لسنة 2011، عدد 40، صادرة بتاريخ: 20 جويلية 2011

<sup>4</sup> المادتين 5 وما يليها، و 17 وما يليها من قانون 03/10، وتطبيقاته بمقتضى المرسوم التنفيذي 326/10 مؤرخ في: 23 ديسمبر 2010م، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر لسنة 2010، عدد 79، صادرة بتاريخ: 29 ديسمبر 2010م،

<sup>5</sup> المادة 5 وما يليها من قانون 03/10

ب- الحصول مباشرة على حق الامتياز: وذلك عن طريق إدارة الأملاك الوطنية بناءً على الطلب المقدم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوالي، عن طرق إعلان الترشح الذي يباشر به الديوان المذكور، ويخص هذا الامتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة<sup>1</sup> وتبعاً لهذا نستنتج أن المشرع الجزائري بتغييره لطريقه استغلال الأرض من الملكية الكاملة التي تمنح للمالك الحق في استغلال الشيء واستعماله بالإضافة إلى التصرف فيه بجميع أشكاله سواء بالبيع أو الهبة أو الإيجار... وغير ذلك، إلى حق الانتفاع فقط الذي يبيح للشخص أو الأشخاص المنتفعين الاستغلال والاستعمال دون التصرف، بالإضافة إلى تحديده لمدة زمنية محددة قدرت بـ 40 سنة قابلة للتجديد، وكذا تخصيصه لإتاوة تدفع كضريبة مقابل الانتفاع. أراد أن يحافظ على أملاك الدولة من جهة، ويرفع من قيمة الإنتاج الزراعي والاستغلال الأمثل لهذه الثروة، بعدما أثبتت الطريقة السابقة المتمثلة في الانتفاع الدائم فشلها<sup>2</sup>.

وقد أقر المشرع الجزائري في هذا الإطار ضمن هذا القانون جزاءات قد تفرضها الإدارة للمستثمر صاحب الامتياز المخل بالتزاماته، وذلك بعد إثبات هذا الإخلال بمقتضى محضر إثبات يعده المحضر القضائي بعد معاینته للواقعة. حيث تتمثل في إعداره من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بضرورة التقيد بالتزاماته التعاقدية الواردة ضمن دفتر الشروط، ومنحه مهلة قانونية لتنفيذ ذلك، وفي حالة عدم الامتثال بعد انقضاء المدة القانونية الممنوحة له، يقوم الديوان الوطني بإخطار إدارة الأملاك الوطنية، التي تقوم بفسخ عقد الامتياز. وقد منح القانون حق الطعن في قرار الفسخ الإداري أمام الجهات القضائية في غضون شهرين من تاريخ التبليغ من قبل الديوان<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: طرق تحويل الأراضي الفلاحية والموجهة لأغراض البناء

<sup>1</sup>المادة 17 من قانون 03/10.

<sup>2</sup>المادة 29 من قانون 03/10.

<sup>3</sup>المادة 28 من قانون 03/10.

لقد رتب المشرع الجزائري على عاتق أصحاب الأراضي الفلاحية من ملاك وذوي الحقوق التزامات بضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي لها وضرورة استغلالها، غير أن طلبات قطاع التعمير المتزايدة قد طالت الأراضي الفلاحية، فكان لزاما تقييد عمليات تحويل الأراضي الفلاحية وفرض شروط للقيام بأشغال خارج القطاع الفلاحي، إلا في حالات يتم فيها وجهة هذه الأراضي لغرض البناء وهي:

### الفرع الأول: نزع ملكية العقار الفلاحي

إجراء نزع الملكية هو حق مكرس بموجب الدستور إذ نصت المادة 22 من التعديل الدستوري 01/16 بتاريخ: 6 مارس 2016م،<sup>1</sup> على أنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"

غير أنه قد تلجأ الإدارة في بعض الأحيان إلى استخدام أساليب استثنائية من أجل حيازة أموال واكتساب ممتلكات خاصة، والغرض من ذلك تحقيق منفعة عمومية وإلا عد الإجراء استيلاء.

والمتعرف عليه أن تدابير وإجراءات نزع الأموال والممتلكات تتم<sup>2</sup>:

- بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- تحديد كامل للأموال والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزعها.
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

كما يجب توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها. هذا وإن قرار نزع الملكية يتم تبليغه للمنزوع ملكيته، على أن تتكفل الإدارة بإجراءات شهره قبل إتمام الحيازة من قبل المستفيد، كما أن القانون يكفل حقوق المعنيين بعملية نزع ملكيتهم، بحق لجوءهم إلى القضاء للطعن في مشروعية القرار الإداري، وكذا إعادة تقييم

<sup>1</sup>قانون رقم 01/16 المؤرخ في: 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر لسنة 2016، عدد 14.

<sup>2</sup>المادة 03 من القانون 91-11 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، ج ر لسنة 1991، عدد 21.

التعويض المستحق وفقا للمنازعات الإدارية، فأشكالية توفير الأوعية العقارية لتلبية الحاجيات في مجال إنجاز منشآت أساسية ومشاريع عمومية، أصبح في بعض الأحيان حتمية للجوء الدولة إلى اقتطاع أراضي فلاحية.

في هذا الإطار وطبقا لتعليمية الوزير الأول رقم 02،<sup>1</sup> فإن كل الأوعية العقارية المسجلة في إطار الخماسي 2010-2014، والموجهة لغرض إنجاز برامج مساكن عمومية ومرافق جماعية، سيتم اقتطاعها بناء على أحكام تعليمية الوزير الأول رقم 01،<sup>2</sup> والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 191،<sup>3</sup> وذلك مهما كان موقعها داخل القطاعات القابلة للتعمير، أو في القطاعات غير قابلة للتعمير.

وبناء على التعليمية المذكورة أعلاه، يؤخذ بالحسبان عند اختيار الأوعية العقارية:

- الجدوى الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية المعنية.
  - الجوار المباشر للقطاع القابل للتعمير.
  - شغله الأمثل على أن يتم تفادي أي فائض في المساحة.
  - شروط قابلية الموقع للبناء وجدواه، من حيث إمكانية الوصول وإنجاز شبكات مختلفة.
- ومن باب الاستثناء يتم حيازة الأراضي الفلاحية قصد إنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة لاستعمالها كأوعية عقارية والمتمثلة في:

- مراكز للتحويل الكهربائي
- محطات لتوسيع نطاق الغاز
- خزانات وأبراج المياه.
- مؤسسات مدرسية ومؤسسات جوارية للصحة العمومية.

<sup>1</sup> للتعليمية رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013، المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية

<sup>2</sup> تعليمية الوزير الأول رقم 01 المؤرخة في 16/04/2010

<sup>3</sup> والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011

كما أكدت نفس التعليلة بأن الأراضي ذات القدرات الزراعية العالية، لاسيما المسقية والقابلة للسقي أو المتضمنة مغارس، فإنها تستثنى تماما من اختيار الأرض، كما تستثنى الأراضي الغابية التي تظل مسيرة بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية.

**الفرع الثاني: استرجاع الأراضي الفلاحية المتواجدة بداخل القطاعات القابلة للتعمير واستعمالها لغرض البناء:**

يتطلب تحويل الأراضي الفلاحية مهما كان تصنيفها، سواء كانت من فئة الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة إلى أراضي قابلة للتعمير، باستصدار نصوص تشريعية تحدد القطع الأرضية المعنية بالعملية، وذلك طبقا لنص المادتين 36 و 37 من قانون التوجيه العقاري.

واستنادا إلى المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16/09/2003 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع أراضي فلاحية تابعة للأمولاك الوطنية والمدمجة في القطاع العمراني<sup>1</sup> وكذا نص المادة 53 من قانون المالية 1998،<sup>2</sup> فإنهما يسمحان باسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي (من مستثمرات فلاحية جماعية وفردية)، الواقعة بداخل القطاعات القابلة للتعمير وفق إجراءات خاصة، بدون اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كونها تستغرق وقتاً أطول وتحتاج تكلفة أكبر.

فطيلة هذه المدة وإلى غاية صدور القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، كان هناك جهازان قانونيان يسييران استعمال الأراضي الفلاحية لأغراض البناء وهما:

1- الجهاز المتعلق بالاسترجاع المنصوص عليه بموجب المادة 53،<sup>3</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 313/03 السالف الذكر، الذي تم بموجبه إنشاء لجنة ولائية تتكفل بدراسة الملفات المودعة من قبل الإدارة التقنية التي ترغب في إنجاز مشاريعها فوق أراض فلاحية تابعة للمستثمرة، يترأسها الوالي، وقد سميت بلجنة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 313/03 المؤرخ في: 16 سبتمبر 2003م، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، المدمجة في قطاع عمراني، ج ر لسنة 2033، عدد 57

<sup>2</sup> قانون رقم 02/97، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997م، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر لسنة 1997، عدد 89.

<sup>3</sup> المادة 53 من قانون المالية 1998

الوطنية، تضم مختلف المصالح ، وتقدم رأيا حول عملية الاسترجاع في آجال لا تتجاوز 15 يوما بقبول أو رفض المشروع المقترح إنجازها.

وفي حالة قبول المشروع يعرض الوالي الملف على رئيس المجلس الشعبي الولائي للبت فيه في آجال محددة، وله إبداء رأي إما بقبول المشروع أو رفضه. وبعدها يتم قبول المشروع من قبل كل من اللجنة الولائية وكذا المجلس الشعبي الولائي، يصدر الوالي قرار الاسترجاع لصالح الدولة باقتراح من المدير الولائي للمصالح الفلاحية مقابل تعويض.

2- أما الجهاز الثاني فهو الجهاز المتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية المتواجدة خارج القطاعات القابلة للتعمير المنصوص عليه ضمن تعليمة الوزير الأول رقم 15 المؤرخة في 2006/12/06.

غير أنه بصدور القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي لاسيما في نص المادة 15 منه، والتي أكدت على أنه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الواقعة بداخل القطاعات القابلة للتعمير، وتلك الواقعة خارج القطاعات القابلة للتعمير<sup>1</sup>.

واستنادا إلى هذه المادة فإنه لا يمكن إجراء أي عملية إلغاء تصنيف (استرجاع أو اقتطاع)، إلا عن طريق قانون أو مرسوم يتخذه مجلس الوزراء.

كما أكدت المادة 91 من القانون 16/08 أن كل الأحكام المخالفة لقانون التوجيه العقاري تعتبر لاغية<sup>2</sup>.

وفي هذا الصدد صدرت تعليمة صادرة عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم 533 مؤرخة في 11 نوفمبر 2009، تؤكد على ضرورة إصدار قانون أو مرسوم متخذ من طرف مجلس الوزراء بالنسبة لإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الواقعة بداخل قطاعات تعميم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير غير أن هذه التعليمة ألغيت بصدور تعليمة وزارية رقم 553

<sup>1</sup>المادة 15 من قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي

<sup>2</sup>المادة 91 من القانون 16/08

مؤرخة في 13 أبريل 2010 بموجبها تم التأكيد على أن كفاءات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، تحدد عن طريق تعليمة من الوزير الأول<sup>1</sup>.

وقد صدرت بالفعل تعليمة عن الوزير الأول تحت رقم 01 بتاريخ 19 أبريل 2010، تحدد بموجبها كفاءات وإجراءات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية من أجل توجيهها لغرض البناء، حيث يتم التكفل بدراسة طلبات إلغاء التصنيف من طرف لجنة تقنية يرأسها ممثل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، ويعود القرار النهائي للمجلس الوزاري المشترك، ويبقى هذا الإجراء إجراء مؤقتاً إلى غاية تعديل القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008.

وبعدها صدرت التعليمة رقم 20 المؤرخة في 12/05/2013 السابقة الذكر، وقد أقرت بأن إلغاء تصنيف الأراضي وحيازتها لإنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة، يتم الفصل فيها بموجب قرار من والي الولاية، قبل أن يكرس لاحقاً بموجب مرسوم تنفيذي، وتتم حيازة الأراضي فور إعداد مقرر تصنيفها ومقرر التعويض.

ويجب عند دراسة ملف الاقتطاع ينبغي أن يكون متضمناً:

- طلب معل من القطاع أو والي المعني.
- المحضر النموذجي للجنة المحلية مزودا بالمعلومات ومؤشرا عليه.
- البطاقة التقنية لقطعة الأرض مشفوعة برأي مديرية المصالح الفلاحية.
- مقرر تقدير المشروع ومخطط تعيين مرسوم.
- حدود القطعة المعنية بالمشروع.

كما أشارت المذكرة رقم 9898 المؤرخة في 09 أكتوبر 2013 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، عن إلغاء تصنيف أراضي فلاحية بموجب مقررات للجنة الوزارية المشتركة، المكلفة بدراسة طلبات اقتطاع أراض فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية، المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية المنعقد بتاريخ 12 أوت 2013. وسيتم تجميد العملية خلال المرحلة المقبلة، إلى غاية الانتهاء من عملية المسح والمقرر إنهاؤها خلال السنوات المقبلة.

<sup>1</sup> تعليمة صادرة عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم 533 مؤرخة في 11 نوفمبر 2009



## الفصل الثاني

# رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

## المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء

## المطلب الأول: تعريف رخصة البناء وخصائصها ونطاق تطبيقها

## 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 أن يترك التعريفات للفقه والقضاء. فوردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء وقبل التطرق للتعاريف الفقهية يمكن أيضا أن نصل إلى تعريف لرخصة البناء، من خلال ما يلي:

- البناء هو: "كل بناء أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات)، أما الإطار المبني هو: "مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.<sup>1</sup>

إذا رخصة البناء في 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 العمران.<sup>2</sup>

هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>المادة 2 الفقرة 06 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008

<sup>2</sup>عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص12

<sup>3</sup>محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 1 مارس 2007، تبسة، ص18

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" ومن خلال التعاريف السابقة نستنتج أن رخصة البناء هي قرار إداري حيث يعرف هذا الأخير على أنه تعبير إرادي صادر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة ويحدث آثار قانونية<sup>1</sup>، ومن ثمة فهي تتميز بذات الخصائص التي تتميز بها القرارات الإدارية من حيث أنها<sup>2</sup>:

- تصرف قانوني نكوها صادرة بقصد ترتيب أثر قانوني و تكون ذات طابع تنفيذي فمن شأنها ترتيب أثر، حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات طبقا للشروط والإجراءات

- صادرة بالإرادة المنفردة فطلب المعني ما هو إلا سببا و باعئا لإصدارها و بالتالي لا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت بطلب منه.

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

وتعرف أيضا "قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"<sup>3</sup>.

فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، ط1، جسر للنشر والتوزيع، 2007، ص 17  
<sup>2</sup>عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2012، ص12.  
<sup>3</sup>عايدة دبرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع 2011 بانتة، ص62.

<sup>4</sup>صافية إقلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص135.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء و إجراءات إصدارها

**1- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:** كونها صادرة بقصد ترتيب أثر قانوني وتكون ذات طابع تنفيذي فمن شأنها ترتيب أثر، حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات طبقا للشروط والإجراءات، أي لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأية جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة، والا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، فهي قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فمصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرفق عامة سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة، ورخصة البناء تصدر إما عن مرفق البلدية أو مرفق الولاية أو الوزارة.<sup>1</sup>

**2- أن يكون قرارا قريبا:** أي قبل الشروع في أعمال البناء، فالهدف من فرض الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته.<sup>2</sup>

**3- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:** تنص المادة 02/52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة والتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة

<sup>1</sup> عطوي وداد، مرجع سابق، ص13

<sup>2</sup> عطوي وداد، نفس المرجع السابق، ص14

العمومية، ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييج " وبهذا يكون المشرع هنا، قد وضح معنى أعمال البناء، في حين نجده في نص المادة 41 من المرسوم 15-19 قد اكتفي بذكر: " يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء"<sup>1</sup>.

**4-احترام قرار رخصة البناء أدوات ورخص العمران العليا:** ويقصد بذلك أن يتماشى القرار المتضمن رخصة البناء مع أحكام مخططات التهيئة والتعمير ( والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى جانب رخصة التجزئة وشهادة التعمير.<sup>2</sup>

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

**6- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.<sup>3</sup>**

### الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء

نطاق تطبيق رخصة البناء نتناول في هذا الفرع 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 الفرع إلى ، النطاق الموضوعي لرخصة البناء ، ثم النطاق المكاني لرخصة البناء ثم النطاق الشخصي.

### أولا : النطاق الموضوعي لرخصة البناء

<sup>1</sup>عطوي وداد، مرجع سابق، ص15

<sup>2</sup>عطوي وداد، نفس المرجع السابق، ص16

<sup>3</sup>عطوي وداد، نفس المرجع السابق، ص17

لقد نصت المادة 52 من القانون 90-29 على النشاطات أو الأشغال التي تتطلب الحصول على الرخصة بأنه "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتهديم البنايات الموجودة و التغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز 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.

• تشييد المباني الجديدة و المقصود بها: الإنشاء أو الاستحداث أي البدء في إقامة المبني لأول مرة و ذلك بوضع الأساسات.<sup>1</sup>

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

○ 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 المطلة على الطريق العام دون الداخلية باعتبار ذلك يؤثر على تناسق وجمال البناء والمنظر العمراني العام للمدينة.

○ إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج كتقوية البناء وإزالة ما شابه من خلل و إقامة جدار يحيط بالبناء الخارجي للمبينة.

### ثانياً: النطاق المكاني لرخصة البناء

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

<sup>2</sup> المواد من 49 إلى 55 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

حدد المشرع النطاق المكاني لرخصة البناء بموجب المادة (53) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بحيث نجده قد أخذ موقفا حاسما في النطاق المكاني الرخصة البناء، حيث انه قد عمم سريان الحصول على هذه الرخصة على جميع التراب الوطني، إلا أنه قد أبقى على استثناء واحد وارد في المادة السابقة من نفس القانون، إذ أنه 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.<sup>1</sup>

كما نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 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 يعفي 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 والتعمير على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية، وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أشخاصا آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية، إذ نصت المادة 42 منه على أنه: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية."

<sup>1</sup>بركاني مسلمان، النظام القانوني رخصة البناء في المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة المدينة، السنة الجامعية 2011/2012، ص 93.

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

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90/25 المذكور أعلاه .
- أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

### المطلب الثاني: شروط طالب رخصة البناء

قبل التطرق لشروط طالب رخصة البناء وجب التطرق لأهمية رخصة البناء والتي نوجزها في أنها:<sup>1</sup>

- وسيلة ناجعة لتنظيم التطوير العمراني والمساهمة في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.
- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البناءات وتشييده.
- احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني.
- ضمان التوازن بين المصلحة العامة والخاصة التي تهدف من وراء القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة بناء.
- وسيلة رقابية قبلية وقائية مسبقة يفرض من خلالها احترام القواعد القانونية والإجرائية.

### الفرع الأول: شروط تتعلق بالأشخاص الطبيعيين

<sup>1</sup>عطوي وداد، مرجع سابق، ص20

أولاً : الملك: جاء في المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير 90-29 حق البقاء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض, كما اشترط المشرع تقديم نسخة من عق الملكية مرفقا بملف رخصة البناء، حيث يرتبط أصلا حق البداء بحق الملكية الممارس على الأراضي، وإستثناءا يحق لحائزي عقد تخصيص إداري طلب رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية المستغلة وفقا للقانون رقم 87-19.<sup>1</sup>

و تميز في هذا الشأن بين الملكية الواقعة في المناطق الممنوحة و غير الممسوحة.

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

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

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

<sup>1</sup>سماعين شامة، مرجع سابق، ص197

<sup>2</sup>عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، نفس المرجع السابق، ص255.

<sup>3</sup>أنظر العادة 46 من المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتاسهم السجل العقاري المعدل

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

**ثانيا : المستأجر:** يحق لمستأجر الأرض الفلاحية تقديم طلب رخصة البناء على الأرض الفلاحية التي استأجرها من المالك بشرط أن يرخص له قانونا من طرف مالك الأرض حيث اشترطت المادة 492 من القانون المدني الإذن المكتوب من المؤجر في حالة إحداث تغييرات على العين المؤجرة من طرف المستأجر؛ فالأصل أن المستأجر يتمتع بالعين المؤجرة دون إحداث تغييرات عليها، وأن الإصلاحات التي تقع على عاتقه تندرج ضمن ما يعرف بالترميمات والإصلاحات الثانوية بما يتوافق مع تمتعه وانتفاعه بهذه العين بشكل عادي، غير أنه إذا تعدى الأمر إلى إحداث تغييرات بالعين المؤجرة أي إصلاحات هامة أو إقامة منشآت يتطلبها التمتع الفعلي بهذه الأرض المستأجرة، فيتوقف الأمر على استصدار رخصة البناء بالحصول على الإذن المكتوب من المؤجر نظرا لطبيعة التصرف الذي يمس بالعين المؤجرة.<sup>2</sup>

**ثالثا: المستفيد من حق الانتفاع:** عملا بنص المادة السابعة من القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، والتي جاء فيما أن الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها تكون ملكا للمنتجين، يفهم من هذا أن الممتلكات ما هي إلا المنشآت المقامة على الأرض الفلاحية لأعضاء المستثمرة الفلاحية.

<sup>1</sup>المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74.

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

كما تنص المادة 31 من القانون رقم 87-19 يترتب عن التنازل عن الحصة نقل جميع الحقوق المتصلة بها بما في ذلك تلك المتعلقة بالمحلات السكنية" يتضح من هذه المادة أنه يحق لصاحب حق الانتفاع البقاء على الأرض الفلاحية ضمن الشروط المحددة قانونا وتنظيما مع مراعاة طبيعة الأرض الفلاحية أو الغرض من البيضاء<sup>1</sup>..

غير أن رخصة البناء لا يتم استصدارها باسم صاحب حق الانتفاع بل تستصدر باسم المستثمرة الفلاحية لتمتعها بالشخصية المعنوية كونها شركة مدنية، و المشرع بهذا يبدو أنه قصد الفصل بين صاحب حق انتفاع المتمثل في أعضاء المستثمرة الفلاحية و بين المستثمرة في حد ذاتها التي تتمتع بالشخصية القانونية ، و هذا تجنباً لأي نزاع قد يثار بشأن دعاء ملكية المباني أو المنشآت المشيدة فوق المستمرة الفلاحية الجماعية من طرف العضو الذي قد يسعى إلى استصدار رخصة البناء.<sup>2</sup>

والمستثمرة الفلاحية تنشأ بتحرير العقد الإداري الذي يجب أن يشهر في المحافظة العقارية لتنتقل لها ملكية الوسائل و حق الانتفاع المؤبد و تصبح الحصص ملك لها و ليس للشركاء لأنها كما قلنا شركة مدنية لها شخصيتها المعنوية و الاستقلال المالي. ورخصة البناء على المستثمرات الفلاحية تصدر دائماً باسم المستمرة حتى و إن كانت المستثمرات فلاحية فردية و التي تعتبر صيغة استثنائية في الانتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.<sup>3</sup>

**رابعا : صاحب حق الامتياز:** تنص المادة 23 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 أوت 2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة

<sup>1</sup>المادة 31 من القانون رقم 87-19

<sup>2</sup>المادة 13 من القانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، المتضمن ضبط كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم

<sup>3</sup>عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، المرجع السابق، ص 116.

يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة و دائمة ومطابقة<sup>1</sup>.

كما تتضمن المادة 26 من نفس القانون تنتهي مدة حق الامتياز وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز و كذا الأملاك السطحية، في الحالة التي عليها.

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

بمفهوم المخالفة لهاتين المادتين يتضح أنه لصاحب حق الامتياز أو المستفيد منه الحق في إقامة البناء بما يتلاءم و طبيعة العقارات الممنوحة له الأراضي الفلاحية" فالأملاك السطحية هي المشادات المتعلقة بالبنائات، الأشجار، المغروسات، الأحواض<sup>2</sup>

كما أن المادة 4 من القانون رقم 10-03 عرفت الأملاك السطحية بأنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لا سيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري<sup>3</sup>.

وقد يكون صاحب حق الامتياز أحدا من الأشخاص المذكورين في القانون رقم: 10/03 وهم:<sup>4</sup>

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز معتددين.
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات ويبادرون بمشاريع من أجل عصرنة المستثمرة الفلاحية.

<sup>1</sup>المادة 23 من القانون 10/03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية

<sup>2</sup>المادة 26 من القانون 10/03

<sup>3</sup>المادة 4 من القانون رقم 03/10

<sup>4</sup>المادة 17 من قانون 10/03

### خامسا: مستغل أرض الوقف في القانون 91-10

تدخل الأراضي الفلاحية الوقفية في زمرة الوقف الاستثماري غير المباشر، الذي تتعدد صورته، لذلك تدخل المشرع بتحديد طرق استثمار هذه الأراضي من خلال المرسوم رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014.<sup>1</sup> والذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والذي صدر تطبيقا للمادة 29 مكرر 9 من القانون رقم 91-10 المعدل بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001.<sup>2</sup>

#### الفرع الثاني: شروط تتعلق بالشخص المعنوي

##### أولا: الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض محل البناء

ثانيا: هيئة المخصصة لها قطعة الأرض محل البناء أن تترفق مع طلب الرخصة نسخة من العقد الإداري الذي يثبت أن قطعة الأرض مخصصة للبقاء، كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بدايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.<sup>3</sup>

على قلة هذا الأمر أي التخصيص للأراضي الفلاحية إلا أننا نصادف هذا في الأراضي الفلاحية بالثدية للتخصيصات ذات الصلة، كما هو الشأن مثلا في تخصيص قطعة أرض فلاحية لفائدة التعاونية الفلاحية في إطار عملية التخصيص، أو الدواوين الجهوية للحوم، و في هذا الشأن جاء المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، و الذي خول لهذه الهيئات الحق

<sup>1</sup> المرسوم رقم 14-70

<sup>2</sup> للمادة 29 مكرر 9 من القانون رقم 91-10

<sup>3</sup> عزري الزين ، مرجع سابق، ص 14

في طلب تخصيص أراضي فلاحية تابعة للأموال الخاصة الدولة قصد إنشاء مشاريع فلاحية.<sup>1</sup>

**ثانيا : المرافق العامة**

يجب احترام شروط رخصة البناء عند إنشاء المرافق العامة في الأراضي الفلاحية هذه المرافق تتمثل في بعض التجهيزات كالملمبة أو مخازن الحبوب مثلا.

**المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء**

**المطلب الأول: إجراءات وشروط الحصول على رخصة البناء ومنحها**

**الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء**

سوف نتعرف على كيفية تشكيل الملف من حيث الوثائق الإدارية الواجب توافرها وإجراءات إيداع هذا الطلب والجهات المخولة بالبحث في دراسة الملف  
أولا: تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه

**1-تشكيل ملف الطلب**

• **الوثائق:** إن ملف رخصة البناء يحتوي على أربع أنواع من الوثائق وهي:<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 11/06

○ 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 1/5000 ومخططات كتلة البيانات على سلم 200/1 أو 1/500 يتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض والطوابق وارتفاعها والمساحة الإجمالية المبنية وكذا الوثائق التقنية المتعلقة باحترام المساحة المرجعية إذا ما تعلق الأمر ببناء فوق الأراضي الفلاحية وكذا ارتفاع البناءات 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.

○ وثائق خاصة بمشاريع المباني المخصصة لغرض صناعي أو استقبال الجمهور<sup>2</sup>

■ 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

<sup>1</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10/09/2005 ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91178 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه.

<sup>2</sup>العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء، الدفعة 2006، ص14

نشاط المؤسسة كما بينها المرسوم التنفيذي 1 45/07 المؤرخ في 19/05/2007 الذي يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفيات 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 06/198 المؤرخ في 31/05/2006 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.

○ وثائق خاصة لمشايخ البناء الواقعة في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي 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 ، والمواد 23 و 24 من القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003

بالنسبة للأراضي المتعلقة بمناطق التوسع و المواقع السياحية، والمادة 34 من القانون 04/98 المؤرخ في 06/15/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي بالنسبة للأراضي الواقعة في الأماكن الثقافية والمادة 31 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات بالنسبة للأراضي الغابية<sup>1</sup>.

• تأشيرة المهندس المعماري.

إن الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء هي وثائق تقنية وتتطلب دقة متناهية لذا يجب إعدادها وصدورها من ذوي الاختصاص والخبرة وعليه نصت المادة 55 من القانون 90/29 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 المشاريع البناء القليلة الأهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته وأوجه استعماله وأماكن توطينه عندما لا يكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه و قد نصت المادة 44 من المرسوم 15-19 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 القانون 90/29 غير تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة للأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشيد أو تحويل مبنى لهم<sup>2</sup>:"

• 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<sup>2</sup> خارج المبنى.

• لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500 م<sup>2</sup> خارج المبنى.

ويكون المهندس المعماري معتمدا إذا كان مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين

المعماريين حسب المادة 15 من المرسوم التشريعي 07/94 ، والذي أكد كذلك في المادة

<sup>1</sup>العربي رابع أمين، مرجع سابق، ص 28.

<sup>2</sup>المادة 55 من القانون 90/29

04 منه على ضرورة خضوع وثائق البناء التأشيرة المهندس المعماري وتجدر الملاحظة كذلك أن قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 15-19 لا يشترطان تقديم وثيقة للتأمين عن الأعمال موضوع رخصة البناء وهذا على الرغم من صدور الأمر 03/12 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالزامية 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 وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يحدده وزير التأمينات<sup>1</sup>.

## 2- إجراءات إيداع الطلب.

طبقا لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 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 ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 43 و 44 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<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عكاشة محمد رفعت، قانون المباني الجديد، مكتبة القاهرة، القاهرة، ص51

<sup>2</sup> المواد 43، 44، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

### ثانيا: الجهات المخولة بالبت في الطلب

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

#### 1- 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 المتخصصة، ويصدر الرئيس قراره في ثلاثة أشهر وتكون هذه الحالة في وجود مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

**الحالة الثانية:** فتكون عند عدم وجود مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهنا يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا 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 خمسة عشر يوما من استلامها الملف وترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، متبوعا برأيها الذي يتخذ قراره بناء عليه<sup>2</sup>.

2- 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:<sup>3</sup>

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

<sup>1</sup>المادة 48، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

<sup>2</sup>المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

<sup>3</sup>المادة 66 من القانون رقم 90-29

- أن تتعلق الأشغال بالبنائيات والمنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية إما بمنشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك الموارد الاستراتيجية وأما البنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-47-98-49 من قانون التهيئة والتعمير 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 مرفقة برأيها إلى الوالي قصد إصدار قرار بمنح أو رفض الطلب المتعلق برخصة البناء،<sup>1</sup> 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 قبولا ضمينا كما كان عليه الحال قبل ذلك.<sup>2</sup>

كما أنه يجوز تأجيل البت في طلب منح رخصة البناء لمدة سنة على الأكثر بتوافر شرطين اثنين هما:<sup>3</sup>

- أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الإنجاز

- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة

**ثالثا: الالتزامات والقيود التي تفرضها رخصة البناء:** وضع المشرع الجزائري عدة قيود والالتزامات تقع على عاتق المرخص له بالبناء لا بد من احترامها سواء عند البدء في إنجاز أشغال البناء أو أثناءه وعند الانتهاء منه كذلك فصاحب المشروع مقيد بالحدود التي يفرضها

<sup>1</sup>المواد من 41 إلى 42 من قانون 90/29

<sup>2</sup>لقانون 04/05 المؤرخ في 14/08/2004، المعدل والمتمم لقانون 90/29، الجريدة الرسمية، العدد 51

<sup>3</sup>المادة 64 من قانون 90/29

الترخيص من حيث المجال الزمني و طبيعة الأشغال، و من أجل ضمان تحقيق هذا الالتزام يفرض قانون التعمير رقابة على مدى التزام المستفيد باحترام الرخصة منذ بداية تنفيذها إلى إتمام إنجاز البناية ، كما على المرخص له احترام بعض الضوابط الشكلية 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 الورشة يكون حسب نموذج محدد لهذا الغرض و مقابل استلام وصل بذلك.<sup>1</sup>
- وضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال وكذا اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز وطبقا للنموذج المعد لذلك طبقا المادة 60 من نفس المرسوم.<sup>2</sup>
- إنجاز حاجز فاصل مادي وهذا في حالة البناء أو الهدم ومرئي ليلا ونهار ما بين المساحات ومكان الأشغال في حالة إجراء أشغال البناء على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة وأن يكون مصانا باستمرار طبقا للنص.<sup>3</sup>
- في حالة عدم استكمال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء فعلى المرخص له أن يتقدم بطلب جديد لاستئناف الأشغال ويتوج هذا الطلب

<sup>1</sup>المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

<sup>2</sup>المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

<sup>3</sup>المادة 72 من قانون 90/29

بالحصول على رخصة للبناء دون إجراء دراسة جديدة شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير على نحو مغاير طبقا للنص<sup>1</sup>.

## 2-احترام المجال الزمني لرخصة البناء

إن الهدف من منح رخصة البناء بالنسبة للإدارة يتمثل في ضمان احترام قواعد البناء وشغل الأراضي وقت تسليم الترخيص، ولما كانت هذه القواعد متطورة ومتغيرة بطبيعتها، فإن ضمان تطبيق الأحكام الجديدة يفرض تقييد الرخصة من حيث الزمان، وحمل المستفيد منها على مباشرة أشغال البناء وإتمام إنجازها خلال أجل معين وتطبيقا 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 ابتداء من تاريخ تسليمها<sup>2</sup>، على أن ينطلق حساب الآجال المذكورة من تاريخ تسليم رخصة البناء و يقفل عند البدء في الأشغال فعليا، وليس عند التصريح بفتح الورشة كما ورد بالمادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي تنص على " .. كما ينبغي أن

تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال...<sup>3</sup>

وتتقضي أيضا رخصة البناء أنه:صبح عديمة الأثر أيضا في حالة عدم إتمام إنجاز البناءة في أجل إتمام الإنجاز المحددة بها طبقا للمادة 57 في فقرتها الأولى من المرسوم

<sup>1</sup>المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

<sup>2</sup>المادة 06 من القانون 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

<sup>3</sup>المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

التنفيذي 15-19 السابق الذكر التي تنص على أنه "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء".<sup>1</sup>

ويترتب 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، واشترطت الفقرة الثانية 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 والتعمير و توجيهاتها في الأرض محل البناء عما كانت عليه عند منح الترخيص الأول.<sup>2</sup>

#### الفرع الثاني: شروط وإجراءات منح رخصة البناء في 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 المعنية،<sup>3</sup> 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 الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".<sup>4</sup>

<sup>1</sup>المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

<sup>2</sup>الفقرة 02 من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

<sup>3</sup>المادة 33 من قانون 90-25

<sup>4</sup>المادة 34 من قانون 90-25

كما نصت المادة 35 منه على أنه: "البنائيات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصية أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".<sup>1</sup>

كما أن نص المادة 48 من قانون 29-90 على أنه: "تتخصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البنائيات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في المخطط شغل الأراضي".<sup>2</sup> 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 للاستغلالات الفلاحية.

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 العمرانية للبلديات في المادة 01 منه: "يجب أن تخصص البنائيات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل".<sup>3</sup>

وبما أن المادتين 34 و 35 من قانون التوجيه العقاري، فقد أحالتا في شروط منح الرخصة إلى القوانين المتعلقة بالتعمير، وأهمها قانون التهيئة والتعمير في مادتين 48 و 49، والتنظيمات المطبقة له، فإننا نميز بين حالتين:

<sup>1</sup>المادة 35 من قانون 25-90

<sup>2</sup>المادة 48 من قانون 29-90

<sup>3</sup>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 والجريدة الرسمية العدد 86 -1992.

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 اب:حي، بحيث تصدر هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة<sup>1</sup>.

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<sup>2</sup>."

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

#### أولا: القواعد العامة

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

1- 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 على البنايات من أي نقطة من الأرض 09 أمتار<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>المادة 49 من القانون 90-29

<sup>2</sup> المادة 49 من القانون 90-29

2- شروط تسليم رخصة البناء: إن كل من قانون التوجيه العقاري والتهيئة والتعمير

وضعا شروطا خاصة للمستفيد من الرخصة، فقانون 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"<sup>2</sup>

المشروع قصد المالك بالمفهوم التقليدي مادام انه قد أورد كل من الحائنان: لشاغل وهما

من ملاك الحقوق العينية العقارية، ويقصد بالمالك بالمفهوم التقليدي هو مالك المال العقاري

كما أن الحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري باعتبار أن المصطلح الذي يليه هو الشاغل،

وقد يكون الحائز بسند كالمستأجر أو بدون، أو أي سند آخر دون شهادة الحيازة<sup>3</sup>.

كما أنه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-19 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

للساغل 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"<sup>4</sup>

### ثانيا: المقاييس المطبقة على البناء في الأراضي الفلاحية

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

بيّن:

<sup>1</sup>المادة 01 فقرة 03 من القرار الوزاري المشترك

<sup>2</sup>المادة 35 من القانون رقم 90-25

<sup>3</sup>المادة 27 و 28 من القانون رقم 90-25

<sup>4</sup>المادة 50 من القانون 90-25

1-البناءات المعدة للتجهيز: طبقا لنص المادة 03 من القرار الوزاري، 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 تكون هذه الأخيرة أقل من خمس هكتارات، وترفع هذه المساحة بخمسين مترا مربعا لكل هكتار إضافي.<sup>1</sup>

2-البناءات المعدة للسكن :- هناك ثلاث حالات<sup>2</sup>

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

- الحالة الثانية: إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمسة وعشر هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا ( $20\text{م}^2$ ) 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 ( $10\text{م}^2$ ) لكل هكتار إضافي.

إن جميع الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات 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.

<sup>1</sup>المادة 03 من القرار الوزاري المشترك

<sup>2</sup>المادتين 05 و 06 من القرار الوزاري المشترك

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:

• **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 م<sup>2</sup> فإن المساحة المخصصة للبناء تقدر بـ 1/10 من المساحة الإجمالية<sup>1</sup>.

○ إذا كانت أكبر من 1000 م<sup>2</sup> تضاف 20 م<sup>2</sup> لكل 1000 م<sup>2</sup> إضافي هذا بالنسبة

للأراضي الضعيفة التي تتوفر على ضغوطات طبوغرافية، أما التي لا تتوفر على

ذلك، فإذا كانت مساحتها أقل من 1000 م<sup>2</sup> فإن البناء يكون على مساحة

1/100 من المساحة الإجمالية. أما إذا كانت مساحتها أكبر من 1000 م<sup>2</sup>

نضيف 20 م<sup>2</sup> لكل 1000 م<sup>2</sup> إضافي.

أما بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الموزعة في إطار قانون

المستثمرات الفلاحية رقم 10-03،<sup>2</sup> 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.

### المطلب الثاني: الضوابط المعتمدة في البقاء على الأراضي الفلاحية.

<sup>1</sup> المادة 06 من القرار الوزاري المشترك

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

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

### الفرع الأول: الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للتجهيز

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

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

الفلاحية التي تحقق منتوجا ومردودا عاليا جدا و يختلف ذلك بموقع الأرض في حد ذاتها، الذي يتحدد من خلاله طبيعة المنتج الوفير. في هذا النوع من الأراضي الفلاحية تحدد ضوابط البقاء عليها كما يلي:

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

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

<sup>1</sup>لمادة 403 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 3 سبتمبر 1992

**2- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة:** وهي الأراضي الفلاحية التي ينحصر فيها المنتج و بالتالي تقل نسبة استغلالها الفلاحة مباشرة و تتجه نحو استغلال غير مباشر. هذا النوع من الأراضي تحدد ضوابط البناءات المعدة للتجهيز عليها على النحو الآتي:

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

### الفرع الثاني: الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للسكن

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

**1- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة:** إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من خمسة هكتارات فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء المتعلق بالسكن نسبة واحد من مائة وخمسين من المساحة الكلية للأرض.

<sup>1</sup> المادة 403 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 3 سبتمبر 1992

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

**2- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة:** ميّز المشرع من حيث البناء المعد للسكن في الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة المتوفرة فيها ضغوطات طبوغرافية والأرض الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة التي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية.

● **الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة المتوفرة فيها الضغوطات الطبوغرافية:** وهي الأراضي الفلاحية ذات المنتج المحدود و التضاريس المعقدة، و يحدد البناء المعد للسكن عليها كما يلي: إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من ألف متر مربع فإنه يجب أن لا تفوق قطعة الأرض المخصصة للبناء  $1/10$  من المساحة الكلية للأرض.

أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية تتجاوز 1000 متر مربع فإن المساحة المخصصة للبناء هي  $1/10$  من المساحة الكلية للأرض يضاف إليها عشرين متر مربع الكل 1000 متر مربع الزائد من 1000 متر مربع الأولى.

● **الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة التي لا توجد فيها ضغوطات طبوغرافية :** وهي الأراضي الفلاحية ذات المنتج المحدود و التضاريس المعقدة، حيث يحدد البناء المعد للسكن فيها كما يلي: إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من

<sup>1</sup>المادتان 05-06 عن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992

ألف متر مربع فإنه يجب أن لا تفوق المساحة المخصصة للبناء  $1/100$  من المساحة الكلية للأرض الفلاحية.

أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية تتجاوز ألف متر مربع فإن مساحة القطعة المخصصة للبناء هي  $1/100$  من المساحة الكلية للأرض الفلاحية يضاف إليها عشرون متر مربع الكل ألف متر مربع زائد عن ألف متر مربع الأولى.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادتان 06-05 عن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر

خاتمة

في الأخير نستخلص من خلال موضوع البناء على الأراضي الفلاحية أن المشرع الجزائري واجه مشكلة الاعتداء على الأراضي الفلاحية بالبناء عليها بسن قواعد قانونية تحمي هذا النوع من الأراضي التي من شأنها رفع الاقتصاد الوطني من خلال استغلالها في مجالها الفلاحة ، وتنظيم حركة البناء في هذه الأراضي ، فكان قانون التهيئة و التعمير بما تضمنه من أحكام عامة و كذا النصوص التطبيقية له، التي أقرت كلها ضوابط و آليات في سبيل ترشيد استعمال الوعاء العقاري الفلاحي.

ومن خلال ذلك استخلصنا النتائج التالية:

- المشرع الجزائري وضع ترسانة من القوانين التي تنظم العقار الفلاحي إلا أنها تعتبر غير كافية.
- على حماية العقار الفلاحي من التحويل إلى وجهات أخرى غير التي خصص لأجلها خاصة الأراضي الفلاحية التي طغى عليها ما يسمى بالزحف الاسمنتي من خلال وضع الرقابة
- ارتفاع عدد البناءات فوق الأراضي الفلاحية مما أحدث تقلصا في المساحات الزراعية وذلك بعد تعرض مئات الهكتارات إلى انتهاكات صارخة حولت وجهتها الفلاحية.
- استعمال الأراضي الفلاحية للوجهة المخصصة لها والمتمثلة في النشاط الفلاحي دون غيره يحولنا للاكتفاء الذاتي ومن شأنه رفع الاقتصادي الوطني.

ومن خلال النتائج السالفة الذكر نقترح ما يلي:

- تعزيز أجهزة الرقابة على العقارات الفلاحية من خلال تفعيل القوانين والوسائل التي وضعها المشرع للمحافظة عليه؛
- الاسراع في إصدار مخططات التهيئة والتعمير من طرف الجهات المعنية للتقليص من الاعتداءات على الاراضي الفلاحية

- تكثيف الحملات التحسيسية الفلاحية لتوعية الفلاحين بصفة خاصة والمواطنين بصفة عامة
- ترتيب العقوبات التي تضمنتها القوانين لحماية العقار الفلاحي بكل صرامة على منتهكي العقارات الفلاحية.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

المصادر:

المعاجم:

- 1- ابن منظور، لسان العرب، ط1، دار صادر، بيروت. 2000
- 2- المنجد في اللغة والإعلام، دار المشرق، بيروت، ط40، 2003.

القوانين:

- 1- قانون رقم 01/16 المؤرخ في: 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر لسنة 2016، عدد 14
- 2- القانون المدني الجزائري، صدر بأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم
- 3- القانون رقم 84/16 المؤرخ في 30 يونيو 1984، المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة بتاريخ 03 يونيو 1984
- 4- قانون 19/87 المؤرخ في: 8 ديسمبر 1987م يبين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر لسنة 1987م، عدد50، صادرة بتاريخ: 9 ديسمبر 1987. ملغى بمقتضى قانون 03/10.
- 5- القانون رقم 88/33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية العدد 54، الصادرة في 12/1988/القانون رقم 05-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 31، لسنة 2007.
- 6- قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- 7- القانون 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية..
- 8- القانون رقم 90/25، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 20/11/1990، عدد 49
- 9- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل

- والمتمم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.
- 10- القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/10، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 2002.
- 11- القانون 91-11 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، ج ر لسنة 1991، عدد 21
- 12- قانون رقم 02/97، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997م، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر لسنة 1997، عدد 89.
- 13- القانون رقم 01/07 المؤرخ في 22 ماي 2001، المعدل والمتمم للقانون رقم 91/10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 29، الصادرة في 2001
- 14- قانون 05/04 مؤرخ في: 14 أوت 2004م، المعدل والمتمم من قانون 29/90 المؤرخ في: 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير. ج ر لسنة 2004م، عدد 51، صادرة بتاريخ: 15 أوت 2005
- 15- القانون 10/03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية
- 16- قانون المالية، سنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 29/12/2003
- 17- القانون 16/08 المؤرخ في 30 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر لسنة 2008، عدد 46
- 18- قانون 03/10 المؤرخ في: 15/08/2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر لسنة 2010، عدد 46
- 19- القانون 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

20- قانون 11/11 مؤرخ في: 18 جويلية 2011م يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011. ج ر لسنة 2011، عدد 40، صادرة بتاريخ: 20 جويلية 2011

**الأوامر:**

1-الأمر 155/66 المؤرخ في: 8 جوان 1966م، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم. ج ر لسنة 1966م، عدد 48، صادرة بتاريخ: 10 جوان 1966م.

2-الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30/12/1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 15، سنة 1968

3-الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، سنة 1971.

4-الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم 1426 الموافق 27 فيفري 2005، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم للقانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق ل 09 يونيو سنة 1984، الجريدة الرسمية العدد 15، مؤرخة في 27 فيفري 2005 .

5-الأمر 01/10 مؤرخ في: 26 أوت 2010م، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010م. ج ر لسنة 2010م، عدد 49 ، صادرة بتاريخ: 29 أوت 2010م

**المراسيم:**

1-المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتاسهم السجل العقاري المعدل والمتمم.

2-المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ج ر لسنة 2015، عدد 07، بتاريخ: 22 فيفري 2015.

3-المرسوم التنفيذي 91/178 المؤرخ في: 28 ماي 1991م يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها. ج ر لسنة 1991، عدد 26، بتاريخ: 1 جوان 1991، ص 58. معدل ومتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي 05/318 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005م، ج ر لسنة 2005م، عدد 62، بتاريخ: 11 سبتمبر 2005م

- 4-المرسوم التنفيذي 313/03 المؤرخ في: 16 سبتمبر 2003م، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المدمجة في قطاع عمراني، ج ر لسنة 2003، عدد 57
- 5-المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10/09/2005 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91178 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه.
- 6-المرسوم التنفيذي 326/10 مؤرخ في: 23 ديسمبر 2010م، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر لسنة 2010، عدد 79، صادرة بتاريخ: 29 ديسمبر 2010م،
- 7-المرسوم التنفيذي 124/12 مؤرخ في: 19 مارس 2012م، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. ج ر لسنة 2012، عدد 17، صادرة بتاريخ: 25 مارس 2012م،
- 8-المرسوم التنفيذي رقم 12/124 المؤرخ في 19 ماس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة في 2012.

#### القرارات:

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

#### التعليمات:

- 1-تعليمة الوزير الأول رقم 01 المؤرخة في 16/04/2010 والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011
- 2-التعليمة رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013، المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية

المراجع:

الكتب:

- 1-اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 2-اقلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 3-بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 4-صافية إقلولي ولد رايح، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 5-عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع باتنة، 2011.
- 6-عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 7-عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 8-عكاشة محمد رفعت، قانون المباني الجديد، مكتبة القاهرة، القاهرة.
- 9-عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، 2007.
- 10- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط11، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 11- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 12- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربية، ط2، سنة 1995.

المذكرات:

- 1-حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014/2015.
- 2-العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء، الدفعة 2006.
- 3-جاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
- 4-سحتوت نادية، الرقابة الإدارية على استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري، المركز الجامعي سوق أهراس، 2007/2008
- 5-عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2012.
- 6-فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2004/2005.
- 7-بركاني مسلمان، النظام القانوني رخصة البناء في المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة المدينة، السنة الجامعية 2011/2012
- 8-نوارى البشير، تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، الموسم الجامعي 2016-2015.

المجلات:

1-دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سبتمبر 2014.

2-زهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مجلة الأبحاث الاقتصادية والإدارية العدد الثالث عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2013

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

# الفهرس

الصفحة	العناوين
	شكر
	الإهداء
	قائمة المختصرات
أ	مقدمة
<b>الفصل الأول: ماهية الأراضي الفلاحية</b>	
05	المبحث الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية
05	المطلب الأول: تعريف الأراضي الفلاحية وأهميتها
05	الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية
06	الفرع الثاني: أهمية الأراضي الفلاحية
09	الفرع الثالث: أنواع العقارات الفلاحية من حيث طبيعتها
10	المطلب الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية
10	الفرع الأول: التصنيف القانوني
22	الفرع الثاني: التصنيف التقني للأراضي الفلاحية في الجزائر
26	المبحث الثاني: حماية الأراضي الفلاحية وتحويلها لغرض البناء
26	المطلب الأول: حماية الأراضي الفلاحية
26	الفرع الأول: حماية الأراضي الفلاحية ضمن مخطط شغل الأراضي
29	الفرع الثاني: حماية الأراضي الفلاحية ضمن قانون التوجيه الفلاحي
31	الفرع الثالث: حماية الأراضي الفلاحية وفق قانون الامتياز الفلاحي
35	المطلب الثاني: طرق تحويل الأراضي الفلاحية والموجهة لأغراض البناء
35	الفرع الأول: نزع ملكية العقار الفلاحي
37	الفرع الثاني: استرجاع الأراضي الفلاحية المتواجدة بداخل القطاعات القابلة للتعمير واستعمالها لغرض البناء:
<b>الفصل الثاني: رخصة البناء في الأراضي الفلاحية</b>	
42	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء
42	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء وخصائصها ونطاق تطبيقها
42	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
44	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء و إجراءات إصدارها
45	الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء

48	المطلب الثاني: شروط طالب رخصة البناء
49	الفرع الأول: شروط تتعلق بالأشخاص الطبيعيين
53	الفرع الثاني: شروط تتعلق بالشخص المعنوي
55	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
55	المطلب الأول: إجراءات وشروط الحصول على رخصة البناء ومنحها
55	الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء
64	الفرع الثاني: شروط وإجراءات منح رخصة البناء في الأراضي الفلاحية
70	المطلب الثاني: الضوابط المعتمدة في البقاء على الأراضي الفلاحية
70	الفرع الأول: الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للتجهيز
72	الفرع الثاني: الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للسكن
75	خاتمة
78	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس
	الملخص

المُلخَص

## المخلص:

ضبط المشرع حقوق البناء على الأراضي الفلاحية بما يساهم في رفع طاقتها الإنتاجية مع وجوب الحصول على رخصة ادارية مسبقة تسلم وفقا لإجراءات وشروط محددة تراعي الطابع المادي للأرض الفلاحية، حيث تعرضت الكثير من الأراضي الفلاحية إلى سوء التسيير والاستغلال وتم تحويل وجهتها الفلاحية إلى أراضي عمرانية، حيث احتل الاسمنت والحديد مكان المنتجات الزراعية،

**الكلمات المفتاحية:** الأراضي الفلاحية، البناء، رخصة البناء

## Abstract:

The legislator adjusted set the Construction rights on agricultural lands, which would contribute to increase its production capacity with the necessity of obtaining a prior administrative license to be delivered in accordation with procedures and specific conditions that take into account the physical nature of the agricultural lands, a lot of agricultural lands were exposed to mismanagement and exploitation, and have been diverted to urban areas, where cement and iron replaced the agricultural product.

**Key words:** Agricultural land , Building, construction license.

