**وزارة التعليم العالي والبحث العلمي**

**جامعة يحي فارس بالمدية**

**كلية الحقوق والعلوم السياسية**


# النظام القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني في الجزائر

**مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق**

**تخصص: قانون عقاري**


**من إعداد الطالبتين:**

عثماني بهية

بواهي فايزة

**تحت إشراف الأستاذ:**

كربوش سليم


**لجنة المناقشة**

الأستاذ كربوش سليم ..... مشرفـــا

الأستاذة جيدل كريمة ..... رئيســـا

الأستاذة علجي توبة..... عضوا مناقشا

**السنة الجامعية 2017/2016**

# الشكر

بسم الله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وأصحابه ومن سار على نهجه، وتمسَّك بسنته، واقتدى بهديه، واتَّبعهم بإحسان إلى يوم الدين، ونحن معهم يا أرحم الراحمين.

نحمد الله خالق الكون على جزيل النعم بتوفيقه لنا

لتمام هذا العمل ونصلي ونسلم على النبي الكريم

فالشكر الجزيل أولا لأستاذنا الفاضل " كربوش سليم" الذي أشرف على هذا العمل

كما نشكر كلّ أساتذة كلية الحقوق، لتشريفهم لنا بتدريسنا

كما لا ننسى أن نتقدم بالشكر لكل من دعمنا

ولم يبخل عنا بالكلمة الطيبة والدعاء والتشجيع

فرفعوا من معنوياتنا وطاقتنا لمواصلة هذا العمل

والتفاني فيه

# إهداء

نهدي هذا العمل إلى كلّ

من الوالدين أطال الله في عمرهما

وإلى كلّ أفراد العائلة الكريمة

إلى كلّ من ساعدنا في هذا العمل

إلى كلّ الزملاء والزميلات

**بهية ، فايزة**

# مقدمـــة

**مقدمـــة**

كان ولا يزال العقار الفلاحي في الجزائر بالنّسبة للإنسان رهان الحياة والأمن ثم القوة والسيادة بعد ذلك، فمنذ العصر القديم نمت لديه فطرة البقاء من أجل إشبـاع حاجياته الغذائية والأمنية والتي أدّت به بطبيعة الحال للتملك الفعلي للأرض بصفة فردية أو جماعية.

برز بتطور المجتمعات وكذا الأنظمة السياسية والاقتصادية اهتمام التشريعات بتنظيم الأراضي الفلاحية من بينها التشريع الجزائـــري وضبط نطاقها حسب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وذلك من خلال تصنيفها القانوني والطبوغرافي، وحسب القانـــون رقم 16/08 الذّي يعتبـــرها من أولى الاهتمامات في مجال الملكية الوطنية الخاصة كانت أو تابعة للخواص أو الوقفية، وكذا كيفية استعمالها وحمايتها من الاعتداءات لأنها تعتبر من بين الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي لتحقيق الرقي والإزهار للمجتمع الجزائري.

رغم الأهمية القصوى للأراضي الفلاحية إلا أنها مازالت إحدى أهم التحديات التي تتطلب المزيد من المجهودات من أجل تنميتها وحمايتها من مختلف الانتهاكـــات التي تتعرض لها، لاسيما في مجال التعمير الذي يعتبر صورة الدولة والحضارة وتتم عملية إدماج هذه الأراضي في القطاع العمراني بتحويلها من الطابع الفلاحي إلى الطابع العمراني باستعمال وسائل قانونية.

حرصا من المشّرع الجزائري علـــى تنظيم المجـــال العمرانـــي وضع مجموعة من القوانين والتي من بينها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدّل والمتمّم، وكذا المراسيم التنفيذية المنظمة له عند ممارسة أي بناء على الأراضي الفلاحية يكون ذلك في إطار آليات قانونية ويتعلق الأمر بأدوات التهيئة والتعمير، والتي تتشكل من مخطط التوجيهـي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي ومن ثم التحكم العقلاني في التهيئة وتسيير المجـال الحضـري، وقد اشترط المشّـرع الحصـول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال لا تمد صلة بالميدان الفلاحي.

ومن هنا تظهر أهمية الموضوع في المحافظة علـــى الأراضـــي الفلاحية وعدم إلغاء تصنيفها من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني، الذّي يتطلع إليه على أنّه مصـــدر ثانٍ بعد البترول، بالإضافة إلى أنّ أهميته تتجلى في الاهتمام الذي أولاه المشرّع الجزائري بالأراضي الفلاحية من خلال الدستور وبسعيه لتنظيمها بمجموعة من القوانين التي تحرص على حسن استعمالها واستغلالها لغرض البناء عليها، حيث نجد على أرض الواقع إنجاز مشاريع ترتبط بالتنمية العمرانية على حساب الأراضي الفلاحية مما تخلق عدة مشاكل سلبية على البيئة العمرانية.

أمّا عن أهداف دراسة هذا الموضوع فيكمن في إبراز عملية دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني أي قابلية هذه الأراضي للتعمير بفعل الإدماج من خلال توضيح الآليات القانونية والتي بموجبها تتشكل هذه العملية، والغاية من دراسة هذا الموضوع هو أنّ الأراضي الفلاحية المشرّع حماها دستوريا، إلاّ أنّنا نجد مراسيم تنفيذية وتعليمات ومناشير وزارية وكذا مذكرات تنصّ على عدم حماية الأراضي الفلاحية لأجل إنجاز مشاريع تنموية كإنشاء مدن جديدة وكذا مرافق عمومية.

أمّا عن الأسباب الموضوعية والذاتية لاختيارنا للموضوع والتي دفعتنا للقيام بهذه الدراسة يمكن إيجازها في نقطتين، أولهما ارتباط الموضوع الوثيق بحكم التخصص العقاري الذي كان في مشوارنا الدراسي، وثانيهما قلّة الدراسات المتخصصة في هذا المجال والذي يتطلب نظرة أو إلتفاتة من شأنها أن تدعّم البحوث العلمية اللاحقة، ممّا شجّعنا على محاولة الكتابة والتخصّص في عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، بعد إعطاء نظرة عامة حول ماهيتها والآثار المترتبة عنها.

والموضوع قيد الدراسة يطرح الإشكالية التالية:

- **ما الآليات القانونية لعملية إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني والآثار المترتبة عنها؟**

للإجابة عن الإشكالية المطروحة كان علينا الاعتماد على منهجين، وذلك من خلال المنهج الوصفي الذي جسّد لنا الواقع الفعلي لعملية دمج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني، وكذا بالاعتماد على المنهج التحليلي الذي استطعنا من خلاله شرح بعض النصوص القانونية والتعليمات والمناشير الوزارية التي تضمّنت موضوع إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني.

بصدد البحث في هذا الموضوع صادفتنا بعض الصعوبات ساهمت نوعا ما في التأخر في إنجاز هذا البحث ولعل من أهمها تشعب أفكار الموضوع وقلّة المراجع المتخصصة والشارحة لهذا المجال لا سيما ما يتعلق الأمر بعملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني.

وبناء على ذلك فقد ضمّت خطة البحث فصلين، الأول خصّص للكلام عن ماهية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، والذي بدوره قسّمناه إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، وفي المبحث الثاني تناولنا الآليات القانونية لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني.

أمّا الفصل الثاني خصّص لمعرفة الآثـار القانونية المترتبة عن عملية الإدماج، والذي بدوره قسّمناه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول حقوق الأطراف المتضررة من عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، وتناولنا في المبحث الثاني تقييم عملية الإدماج.

# الفصل الأول

تمثل الأراضي الفلاحية أهمية بالغة بالنسبة للمجتمع والدولة، فالنشاطات الفلاحية لها وظيفة اجتماعية واقتصادية هامة جدا، تعتمدها الحكومات في برامجها من أجل التنمية المستدامة المعمول عليها في النهوض الاقتصادي،[1] لذلك تسهر الدولة من أجل حماية الأراضي الفلاحية وهذه الحماية لا تتحقق ولا تتجسد إلا من خلال المنظومة القانونية المؤطرة للعقار الفلاحي من جهة والعمران هو وجه الدولة والحضارة من جهة أخرى.

إلّا أنّ المشّرع الجزائري ورغم اعتناقه لمبدأ عدم إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية، نجد في الحياة العملية كثيرا ما يقع التعدي عليها فأحيانا يكون هذا التعدي بفعل الإدارة نفسها أو بتهاون من موظفيها وفي أحيان أخرى بتواطؤ منهم، كحالة استرجاع واقتطاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وكذا نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية بالنسبة للأملاك الخاصة والوقفية، لذا أجاز المشّرع استثناء البناء على الأراضي الفلاحية وفق شروط وإجراءات قانونية تحمل قدرا من الحماية لها دستوريا وحسب النصوص القانونية المنظمة في القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري من خلال نص المادة 36 والقانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي من خلال نص المادة 15 منه ولإمكانية البناء على الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني فيجب تعديلها بنفس الإجراءات المتبعة في أدوات التهيئة والتعمير، وقد اشترط المشّرع الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال على هذه الأراضي.

لذا ارتأينا في هذا الفصل دراسة ماهية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، وعلى هذا الأساس قسمناه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول مفهوم إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني والذي بدوره قسمناه إلى أربعة مطالب تناولنا في المطلب الأول تعريف الأراضي الفلاحية وبيان تصنيفاتها وتناولنا في المطلب الثاني تعريف القطاع العمراني وفي الثالث المقصود بإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، وقابلية الأراضي الفلاحية للتعمير بفعل الإدماج في المطلب الرابع. أما المبحث الثاني فتناولنا فيه الآليات القانونية لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني والذي بدوره قسمناه إلى ثلاث مطالب تناولنا في المطلب الأول إجراءات إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، وتناولنا في المطلب الثاني تدخل مخططات التهيئة والتعمير في عملية الإدماج أما بالنسبة للمطلب الثالث فتناولنا فيه دور عقود التعمير في إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني.

(1) عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004 الصفحة 106.

## المبحث الأول: مفهوم إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

لقد عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها، من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة، الأمر الذي استوجب على المشّرع سن قواعد وضوابط قانونية تنظيمية فيما يتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، وبالتالي لا يمكن التحدث عن إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني دون التطرّق إلى تعريف الأراضي الفلاحية وتصنيفاتها ثم التعريف بالقطاع العمراني وبالتالي قابلية هذه الأراضي للتعمير، ولذلك قسمنا المبحث الأول إلى أربعة مطالب، فتناولنا في الأول: تعريف الأراضي الفلاحية، وفي الثاني تناولنا تعريف القطاع العمراني، وفي الثالث: المقصود بإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، وأخيرا قابلية الأراضي الفلاحية للتعمير بفعل الإدماج في المطلب الرابع.

### المطلب الأول: تعريف وتصنيف الأراضي الفلاحية

تناول المشرّع الجزائري الأراضي الفلاحية وبيّن تصنيفاتها من خلال القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدّل والمتمّم.

ولذا سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى تعريف الأراضي الفلاحية في الفرع الأول، ثم تصنيف الأراضي الفلاحية في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية

سنتناول في هذا الفرع نقطتان، أولهما التعريف الفقهي للأراضي الفلاحية، وثانيهما التعريف القانوني للأراضي الفلاحية.

##### أولا: التعريف الفقهي للأراضي الفلاحية

لقد عرَف الأستاذ حمدي عبد الرحمان الأراضي الزراعية على أنها "الأراضي القابلة للزراعة بحالتها، أي الصالحة للإنبات دون استصلاح يستوي في ذلك أن تكون مزروعة بالفعل أو ليست كذلك، فما دامت الأرض قابلة للزراعة دون استصلاح فهي أرض زراعية، ولو لم تكن تزرع فعلا"[1].

(1) د. أسية هتشان، المرجع السابق الذكر، الصفحة 21، نقلا عن: عصام أنور سليم ومحمد حسن قاسي، القانون الزراعي في ضوء التحويلات التشريعية المعاصرة وأحكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا، ص293.

من خلال هذا التعريف يمكن القول بأن الأراضي الفلاحية في نظر الفقه تتميز بخاصيتين أولهما قابلية الأرض الفلاحية للزراعة، أي أنّ هذه الأرض تتميز بخصائص طبوغرافية تجعلها قابلة للزراعة بحالتها دون الحاجة إلى استصلاحها.

وثانيهما تتمثل في أنّ اعتبار الأرض الفلاحية مزروعة أو غير مزروعة ليس معيارا لتحديدها، أي أنّ الأرض بطبيعتها الفلاحية هي التي تحددها وليس معيار تحديدها أن تكون مزروعة، فحتى وإن لم تكن قد زرعت فعلا فإنها تعدّ أرضا فلاحية بطبيعتها[1].

**ثانيا: التعريف القانوني للأراضي الفلاحية**

لقد عرَّف المشرّع الجزائري الأراضي الفلاحية أو الأرض ذات الوجهة الفلاحية بموجب أحكام القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري من خلال نصّ المادة 04[2] كما يلي "الأرض الفلاحية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله".

من خلال استقراء نص هذه المادة يمكن القول بأنّ المشرّع قد عرّف الأراضي الفلاحية من خلال الخصائص التالية:

**أ ـ أراضي منتجة:** فالأراضي غير المنتجة، لا تعد أراضي فلاحية كالأراضي الرعوية مثلا.

**ب ـــ** يجب أن تنتج بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي باستعمال الأجهزة التقليدية أو الحديثة، وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي التي تنتج طبيعيا دون تدخل الإنسان فلا تعدّ أراضي فلاحية، بل تعد أراضي رعوية أو حلفائية أو غابية كونها ذات غطاء نباتي تنتجه الطبيعة.

(1) د.أسية هتشان، المرجع السابق الذكر ، الصفحة 21.
(2) المادة 04 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 سنة 1990 المعدل والمتمم.

**ج ــ** انتاجا يكون سنويا أو خلال عدة سنوات، إذ قد يكون الإنتاج ( دوريا ) مثل إنتاج الحبوب والبقول أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة.

**د** – لها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان، وذلك باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة أي بعد تحويله إلى منتوج صناعي كتعليب الطماطم[1].

كما أنّ المشرّع الجزائري ومن خلال هذا التعريف لم يفرق بين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أو الأراضي الوقفية، أو الأراضي التابعة للخواص وذلك راجع لاتحاد الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية، وبالتالي تستدعي عدم التفرقة بين هذه الأراضي في مفهوم هذا القانون.

**الفرع الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية**

ميّز المشرّع الجزائري في إطار التوجيه العقاري بين نوعين من التصنيفات أولا التصنيف القانوني، وثانيا التصنيف الطبوغرافي.

**أولا: التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية**

صنّفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها إلى الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية.

**1 ـ الأملاك الوطنية**

الأملاك الوطنية يحكمها قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدّل والمتمّم،[2] والمرسوم التنفيذي رقم 454/91 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 427/12[3].

وتشمل الأملاك الوطنية على ما يلي: ـ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

(1) د.كريم حرز الله، **النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري**، أطروحة لنيل درجة دكتوراه، ل.م.د، الطور الثالث، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، السنة الجامعية 2015/2014، الصفحة 137، 139.

(2) القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

(3)مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وتنقسم الأملاك الوطنية إلى صنفين: الأملاك الوطنية الخاصة، الأملاك الوطنية العامة.

**أ –** الأملاك الوطنية العمومية: وتشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة للاستعمال الجمهور إما مباشرة كالطرق العمومية مثلا، وإما عن طريق مرفق عمومي كالسكة الحديدية والمطارات مثلا.

**ب–** الأملاك الوطنية الخاصة: وتشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تمليكي ومالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص[1].

**2 ـ الأملاك الخاصة**

الأملاك الخاصة يحكمها القانون المدني الجزائري والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الإشكال مثل: القانون 25/90 المعدّل والمتمم بموجب القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية، وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة نظّمتها أحكام المواد 674 وما يليها وهي إما أن تكون ملكية تامة أو مجزئة أو مشتركة أو مشاعة[2].

**3 ـ الأملاك الوقفية**

الأملاك الوقفية وهي الأملاك التي حبسها المالك بمحض إرادته لأغراض خيرية أو ذات منفعة عامة وتخضع لأحكام القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل1991 المتعلق بالأوقاف المعدّل والمتمّم بالقانونين رقم07/01 والقانون رقم10/02، والذي يفرَق بين الوقف العام المخصّص للمنفعة العامة، والوقف الخاص الموجه للانتفاع الخاص[3].

(1) عمر حمدي باشا، **نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام**، دون طبعة، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة الطبع 2004 ، الصفحة11، 9.
(2) عمر حمدي باشا، **نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام**، المرجع نفسه، الصفحة 11.
(3) القانون رقم 10/91، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08، المعدل والمتمم.

**ثانيا: التصنيف الطبوغرافي**

قسَّم المشرّع الجزائري الأراضي الفلاحية تقسيما طبوغرافيا بحتا، معتمدا في ذلك على ضوابط علم التربة والمناخ والسقي، وهذا في المواد من 05 إلى 09 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، إذ نجد أربعة (04) أنواع وهي:

1- أراضي فلاحية خصبة جدا.
2- أراضي فلاحية خصبة.
3- أراضي فلاحية متوسطة الخصوبة.
4- أراضي فلاحية ضعيفة الخصوبة.

ونتطرق لهذه الأصناف على النحو التالي:

**أ ـ الأراضي الفلاحية الخصبة جدا**

عرّف المشرّع الجزائري الأراضي الفلاحية الخصبة جدا في المادة (06) من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري معتمدا في ذلك جملة من الضوابط تتمثل أساسا في علم التربة والمناخ والسقي[1].

**ب ـ الأراضي الفلاحية الخصبة**

حسب نص المادة 07 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنه:" 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 طوبوغرافي."

**جـ ـ الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة**

حسب نص المادة 08 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنه:[2] "تشتمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب على ما يلي :

(1) المادة 06 من القانون رقم 25/90، المعدل والمتمم، المرجع السابق الذكر.
(2) المادة 08 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

-الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق.
-الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة، و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

-الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق و رسوخها كبير و نسبة الأمطار فيها متغيرة .

-الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، و نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية ".

**د ـ الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة**

حسب نص المادة 09 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: " الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق وفي نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف."[1]

**المطلب الثاني: تعريف القطاع العمراني**

يعدّ العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها، آخذا في الاعتبار مظاهرها السياسية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية، والقطاع العمراني من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية، ومن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف القطاع العمراني فقها في الفرع الأول، ثم تعريف القطاع العمراني قانونا في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: تعريف القطاع العمراني فقها**

إنّ مصطلح العمران حديث نوعا ما، وأصل واستعمال مصطلح "URBAIN" كان محلا للجدل بين اتجاهين، فقد اسند أصل وجوده للمهندس cerdan ILDéfonce الذي ابتكره في 1867 إذ ظهر في اللغة الفرنسية لأول مرة في مقال الأستاذ paul CLERGET في سنة 1910، وأصل استعمال مصطلح العمران الذي يقابله باللغة الفرنسية L'urbanisme، يعود

(1) المادة 09 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

"لابن خلدون" الذي استعمله لأول مرة في كتابه المقدمة، يعود استعمال مصطلح العمران لبداية القرن العشرين واعتبر مجالا علميا، يتضمن جوانب متنوعة تخص الانسان بالدرجة الأولى، والمحيط الذي يعيش فيه[1].

**الفرع الثاني: تعريف القطاع العمراني قانونا**

القطاع وفقا للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير ومن خلال نص المادة 19 فقرة 02 منه "هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أدناه والمسماة بقطاعات التعمير" وهي كالآتي:

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات المبرمجة للتعمير.
- القطاعات التعمير المستقبلية.
- القطاعات غير القابلة للتعمير[2].

والقطاع العمراني وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 03-313 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني من خلال نص المادة الأولى فقرة 02 منه " يقصد بالقطاع العمراني القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية كما هي محددة بموجب المادة 19 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمذكور أعلاه[3].

(1) د.صافية إقلولي أولد رابح، **قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية**، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014، الصفحة8، 7.

(2) المادة 19 فقرة 02 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة في 2004/08/15.

(3) المادة الأولى فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 2003/09/16، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، الجريدة الرسمية، العدد 57، المؤرخة في 21 سبتمبر 2003.

**المطلب الثالث: المقصود بإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني**

من الناحية اللغوية فكلمة دمج معناها "إندمج" "إندماجا" أي الشيء في الشيء دخل فيه واستحكم، وقد يكون شيئان أو أكثر اِتّحدا واِنضمّا[1].

لم يعرَّف المشرّع الجزائري عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، في نصوص قانونية والمتمثلة من خلال المادة 36 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والمعدّل والمتمّم، وأيضا المادة 15 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، وهذا لا يؤخذ عليه لأن وظيفة التعريف كأصل عام من وظيفة الفقه الجزائري، كما أن الفقه الجزائري أيضا لم يتناول تعريف هذه العملية (عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني).

وبناء عليه يمكن أن نقترح بعض التعاريف المستخلصة من عملية الإدماج المحددة في النصوص القانونية، وهي كالآتي:

- عملية تغيير الطبيعة الفلاحية للأراضي الفلاحية وجعلها ضمن الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير بطريقة قانونية.
- عملية ضمّ الأراضي الفلاحية للقطاع العمراني بموجب أدوات التهيئة والتعمير.
- عملية ادماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني طريقة استثنائية من أجل تدعيم القطاع العمراني بأراضي قابلة للتعمير، ولا يتم ذلك إلا باتباع اجراءات قانونية تنتهي بإصدار قرار أو مرسوم حسب الحالة.
- عملية تحويل الأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها القانونية والطبوغرافية إلى أراضي قابلة للتعمير باستعمال وسائل قانونية.

**المطلب الرابع: قابلية الأراضي الفلاحية للتعمير بفعل الإدماج**

كأصل عام الأراضي الفلاحية محمية دستوريا بموجب المادة 19 منه إلاّ أنّه استثناء يتمّ إدماج هذه الأراضي في القطاع العمراني وفق بعض من القوانين والمراسيم والتعليمات التي تنصّ على ذلك.

(1) ابن منظور، قاموس لسان العرب، دون طبعة، عربي عربي.

ولذا سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى الأساس القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني كفرع أول، ثمّ التكييّف القانوني لعملية الإدماج كفرع ثاني.

**الفرع الأول: الأساس القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني**

سنتطرق في هذا الفرع إلى تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة أولا ثم بالنسبة للأصناف الأخرى ثانيا.

**أولا: تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة**

كأصل عام حمى المشرع الجزائري دستوريا الأراضي الفلاحية حسب نص المادة 19 منه على أنه: "تضمن الدولة الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها لصالح الأجيال القادمة

ـ تحمي الدولة الأراضي الفلاحية.

ـ كما تحمي الدولة الأملاك العمومية للمياه.

يحدد القانون كيفيات تطبيق هذه المادة"[1]

إلاّ أنّ استثناء يتم إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني على أساس قانوني وذلك وفقا لنص المادة 36 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وكذا نص المادة 15 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

ونصّت المادة 36 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدّل والمتمّم على أنه القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما وتحدد كيفيات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به في إطار نفسه وفي الأصناف الأخرى"[2]، فنظرا للتوسع العمراني للمدن وزيادة الطلب على الأراضي القابلة للتعمير، وفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها في المادة 36 أعلاه، والمتعلقة أساسا بضرورة إجراء

(1) المادة 19 من الدستور 1996، الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخ في 8 ديسمبر 1996، المعدل بالقانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 07 مارس 2016 يضمن التعديل الدستوري.

(2) المادة 36 من القانون رقم 25/90، المعدل والمتمم، المرجع السابق الذكر.

عملية التحويل بموجب أدوات التهيئة والتعمير، ويتطلب ذلك استصدار نص تشريعي لتحديد قطعة الأرض المعنية بالعملية تحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق عملية التحويل، وكذا قيمة التعويض المترتب عن النقص في القيمة، وقد اعتمد المشرع الجزائري في عملية تحويل الأراضي الفلاحية على طبيعة التربة كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية للتحويل[1].

كما أنّ المشرّع قد وضع ضوابط على كل عملية عقارية منصبة على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تحول الأرض عن وظيفتها الأساسية وهذا ما نصت عليه المادة 55 من القانون رقم 25/90 على أنّ كلّ معاملة عقارية يكون موضوعها أرض زراعية، يجب أن تنجز وذلك تحت طائلة البطلان في عقد رسمي، وأن لا تؤدي إلى الإضرار بالأرض الزراعية وذلك بجعلها غير قابلة للاستثمار أو بتحويلها عن وجهتها الفلاحية، وأن لا تسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ومن ذلك تقسيم الأرض الفلاحية أو تجزئتها، والتي يجب أن تخضع إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها[2]، وقد صدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، والذي حدد في المادة 02 منه المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية بالهكتار معتمدا في ذلك على المنطقة ونوعية الأراضي ونوعية المزروعات، وبالتالي فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في ملكية عقارية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم المذكور أعلاه، فيكون التعامل ممنوعا بقوة القانون كعمليات قسمة التركة، فإذا كانت مساحة أصغر حصة تقل عن المساحة المرجعية وجب رفض الطلب، ونفس الحكم ينطبق بالنسبة لتأجير جزء من الأرض[3].

**ثانيا: تحول الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة**

النصوص التنظيمية تقوم بتحديد كيفيات وإجراءات تحويل الأراضي الواقعة خارج الأصناف السابقة، وهذا حسب نص المادة 36 فقرة 02 من قانون رقم 25/90 المتضمن

(1) سماعين شامة، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري**، دار هومة للطباعة والنشر التوزيع، دون طبعة 2003، الصفحة 185.
(2) المادة 55 من القانون رقم 25/90 المعدّل والمتمّم، المرجع السابق الذكر.
(3) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84، المؤرخة في 1997/12/21.

قانون التوجيه العقاري على أنه "تحدد كيفيات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى".

وحسب المادة 37 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري " يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة وجماعتها المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه"[1].

**الفرع الثاني: التكييف القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني**

تستخدم السلطة الإدارية مجموعة من الوسائل والأدوات القانونية للتعبير عن إرادتها ابتغاء تحقيق المصلحة العامة، أهمها القرارات الإدارية، إلاَ أنه يتعين عليها عند إصدارها لمثل هذه القرارات التي تلتزم بمبدأ المشروعية وإلا تعرضت قراراتها للطعن أمام القضاء إلى إلغاء أو تعويض أو كلاهما معا.

وبمخالفة مبدأ المشروعية في إجراءات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية قرارات ومراسيم، فقد أقرّت السلطة العامة في عدة مناسبات تتعلق بإصدار تعليمات أو مناشير لحماية الأراضي الفلاحية نذكر منها:

- مذكرة إدارية رقم 191 مؤرخة في 29 مارس 2011 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية والتي جاء فيها "... لا يمكن اللجوء إلى استغلال الأوعية العقارية ذات الطبيعة الفلاحية إلا بعد التأكد من غياب أيَّة إمكانية لاستغلال أراضي غير فلاحية..."[2]

- التعليمة رقم 01 مؤرخة في 19 أفريل 2010 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، والتي جاء فيها "... غير أنه لابد من الإقرار بأن عشريتين من الاستهلاك المكثف للاحتياطات العقارية (دون تخطيط استشرافي حقيقي، ومن خلال تضاعف مستويات القرار الذي ساد، وخاصة في فائدة السكنات الفردية المفرطة) قد سبب تآكلا شديدا للأراضي قابلة للتعمير..."[3]

(1) سماعين شامة، المرجع السابق الذكر، الصفحة 186.
(2) مذكرة إدارية رقم 191 مؤرخة في 29 مارس 2011، المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية.
(3) التعليمة رقم 01 مؤرخة في 19 أفريل 2010، المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، الصادرة عن الوزير الأول.

- التعليمة رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، والتي جاء فيها "... فقد بات من الضروري إضفاء تناسق على الترتيبات القائمة، قصد التوفر على الدوام بآليات عملياتية ومبسطة ومتكيفة في آن واحد مع الضروريات والحاجيات المعبر عنها في هذا المجال بشرط التقييد الصارم بالحتمية التي يمليها هدف الحفاظ على الأراضي الفلاحية..."[1]
- المنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 03 سبتمبر 2014 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية والذي جاء فيه "... إنّ هذه الوضعية غير المسبوقة في عملية تحويل الطابع الفلاحي للأراضي كانت بسبب خرق قوانين وتنظيمات الجمهورية وذلك باللجوء للحلول السهلة في اقتطاع الأراضي الفلاحية والتي غالبا ما تكون على حساب الأراضي الخصبة بما فيها المسقية والمغروسة..."[2]
- وبالرجوع إلى المادة 36 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدّل والمتمّم، والتي نصّت على أنّ تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير[3].
- ويكون بموجب نص تشريعي حسب نص المادة 15 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي،[4] على أن إلغاء تصنيف الأراضي المصنفة كالأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة يتطلب استصدار مرسوم تنفيذي رقم 313/03، وكلتا المادتان مضمونهما عام.

ولم يشر المشرّع إلى صنف من الأصناف القانونية للأراضي الفلاحية سواء تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو التابعة للملكية الفلاحية الخاصة أو الوقفية.

وبخصوص إلغاء التصنيف يتم الفصل فيه بموجب قرار من والي الولاية قبل أن يكرس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي. [5]

- تطبيق قوانين نزع الملكية من خلال القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له. [1]

---

(1) التعليمة رقم 02، مؤرخة في 12 ماي 2013، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية الصادرة عن الوزير الأول.
(2) منشور وزاري رقم 558، مؤرخ في 03 سبتمبر 2014، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.
(3) المادة 36 من القانون رقم 25/90، المرجع السابق الذكر.
(4) المادة 15 من القانون رقم 16/08 مؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 2008/08/10.
(5) المرسوم التنفيذي رقم313/03 ، المرجع السابق الذكر.

## المبحث الثاني

## الآليات القانونية لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

يخـوّل القـانون للدولـة بوصـفها صـاحبة السـلطة العامـة بمجموعـة مـن الامتيـازات والسـلطات تميّزهـا عـن الأفـراد، ومـن بينهـا سـلطة الدولـة فـي اسـتعمال أسـاليب قانونيـة مـن أجـل كسـب أوعيـة عقاريـة ضـرورية، لتحقيـق المصـلحة العامـة، أبرزهـا الاسـترجاع والاقتطـاع، وكـذا نـزع الملكيـة لأجـل المنفعـة العموميـة، وذلـك لإدمـاج الأراضـي الفلاحيـة فـي القطـاع العمرانـي، بموجـب مراسـيم أو مـذكرات إداريـة وتعليمـات وزاريـة، تعمـل علـى تجسـيدها أدوات التهيئـة والتعميـر وقـد اشـترط المشـرع الحصـول علـى تـرخيص مسـبق قبـل الشـروع فـي أي أشـغال لا تمـد صـلة بالميـدان الفلاحي[2].

ولـذا ارتأينـا فـي دراسـة هـذا المبحـث بتقسـيمه إلـى ثلاثـة مطالـب، تناولنـا فـي المطلـب الأول إجـراءات إدمـاج الأراضـي الفلاحيـة فـي القطـاع العمرانـي بالنسـبة للأراضـي الفلاحيـة التابعـة للأمـلاك الوطنيـة الخاصـة عـن طريـق الاسـترجاع والاقتطـاع فـي الفـرع الأول، ثـم بالنسـبة للأراضـي الفلاحيـة التابعـة للخـواص والوقفيـة عـن طريـق نـزع الملكيـة لأجـل المنفعـة العموميـة فـي الفـرع الثـاني، وأمـا المطلـب الثـاني فتناولنـا فيـه تـدخل مخططـات التهيئـة والتعميـر فـي إدمـاج هـذه الأراضـي، أمـا بالنسـبة للمطلـب الثالـث تناولنـا فيـه دور عقـود التعميـر فـي إدمـاج الأراضـي الفلاحية في القطاع العمراني.

### المطلب الأول: إجراءات إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

سـنحاول فـي هـذا المطلـب التطـرق إلـى إدمـاج الأراضـي الفلاحيـة التابعـة للأمـلاك الوطنيـة الخاصـة فـي القطـاع العمرانـي عـن طريـق الاسـترجاع وكـذا الاقتطـاع فـي الفـرع الأول، ثـم إدمـاج الأراضـي الفلاحيـة الخاصـة والوقفيـة فـي القطـاع العمرانـي بنـزع الملكيـة لأجـل المنفعـة العموميـة كفرع ثاني.

---

(1) القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 أفريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد21، المؤرخة في 1991/05/08، المعدّل والمتمّم بقانون المالية رقم 21/04، وقانون المالية التكميلي لسنة 2010.

(2) عمر حمدي باشا، **نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام**، المرجع السابق الذكر، الصفحة 104.

**الفرع الأول: إدماج الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في القطاع العمراني**

سنتناول في هذا الفرع إدماج الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في القطاع العمراني من خلال استرجاع الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 313/03 أولا، ثم من خلال اقتطاع الأراضي الفلاحية بعد صدور القانون رقم 16/08 ثانيا.

**أولا: استرجاع الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 313/03**

سنتناول في هذه النقطة مفهوم استرجاع الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 313/03، ثم إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام هذا المرسوم.

**أ ـ مفهوم استرجاع الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 313/03**

إنّ المقصود باسترجاع الأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 313/03" أن الدولة تسترجع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة والخاضعة لأحكام القانون رقم 19/87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحدّد حقوق المنتجين وواجباتهم، إذا كانت هذه الأراضي مدمجة في القطاع العمراني بموجب أدوات التهيئة والتعمير، المصادق عليها طبقا للتشريع المعمول به"[1].

**ب ـ إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 313/03**

يشترط لاسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية المذكورة في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 313/03 وهي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والخاضعة لأحكام القانون رقم 19/87 لحاجات إقامة المشاريع، تكوين الإدارة التقنية المعنية ملفا يشتمل على ما يلي:

- كيفيات تمويل المشروع.
- مخطط عن وضعية المشروع.

(1) المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع السابق الذكر.

ـ بطاقة تقنية تحدد طبيعة المشروع المقرر وأهميته وموقعه، بعد إعداد ملف المشروع يرسل إلى الوالي المختص إقليميا، والذي بدوره يرسله إلى اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة[1]، والمحددة تشكيلتها كما يأتي:

- الوالي أو ممثله رئيسا.
- مدير المصالح الفلاحية بالولاية.
- المدير الولائي المكلف بالتعمير.
- مدير الأملاك الوطنية بالولاية.
- المدير الولائي المعني بالمشروع.
- المدير الولائي المكلف بالتنظيم.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي[2].

بعد ذلك تقوم اللجنة المذكورة أعلاه، بدراسة ملف المشروع من عدة جوانب، أبرزها ما يلي:

- تحديد مدى ملائمة إقامة المشروع بالنسبة لتصنيف القطعة الأرضية.
- التحقق من مدى ملائمة المشروع مع أدوات التعمير الموافق عليها قانونا.
- القيام بتحديد الحقوق والأملاك الواجب استرجاعها.

وفي جميع الأحوال لهذه اللجنة مهلة 15 يوم لإبداء رأيها حول قبول أو رفض المشروع وتبعا لذلك إذا انتهت مهام اللجنة بقبول المشروع، يعرض هذا المشروع على المجلس الشعبي الولائي للمصادقة عليه، ولهذا الأخير أجل شهر واحد للفصل فيه ابتداء من تاريخ إخطاره بذلك[3].

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع السابق الذكر.
(2) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع نفسه.
(3) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع نفسه.

بناء على ما تقدم إذا حظي المشروع بقبول اللجنة المذكورة سابقا ومصادقة المجلس الشعبي الولائي، يصدر الوالي قرار استرجاع الأراضي الفلاحية المعنية لصالح الدولة، ويجب أن يبين ما يلي:

- مساحة القطعة الأرضية المسترجعة وموقعها.

- المشروع المقرر.

مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة والذي يغطي كل الضرر الناجم يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري، ويترتب عليه انقضاء الحقوق الممنوحة من الدولة للمستفيدين من القانون رقم 19/87[1].

أمّا بالنسبة للأملاك المتصلة بالمستثمرات الفلاحية خصوصا البنايات المملوكة للمنتفعين، فإنّ ثمن الأراضي يمثل قاعدة بالنسبة للأملاك المعنية تخفض من التعويضات.

يبلغ قرار الاسترجاع إلى الجهات المعنية على مستوى الولاية بهذه العملية، والمتمثلين في الإدارة المعنية بالمشروع، الفلاحة، التعمير، الأملاك الوطنية، إضافة إلى المنتفع في الأراضي الفلاحية المعنية بالاسترجاع طبقا للقانون رقم 19/87.

ويتم تقييم الوعاء العقاري على أساس أنه أرض فلاحية وليس بأرض صالحة للبناء في حالتين:

**1 ـ الحالة الأولى: عدم وجود عقارات مبنية أو أغراس**

في هذه الحالة يتعين تقييم فقط الوعاء العقاري كأرض فلاحية وحسب طرق التقييم التقليدية المطبقة على هذا النوع من الأراضي ألا وهي طريقة المقارنة أو المردودية.

**2 ـ الحالة الثانية: وجود عقارات مبنية و/أو أغراس**

في حالة ما إذا كانت العقارات المبنية المتواجدة على سطح الأرض الفلاحية المعنية، لا تؤسس ملكا للمستثمرة الفلاحية فإنّ تحديد قيمة التعويض يقتصر على الوعاء العقاري فقط.

فيما يخص التكفل بالتعويض المالي فقد تقرر بموجب هذا المرسوم تحديد حساب الخزينة رقم 048-302 المسمى " تعويض بصدد الأملاك المرصودة للصندوق الوطني للثورة الزراعية" للتكفل بالتعويض المالي الذي تحدده المصالح الفلاحية.

(1) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع السابق الذكر.

فبعدما يتم إشهار قرار الاسترجاع المتضمن قيمة التعويض الواجب منحها لأفراد المستثمرة الفلاحية من جراء عملية الاسترجاع، يقوم الوالي بإبلاغ كل الأطراف المعنية بهذه العملية، حيث يتكفل مدير المصالح الفلاحية المسند إليه عملية التكفل بالتعويض بمنح مبلغ التعويض لأفراد المستثمرة المعنية على عاتق الحساب الخاص للخزينة المذكورة آنفا.

في هذا الشأن، يتعيَن على مدير المصالح الفلاحية قبل المبادرة في دفع مبلغ التعويض التأكد من أن أفراد المستثمرة قد سددوا كل المبالغ المستحقة لفائدة الدولة.

ففي حالة ما إذا كانت هذه المستحقات غير مسددة كلية فيتعين على مدير المصالح الفلاحية خصمها من مبلغ التعويض الإجمالي ودفعها للجهات المعنية[1].

**ثانيا: اقتطاع الأراضي الفلاحية بعد صدور القانون رقم 16/08**

الحماية والحفاظ على الأراضي الفلاحية تشكل الأولوية لكل سياسة تهدف إلى ترقية وتنمية الإنتاج الفلاحي، وأن كل عملية اقتطاع لأرض فلاحية لغاية التعمير والتصنيع، يجب أن تخضع إلى قواعد صارمة ولا يجب أن تتم مستقبلا إلا بالموافقة المسبقة للمصالح المركزية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية[2]. وحسب نص المادة 15 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 غشت 2008 والذي يتضمن التوجيه الفلاحي التي تنص على: "... لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء"[3].

فعلى الرغم من صدور هذه المادة إلاَ أن الإشكال الذي يثور هو أن المشرع أصدر تعليمات تقضي بضرورة الاستمرار بعملية اقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل إنجاز مشاريع تنموية، من بينها التعليمة رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010 تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية حيث في هذا الصدد جاء فيها ما يلي: "... غير أن القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 غشت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي قد أدخل، ولاسيما في مادته 15 نظاما قانونيا غاية في التعقيد من أجل إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية نحو فئة الأراضي القابلة للتعمير.

(1) مذكرة إدارية، رقم 3634، المؤرخة في 13 جويلية 2004، المتعلقة بتحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.
(2) منشور وزاري رقم 558 المؤرخ في 03 سبتمبر 2014، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، الصادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية، المرجع السابق الذكر.
(3) المادة 15 من القانون رقم 16/08، المرجع السابق الذكر.

بالفعل ففي الوقت الذي كانت المادة 36 من القانون رقم 25/90، تنّص على أن يتم اقتطاع أراضي فلاحية جد خصبة وخصبة بموجب القانون، فإن المادة 15 من القانون رقم 16/08، تنص على أن يتم هذا الاقتطاع بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، لما يتعلق الأمر بأراضي فلاحية ذات خصوبة متوسطة، أو ضعيفة...

ومن هذا المنطلق وفي انتظار التعديل ذي الصلة الذي سيدخل على أحكام القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 غشت 2008، يشرفني أن أوافيكم فيما يلي، بالترتيبات الانتقالية التي ستحكم عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية الموجهة لإنجاز البرامج العمومية للتنمية..."[1]

وفقا للتعليمة رقم 01 وكذا التعليمات الصادرة إلى يومنا هذا قد نصت على مبادئ وإجراءات لتحويل الأراضي الفلاحية إلى صنف أراضي القابلة للتعمير والتي تتمثل فيما يلي:

**أ ـــ مبادئ تحويل الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2010/04/19**

إنّ تحويل الأراضي الفلاحية عن طبيعتها الأصلية يظل محظورا قانونيا، إلاَ في حالة الضرورة الحتمية في خدمة التنمية الوطنية، وبقرار من السلطات العمومية المؤهلة بموجب هذه التعليمة، وكل مساس بالأراضي الفلاحية من قبل الإدارات والمصالح العمومية أو من قبل غيرها، انتهاكا للقانون ولمضامين هذه التعليمة، سيؤدي إلى متابعات قضائية.

يجب اللجوء عند إنجاز البرامج العمومية للتنمية من باب الأولوية إلى الأراضي القابلة للتعمير ولهذا الغرض، يتعين إلزام الإدارة بالسهر كلما كان ذلك ممكنا، على تحويل البرامج العمومية للتنمية التي تخضع لمسؤوليتهم إلى بلديات أخرى تتوفر على أراضي قابلة للتعمير.

وفي حالة التأكد من عدم توفر أراض قابلة للتعمير، فإن اقتطاع مساحات زراعية لإنجاز عمليات مسجلة بعنوان البرنامج العمومي للتنمية، ينبغي أن يتم من باب الأولوية، على مستوى مساحات زراعية ذات مردودية متوسطة و ضعيفة.

(1) التعليمة رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010، المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، المرجع السابق الذكر.

عندما يتبين أن اللجوء إلى اقتطاع مساحة زراعية من أراضي خصبة أو جد خصبة، أمرا ضروريا، يجب أن يرفق طلب الاقتطاع بعرض أسباب جد مفصل[1].

**ب ـــ إجراءات تحويل الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2010/04/19**

عندما يكون من الضروري اللجوء إلى اقتطاع مساحة زراعية فإن ذلك يجب أن تتم حتما وفق الإجراءات التالية:

**الإجراء الأول: تحضير الملف على المستوى المحلي:**

يتم أولا تحضير الملف المتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية، من أجل إنجاز مشاريع تنموية على المستوى الولائي، حيث أقرّ المشرّع بإنجاز لجنة لهذا الغرض وهي امتداد للجنة الولائية التي نظمَها المرسوم التنفيذي رقم 313/03 والتي تتمثل في:

- الوالي أو ممثله رئيسا.
- مدير المصالح الفلاحية بالولاية.
- المدير الولائي المكلف بالتعمير.
- مدير الأملاك الوطنية بالولاية.
- المدير الولائي المعني بالمشروع.
- المدير الولائي المكلف بالتنظيم.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني[2].

وتقتصر مهام هذه اللجنة حسب التعليمة بدراسة الملف وتقديم آرائها حول اقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز مشاريع تنموية من خلال شروط والتي تتمثل فيما يلي:

- القابلية الاقتصادية لاستغلال الأراضي الفلاحية المتواجدة بالمنطقة.

- القرب المباشر من قطاع التعمير.

الاستغلال العقلاني للأراضي عن طريق اللجوء إلى البناءات العلوية لتفادي التوسع على حساب مساحات إضافية.

(1) التعليمة رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010، المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، المرجع السابق الذكر.
(2) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع السابق الذكر.

- توفر شروط القابلية للبناء فيما يخص سهولة الربط بمختلف الشبكات.[1]

وفي الأخير تقوم هذه اللجنة بتحرير محضر اجتماع لاختيار الأراضي الفلاحية، ثم إرفاقه ضمن الملف المتكون من:

- طلب إنجاز المشروع من القطاع المعني وبيان مبرراته.

نسخة من قرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصادق عليها.

- قرار تسجيل المشروع.

- المرجعيات والمعايير المتعلقة بتحديد مساحة الوعاء الضرورية لإقامة المشروع.

- تقرير تقييمي عن الملكية لأجل تعويض المستغلين.

عرض أسباب اللجوء إلى أراضي ذات جودة فلاحية حسنة أو عالية لإرساله إلى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

**الإجراء الثاني: مصادقة السلطات المركزية على الملف**

تتمثل مهام السلطات المركزية في دراسة محتوى الملف الذي يعرضه وزير الفلاحة والتنمية الريفية على لجنة وزارية مشتركة أنشئت لهذا الغرض والتي تتكون من:

- الوزير الأول رئيسا.

- السيد وزير الدولة.

- وزير الداخلية والجماعات المحلية.

- السيد وزير المالية.

- السيدة والسادة الوزراء الذين قدموا طلبات اقتطاع الأراضي الفلاحية.

(1) التعليمة رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010، المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، المرجع السابق الذكر.

- السيد الوزير المنتدب المكلف بالجماعات المحلية.

- السيد الأمين العام للحكومة[1].

بعد دراسة اللجنة الوزارية المشتركة لملفات اقتطاع الأراضي الفلاحية، تقوم بإصدار القرارات الوزارية التالية:

- قبول عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية.
- رفض عملية الاقتطاع إذا كانت غير مبررة بشكل كاف، ولا سيما إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة، الخصبة أو الخصبة جدا.

ستكون قرارات اللجنة الوزارية المشتركة المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية:

- قابلة للتنفيذ فور تبليغها من قبل الوزير الأول إلى السيدة والسادة الوزراء وكذا السيدة والسادة الولاة المعنيين.
- وتخضع لإجراء التسوية البعدية بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء يتعلق بقرار أو عدة قرارات خاصة باقتطاع الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة أو الضعيفة لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية[2].

تبعا لذلك أصدرت السلطة التنفيذية التعليمة رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، والتي جاءت بها التعليمة رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010 مع إضافة بعض التعديلات، والتي تتمثل في منع تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا المسقية منها او القابلة للسقي أو التي تتضمن مزروعات، أما بخصوص محتوى الملف قد أصبح مقصورا على الوثائق التالية:

- طلب معلّل من القطاع أو الوالي المعني.
- المحضر النموذجي للجنة المحلية مزود قانونا بالمعلومات ومؤشر عليه.

(1) التعليمة رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010، المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، المرجع السابق الذكر.
(2) التعليمة رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010، المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، المرجع نفسه.

- البطاقة التقنية لقطعة الأرض مشفوعة برأي مديرية المصالح الفلاحية.
- مقرر تفريد المشروع.
- مخطط تعيين ورسم حدود القطعة المعنية بالمشروع.

بالإضافة إلى ذلك فقد أجازت السلطة التنفيذية بصفة استثنائية للوالي المختص إقليميا اقتطاع الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة أو الضعيفة وضمَها للقطاع العمراني من أجل إنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة بموجب قرار إداري يخضع لاحقا للتسوية، أي إعادة إصداره في شكل مرسوم تنفيذي، وتشمل هذه المشاريع في:

- مراكز للتحويل الكهربائي ( التوزيع ).
- محطات لتوسيع نطاق الغاز ( التوزيع ).
- خزانات وأبراج للمياه.
- مؤسسات مدرسية.
- مؤسسات جوارية للصحة العمومية[1].

**الفرع الثاني: إدماج الأراضي الفلاحية الخاصة والوقفية في القطاع العمراني بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية**

سنتناول في هذا الفرع تعريف نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية أولا ثم إجراءات إدماج الأراضي الفلاحية الخاصة والوقفية في القطاع العمراني بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية ثانيا.

**أولا: تعريف نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية**

يقصد بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويض عما يلحقه من ضرر.

ويتضح من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية يمس بحق الملكية الخاصة للعقارات إذا اقتضت المنفعة العامة، مقابل تعويض عادل لما يلحق بمالك العقار من ضرر.

(1) التعليمة رقم 02، المؤرخة في 12 ماي 2013، المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، المرجع السابق الذكر.

كما تعرف على أنها إجراء من شأنه حرمان مالك عقار من امتلاكه له جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة، مقابل تعويض عادل، وإذا نظرنا إلى هذا الإجراء من الناحية القانونية نجد بأن المشرع قد نص عليه من خلال الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل والمتمم حيث نص عليه من خلال[1] المادة 22 منه على أنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف" وهذا ما استدعى بالمشرع إلى إصدار قانون خاص بهذا الإجراء لينظم هذه العملية، وذلك لما لها من أثر على الملكية العقارية، وكان ذلك بموجب صدور القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري قد عرف نزع الملكية من خلال نص المادة 02 من هذا القانون على أنها " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريق استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدَى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى النتيجة السلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلاَ إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات نظامية جماعية ومنشأة وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

ومن خلال كل هذا يمكن استخلاص خصائص عدة لهذا الإجراء وهي كما يلي:

- نزع الملكية إجراء استثنائي.
- نزع الملكية إجراء جبري.
- القصد من النزع تحقيق النفع العام.
- النزع يقتضي التعويض العادل.
- النزع يقع على العقارات دون المنقولات.
- النزع يكون بالنسبة للأملاك الخاصة والأملاك الوقفية.

ولقد نصَت على هذا الإجراء كذلك المادة 72 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، بحيث تنص على: "يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة

(1) محمد رحيش، اسماعيل ساكر، **العقار الفلاحي والقيود القانونية الواردة عليه**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس ، المدية، السنة الجامعية 2012-2013 الصفحة 66.

تعويض قبلي، عادل ومنصف تطبيقا لنص المادة 22 من الدستور، إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم." وبموجب ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/07/10 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المشار إليه، حيث جاء بإجراءات استثنائية مخالفة من التي كانت مرسومة في قانون نزع الملكية[1].

**ثانيا: إجراءات إدماج الأراضي الفلاحية الخاصة والوقفية في القطاع العمراني بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية:**

لصحة ممارسة قيد نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة، بالإمكان القول بأن المشرع الجزائري قيد المستفيد أي الإدارة العمومية بشروط و إجراءات يجب اتباعها.

تتمثل شروط نزع الملكية العقارية كما يلي:

**أ ــ** لقد سمح المشرع الجزائري للإدارة بنزع الملكية واقتناء كل ما تحتاجه من عقارات، وذلك لأجل تجسيد مشاريعها للمصلحة العامة، ولكن شريطة اتباع جميع الطرق الأخرى المنصوص عليها في القانون المدني، و بالتالي بالإمكان أن يكون هذا الإجراء استثنائي[2].

**ب ــ** أن يكون الهدف من ممارسة هذا الإجراء هو المنفعة العمومية، بحيث أن مبررات هذه المنفعة تتمثل في تطبيق الإجراءات النظامية مثل التهيئة والتعمير والعمليات المتعلقة بإنشاء تجهيزات جماعية والمنشأة وجميع الأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية كالمدارس، المستشفيات[3]، مع الإشارة إلا أنه لا يجوز الاستحواذ على العقارات ونزع الملكية المادية للمنفعة الخاصة.

**جـ ـ** أما بخصوص إجراءات المتبعة لنزع الملكية العقارية فتتمثل كما يأتي:

قبل نزع الملكية يجب صدور عدة قرارات من أجل ذلك وتتمثل فيما يلي:

1- قرار التصريح بالمنفعة وسلطات المالك وفق ما تقتضيه المواد من 04 إلى غاية 10 من القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم.
2- قرار قابلية التنازل وسلطات المالك.

---

(1) محمد رحيش، اسماعيل ساكر، المرجع السابق الذكر، الصفحة 67.
(2) عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، المرجع السابق الذكر، الصفحة 113، 114.
(3) أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، دون طبعة، الإسكندرية، الصفحة 47.

3- قرار نزع الملكية.
4- تقييد الإدارة بدفع التعويض.

ويتم شرح كل على حدى:

**1 ــ قرار التصريح بالمنفعة العمومية:** قبل صدور هذا القرار يسبقه في ذلك إنشاء لجنة تحقيق مختصة، وذلك لما جاء في المواد من 05 إلى 09 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية، حيث نصت على هذه اللجنة وعلى إجراءات عملها المواد من 03 إلى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، وتكون الغاية من إنشائها هو التحقق من مدى وجود منفعة عمومية أولا، وبناءا على رأيها يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

**2 ــ قرار قابلية التنازل:** إن الهدف من هذا القرار هو تحديد العقارات المراد نزع ملكيتها، وتحديد ملاكها الذين لهم الحق في التعويض وتبيان مبلغ التعويض وهذا حسب ما نصّت عليه المواد من 23 إلى 28 من القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم[1].

**3 ــ قرار نزع الملكية:** تضمنت هذا القرار كل من المادتين 29 و30 من القانون رقم 11/91، إذ يعتبر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.
- إذا لم يقدم المالك على أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من نفس القانون.
- إذا صدر قرار نهائي لصالح نزع الملكية.

وبعد صدور القرار يبلغ مباشرة إلى المالك المنزوع ملكيته، ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري[2].

**4 ــ قيد الإدارة بدفع التعويض:** في مقابل نزع الملكية يجب على الإدارة تقديم تعويض من شأنه أن يكون قبلي وعادل للمالك المنزوع ملكيته، وهذا طبقتا لنص المادة الأولى من القانون رقم 11/91 وتعويضه عن كل ما قد يلحقه من ضرر، وما سيفوته من كسب وذلك

(1) محمد رحيش، اسماعيل ساكر، المرجع السابق الذكر، الصفحة 68، 67.
(2) المادة 29، 30، من القانون رقم 11/91، المرجع السابق الذكر.

أن الإدارة مالها من سلطات، لا يجوز لها أن تحصل على العقارات بثمن بخص من أجل تنفيذ مشاريعها. ولا يتم ذلك إلا وفقا للقانون وذلك بقرارات إدارية أو الجهات الإدارية المختصة[1].

ووفقا للدستور وللقانون رقم 11/91 المعدل والمتمم، تؤدي عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى دفع تعويض عادل ومنصف لفائدة الأشخاص المنتزع ملكيتهم، وطبقا للأحكام التشريعية المشار إليها أعلاه، فإن المصالح المؤهلة لإدارة أملاك الدولة هي التي تحدد مبالغ التعويض، التي يجب أن تعكس القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق المنتزعة[2].

وما يمكن ملاحظته أن إجراء نزع الملكية يقع على العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة، أما العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة فإنه يستثنى من هذا الإجراء لأن ملكية الرقبة هي أصلا ملك للدولة، وبالتالي وطبقا لنص المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، حيث نصت المادة 03 منه على أنه: " يهدف هذا المرسوم على تحديد شروط وكيفيات استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والخاضعة لأحكام القانون رقم 19/87 ".

حيث أن هذه الأراضي حاليا خاضعة للقانون رقم 03/10.

وقد حدد هذا المرسوم شروط وإجراءات الاسترجاع وكذا طرق التعويض لأصحاب الحقوق العينية المسترجعة.

أما الملك الوقفي كذلك لا يمكن تصور تطبيق إجراء نزع الملكية، لأن قانون نزع الملكية لم يتطرق إلى هذه النقطة، وحسب ما تنص عليه المادة 23 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 حيث تنص على: " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها[3]." لأن التصرف

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، دون طبعة ، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، سنة 2004، الصفحة 45.
(2) المذكرة الإدارية رقم 612، المؤرخة في 26 ماي 2013، تخص التكفل المالي لعمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وإعادة تصنيف الأراضي الفلاحية، الصادرة عن الوزير الأول.
(3) المادة 23 من القانون رقم 10/91، المعدل والمتمم، المرجع السابق الذكر.

يقع مخالفا لأحكام المادة 03 من نفس القانون، والتي نصت على أن: " الوقف حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"[1].

كما اعتبر القانون بأن للوقف شخصية معنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها وهذا حسب نص المادة 05 من نفس القانون[2].

ومن خلال ما سبق ذكره واحتراما لإرادة الواقف تنفيذها من جهة، ومن جهة أخرى تحقيقا للمصلحة العامة، أقر المشرع من خلال نص المادة 24 فقرة الرابعة من القانون رقم 10/91 المعدل والمتمم، إمكانية استبدال العين الموقوفة بعين أخرى حيث تنص على: " لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات التالية: ـ حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية..."[3]

**المطلب الثاني: تدخل مخططات التهيئة والتعمير في إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني**

أغلب البلديات تتم تغطية أقاليمها بموجب أدوات التهيئة والتعمير وعليه فإن عملية الإدماج يتم تعديلها بنفس الإجراءات.

كما أن أدوات التهيئة والتعمير تحدد قوام الأراضي العمرانية عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي، والشروط التي تسمح بترشيد واستعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية.

ولذلك ارتأينا لدراسة هذا المطلب بتقسيمه إلى ثلاثة فروع، فتناولنا في الفرع الأول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وفي الفرع الثاني المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي الثالث مخطط شغل الأراضي.

(1) المادة 03 من القانون رقم 10/91، المعدّل والمتمّم، المرجع السابق الذكر.
(2) المادة 05 من القانون رقم 10/91، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
(3) محمد رحيش، اسماعيل ساكر، المرجع السابق الذكر، الصفحة 70.

**الفرع الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم**

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجيهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

– المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل الذي بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية و الشريط الساحلي للبلاد الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة و المستهدفة و تثمينها

– المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر

– المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم التي تحدد بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة، كما تتكفل المخططات الجهوية الخاصة بالمناطق الساحلية بالترتيبات والمتضمنة في المخطط الوطني لتهيئة السواحل

– مخططات تهيئة الإقليم الولائي التي توضح و تثمن بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم المعني.

**الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

سنتناول في هذا الفرع تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أولا، ثم اجراءات إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ثانيا.

**أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعملية تحويل الأراضي الفلاحية إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير فهو يعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، يؤخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، نص عليه القانون رقم 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 الذي يبين محتواه، والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في08 ماي 1991 الذي ضبط كيفيات إعداده والمصادقة عليه[1].

(1) أ.نورة منصوري، **قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع**، دون طبعة، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010، الصفحة 23، 24.

**1 ـ محتوى مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي مرفق بمستندات بيانية مرجعية ويبين:

**أ ـ أحكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي:**

على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، كما تبين طريقة توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، كما يبين إلزاميا أيضا مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، قد تكون بيان مناطق التدخل بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية والتدخل كمخطط الوقاية من الأخطار الكبرى.

**ب ـ تقسيم الأراضي الداخلة فيها إلى قطاعات محددة كما يلي:**

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات المبرمجة للتعمير.
- قطاعات التعمير المستقبلية.
- القطاعات غير قابلة للتعمير.

**2- تشكيلة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في التقرير التوجيهي، وفي لائحة التنظيم، وأيضا الوثائق والمستندات البيانية.

**أ- التقرير التوجيهي**

يقدم فيه عرض على:

**1**- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمغرافي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية.

**2 ـ** نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

**ب ـ لائحة التنظيم ( نظام القواعد المطبقة )**

تحدد اللائحة القواعد المطبقة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المنصوص عليها في المادة 19 من القانون رقم 29/90 والمتمثلة في[1]:

(1) سماعين شامة، المرجع السابق الذكر، الصفحة 174.

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حضرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية الخدمات والأعمال وطبيعتها.
- وإذا اقتضى الأمر، شروط البناء الخاصة بالساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية أو الثقافية البارزة وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

**جـ ـ الوثائق والمستندات البيانية**

- مخطط الواقع القائم، يتم إبراز فيه الإطار المشيد حاليا وكذا أهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يبين فيه حدود القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض، كالساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية العالية أو الجيدة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له.
- مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها ومخطط تجهيز يبرر خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير[1].

**ثانيا: إجراءات إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 26 من القانون رقم 29/90 يتم الإعداد بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته

(1) سماعين شامة، المرجع السابق الذكر، الصفحة 175.

يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي للبلدية بعد مداولة من المجلس الشعبي أو من المجالس الشعبية المعنية وتبين المداولة:

- التوجيهات الأساسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية للبلدية المعنية، وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة[1].

- كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية بإعداد هذا المخطط.

وتبلغ المداولة التي ترخص انطلاق إعداد المخطط إلى الوالي المختص إقليميا، ونشره مدة شهر بمقر البلدية المعنية وبعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمله المخطط والمداولة المتعلقة به من:

- الوالي إذا كان التراب تابع للولاية الواحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

وإذا كان التراب واقع بين بلديتين فإنه يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات تكلف بإعداد هذا المخطط، وفي كل الحالات يتم إعداد المخطط والتقرير المرفق به عن طريق الدراسات وجمع الآراء والتشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية ولإدارات والهيئات التي تهمها العملية، يراسل رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة، غرفة الفلاحة، المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم ومعلوماتهم حول عملية إعداد المخطط ويكون لهؤلاء إبداء رأيهم خلال آجال 15 يوم من توصلهم بالقرار، كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة هيئات على مستوى الولاية وأخرى على مستوى المحلي.

**أ ـ الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية:**

تشمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، البريد والمواصلات.

(1) أ.نورة منصوري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 25.

بموجب التعديل الصادر بموجب القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير ألزم استشارة:

- **مصلحة البيئة:** وهذا لغرض الحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- **التهيئة العمرانية:** لأن المخطط التوجيهي، يكون وفق أيضا توجيهات مخطط التهيئة العمرانية.
- **السياحة:** لأن مخطط تهيئة المناطق السياحية يعادل رخصة التجزئة، ويعد من بين أدوات التهيئة[1].

**ب ـ الهيئات والمصالح على مستوى المحلي**

الطاقة، النقل، وتوزيع المياه.

تبلغ هذه المصالح بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية ونشر على مستوى البلدية منذ شهر وبعد إعداد مشروع المخطط ويصادق عليه المجلس الشعبي البلدي، يبلغ للإدارات والمصالح المعنية حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 لإبداء رأيها خلال 60 يوم.

بعدها يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعنية ويعين مفوض أو محقق أو أكثر لهذا الغرض.

يبلغ الوالي بالعملية التي لها أجل 15 يوم لإنجازها، وبعدها يرسل المشروع المصادق عليه، والتحقيق المرفق به، ومختلف الدراسات والآراء إلى الوالي المختص إقليميا الذي يعرضه على مستوى المجلس الشعبي الولائي قصد الحصول على رأيه خلال أجل 15 يوم، وحسب نص المادة 27 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدّل والمتمّم[2] يصادق على المخطط التوجيهي المعدّ حسب الحالة من طرف:

1) بقرار من الوالي.
2) مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين بناءا على تقرير وزير التعمير.

(1) أ.نورة منصوري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 26، 27.
(2) المادة 27 من القانون رقم 29/90 المعدّل والمتمّم، المرجع السابق الذكر.

وبعدها يبلغ المخطط لكل الإدارات المعنية وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني، ومختلف المصالح التي قدمت رأيها حول عملية إعداده وعندها ينشر المخطط لإعلام الجمهور به، ولا يعـــاد تعديـل المخطط إلا إذا تطورت الأوضـاع وأصبحت مشاريـع التهيئـة لا تستجيب لأهداف المخطط.

ونظرا لأهمية هذا المخطط، كون أن عملية التعمير تكون على أساسه وأنه لا تسلم أية رخصة ولا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحدد في هذا المخطط، ونظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين الجديدة كقانون متعلق بشروط إنشـــاء المدينة الجديـــدة، السياحة، البيئة فإنه لابد من التنسيق في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة ومحتوى المخططات الأخرى المشار إليها أعلاه.

**الفرع الثالث: مخطط شغل الأراضي**

سنتناول في هذا الفرع التعريف بمخطط شغل الأراضي أولا، ثم إجراءات إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني ضمن مخطط شغل الأراضي ثانيا.

**أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي**

إن عملية تحويل الأراضي القابلة للتعمير لا تتم إلا بموجب هذا المخطط، فهو أداة من أدوات التعمير، والمنصوص عليه في المواد 31 إلى 36 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة، ويبين أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 المحدد إجراءات إن عملية تحويل الأراضي القابلة للتعمير[1] لا تتم إلا بموجب هذا المخطط، فهو أداة من أدوات التعمير، والمنصوص عليه في المواد 31 إلى 36 من القانون رقم 29/90، ويبين أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/08 المحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصدقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

هذا المخطط هو من ملفات التخطيط المحلي للأراضي المساحات والذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير، والطبيعية منها.

كما يعتبر وسيلة قانونية ضبط استعمال الأرض، عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي، ويقسمها إلى مناطق، كما يبين حسب المناطق، القواعد المتعلق بحقوق البناء، وكذا وجهة وطبيعة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها، ارتفاعها، توسعها، ومظهرها الخارجي، ومدى تأثيرها على البيئة، ويبين بالتدقيق حقوق استعمال وشغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة والارتفاقات

(1) القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق الذكر.

التي من شأنها تحديد وتقييد إمكانيات البناء وأحيانا منعها، هذا في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويجب أن يغطي هذا المخطط كل البلدية أو جزء منها[1].

كما يحدد مخطط شغل الأراضي ما يلي:

- بصفة مفصلة الشكل الحضري وكذا حقوق البناء، استعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة وفقا للمادة 19 وما يليها من القانون رقم 29/90.
- الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام، وكذا أنماط البيانات المسموح بها واستعمالها.
- القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة ولذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- الإرتفاقات المحتملة، المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- الأحياء والشوارع والنصب التذكارية أو المواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها[2].

يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، من نوعين من الوثائق:

**أ ـ وثائق مكتوبة:** وهي عبارة عن لائحة تنظيم.

**ب ـ وثائق بيانية:** وهي عبارة عن مخططات بيانية وتصاميم.

**1- الوثائق المكتوبة:**

وتسمى لائحة تنظيم ويشمل على الخصوص على تحرير تقديمي، أو ما يسمى بمذكرة تقديم والتنظيم أي مجموعة القواعد:

(1) أ.نورة منصوري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 27، 28، 29.
(2) القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق الذكر.

**أ ـ التقرير التقديمي ( مذكرة تقديم ):**

يثبت في هذه المذكرة تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية . تبعا لأفاق تنميتها الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية.

**ب – التنظيم أي مجموعة القواعد:** تبين بكل دقة طبيعة، شروط وإمكانات استعمال الأرض، كما تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحضورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي، ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة، تعد هذه القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض المناطق أجزاء تراب البلدية ويتعلق الأمر بالساحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد[1].

فبالنسبة للساحل فتم تنظيمه بموجب القانون رقم: 02/02 لـ 05 فبراير 2002 الذي ضبط قواعد الحماية الخاصة به وشروط القيود التي تضبط أي بناء فيه.

أما المناطق ذات الميزة الثقافية والطبيعية فحظيت بقانون خاص لها ووضع قواعد الحماية فيها، وهذا بموجب القانون رقم 98–04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.

ويعبر عن حقوق البناء والقواعد المتصلة بها بمعامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المرتبطة بها ويبين معامل شغل الأراضي العلاقة القائمة بين مساحة أرضية وما يتصل بها من بناء، وبيان المساحات المهيأة وغير المهيأة وكذا تخصيصها.

كما تبين هذه القواعد التي تأتي في شكل تقنين، شروط شغل الأراضي عن طريق توضيح المنافذ وطرق وصول الشبكات إليها، وخصائص القطع الأرضية، وموقع البناية بالنسبة إلى الطرق العمومية ومع البنايات المجاورة لها وارتفاع المباني ومظهرها الخارجي وموقف السيارات، المساحات الفارغة والمغارس، إضافة إلى ذلك تبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها الطرق المؤدية لها ومختلف الشبكات التي تتحمل نفقاتها الدولة.

والتي تتحملها الجماعات المحلية وتوضح آجال إنجازها.

(1) أ.نورة منصوري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 30.

**2- الوثـائق البيانيـة:** تتمثـل فـي المخططـات البيانيـة المرفقـة لمخطـط شـغل الأراضـي تتمثـل فـي مخطـط بيـان الموقـع: فيبـين هـذا المخطـط بيـان كـل موقـع حسـب طبيعـة، سـواء منطقـة عمرانيـة الموجهة للتعمير، طبيعية، ويكون المخطط بمقياس ( 2000/1 أو 5000/1 ).

- مخطـط الواقـع القـائم: يبـين فيـه الطـرق والشـبكات المختلفـة والارتفاقـات الموجـودة بمقيـاس ( 500/1 أو 1000/1 ).

- مخطـط تهيئـة عامـة: يحـدد هـذا المخطـط الـذي يعـد بمقيـاس 500/1 أو 1000/1 المنـاطق القانونيـة المتجانسـة، موقـع إقامـة المنشـآت ذات المصـلحة العامـة والمنفعـة العموميـة، المسـاحات الواجـب احترامهـا لخصوصـيتها، وكـذا خـط مـرور الطـرق والشـبكات المختلفة.

- مخطـط التركيـب العمرانـي: يعـد بمقيـاس 500/1 أو 1000/1 يتضـمن علـى الخصـوص عناصر لائحة التنظيم ويبين الأشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع.

- مخطط طوبوغرافي ( بمقياس 2000/1 أو 5000/1 ).

- خارطـة بمقيـاس 500/1، 100/1 تحـدد المنـاطق والأراضـي المعرضـة للأخطـار الطبيعيـة والتكنولوجيـة مصـحوبة بالتقـارير المتصـلة بـذلك وكـذا الأخطـار الكبـرى المبينـة فـي المخطـط العام للوقاية تعد هذه الوثائق البيانية بالتنسيق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1].

**ثانيا: إجراءات إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني ضمن مخطط شغل الأراضي**

يقرر مخطط شـغل الأراضـي عن طريق مداولة المجلس الشعبـي البلـدي المعنـي بالمخطط أو المجالس الشعبية وتتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية للمخطط الواجب إعداده وفقا لما هو مبـين فـي مخطـط التـوجيهي للتهيئـة والتعميـر كمـا يبـين كيفيـات مشـاركة الإدارات العموميـة والهيـآت والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده.

وبعد المداولة، يصدر القرار المتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

(1) أ.نورة منصوري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 31، 32.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني يدخل ضمن تراب ولا يتين.

ويتم إعداد مشروع المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية المعينة أو إذا كانت الأراضي تدخل في تراب بلديتين فيمكن لهم إسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات.

بعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط بإطلاع كل من:رؤساء غرفة التجارة ورؤساء غرفة الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بمقرر التحضير، ويكون لهؤلاء أجل يوم من تبليغهم لاطلاع إرادتهم عن المشاركة في تحضير الملف عند انتهاء مدة 15 يوم يصدر رئيس البلدية قرار يتضمن تعيين قائمة الإدارات العمومية والهيآت والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط. ويكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيآت الإدارة الآتية.

**أ ـ المصالح والإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية والمكلفة بـ:**

التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية، البريد والمواصلات.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، أضاف إلزامية استشارة مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة[1].

**ب ـ الهيآت والمصالح على المستوى المحلي والمكلف بـ:**

توزيع الطاقة، النقل، المياه ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو البلديات المعنية وتبلغ الإدارات والمصالح المعنية بمشروع المخطط المصادق عليه ويكون لها 60 يوم لإبداء أرائها أو ملاحظاتها وإذا لم ترد يعتبر ذلك قبول منها بالمشروع .

وبعدها يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 60 يوم، ويحدد مكان إجراء التحقيق والتاريخ، والطريق، وينشر قرار التحقيق طوال مدة الاستقصاء، ويبلغ الوالي بنسخة من القرار

(1) المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91.

تدون كل المعلومات التحقيق في سجل خاص يفتح لهذا الغرض وينتهي التحقيق بمحضر يوقع عليه المحقق، ويرسلونه رفقة التقرير إلى رئيس البلدية المعني، خلال 15 يوم من الانتهاء منه، مصحوبا بكامل الملف والاستنتاجات المتوصل إليها.

وبعدها يرسل مشروع المخطط وسجل الاستقصاء، والاستنتاجات المتوصل إليها إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم ابتداءا من تاريخ استلام الملف، وعند عدم الرد بعد انتهاء هذه المدة يعد رأي الوالي موافقة.

وإذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب المداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل ويبلغ المخطط لكل من: الوالي المختص أو الولاة المختصين إقليميا، والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية.

وبعدها يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور بموجب قرار يبين تاريخ وضعه والمكان، وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف[1].

**مراجعة المخطط:** يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة وهي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى 3/1 من حجم البناءات المسموح بها.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.
- إذا طلب ذلك الملاك الحائزين لنصف حقوق البناء.

وتتم المراجعة بنفس طريقة الإعداد حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91.

(1) أ.نورة منصوري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 34، 35.

**المطلب الثالث: دور عقود التعمير في إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني**

لقد حاول المشرع الجزائري وذلك انطلاقا من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وباقي النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعده، أن يحدد آليات الرقابة الإدارية المسبقة في الميدان العمراني، بعد إعداد أدوات التعمير تأتي الوسائل المجسدة لها، والمتمثلة في مجموعة من عقود التعمير لتراقب كيفية استعمال واستغلال الأراضي العمرانية، حيث أنها تعطى معلومات أو تعد قيودا يجب استفاؤها قبل الشروع في أي بناء[1]، ومن خلال هذا المطلب سنحاول تنظيم الرخص المتضمنة تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، وذلك بتقسيمه إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول رخصة التجزئة، ثم رخصة البناء في الفرع الثاني وفي الثالث شهادة المطابقة.

**الفرع الأول: رخصة التجزئة**

تخضع تجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية لها، وقد صدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 490/97 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وسنتناول في هذا الفرع مفهوم رخصة التجزئة أولا، ثم إجراءاتها ثانيا وأما ثالثا فدراسة التأثير على البيئة.

**أولا: مفهوم رخصة التجزئة**

رخصة التجزئة في القواعد العامة، تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية، واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شانها أن تستعمل في تشييد البناية[2].

(1) ياسمين شريدي، **الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعية الجزائر، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2007-2008، الصفحة 32.

(2) سماعين شامة، المرجع السابق الذكر، الصفحة 187.

**1ـ رخصة التجزئة للأراضي الفلاحية**

في إطار حماية الأراضي الفلاحية من التجزئة المفرطة وضمان استغلالها استغلالا أمثل، حدد المرسوم التنفيذي رقم 490/97 شروط تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني، وعلى هذا يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود الأراضي الفلاحية المرجعية كما حددها المرسوم، وبالتالي يجب على السادة الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية أو تحويل الملكية العقارية أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات لأحكام هذا المرسوم[1].

- **إجراءات رخصة التجزئة**

يجب على المكلف وهو الموثق من قبل الأطراف بتحرير مضمون المعاملة في عقد رسمي أن يقوم بإرسال إلى المصالح الفلاحية بالولاية، التي توجد بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية عن طريق إرسال موصى عليه، طلبا يتضمن المعلومات التالية:

- حالة الطلب.
- تحديد العقار موضوع التقسيم المزمع تنفيذه، وذلك بذكر مساحته، موقعه، مخطط يحدد القطعة الأرضية، وكذا تحديد عدد القطع المزمع إنشاؤها.
- طبيعة ونوع النشاط الممارس ( خضر، حبوب ).
- تعريف هوية المالك.
- سبب التجزئة.

**التحقيق في الطلب:** يتم التحقيق في الطلب والرد عليه[2] وفقا لما يلي:

- معايير تحديد المساحات المرجعية، تتضمن المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 جدولا يبين المساحة المرجعية لتقسيم الأراضي الفلاحية، وأساس التقسيم يتمثل في:
- المنطقة.
- إمكانية الزراعة الممارسة.
- رد الإدارة على طلب الترخيص بالتجزئة[3]: يتضمن رد الإدارة على طلب الترخيص إحدى الحالتين

(1) عمر حمدي باشا، **نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام**، المرجع السابق الذكر، الصفحة 104.
(2) سماعين شامة، المرجع السابق الذكر، الصفحة 189.
(3) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المرجع السابق الذكر.

**الحالة الأولى: القبول**

إذا انتهى التحقيق في مطابقة التجزئة لأحكام المنصوص عليها في المادة 03، فيقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية، ويجب على مدير المصالح الفلاحية بالرد على الطلبات في خلال مدة أربع أشهر من تاريخ إيداعها إلى مصالحه، وسكوت الإدارة على الطلب لمدة تفوق الميعاد المذكور أعلاه يفسر على أنه قبولا.

فيقوم الموثق المكلف وتحرير العقد المتضمن المعاملة بمواصلة الإجراءات تحرير كتابيا العقد النهائي مع الإتاوة الصريحة إلى وسكوت الإدارة لمدة تفوق الموعد المحدد قانونا للرد.

**الحالة الثانية: الرفض**

فإذا كانت المعاملة المزمع إبرامها لا تحترم المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المحددة في الجدول المشار إليه أعلاه، يقوم مدير المصالح الفلاحية بتبليغ الرفض في شكل قرار إداري مسبب.

كما منعت أحكام المادة 23 من قانون رقم 08-16 عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية غير المستوفية المساحات الدنيا المحددة في مخطط التوجيه الفلاحي، المسن بموجب أحكام المادة 8 منه، وعليه تمنع كل عمليات التصرف في الأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى غاية صدور النصوص التطبيقية المتعلقة بالقانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي ما عدا التصرفات المتعلقة بحقوق عقارية خواص، التي تم إبرامها قبل هذا التاريخ بمثول أطرافها في مجلس أمام الموثق[1].

**2- دراسة التأثير على البيئة**

نظرا لأعمال التهيئة والمنشآت الكبرى التي تلحق ضرر بالأراضي الفلاحية، فإن المشرع الجزائري قد أخضعها لدراسة أو موجز التأثير على البيئة[2]، وإن محتوى دراسة التأثير على البيئة يكون مرتبطا بأهمية الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت المزمع إنجازها وأثارها الموقع على المحيط بصفة إجمالية، وبذلك يتم تقديم طلب استصدار بدراسة التأثير في البيئة كتابيا في عشرة (10)

(1) سماعين شامة، المرجع السابق الذكر، الصفحة 191.
(2) القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 /08/ 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 20 جويلية، العدد 43.

نسخ، إلى الوالي المختص إقليميا والذي يحوله بدوره إلى الوزير المكلف بالبيئة من أجل اتخاذ قرار بشأن الدراسة[1].

ويتمحور محتوى هذه الدراسة حول النقاط التالية:

- تحليل حالة المكان الأصلية ومحيطه مع التركيز خصوصا على الثروة الطبيعية والمساحات الفلاحية.
- تحليل الآثار في البيئة لاسيما الأوساط الطبيعية والتوازنات البيولوجية وحسن الجوار والنباتات والحيوانات.
- الأسباب التي تم من أجلها اعتماد المشروع.
- التدابير التي ينوي صاحب المشروع القيام بها لإزالة عوائق المشروع المضرة بالبيئة أو تخفيضها وتعويضها[2].

وبمجرد صدور رأي الوزير بأخذ الدراسة وتبليغه إلى الوالي، يقوم هذا الأخير بكافة الإجراءات لتحقيق الاستشارة العمومية، ومدة هذه الاستشارة وهنا يقوم الوالي بدوره بإعلام الوزير المكلف بالبيئة حول دراسة التأثير إلى الوزير المكلف بالبيئة، ويأخذ إحدى الحالات التالية:

**أ ــ حالة القبول:** يصدر الوزير قرارا وزاريا بالقبول الصريح بالمشروع متضمنا للتخفيضات التي قد تتمثل في فرض بعض الالتزامات الإضافة على طلب المشروع، وأغلبها تتمحور حول احترام المشروع المزمع إنجازه لقواعد حماية البيئة[3].

**ب ــ حالة الرفض:** قبل إصدار قرار الرفض يشترط القانون على الوزير طلب معلومات تكميلية حول المشروع من قبل صاحب الطلب، وفي حالة عدم تقديم هذا الأخير لهذه المعلومات، أو في حالة تأكد التأثير السلبي لهذا المشروع، يكون ذلك سببا كافيا لاتخاذ قرار الرفض، على أن يكون القرار مسببا بما فيه الكفاية، بحيث يكون الطعن فيه قضائيا أمام الجهة المختصة[4].

(1) المرسوم التنفيذي رقم، 145/07، المؤرخ في 19 ماي 2007، المتضمن تحديد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على الدراسة وموجز التأثير على البيئة، جريدة رسمية مؤرخة في 22 ماي 2007، العدد 92.
(2) المادة 06 من المرسوم التنفيذي، رقم 145/07، المرجع السابق الذكر.
(3) المادة 18، من المرسوم التنفيذي، رقم 145/07، المرجع نفسه.
(4) المادة 18، 19، من المرسوم التنفيذي، رقم 145/07، المرجع نفسه.

**الفرع الثاني: رخصة البناء**

بالرجوع للقانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، أو المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، فإننا لا نجد تعريفا لرخصة البناء، ولعل عدم وضع المشرع لتعريف عام لهذه الرخصة يرجع إلى الخشية من مجيئه غير دقيق، فلا يكون جامعا لكل المعاني المطلوبة، ولا مانعا من دخول معاني خارجة عن مطلب المشرع، وبذلك قد حاول المشرع من خلال صدوره لقانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 وهو القانون المطبق حاليا من خلال تدارك كل النقائص والثغرات والعيوب التي شابت القوانين السابقة وقد نضم هذا القانون الأحكام الخاصة برخصة البناء من المادة 52 حتى المادة 56 منه، فقد اشترطت المادة 52 رخصة البناء عند تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، أو تمديد البنايات القائمة، أو تغيير البناء الذي يمس الحطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية إلى الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييج[1].

فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في إنجاز مشروعه، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة، وهكذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على حق البناء يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدني[2].

**رخصة البناء على الأراضي الفلاحية:**

يشترط قانون التوجيه العقاري على أن يكون الهدف من كل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الإنتاجية، الأمر الذي قيّد من حق البناء فوقها، وجعل ممارسة هذا الحق خاضعًا لاستصدار رخصة مسبقة وصريحة من الإدارة، على أن يتكفل التنظيم بتحديد شروط وأشكال هذه الرخصة[3].

(1) د. منصور مجاجي، **رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2008، الصفحة من 21 إلى غاية 24.

(2) أ.نورة منصوري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 39.

(3) سماعين شامة، المرجع السابق الذكر، الصفحة196 .

**أ- رخصة البناء في الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدًا التي تمّ تحويلها إلى أراض قابلة للتعمير** بالرجوع إلى نص المادة 36 من القانون رقم 90-29 المعدّل والمتمّم التي تنص على " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدًا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، كما تحدّد المادة 21 أعلاه، ويحدّد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن توافق إنجاز عملية التحويل حتمًا وتحدّد كيفيات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقًا للتشريع المعمول به" [1]

**ب- المقاييس المطبقة على البناء:** إنّ هذه المقاييس تختلف باختلاف موضوع البناء ومواد تشييده والهدف منه ولهذا نميّز بين حالتين:

**1- البنايات المعدّة للتجهيز:** عند إقامة منشآت التجهيز المرتبطة باستغلالات فلاحية، يجب أن لا تتجاوز القطعة الأرضية المعدّة للتشييد البناء فوقها 50/1 من المساحات الإجمالية من الملكية التي تقلّ عن خمسة هكتارات، ولكلّ هكتار إضافي ترتفع بخمسين 50م$^2$ مترًا مربعًا.

**2- البنايات المعدّة للسكن:** ونميز في هذا الصّدد بين الحالات التالية:

**الحالة الأولى:** إذا كانت المساحة الجانبية المستثمرة أقل من 05 هكتارات تحدّد مساحة الوعاء المخصّص لاستقلال البناء المعدّ للسكن ب 125/1 من المساحة الإجمالية.

**الحالة الثانية:** إذا كانت المساحة الإجمالية للعقار الفلاحي تفوق 10 هكتارات تحبس مساحة الوعاء المخصّص لاستقبال البناء بـ 125/1 من المساحة الإجمالية.

**الحالة الثالثة:** نجد أن المشرع قد يستثني الأراضي الضعيفة الخصبة بأحكام خاصة[2].

- وفي هذا الصّدد صدرت التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية ووزارة الفلاحية تحت رقم 191 مؤرخة في 29 مارس 2011، حيث تمحورت حول: أن آليات التهيئة والتعمير المعمول بها يجب أن تشكل الأرضية الأساسية في تحديد المواقع المناسبة لإقامة المشاريع[3].

- ونجد القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية، قد فرض حماية على العقارات الفلاحية، ولا سيما عند إقامة المشاريع حسب نص المادة 109 إلى غاية المادة 112 منه[4].

- كما كرّس القانون 07/12 المتعلق بالولاية، نفس الحماية من خلال المواد من 84 إلى غاية المادة 87 منه[5].

---

(1) المادة 36 من القانون رقم 90-29 المعدّل والمتمّم، المرجع السابق الذّكر.

(2) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المتمم

(3) مذكرة إدارية، رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011، المتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية، المرجع السابق الذّكر.

(4) القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جويلية 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية سنة 2011، العدد 37.

(5) القانون رقم 07/12، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية سنة 2012، العدد12.

– كما أن القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، نصّ على قيود استغلال وحماية الأراضي خاصة الفلاحية تحت عنوان مقتضيات حماية الأرض وباطن الأرض[1].

**الفرع الثالث: شهادة المطابقة**

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية في يد الإدارة.

أولا: تعريف شهادة المطابقة

هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادقة عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير.

**ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة**

يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال ثلاثون يوما من انتهاء الأشغال بتقديم تصريح في نسختين، يشهد بمقتضاه على انتهاء أشغاله الموصفة في رخصة البناء، ويودع التصريح بمقر البلدية لمكان البناء مقابل وصل، وبعدها ترسل البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

وتشكل لجنة لدراسة مطابقة الأشغال لرخصة البناء ويخطر رئيس البلدية المستفيدين من الرخصة عن تاريخ فحص المطابقة قبل ثمانية (08) أيام ويتم ذلك بموجب إشعار تثبت هذه اللحنة عملها بموجب محضر تبدي فيها رأيها حول المطابقة، هذا الرأي مطابق وليس إلزامي.

فإذا كان رأي اللجنة هو الموافقة على المطابقة يسلم رئيس البلدية الشهادة للمعني بموجب قرار إداري.

أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة يصدر رئيس البلدية قرار رفض منح الشهادة.

(1) القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

ويكون أجل تسليم هذه الشهادة هو ثلاثة (03) أشهر من تقديم الطلب، وفي حالة عدم الرد يقدم المعني يقدم المعني تظلم بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الوالي إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي هو المختص بإصدار الشهادة.[1]

(1) نورة منصوري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 71.

**خلاصة الفصل الأول**

من خلال هذا الفصل تعرّفنا على أهمية الأراضي الفلاحية، بحيث تكتسي طابع إستراتيجي هام وتحظى بحماية قانونية كبيرة، حيث يعدّ البناء على هذه الأراضي تصرف خطي، إذ نجد أنّ المشرّع الجزائري قد منع البناء على الأراضي الفلاحية وحماها قانونًا من خلال الدستور والقوانين المنظّمة لها، إلاّ أنّ هذا المنع ليس مطلقا.

إذ يمكن إقامة بنايات ومشاريع على هذه الأراضي وهذا ما عمد إليه المشرع من خلال استرجاع واقتطاع الدولة لمثل هذه الأراضي، والتي كانت قد صدرت من ملاكها بجُل أصنافها القانونية وإدراجها ضمن أملاك الدولة، بهدف توسيع نطاق أملاكها وذلك على حساب الأملاك الخاصة والوقفية، بهدف توسيع نطاق أملاكها وذلك على حساب الأملاك الخاصة والوقفية وهذا عن طريق عملية إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني حسب مراسيم تنفيذية وتعليمات تخص هذه الأراضي، وهذه العملية يتم تعديلها بنفس الإجراءات المعمول بها في أدوات التهيئة العمرانية.

ومن خلال طلبات قطاع التعمير المتزايدة على الأراضي الفلاحية أدى بالمشرع إلى إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بعملية الإدماج، والبناء على هذه الأراضي، وهذا باشتراط الحصول على تراخيص مسبقة قبل الشروع في أي أشغال فوقها.

# الفصل الثاني

بعد أن تطرقنا فيما سبق إلى دراسة عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني من خلال الوسائل القانونية المعتمدة في ذلك، فإننا نرى ضرورة دراسة الآثار القانونية المترتبة عن هذه العملية أي قابلية هذه الأراضي للتعمير من أجل إنجاز مشاريع ترتبط بالتنمية العمرانية.

غير أنّ عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني قد تلحق ضررًا ببعض الأطراف المعنية بهذه العملية وهذا ما أدى بالمشرع إلى إيجاد جملة من الحقوق لهذه الأطراف والمتمثلة في الحق في التعويض، الحق في طلب النزع التام للأراضي الفلاحية أو استرجاعها والحق في الشفعة.

وفيما يخص عملية تقييم الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني نجد إيجابيات وسلبيات ناتجة عن هذه العملية، فمن الناحية الإيجابية إنجاز مدن جديدة ومرافق عمومية، أمّا من الناحية السلبية فنجد انعكاسات بيئية وإقتصادية واجتماعية وثقافية.

ولذا ارتأينا في هذا الفصل دراسة الآثار المترتبة عن عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، وعلى هذا الأساس قسَمناه إلي مبحثين، تناولنا في المبحث الأوَّل حقوق الأطراف المتضررة من عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاعّ العمراني والذي بدوره قسّمناه إلى ثلاثة مطالب تناولنا في المطلب الأوّل الحق في التعويض وتناولنا في المطلب الثاني الحق في طلب النزع التام للأراضي الفلاحية أو استرجاعها والحق في الشفعة في المطلب الثالث، أمّا المبحث الثاني فتناولنا فيه تقييم عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني والذي بدوره قسمناه إلي مطلبين تناولنا في المطلب الأول الإيجابيات الناتجة عن عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني أما في المطلب الثاني فتناولنا السلبيات الناتجة عن هذه العملية.

## المبحث الأول:

## حقوق الأطراف المتضررة من عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

أقرّ المشرع جملة من الحقوق للأطراف المتضررة من عملية إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني، والمتمثلة في الحق في التعويض، طلب النزع التام للأراضي الفلاحية واسترجاعها، ثم الحق في الشفعة. لذ ارتأينا دراسة هذه الحقوق من خلال تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، سنتناول في المطلب الأوّل الحق في التعويض، وسنتناول في المطلب الثاني طلب النزع التام للأراضي الفلاحية أو استرجاعها، وسنتناول في المطلب الثالث الحق في الشفعة.

### المطلب الأول: الحق في التعويض في حال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

بظهور فكرة النفع العام أصبحت الدساتير تقرّ بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة، على أن ينمو ذلك في إطار احترام ضمانات معينة لاسيما فكرة التعويض القبلي العادل والمنصف ويتم دفعه لمستحقيه وتقديره من قبل الإدارة بناءًا على ما تخلص إليه عملية تحديد الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى أحكام دفع التعويض في الفرع الأوّل، ثم قواعد تقديره في الفرع الثاني، وأخيرًا المنازعة القضائية في تقدير التعويض في الفرع الثالث.

#### الفرع الأول: أحكام دفع التعويض

لقد بيّن القانون رقم 11/91 المحدّد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدّل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدّد كيفيات القانون رقم 11/91 بعض الأحكام المتعلقة بدفع التعويض، وهذا ما سيتم دراسته من خلال بيان خصائص التعويض أولا، ثم تحديد صوره ثانيا، وأخيرا إجراءات المتبعة لدفع التعويض ثالثا.

##### أولا: خصائص التعويض

تتمثل خصائص التعويض في أنّه تعويض قبلي وكذلك أنه تعويض عادل ومنصف.

أ- **أنه تعويض قبلي:** بمعنى أنه قبل الشروع في إجراءات نزع الملكية الفلاحية الخاصة أو الوقفية أو إجراءات استرجاع أو اقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ويشترط أن تتوفر الاعتمادات المالية اللاّزمة للتعويض المسبق ويسمى كذلك بالتعويض الودّي الذي تقترحه الإدارة على الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، وقد نصّت عليه المادتين 25، 26 من القانون رقم 11/91. [1]

(1) زوبير براحلية، **التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية، 2007-2008، الصفحة 02.

وحسب نص المادة 29 من القانون رقم 11/91 والتي نّصت على أنه: " يحرّر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدّم أي طعن خلال المدّة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية[1]."

وقد نصّ المشّرع على وجوبه في قانون نزع الملكية في المادة 03 الفقرة 05 منه، التي تنصّ على: "...يجب أن توفر الاعتمادات اللاّزمة للتعويض القبلي على الأملاك والحقوق المطلوب نزعها"[2]، وبذلك يجب على الإدارة أن توفر الاعتمادات المالية اللازمة قبل نقل الملكية أو استرجاع أراضيها الفلاحية، وفي حالة ما إذا خالفت الإدارة نازعة الملكية قاعدة الدفع المسبق للتعويض، يمكن للقاضي بعد رفع دعوى من المتضرر أن يقضي بطرد الإدارة نازعة الملكية من العقارات الفلاحية المنزوعة والمستولى عليها.

وفيما يخص إيداع مبلغ التعويض فهو إجباري قبل وضع اليد على الأملاك كما أقرّه الدستور في المادة 22 منه على أنّ: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"، وكرّسته مختلف القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية.

**ب- أنه تعويض عادل ومنصف:** وبالنسبة لصفة الإنصاف فبقدر ما هي صالحة للتعويض المالك المنزوع منه الملكية عن كافة الأضرار اللاحقة به جرّاء نزع الملكية، فهي صالحة كذلك في جانب الإدارة المكلفة بدفع التعويض، بحيث لا تلزم بدفع التعويض عن ضرر لم تتسبب في إحداثه، لأنّ القول بغير هذا سيؤدي إلى إثراء المالك المنزوع منه ملكيته على حساب الإدارة، ومن ثم على حساب المجتمع ككل، فباحترام هذه الاعتبارات سنتوصل إلى تقدير التعويض ينصف جميع الأطراف.

أمّا صفة العدل فهي ترمي إلى جعل تقدير التعويض غير منافي لقواعد العدالة التي تقضي احترام مبادئ معينة حين تقدير هذا التعويض[3].

(1) المادة 29 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، الذي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدّل والمتمّم بقانون المالية رقم 21/04.
(2) المادة 03 الفقرة 05 من القانون رقم 11/91، المعدّل والمتمم، المرجع نفسه.
(3)زوبير براحلية، المرجع سابق الذّكر، الصفحة 87.

**ثانيا: صور التعويض**

تختلف صـور التعويـض عن نزع الملكيـة المتخذ من طرف الدولـة لكسب الأراضـي سـواء عن طريـق الاسترجـاع أو الاقتطـاع إمّا تابـعة للأمـلاك الوطنيـة الخاصـة أو الأمـلاك الخواص أو الوقفيـة، ويكون هذا التعويض نقدي أو عيني.

أ- **التعويض النقدي:** ويتم دفع هذا المبلغ بالعملة الوطنية للمتضررين من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهو يشكل جبرًا كاملاً لضـرر الذي لحـق بملاّك الأراضـي الفلاحيـة أو أصحاب الحقـوق العينية، وتعويضًا لهم عمّا فاتهم من كسب وما لحقهم من خسارة، ويجب أن يكون هذا المبلغ حسب نص المادة 20 من الدستور، وكذا المادة 21 من القانون رقم 11/91، والمادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، عادلاً ومنصفًا[1].

وحسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03 على أنّ: "يتم التكفل بالتعويض المالي لأصحاب حق الانتفاع بعنوان أحكام هذا المرسوم من الحساب الخاص للخزينة رقم 048-302 الذي عنوانه "تعويـض بصدد الأمـلاك المرصودة للصندوق الوطنـي للثورة الزراعية" المنصوص عليه في المادة 194 من القانون 87-20 المؤرخ في 23 ديسمبر 1987 والمذكور أعلاه، على أساس تقدير الأملاك الوطنية الذي يحدّد بموجب قرار الوالي المنصوص عليه في المادة 5 أعلاه".

**ب-التعويض العيني:** يمكن للإدارة كلّما أمكن أن تقترح تعويضًا عينيًا بدلاً من التعويض نقدًا لملاك الأراضي الفلاحية أو أصحاب الحقوق العينية، من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. وحسب نص المادة 25 الفقرة الثانية من القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم على أنّه: "...ويرفق كلّما أمكن باقتراح تعويض عيني يحلّ محل التعويض النقدي المنصوص عليه أعلاه"[2].

وبالنّسبة للملكية الوقفية نصّت المادة 24 من القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم على أنّه يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبيّن في كلّ حالة، تحت طائلة البطلان، هوية المالك أو صاحب حق الملكيـة، كما يعيّن العقارات اعتمادًا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، وقاعدة حسابه"[3]

(1)معروف شبلي، عز الدين بلمشري المشري، **دور القاضي الإداري في تسوية منازعات التعويض عند نزع الملكية للمنفعة العمومية**، مذكرة لنيـل إجـازة المدرسة العليا للقضـاء، الدفعـة السادسـة عشـر، المدرسة العليا للقضاء دفعة 2005-2008، الصفحة28.

(2) المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع سابق الذكر.

(3)معروف شبلي، عز الدين بلمشري المشري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 28.

**ثالثا: الإجراءات المتبعة لدفع التعويض**

يتعين على الإدارة دفع التعويض المستحق لصالح مالكي الأراضي الفلاحية وأصحاب الحقوق العينية المنزوعة قبل إصدار قرار نزع الملكية فيظهر هذا الالتزام حصانة الملكية الخاصة من أي اعتداء.

أ- **الجهة المكلّفة بدفع التعويض:** نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي صلاحية من صلاحيات السلطة العامة، فلا يمكن لغير الدولة إجراؤها لكن يمكن لشخص اعتباري يخضع للقانون العام أو شخص معنوي يخضع للقانون الخاص أن يطلب إجراء هاته العملية لصالح المشروع ذي المنفعة العامة الذي يودّ إنجازه.

لهذا فيمكن لعدّة جهات إدارية كانت أم لا أن تطلب الانطلاق في عملية نزع الملكية، ورغم هذا فلم تتم الإشارة في القانون أو المرسوم التنفيذي للجهة المستفيدة ولكن تمت الإشارة إلى كون المسؤول عن اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وهو الوالي الذي يعتبر مسؤول عن تنفيذ جميع العمليات لاسيما دفع التعويض المستحق.

أمّا الجهة المستفيدة من النزع فليس لها إلا تكوين ملف يبرّر اللّجوء إلى نزع الملكية، على أنّ الوالي هو الذي سيشرع في اتخاذ الإجراءات، لهذا يجب أن يتأكد من مدى فعالية المنفعة العمومية، وكذا من توافر الاعتمادات المالية الضرورية لإجراء عملية النزع.

ورغم هذا فلقد استقر قضاء مجلس الدولة ومن قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا على أنّ دفع التعويض يقع على الجهة المستفيدة من نزع الملكية، حيث جاء القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 ما يلي: "حيث أنّه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أنّ المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية"

إلاّ أن الأستاذة زروقي ليلى ترى بأنّ موقف مجلس الدولة المعبّر عنه في القرار رقم 199301 السالف الذّكر، سيؤدي إلى نتائج وخيمة، لاسيما بالنسبة للملاك المنزوع ملكيتهم الّذين سيجدون أنفسهم مجبرين عن البحث عن الجهة المستفيدة[1] من نزع ملكيتهم، وذلك من أجل مقاضاتها وكذا يتوجب عليهم تنفيذ القرار القضائي الّذي يكرّس حقهم في التعويض، فإذا لم تكن الجهة المستفيدة من النزع سلطة إدارية

(1)زوبير براحلية، المرجع سابق الذّكر، الصفحة 58.

فيتعين عليهم اتباع القواعد العامة بما يخص تنفيذ القرار القضائي التي تعدّ طريقة طويلة ونتائجها غير مؤكدة.

ولهذا تفضل الأستاذة زروقي ليلى طريقة أخرى تتماشى مع روح القانون رقم 11/91 المعدّل والمتمّم، وفي نفس الوقت فهي تحمي الملاك المنزوع ملكيتهم ولا تضرّ بالدولة، وتتمثل في تمكين الملاك من تعويض يمنح لهم من حساب الخزينة الخاص الموجود تحت عنوان "تنفيذ القضاء المقضي بها لصالح الأفراد والمتضمنة إدانات مالية للدولة وبعض الهيئات" ويمكن للدولة فيما بعد وباستعمال صلاحياتها كسلطة عامة أن تجبر الجهة المستفيدة، من عملية النزع على أن تدفع المبالغ المستحقة عليها لصالح الخزينة.

وهذا ما هو جاري به العمل في النظام المصري بحيث لا يجوز مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية بمبلغ التعويض، إنّما توجه إلى الجهة التي تقوم بإجراءات نزع الملكية، فإذا ما وجّهت الدعوة ضد الجهة المستفيدة من نزع الملكية فإنّها تكون قد رفعت على غير ذي صفة[1].

**ب- إيداع التعويض:** ركّز المشرع الجزائري على وجوب إيداع تعويض قبلي، على أن يكون الدفع متزامنًا مع تبليغ الملاّك المعنيين بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل هذا ما نصّت عليه المادة 27 من القانون رقم 11/91 المعدّل والمتمم على أنّه: "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الّذي يتم في التبليغ المحدّد في المادة 25 من هذا القانون" في حين لم يحدّد المشرّع إجراءات دفع هذا التعويض[2].

**1- إجراءات دفع التعويض**

لقد وضّـح المشـرّع أهميّـة دفع التعويـض عن نزع الملكيـة من أجل المنفعة العمومية وشدّد على مسألة إجبارية دفعه في كل الحالات ونفس الشيء أكّده القضاء الجزائري، لكنه لم يبيّن إجراءات دفع التعويض إلى ثلاثة مسائل:

(1) زوبير براحلية، المرجع سابق الذكر، الصفحة 59، 60.
(2) المادة 27 من القانون رقم 11/91، المعدّل والمتمّم، المرجع السابق الذكر.

– وقت دفع التعويض المقدّر إداريا: والّذي اشترطت المادة 25 من القانون رقم 11/91 المعدّل والمتمّم والمذكور أعلاه، أن يكون متزامنًا مع تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن العقارات الفلاحية والحقوق العينية المزمع نزع ملكيتها[1].

– فـي الحالة التي لم يتمكن فيها المحافظ المحقق حين إعداده لقائمة الملاّك وأصحاب الحقوق العينية في إطار إنجاز التحقيق الجزئي الممهد لعملية نزع الملكية من تحديد هوية مالكي العقارات وأصحاب الحقوق العينية المنزوعة، فيتم إيداع التعويض في خزينة الولاية لمدة 15 سنة وهذا ما تضمنته المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المعدّل والمتمم بنصها على ما يلي: "يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها، بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها والتي لم تحدّد هوية مالكها خلال التحقيق الجزئي، في خزينة الولاية لمدّة 15 عامًا"[2] لحين ظهور صاحب الحق فيه والذي يمكنه سحب المبلغ بشرط ألاّ تكون مدّة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة، لأنَ بانتهائها يكون الحق في التعويض قد تقادم، وذلك بتقديم ما يثبت أحقيته في أخذ ذلك التعويض، بأنّ يثبت صفته على العقار والحق المنزوع.

يمكن عند الضرورة أن ترفع الجهة المكلّفة بدفع التعويض دعوى أمام القضاء الاستعجالي تطلب فيها إشهاد على تسليم الأموال، والمشرع لم يوضح مسائل أخرى لا سيما إجراءات دفع التعويض للمالكين وأصحاب الحقوق المنزوعة المحددين في القائمة يعدّها المحافظ المحقق، فهل يدفع له مباشرة أو يودع لدى الخزينة؟

في حالة نزع الملكية الفلاحية الخاصة أو الوقفية، تضع الجهة المستفيدة من هذه العملية مبالغ التعويضات المستحقة لدى الخزينة العمومية[3].

وفي حالة عملية الاسترجاع أو الاقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمدمجة في القطاع العمراني يتكفل الصندوق الخاص تحت رقم 048–302 بهذه التعويضات والذي عنوانه: "التعويض بعنوان الأملاك المخصصة للصندوق الوطني للثورة الزراعية"[4]

(1) المادة 25 من القانون رقم 11/91، المعدّل والمتمّم، المرجع السابق الذكر.
(2) المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحدد كيفيات القانون رقم 11/91 الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 1993/01/08 المعدّل والمتمّم.
(3)زوبير برا حلية، المرجع السابق الذّكر، الصفحة61.
(4) التعليمة رقم 02، المؤرخة في 12 ماي 2013، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، الصادرة عن الوزير الاوّل.

**2- النتائج المترتبة عن عدم إيداع مبلغ التعويض**

ألزمت المادة 27 من القانون 11/91 المعدّل والمتمم بإيداع التعويض لدى الجهة المختصة[1] ويترتب على مخالفة هذا الإجراء وحسب المادة 33 من نفس القانون إنّ كلّ نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حدّدها القانون يكون باطلاً وعديم الأثر ويعد تجاوزًا يترتب عنه التعويض، فإذا لم يتم تسديد مبلغ التعويض أو إيداعه لدى خزينة الولاية فهذا يعتبر خرقا لقانون نزع الملكية يترتب عليه بطلان إجراءات النزع[2].

**3- محتوى التعويض**

في إطار عملية نزع الملكية الفلاحية من أجل المنفعة العمومية أقر المشرع ضمان حقوق الأطراف المتضررة منها، من خلال تعويضهم عن الأضرار المترتبة عن هذه العملية، ونفس الأمر للمتضررين من عملية استرجاع أو اقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المدمجة في القطاع العمراني حيث ألزم المشرع الإدارة النازعة لملكية الأراضي الفلاحية أو الحقوق المترتبة عنها أن يكون التعويض الذي أعدّته يغطي كافة الأضرار التي لحقت بهم، وإذا كان المشرّع يهدف إلى إصلاح الضرر المترتب عن هذه العملية، فإنّ الإصلاح لا يكتمل بتعويض المتضررين عن قيمة حقوقهم، وإنّما يتعدى ذلك ليشمل تعويضات أخرى تبعية لتلك التعويضات الرئيسية.

والمقصود بالتعويضات الرئيسية هو تقدير للثمن الذي يساويه العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العمومية.

أمّا التعويضات التبعية وهي التعويضات التبعية الأخرى عدا الثمن الذّي تقيم العقار به مثل تعويض صاحب حق الانتفاع، وتعويض بدل الإيجار وتعويضات الرحيل[3].

**الفرع الثاني: قواعد تقدير التعويض**

يتم تقدير مبلغ التعويض في حالة نزع الملكية الوقفية أو الخاصة أو في حالة اقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، من أجل دمجها في القطاع العمراني وهذا استنادًا على

(1) المادة 27 من القانون رقم 11/91، المعدّل والمتمّم، المرجع السابق الذكر.
(2) المادة 33 من القانون رقم 11/91، المعدّل والمتمّم، المرجع نفسه.
(3)معروف شبلي، عز الدين بلمشري المشري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 28.

عمليات التقييم العقاري، ولذا ارتأينا في هذا الفرع إلى عوامل تقدير الأراضي الفلاحية (أولاً)، وتحديد طرق تقييم الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني (ثانيًا).

**أولا: عوامل تقدير الأراضي الفلاحية:**

ويتم تقدير قيمتها التجارية وفقا للعوامل التالية:

**1- العامل المادي:** وهو يحتوي على العناصر التالية:

- طبيعة ونوعية التربة وذلك بتحليل الطبيعة الفيزيوكيميائية وبيان سمك التربة الصالحة للزراعة ومدى قابلية نفوذ المياه لها بيان نوعية النباتات التي هي موجودة على سطح الأرض.

- الظروف المناخية المحيطة بالأرض ككمية الأمطار ومدى تعرض الأرض لأشعة الشمس ومدى تعرضها للرياح وكذا شدّة الحرارة.

- الطبيعة المادية للأرض الفلاحية من تضاريس فالأرض المنبسطة والمسطحة تكون أغلى من الأرض ذات التضاريس الصعبة التي يصعب فيها استعمال الآلات الفلاحية وبالتالي فمردودها يكون أقل.

- قيمة أعمال الصيانة التي تهدف للمحافظة على خصوبة الأرض مثل: صيانة قنوات صرف المياه وكذا قنوات الري.

- نوعية الغرس والتي تحدد حسب طريقة الغراسة وصنفها ومردودها وكذا سنه.

**2- العامل الاقتصادي:** والذي يشمل العناصر التالية:في طلب على الأراضي الفلاحية.

- موقع الأرض الفلاحية بالنسبة لطرق المواصلات وكذا قربها من المدن والتجمعات السكانية إذ من شأن ذلك أن يسهل من عملية تسويق المنتجات الفلاحية وهو ما يجعل على الأراضي الفلاحية يتزايد[1].

**3- العامل القانوني:**

- تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير إلى الأراضي فلاحية قابلة للتعمير في المدى المتوسط أو البعيد، والأراضي الفلاحية غير قابلة للتعمير.

- الارتفاقات المثقلة لملكية الأراضي باختلاف أنواعها.

(1)كريم حرز الله، المرجع سابق الذكر، الصفحة 144 إلى غاية 146.

– طبيعة وحجم البناء المرخص بإنجازه وفقا لقواعد التعمير[1].

**ثانيا: تحديد طرق تقييم الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني**

**1– طريقة المقارنة المباشرة:**

لهذه الطريقة أهمية خاصة عند وجود سوق عقارية نشطة، فتكون العبرة بنوعية الأراضي بالاعتماد على المعلومات المسجلة بفهرس المعاملات العقارية، فإذا تم تكليف خبير من أجل تحديد القيمة التجارية لأرض فلاحية مساحتها 04 هكتار مسقية، ومعدة لإنتاج الخضر وذات سطح مبسوط فعلى الخبير أن يقوم بالبحث في فهرس المعاملات عن جميع المعاملات المسجلة والتي تمت على أراضي مشابهة إلى حد ما مقارنة بتلك المتوفرة في الأرض المراد تقييمها:

– القطعة رقم 01: مساحتها 0,8 هكتار، مسقية ومعدة لإنتاج الفاكهة، وتم بيعها بـ 280,000 دج

– القطعة رقم 02: مساحتها 04 هكتار، غير مسقية وتم بيعها بـ 340,000 دج

– القطعة رقم 03: مساحتها 3,5 هكتار، مسقية ومعدّة لإنتاج الخضر، تم بينها بـ 60,000 دج

وبعد تحليل المعلومات نتحصل على ما يلي:

بالنسبة للقطعة رقم 01 لا يمكن الاعتماد على المعلومات المحصلة بشأنها، فهي أرض معدة لإنتاج الفاكهة في حين أنَ الأرض المراد تقييمها معدَة لزراعة الخضر، أضف إلى ذلك الفرق الكبير بين مساحتي القطعتين، وعليه يجب استبعادها.

بالنسبة للقطعة رقم 02 فلا يمكن الاعتماد على المعلومات المحصل عليها رغم تساوي مساحتها مساحة الأرض المراد تقييمها، وهذا بسبب عدم استفادتها من السقي[2].

بالنسبة للقطعة رقم 03 فهي تشتمل على نفس الخصائص الطبيعية والتقنية للأرض المراد تقييمها، والفرق بين المساحتين ضئيل، وعليه يمكن الاعتماد على المعلومات المحصل عليها حول المعاملة التي تمت على هذه الأرض.

هذا وتساوي القيمة التجارية للأرض محل الخبرة، ثمن القطعة الأرضية رقم 03 ضرب مساحة الأرض المراد تقييمها، الكل تقسيم مساحة القطعة رقم 03.

(1)كريم حرز الله، المرجع السابق الذكر، الصفحة147.
(2)معروف شبلي، عز الدين بلمشري المشري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 17.

القيمة التجارية= (600,000×04): 3,5= 690.0000 دج

**2- طريقة الثمن المتوسط للهكتار:**

ولهذه الطريقة مصداقية أكثر من طريقة المقارنة المباشرة المذكورة سابقا، فإذا أردنا تقويم قطعة أرض مساحتـــها 03 هكتار، مسقية وهي ذات تضـاريس سهلة فيجب البحث في فهرس المعاملات على البيـوع الأكثر قربًا وتشابـهًا مع عمليـة البيـع الواردة على قطعة الأرض المراد تحديدها، ولنفترض أنه قد تم الحصول على النتائج التالية:

- قطـعة رقـم 01: خصـــائصها مشابهة للأرض مـحل الخبـرة، تبلغ مساحتها 02 هكتار وقد تم بيعها بـ 3000,000دج

- قطـعـة رقـم 02: خصـائصـها مشابهـة للأرض محل الخبرة، تبلـغ مساحتـها 04 هكتار تم بيعها بـ 4200,000 دج

- قطعة رقم 03: مساحتها 02 هكتار، مغروسة بأشجار الفاكهة تم بيعها بـ 6000,000 دج

هذا والخصائص المتشابهة وكذا قرب المساحة بالنسبة لكل من القطع رقم 01 و02 مع القطعة المراد تقييمها، يسمح لنا بالاعتماد على المعلومات المحصلة بشأنها، في حين نستبعد تلك المتعلقة بالقطعة رقم 03 التي تخص أرض فلاحية معدة لإنتاج أشجار الفاكهة.

وعليه فتساوي القيمة التجارية للأرض محل التقويم الثمن المتوسط من القطع رقم 01 و02 ضرب مساحة الأرض أي 381000دج[1].

**3- طريقة التقييم عن طريق المردودية (الإنتاجية)**

تم التأكيد على استعمال هذه الطريقة بموجب التعليمة التقنية المتعلقة بدراسة وتحليل السوق العقارية والصادرة في 05 نوفمبر 1994 عن المدير العام للأملاك الوطنية بوزارة المالية، وعلى هذا الأساس تساوي القيمة التجارية، الناتج الصافي المتوسط ونقسمه على النسبة الإنتاجية حسب الأمثلة التالية:

(1)معروف شبلي، عز الدين بلمشري المشري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 18.

- قطعة رقم 01 تبلغ مساحتها 03 هكتار، تم بيعها بـ: 6000,000 دج

- قطعة رقم 02 تبلغ مساحتها 04 هكتار، تم بيعها بـ: 3600,000 دج

- قطعة رقم 03 تبلغ مساحتها 05 هكتار، تم بيعها بـ: 4200,000 دج

ولنفرض أن الإنتاج الصافي المتوسط بالنسبة للأراضي المسقية يقدر بـ 50,000 دج للهكتار الواحد، فتساوي إذن النسبة الإنتاجية المتوسطة ضرب مساحة الأرض، الكل تقسيم الثمن، أي أنها تكون بالنسبة للقطع الثلاثة كما يلي:

- القطعة رقم 01= 5%، القطعة رقم 02= 5,55%، القطعة رقم 03= 5,95%، وعليه تساوي النسبة الإنتاجية المتوسطة، مجموع النسب الإنتاجية تقسيم عدد القطع وبذلك تساوي القيمة التجارية لقطعة أرض مساحتها 02 هكتار مسقية، الناتج الصافي المتوسط ونقسمه على نسبة الإنتاجية أي 1,818,181دج[1].

**4- طريقة التقييم حسب الريع (الدخل):**

وهي طريقة خاصة بتقدير القيمة التجارية للأراضي الفلاحية التي تكون محل عقد إيجار ولا يهم إن كان بدل الإيجار نقدي أو قسط من المنتوج، والقيمة التجارية تساوي مبلغ الدخل الصافي تقسيم نسبة الرسملة هذه الأخيرة تكون محل تحديد دوري من قبل مصالح الفلاحة وأملاك الدولة، فإذا كنا بصدد تقدير القيمة التجارية لقطعة أرض تبلغ مساحتها 03 هكتار والتي ريعا مقداره 6,000 دج للهكتار الواحد فتساوي قيمتها (6,000 دج ÷3 هكتار)150,000 دج[2].

**الفرع الثالث: المنازعة القضائية في تقدير التعويض**

من بين الضمانات التي جاء بها القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منحه لأطراف هذه العملية الحق في الالتجاء إلى القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض، لذا سنتناول أولا إجراءات والشروط الشكلية لرفع دعوى التعويض، ثم آثار رفع دعوى الطعن في التعويض ثانيا.

(1)كريم حرز الله، المرجع السابق الذكر، الصفحة 151.
(2)معروف شبلي، عز الدين بلمشري المشري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 19.

**أولا: إجراءات وشروط الشكلية لرفع دعوى التعويض**

بالنسبة للشروط العامة حسب نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"، أما بالنسبة للشروط الخاصة والمتمثلة في إرفاق العريضة بالقرار الإداري المحدد لتعويض واحترام ميعاد رفع هذه الدعوى[1].

وحسب نص المادة 677 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون غير أنه للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف"[2].

في حالة رفض المتضرر للتقدير المقترح من طرف الإدارة من طرف الإدارة بخصوص تعويضه من عملية نزع الملكية الفلاحية الخاصة أو الوقفية، أو حرمانه من حقوقه حق الامتياز وحق الانتفاع، أما بالنسبة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للقضاء الإداري المختص إقليميا (المحكمة الإدارية، مجلس الدولة) ترفع دعوى الطعن في التعويض ضد القرار الإداري الصادر عن الوالي بإقرار نزع الملكية وتحديد مبلغ التعويض الممنوح للأطراف المتضررة فإن الوالي يعتبر رئيسا في الدعوى المرفوعة للطعن في القرار الإداري الصادر عنه وهذا ما جاء في العديد من قرارات مجلس الدولة وحسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفًا فيها"[3].

وبالنسبة للجهة المستفيدة التي طلبت نزع الملكية والتي تقوم بإيداع مبلغ التعويض لدى الجهة الإدارية المختصة (خزينة الولاية) وفي حالة صدور قرار عن الغرفة الإدارية بتعديل مبلغ التعويض فالجهة المستفيدة هي التي تتحمل هذه الزيادة وفي هذا المجال ورد في قرار لمجلس الدولة جاء فيه عن المسؤول عن التعويض حيث أنّه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد المباشر من هذه العملية

(1) المادة 13 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 23-04-2008.

(2) المادة 677 من الأمر رقم58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدّل والمتمّم.

(3)معروف شبلي، عز الدين بلمشري المشري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 23.

وبالنسبة لميعاد رفع دعوى من حق الطرف المطالب رفع دعوى أمام القضاء الإداري على أن يكون ذلك في خلال شهر واحد يبدأ سريانه من تاريخ تبليغه بالقرار الإداري بناءًا على نصّ المادة 26 من القانون 11/91 المعدل والمتمم التي تنص على: "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي"، والمادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93 فقد حدد أجل شهر واحد (01) فقط ليقوم الشخص المنزوعة ملكيته أو صاحب الحق العيني العقاري وكل متضرر من نزع الملكية برفع دعوى للطعن في التعويض أمام الجهة القضائية المختصة وهذا ابتداءً من تاريخ تبليغ هذه الآجال بخصوص نزع الملكية الفلاحية الخاصة[1]. بينما الاسترجاع والاقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة فنجد أن المشرع لم يحدد آجالا معينة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 313/03 أو التعليمات الصادرة بهذا الشأن، أي تخضع لآجال الطعن أمام القضاء الإداري والقرار المتضمن من الوالي باسترجاع أو اقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة حسب المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي"[2].

**ثانيا: آثار رفع دعوى الطعن في التعويض**

هناك أثر وحيد ينتج عن رفع دعوى الطعن في التعويض يتمثل في وقف تنفيذ القرار الإداري الذي قضى بنزع الملكية إلى حين فصل الجهة القضائية المختصة بالنسبة لمسألة التعويض عن نزع الملكية الفلاحية الخاصة أو الوقفية أو استرجاع أو اقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للقاضي النظر في الملك المنزوع أو المسترجع وحسب نص المادة 21 من القانون 11/91 المعدل والمتمم فيبقى الطاعن متمتعًا بملكيته إلى غاية الفصل في الطعن المرفوع، ذلك لأن المادة 14 من القانون 11/91 المعدّل والمتمّم ألزمت الجهة القضائية المختصة بالفصل في الطعن خلال أجل أقصاه شهر (01) واحد من تاريخ رفع الطعن إليها[3].

وتتنوع وسائل التحقيق الممنوحة للقاضي حيث يمكنه اتخاذ تدابير التي يراها مفيدة للفصل في النزاع كإجراء خبرة قضائية (تعيين خبير لاقتراح تعويض مناسب عن نزع الملكية).

(1)معروف شبلي، عز الدين بلمشري المشري، المرجع سابق الذكر، الصفحة 24.
(2) المادة 829 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق الذكر.
(3) القانون رقم 11/91 المعدّل والمتمم، المرجع السابق الذّكر.

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة أن ترفض تعيين الخبير إذا طلبه أحد الأطراف إذا تبيّن لها بأنّ الفصل في النزاع واضح ولا يحتاج إلى الخبرة ويمكن أيضًا اللجوء إلى التسوية بإجراء الصلح بين الأطراف، وهذا من أجل هدف الوصول إلى تسوية قضائية للنزاع المتعلق بالتعويض، كما يمكن انتقال القاضي لمعاينة الأماكن إذا كانت الخبرة ناقصة.

أما بالنسبة لسلطة القاضي الإداري اتجاه تقييم الإدارة فيقوم القاضي الإداري بمراقبة وكيفية تقويم الإدارة للعقار، وما إذا كان التعويض الممنوح يتناسب مع القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق العقارية المنزوعة والتي يُراعى فيها الأسعار المتداولة في السوق وبناءًا عليه فللقاضي سلطة تعديل التعويض والزيادة فيه إذا أثبت المنزوعة ملكيته أن تقدير التعويض لم يكن عادلاً[1].

وجاء في قرار لمجلس الدولة أن التعويض يكون حسب طبيعة العقار المنزوعة ملكيته إذ أنه: "...إذا كان صحيح بأن التعويض لابد أن يكون عادلاً ومنصفًا حسب ما تنص عليه المادة 21 من القانون المتضمن قواعد نزع الملكية الصادر في 1991/04/27 فإن الفقرة الثانية من نفس القانون تضيف بأن مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة الحقيقية للأملاك ومادام أن في قضية الحال الأرض المنزوعة فلاحية وليست عمرانية فإن التعويض يكون بالهكتار وليس بالمتر المربع...وأن القيمة الحقيقية تقدر من اليوم الذي قامت فيه مصالح أملاك الدولة بالتقييم[2].

**المطلب الثاني: طلب النزع التام للأراضي الفلاحية واسترجاعها**

طلب النزع التام للأراضي الفلاحية يرد على كل الأصناف القانونية للأراضي الفلاحية، سواء التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو الوقفية أو التابعة للملكية الخاصة، كما أنّ للملاك الحق في طلب استرجاع أراضيهم المنزوعة في حالة عدم الانطلاق الفعلي في المشروع المزمع إنجازه، وعليه ارتأينا من خلال هذا المطلب إلى دراسة الحق في طلب النزع التام للأراضي الفلاحية في الفرع الأول، ثم الحق في طلب استرجاع الأراضي الفلاحية في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: الحق في طلب النزع التام للأراضي الفلاحية**

ترك المشرع للإدارة السلطة التقديرية في تحديد مساحات الأراضي الفلاحية اللازمة لإنجاز المشروع المعلن عنه، فقد تكتفي بنزع جزء فقط من هذه الأراضي، وهو ما قد يلحق ضررًا بمالكها أو المنتفع بها من خلال عدم تمكنه من استعمال واستغلال هذه الأراضي على وجه المألوف، لذا أقرّ

(1)معروف شبلي، عز الدين بلمشري المشري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 32.
(2) قرار مجلس الدّولة بتاريخ 2006/01/24، ملف رقم 025250، نشرة القضاة، العدد 59، السنة 2006.

المشرّع مقابل ذلك إمكانية النزع التام للأراضي الفلاحية إذا استحال الانتفاع بالجزء المتبقي بناءًا على طلب يقدمه ذوي الشأن، وحينئذ تلتزم الإدارة بنزع العقار الفلاحي بأكمله، وهذا طبقا لنص المادة 22 من القانون رقم 11/91 المعدّل والمتمّم والتي جاء فيها: "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلاّ جزءًا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء المتبقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الّذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جرّاء الملكية".

ما يؤخذ على المشرع في هذا الشأن أنه لم ينظم بموجب القانون رقم 11/91 المعدّل والمتمّم والمراسيم التنفيذية له أيّة أحكام بشأن الجهة التي يمكن أن يقدم أمامها طلب النزع التام لملكية الأراضي الفلاحية، والآجال القانونية لذلك، كما أنّه لم يحدّد المعيار الذي على أساسه يمكن اعتبار الجزء المتبقي غير قابل للانتفاع[1].

فضلاً عن إجازة المشّرع للملاك طلب استرجاع ملكيتهم في إطار القانون رقم 11/91، فقد منح كذلك للمستثمرين في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والخاضعة للقانون رقم 19/87 الملغى بالقانون رقم 03/10 هذا الحق، حيث نصّت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03 على ما يلي: "في الحالة التي لا يشمل فيها الاسترجاع إلاّ جزءًا من الأراضي المستثمرة الفلاحية المعنية، ويؤثر بذلك في قابليتها على البقاء، فإنّ المستثمر الفلاحي والمستثمرين الفلاحين المعنيين أن يطلبوا من الوالي الاسترجاع الكامل للأملاك التي لهم عليها حق عيني عقاري"[2].

الجدير بالذكر أن طلب المالك أو أصحاب الحقوق النزع التّام للأملاك قج يلقى رفضًا من طرف الإدارة المعنية بهذه العملية، وفي هذه الحالة يجوز للمعني اللّجوء للجهات القضائية من أجل مطالبة الإدارة بالنزع التام لهذه الأملاك، حيث يعدّ القاضي الإداري الجهة المختصة بالنّظر في هذه المسألة طبقا لنص المادة 800 من قانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصّت على أنّه: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أوّل درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، الّتي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات

(1) جيلاني بلحاج، **الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2011/2010، الصفحة 45 **نقلا** :عن أسية هتشان، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ل.م.د، الطور الثالث، كلية الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة يحيى فارس المدية، السنة الجامعية 2017/2016، الصفحة 281.

(2) المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع السابق الذكر.

العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفًا فيها" وهنا لابدّ على القاضي من معرفة طبيعة قرار الإدارة الرافض لاستكمال النزع التام من حيث كونه قرار يتعلق بالمشروعية أو الملائمة.

كما يبدو أن رفض الإدارة لطلب إتمام نزع الجزء المتبقي يدخل في نطاق سلطانها (سلطة الملائمة)، لأنّها هي التي تحدّد وتقدّر المساحة التي تحتاجها للمنفعة العامة، وبالتالي فهي مبدئيًا غير خاضعة لرقابة القضاء إذ يحق لها أن تقبل أو ترفض الطلب، غير أن رفض الإدارة قد يكفيه القاضي بالتّعسّف في استعمال حق الرّفض[1]، حسب مفهوم نص المادة 124 مكرّر من القانون المدني الجزائري على أنه: "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الآتية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.

- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.

- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة".[2]

**الفرع الثاني: الحق في طلب استرجاع الأراضي الفلاحية**

خوّل المشرّع لمالك الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصّة أو الوقفية المنتزعة من أجل تحقيق المنفعة العامة الحقّ في طلب استرجاع هذه الأراضي، إذا لم تقم الإدارة بإنجاز المشروع المعلن عنه في المدّة المحدّدة طبقا لنص المادة 32 من القانون رقم 11/91 المعدّل والمتمم، ولذا سنتناول في هذا الفرع موضوع دعوى الاسترجاع أوّلاً، ثم مقابل استرجاع الأملاك ثانيًا.

**أولا: موضوع دعوى الاسترجاع**

حسب المادة 32 من القانون 11/91 المعدل والمتمم التي نصت على أنّ: "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق"[3].

(1) رمزي حوحو، محمد لمعيني، **النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة**، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 06، أفريل 2009، الصفحة 79، **نقلاً :**عن أسية هتشان، المرجع السابق الذكر، الصفحة 282.

(2) المادة 124مكرر من الأمر رقم 58/75، المعدّل والمتمّم، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق الذكر.

(3) المادة 32 من القانون رقم 11/91، المعدّل والمتمّم، المرجع السابق الذكر.

لقد قرر المشرع إمكانية طلب الاسترجاع، حيث يكون أولاً بتوجيه هذا الطلب إلى الإدارة نازعة الملكية، فإذا لم تستجب الإدارة يتوجب رفع دعوى الاسترجاع أمام القاضي المختص لعدم الانطلاق الفعلي للأشغال، لأن المطالبة بالاسترجاع يكون قرار نزع الملكية مشروعًا وصحيحًا وصدر بمراعاة كل الإجراءات اللازمة لنزع الملكية، حيث، أنّه لا يمكن الاحتجاج بتنفيذ قرار نزع الملكية وذلك بإخلاء الأماكن، ولا حتى بالتعويض نزع الملكية، وحسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 والمنشور الوزاري رقم 07/43 المؤرخ في 02 ديسمبر 2007 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي إلا أن المشرع تطرق في نص المادة 32 من القانون 11/91 المعدل والمتمم إلى حالة واحدة لتقديم طلب الاسترجاع وهي حالة عدم الانطلاق الفعلي في إنجاز الأشغال المزمع إنجازها على خلاف المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 فنجد العبارة هي: "لإنجاز نزع الملكية" غير أن المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المتعلق باسترجاع أو اقتطاع الدولة للأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني، حيث يترتب على حقوق المنتفعين عن هذه الأراضي المدمجة في القطاع العمراني، فقط على حق التعويض وفي الاسترجاع التام للأراضي دون المطالبة باسترجاع حقوقهم[1].

**ثانيا: مقابل استرجاع الأملاك**

في حالة استرجاع المالك الأصلي العقار الذي نزع منه، فعلى المالك أن يقوم برفع دعوى الاسترجاع، ويترتب على هذه دعوى الاسترجاع على أن يتحصل المالك الأصلي على استرجاع أملاكه بناءًا على دعوى الاسترجاع من جهة ومن جهة أخرى الحصول على التعويض.

وبالرجوع إلى القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدّل والمتمّم، لا توجد أي إشارة إلى المقابل الذي يدفعه المالك الأصلي لقاء هذا الاسترجاع، الأمر الذي يفتح المجال للقاضي حتى يحدد هذا المقابل، مما يلاحظ أن القاضي بدعوى الاسترجاع إما أن يقضي بإلغاء قرار نزع الملكية وإما يقضي بإعادة البيع أو التنازل لفائدة المالك الأصلي دون أن يحدد المبلغ أو المقابل عن هذا البيع، باستثناء قضية ورثة مفتاح أحمد ضد والي ولاية سكيكدة ومن معه، حيث جاء في القرار الصادر فيها "في الموضوع: إلغاء القرار المستأنف فيه، والفصل من جديد الأمر باسترجاع الأرض موضوع قرار نزع الملكية الصادر في 28 فيفري 1983 رقم 42 من طرف والي سكيكدة لفائدة ورثة مفتاح أحمد مقابل استرجاع ما قبض من طرفهم من تعويض".

(1)خالد بعوني، **مناز‌عات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري**، أطروحة لنيـــل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، السنة الجامعية 2011/2010، الصفحة 221.

يلاحظ هنا أن القاضي أمر بإرجاع قطعة الأرض مقابل استرجاع مبلغ التعويض، غير أن نزع الملكية تم سنة 1983 والأمر بالاسترجاع كان سنة 2001 كما أنَ مقابل الاسترجاع وهو تعويض نزع الملكية يكون قد تغيَر،فمبلغ التعويض الذَي قبض سنة 1983 يعتبر زهيدًا سنة 2001 نظرًا لعدة اعتبارات اقتصادية، وهذا يؤدي إلى إثراء أصحاب الأملاك على حساب الإدارة، مما يجعل دعوى الاسترجاع تحقق موردًا ماليًا هامًا لأصحاب الأملاك[1]، وهذا ما يجعل هذه الدعوى مصدرًا للمضاربة في هذه الحالة، فإن حق الاسترجاع يُصب في عقد وفق الأشكال القانونية ويتحدد الثمن ويدفع، وهو ثمن لإعادة البيع وليس تعويضا عن ملكيته للإدارة. ومن أجل ذلك، إذا استجاب القاضي لطلب الاسترجاع عليه تعيين خبير لتقويم الأملاك المطالب باسترجاعها طبقا للمعايير المستعملة عند نزع الملكية مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للأملاك وقت استرجاعها طبعًا[2].

**المطلب الثالث: حق الشفعة**

تعتبر الشفعة أحد الأسباب المكسبة للملكية العقارية، المبنية منها وغير المبنية، وهي طريق خاص لتملك هذه العقارات يختلف عن الأسباب والطرق القانونية الأخرى، وذلك لأنّها حق تملك قسري لتلك العقارات ينفّذ دون إرادة مالكه ومشتريه معًا، عن طريق ضم العقار المبيع إلى ملك الشفيع بشروط محدّدة وهذا بقوة القانون[3]. والشفعة حق أقرّته الشريعة الإسلامية وتبنته التشريعات الوضعية، والمشرّع الجزائري سعى جاهدًا لوضع أحكام وشروط تنظّم أحكام الشفعة، وتدفع الضرّر الناشئ عن الشريك والجار وتحافظ على وحدة عناصر الملكية، وسنحاول في هذا المطلب التطرق إلى مفهوم الشفعة في الفرع الأوّل، ثم آثار الشفعة في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: مفهوم الشفعة**

سنتناول في هذا الفرع تعريف الشفعة أولاً، ثم الطبيعة القانونية لها ثانيا وثالثا شروط وإجراءات الأخذ بالشفعة.

**أولا: تعريف الشفعة**

لقد تناولت التشريعات العربية موضوع الشفعة نذكر من بين هذه التشريعات ما يلي:

(1)خالد بعوني، المرجع السابق الذكر، الصفحة222 .
(2) المرجع نفسه، الصفحة222.
(3) د/أحمد دغيش، **حق الشفعة في التشريع الجزائري**، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة2011، الصفحة 19.

المشرع الجزائري نضّم أحكام الشفعة في المواد 794 إلى 807 من القانون المدني، فتناولت المادة 794 منه تعريف الشفعة بقولها: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية".

بالإضافة إلى القوانين الخاصة التي عالج من خلالها موضوع الشفعة، فنجد قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدّل والمتمّم الّذي يمنح للدولة والجماعات المحلية في ممارسة حق الشفعة بالإضافة إلى قانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87 الملغى بالقانون 03/10 الذَي يمنح حق الشفعة للدولة على الأراضي الفلاحية بموجب المادة 24 منه[1]، وحسب المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 الّذي يحدّد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني بموجب المادة 08 منه، والتي تنص على ما يلي:"طبقا لأحكام المادة 53 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 2 رمضان عام 1418 الموافق لـ 31 ديسمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه إذا لم يكن الوعاء العقاري مخصصا لعمليات المنفعة العمومية، وإذا كان يتعين أن تتنازل الدولة على القطعة الأرضية المسترجعة كاملة أو جزءًا منها، وعلى حالتها، إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص لإنجاز مشروع استثماري، فإنّ أصحاب حق الانتفاع المعنيين يستفيدون من حق الشفعة شريطة أن يتعهدوا، إذا رغبوا في ممارسة هذا الحق، بإنجاز المشروع المقرّر ضمن الشروط والأشكال نفسها..."[2].

**ثانيا: الطبيعة القانونية للشفعة**

سوف نعالج في هذه النقطة الطبيعة القانونية للشفعة وفق أحكام القانون وآراء الفقهاء حول ذلك

أ- **الشفعة حق:** تعتبر الشفعة حق، إلاّ أنّ هناك اختلاف واضح في تكييف ذلك الحق، هل يعدّ من الحقوق العينية العقارية أم من الحقوق الشخصية. ومن هنا يرى جانب من الفقه ضمن هذا الاتجاه بأنّ الشفعة من الحقوق الشخصية، إلاّ أنهم لا يقصدون بالحق الشخصي مقابل للحق العيني وإنّما يقصدون به ذلك الحق الشخصي اللّصيق بالشخص الشفيع، أي المتصل به الذي لا يورث عنه، ولا تجوز حوالته، كما لا يجوز لدائن الشفيع أن يستعملوه باسمه[3].

(1)حسينة يوس، أسية ثلجون، **الشفعة في القانون الجزائري**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحيى فارس، كلية الحقوق، المدية، السنة الجامعية، 2012-2013، الصفحة 2، 4، 5.

(2) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع السابق الذكر.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، **أسباب كسب الملكية**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، سنة 2000، الصفحة447.

كما أنها تعتبر حقًـا عينيًـا مصدره الحـق العيني لملكية العقار المشفوع به، أي أنّ الشفعة تدخل ضمن الحقوق العينية وذلك سعيًا منهم لترتيب بعض الآثار منه أهمها تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى الشفعة وهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المشفوع فيه[1].

ونجد بأنّ المشرع الجزائري من خلال نص المادة 802 نصت على ما يلي: "يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل 30 يومًا من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 وإلاّ سقط الحق" والسبب في ذلك أن الشّفيع عندما يطالب بحق الشفعة فهو بذلك يطلب حقًا عينيًا على ذلك العقار، ومادام حقًا عينيًا فهو متولد عن ملكية العقار ذاتها، وينتقل بذلك عبر سلسلة المالكين لهذا العقار بانتقال هذا الملك من شخص لآخر[2].

والشفعة ليست حقًا عينيًا بحتًا ولاحقًا شخصيًا محضًا، بل هي حق ذو طبيعة مختلطة لكونه حقًا ينصب علـى عقار من جهة، ولكونه من جهة أخرى لا يمنح للشفيع إلاّ بناءًا على اعتبارات شخصية خاصة به، الرّأي الراجح بأنه لا يمكن وصف الشفعة بأنّها طريق من طرق كسب الملكية، والحقوق العينية كالعقد، وحق الانتفاع فهي إذا وسيلة من وسائل كسب الملكية في حين أنّ الحق في الشفعة هو حق استخدام هذه الوسيلة، وهذا الحق لا يثبت إلاّ لمن توافرت فيه صفة الشفيع[3].

**ب- الشفعة رخصة:** بعدما اتضح لنا بأنّ الشفعة ليست بحق أصلاً، سوف نورد اتجاهًا آخر من الفقه والقانون الّذي يرى بأنّ الشفعة ماهية إلاّ مجرد رخصة يخولها القانون للشخص يسمى الشفيع لتملك العقار، وهو المشفوع فيه.

وقد عرّفـها الفقيـه الألمـاني فون تور بأنّها: "مكنة تعطى للشخص بسبب مركز قانوني خاص في أن يحدث أثرًا قانونيًا بمحض إرادته"، ويرى الأستاذ ربيب بأنّها: "الخيار الممنوح للشخص والذي بمقتضاه يسمح له القانون بأن يعدل عن مركزه القانوني وفقا لمصلحته في حدود هذه المصلحة فهي نوع من إمكانية الاختيار مستمدة من القانون كي يسمح لشخص معين بأن يغيّر مركزه القانوني"[4].

(1) د/ محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية**، دار الجامعية الجديدة، بدون طبعة، الإسكندرية، سنة 2007، الصفحة 596.

(2) المادة 802 من الأمررقم58/75، المعدّل والمتمّم، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق الذكر.

(3) رمضان أبو السعود، **الوسيط في الحقوق العينية الأصلية**، دار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، بدون طبعة، 1985، الصفحة 246.

(4) د/ أحمد دغيش، المرجع السابق الذكر، الصفحة42.

ووفقـا للمفـهوم السـابق بيانه أكّد هؤلاء الفقهاء والباحثين في هذا الموضوع أنّ الشفعة ليست حقًا، بل هي طريق لاكتساب الحقوق العينية العقارية المباح بيعها والمتمثلة في الملكية والانتفاع، ويرون أنّ بأنّ الشفعة رخصة متصلة بشخص الشفيع.

**ت- الشفعة واقعة مركبة:** كيّفت الشفعة بأنّها واقعة مركبة نظرًا للتصرف الإرادي من جانب الشفيع بإعلان رغبته في الأخذ بها، وهذا تصرف قانوني، إلاّ أنّ هذا وحده غير كاف لإحداث الأثر القانوني، بل لابدّ وأن تتحقق الأسباب القانونية الأخرى وهي بداية قيام الشريك في الشيوع أو الجار المالك، أو مالك الرقبة أو صاحب حق الانتفاع، فـي بيع حصـة للأجنبـي، فعقد البيع هذا يعدّ واقعة مادية بالنسبة للشفيع، لأنّ عقد البيع تصرف قانوني يخص أطراف العلاقة القانونية القائمة فقط، وهذا البيع السابق إذا تمّ في إطار توفر واقعة مادية أخرى وهي الجوار أو الشيوع تنشأ بذلك صلة مادية أو ارتباط بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به[1].

**ثالثا: شروط وإجراءات الأخذ بالشفعة:** سوف نتنـاول دراسة الشـروط الواجب توافرهـا لأجل الاستفـادة من نظام الشفعة وبعد ذلك نعالج الإجراءات القانونية الكفيلة بتطبيق نظام الشفعة والمكرسة في القانون المدني الجزائري والمرسوم التنفيذي رقم 313/03 والتعليمات الإدارية المتعلقة بها.

**أ- شروط الشفعة**

تتمثل شروط الشفعة في أربعة أنواع أولها يتعلق بالشفيع، وثانيها المشفوع منه وثالثها المشفوع فيه وأخيرا الثمن.

**1- الشروط المتعلقة بشخص الشفيع:** لقد حدّد لنا المشـرع الأشخاص الذيـن تثبت لهم صفة الشفيع من خـلال نص المـادة 795 من القانـون المدنـي الجزائري، ولقد جـاء هذا النص عامًـا، بالإضافـة إلى ما ورد في التشريعات الخاصة.

أمّا نص المادة 795 من القانون المدني فهو كالتالي: "يثبت حق الشفعة:

- لمالك الرقبة إذا بيع الكلّ أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة

- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع لأجنبي

- لصاحب الحق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلّها أو بعضها"

(1) المرجع نفسه، الصفحة 45، 56.

من خلال نص هذه المـادة نجد أنّ المشـرّع الجزائري قد أعطــى هذا الحـق لثلاثة أشخاص على طبقات مختلفة رتّبها المشرع حسب الأهمية كلّ واحد منهم، وهذا لكي نتجنب من هو الأحق إذا ما كان هناك تزاحم على الشفعة، فالمشرع أراد بهذا الترتيب أن يتفادى هذا المشكل[1].

ويضاف إلى النص العام الوارد في القانون المدني ما ورد في التشريعات الخاصة، منها قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الذي يحدّد القوام التقني للأملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية والأملاك العقارية المعنية بهذا القانون، هي فقط الأراضي أو الثروات العقارية الغير المبنية ومنها على وجه الخصوص الأراضي الفلاحية.

أضاف قانون التوجيه العقاري إلى نص المادة 795 من القانون المدني أشخاصًا وهيئات أخرى لها الحق في الأخذ بالشفعة ليوسع بذلك من نطاق الشفعة وفقًا لأهداف محدّدة وفلسفة قانونية خاصة جاء بها التشريع، وهذا سعيًا منه لتحقيق المصلحة العامة بالنسبة للأراضي العامرة والقابلة للتعمير وقد جاء هذا كاستثناء عن المادة 795 من القانون المدني بحيث أنّه تكون للدولة والجماعات المحلية الأولوية على كل أصحاب المراتب المتبقية، وهذا بمقتضى المادة 71 من القانون رقم25/90: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجيات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النّظر عن اللّجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية".

يضاف إلى ذلك الحكم المادة 57 من القانون رقم 25/90 بنصها: "يمتد حق الشفعة كما نصّت عليه المادة 795 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المذكور أعلاه إلى المجاورين في إطار المادة 55 وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة"، والتي جاءت هي الأخرى بحكم جديد عن المادة 795 من القانــون المدنــي، وهو تشريع حالــة الجوار كسبب من أسباب اكتساب الملكيـة بالشفعة لكن في الأراضي الفلاحية فقط، وهذا بغية تطبيق المادة 55 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري من أجل تحسين الهيكل العقاري للمستثمرة الفلاحية[2].

**2- الشروط المتعلقة بالشخص المشفوع منه**

يشترط في المشفوع منه أن لا يكون من الأقارب الذين لا تجوز الشفعة ضدهم ولا تتوافر فيه الشروط التي تجعله شفيعا من طبقة أعلى من طبقة طالب الشفعة أو من طبقته، ولقد نصت المادة 798

(1) أ/ أحمد خالدي، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2008، الصفحة 51.

(2)حسينة يوس، أسية ثلجون، المرجع السابق الذكر، الصفحة15 .

الفقرة الثانية من القانون المدني على أن: "لا شفعة ... وإذا وقع البيع بين الأصول والفرع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية ..."، فإذا توافرت هذه الشروط في المشتري لا تجوز الشفعة لأنه يفضل حينئذ على الشفعاء الذين يزاحمونه طبقا لنص المادة 796 من القانون المدني والخاصة بتعدد الشفعاء[1].

**3- الشروط المتعلقة بالشخص المشفوع فيه**

كأصل عام أحكام الشفعة الواردة في القانون المدني أنها لا تجوز إلا في بيع العقار، كما يجب أن يكون هذا البيع قائما وقت قيام الشفعة، إلا أن هناك استثناءات تتعلق ببعض البيوع التي لا يجوز فيها الشفعة حسب نص المادة 798 من القانون المدني[2]. أما بخصوص المشفوع فيه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 313/03 سالف الذكر لا يختلف كثيرا عن ما تناوله القانون المدني وذلك من خلال نص المادة 08 منه، في إطار عملية استرجاع الدولة لأراضيها الفلاحية وإدماجها ضمن النسيج العمراني من أجل انجاز مشاريع استثمارية[3].

**4- الشروط المتعلقة بالثمن**

حسب نص المادة 801 فقرة 02 من القانون المدني على أنه: "... يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين (30) يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة"[4].

**ب- إجراءات الأخذ بالشفعة:** حدّد المشرع إجراءات الأخذ بالشفعة بطريقة دقيقة، كما نصّ على مواعيد قصيرة حتى لا يظلّ المشتري مهدّدًا في ملكه، مراعاة لمبدأ وجوب استقرار المعاملات، ورتب المشرّع على عدم اتخاذ الشفيع هذه الإجراءات في مواعيدها المحدّدة سقوط حقه في الشفعة، حتى قيل أنّ دعوى الشفعة هي دعوى إجراءات[5].

ويمكن تقسيم الإجراءات التي تمرّ بها الشفعة إلى ثلاث مراحل وهي كالتالي:

(1) أحمد خالدي، المرجع السابق الذكر، الصفحة 133.
(2)المرجع نفسه، الصفحة 127.
(3) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع السابق الذكر.
(4) المادة 801 فقرة 02 من الأمر رقم 58/75، المعدّل والمتمّم، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق الذكر.
(5) أحمد خالدي، المرجع السابق الذّكر، الصفحة 203.

**المرحلة الأولى: الإنذار الرسمي**

فرض المشـرّع الجزائـري هذا الإجراء فـي المــادة 799 من القانـون المدنــي التــي تنص على أنّه: "على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل ثلاثين يوماً من تاريخ الإنذار الّذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلاّ سقط حقه، ويزاد على ذلك الأجل مدّة المسافة إن اقتضى الأمر ذلك"[1]، كما تنص المادة 800 من القانون المدني بأنّه: "يجب أن يشتمل الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 على البيانات التالية وإلاّ كان باطلاً:

– بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانًا كافيًا

– بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كلّ من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الّذي قدره ثلاثون يومًا للإعلان المنصوص عليه في المادة 799"[2].

**المرحلة الثانية: التصريح بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة**

اشترط المشرّع أن يكون إعلان الرغبة في الشفعة رسميًا وإلا كان باطلاً، وذلك وفقا لأحكام المادة 801 من القانون المدني التي تنص على أنّه: " يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، وإلاّ كان هذا التصريح باطلاً، ولا يحتج بالتصريح ضد الغير إلاّ إذا كان مسجلاً.."[3]

وقد أوجب المشـرّع علــى من يريد الأخذ بالشفعــة، أن يودع ثمــن البيع والمصاريف لدى الموثق، فــي ميعــاد محدّد وإلاّ سقط حــق الأخذ بالشفعــة، وقد نصّت الفقرة الثانيــة من المــادة 801 من القانون المدني على أنّه: "يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يومًا على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة، بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة، فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة"[4].

(1) المادة 799 من الأمر رقم 58/75، المعدّل والمتمّم، المرجع السابق الذكر.
(2) المادة 800 من الأمر رقم 58/75، المعدّل والمتمّم، المرجع نفسه.
(3) المادة 801 الفقرة الأولى من الأمر رقم 58/75، المعدّل والمتمّم، المرجع السابق الذكر.
(4) المادة 801 الفقرة الثانية من الأمر رقم 58/75، المعدّل والمتمّم، المرجع نفسه .

**المرحلة الثالثة: رفع دعوى الشفعة**

نصّ المشرّع في المادة 802 من القانون المدني على أنّه: "يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يومًا من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 وإلاّ سقط الحق"[1].

وقد حددت إجراءات الأخذ بالشّفعة على الأراضي الفلاحية المسترجعة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 313/03 من أجل إنجاز مشروع استثماري، وكذا المذكرة الإدارية رقم 8718 المؤرخة في 23 سبتمبر 2008 المتعلقة بممارسة حق الشفعة من طرف المنتجين الفلاحيين.

فبالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 313/03 وبناءًا على المادة 08 منه أنّه إذا لم يكن الوعاء العقاري مخصصًا لعمليات المنفعة العمومية، وإذا كان يتعين أن تتنازل الدولة على القطعة الأرضية المسترجعة كاملة أو جزءًا منها، وعلى حالتها إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص لإنجاز مشروع استثماري، فإنّ أصحاب حق الانتفاع المعنيين يستفيدون من حق الشفعة شريطة أن يتعهدوا، إذا رغبوا في ممارسة هذا الحق بإنجاز المشروع المقرّر ضمن الشروط والأشكال نفسها إلاّ أن الأخذ بالشفعة في هذا المرسوم التنفيذي تراجع العمل بها، وذلك بإلغاء المشرع للقانون رقم 11/06 بموجب الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح لامتياز معدل بموجب قانون رقم 11-11، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالإضافة إلى ذلك أصبح المرسوم التنفيذي رقم 313/03 من النصوص التنظيمية التي تستوجب إعادة النظر فيها بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي[2].

أمّا بالنسبة للمذكرة الإدارية رقم 8718 والتي جاء فيها: "يجب على مدير أملاك الدولة دعوة المنتفعين إلى ممارسة حق الشفعة، وذلك قبل إعداد عقد التنازل عن القطعة الأرضية أي مباشرة بعد شهر القرار الولائي باسترجاع الأراضي الفلاحية المعنية، وذلك عن طريق إشعار بالاستلام مع إمهالهم أجل لا يتجاوز شهر واحد للرّد على هذه الدّعوة، حيث أنّ في حالة رفضهم ممارسة هذا الحق أو عدم استجابتهم في الأجل المحدّد، فإنّه يتعين على مدير أملاك الدولة متابعة إجراءات التنازل على القطعة الأرضية المعنية لفائدة المستثمر، وذلك على أساس قرار من الوالي المختص إقليميا، أمّا إذا أبدى

(1) المادة 802 من الأمر رقم 58/75، المعدّل والمتمّم، المرجع نفسه.
(2) المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع السابق الذكر.

المنتفعون استعدادهم لممارسة حق الشّفعة، فلابدّ أن يتعهدوا بتنفيذ المشروع وفقا للشروط والأشكال المحدّدة لإنجاز المشروع"[1].

**الفرع الثاني: آثار الشّفعة**

من آثار الحكم بالشّفعة في القانون المدني، إنشاء علاقات قانونية بين الشّفيع وبين البائع والمشتري، وأنّ تلك العلاقات القانونية يجب تصفيتها، وتنص المادة 804 من القانون المدني على أنّ: "يحلّ الشفيع بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته، إلاّ أنّه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثّمن إلاّ برضا البائع، ولا يرجع الشفيع إلاّ على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة"، وكذا التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية[2].

أما بالنّسبة لآثار الأخذ بالشفعة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 313/03 أنّ انتقال الملكية لا يتعلق بكامل عناصرها، باعتبار أنّ الشفيع له حق الانتفاع الدائم الممنوح بموجب القانون 19/87.

وما ينتقل له عند الأخذ بالشفعة أساسًا هو ملكية الرقبة المملوكة للدولة، أمّا بخصوص التنازل فالمشرع لم يحدّد نوع المشاريع المزمع إنجازها على الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن أحكام هذا المرسوم التنفيذي[3].

وحسب المذكرة الإدارية رقم 8718 المتعلقة بممارسة حق الشّفعة من طرف المنتجين الفلاحيين والصادرة سنة 2008، أنّه اشترط المشرّع حتى يتم هذا التنازل أن يقوم المنتفع بإنجاز المشروع الاستثماري المزمع إنجازه على الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني، وبالتالي فكلّ المشاريع الاستثمارية قد تكون على هذه الأراضي[4].

(1) المذكرة الإدارية رقم 8718، المؤرخة في 23 سبتمبر 2008 المتعلقة بممارسة حق الشفعة من طرف المنتجين الفلاحين الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.
(2) المادة 804 من الأمر رقم 58/75، المعدّل والمتمّم، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق الذكر.
(3) المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المرجع السابق الذكر.
(4) المذكرة الإدارية رقم 8718 المؤرخة في 23 سبتمبر 2008 المتعلقة بممارسة حق الشفعة من طرف المنتجين الفلاحين الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المرجع السابق الذكر.

## المبحث الثاني: تقييم عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

في حالة عدم وجود أوعية عقارية كافية لإنجاز مشاريع تنموية في هذه الحالة تكون الدّولة بصدد اقتطاع أراضي فلاحية لإنشاء هذه المشاريع، والتي تشمل إنجاز المدن الجديدة، والمرافق العمومية والتي تعتبر من الإيجابيات الناتجة عن عملية الإدماج.

إلاّ أنّ عملية اقتطاع هذه الأراضي تخلق عدّة مشاكل في القطاع العمراني والمتمثلة في الانعكاسات البيئية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وفي هذا الإطار ارتأينا دراسة أهم الإيجابيات

والسلبيات في تقييم عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، وذلك من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: سنتناول في المطلب الأوّل الإيجابيات الناتجة عن عملية الإدماج، وسنتناول في المطلب الثاني السلبيات الناتجة عن هذه العملية.

### المطلب الأوّل: الإيجابيات الناتجة عن عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

لإنجاز مشاريع تنموية عمومية على حساب الأراضي الفلاحية تخلق عدّة إيجابيات ناتجة عن تقييم عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني والمتمثلة في إنجاز مدن جديدة، ومرافق عمومية، ولذا سنحاول في هذا المطلب التطرّق إلى إنجاز المدن الجديدة في الفرع الأوّل، ثمّ إلى إنجاز المرافق العمومية في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: إنجاز المدن الجديدة

تعتبر المدن الجديدة مدن السياسات التي تنتهجها العديد من الدول لحل مشاكلها العمرانية، وبالذات بالنسبة للمراكز الحضرية الكبرى[1]، وبذلك سنحاول التطرق في هذا الفرع إلى تعريف المدينة الجديدة أولاً، ثم نشأة المدن الجديدة في الجزائر ثانيًا، وأخيرًا أهداف إنشاء المدن الجديدة ثالثًا.

##### أولا: تعريف المدينة الجديدة

تعرّف المدينة الجديدة حسب نص المادة 02 من القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها على أنّه: "يعني كلّ تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند

(1)ليلى حفيظي، **المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديدة، علي منجلي**، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2009/2008، الصفحة93.

إلى نواة أو عدّة نوى سكنية موجـودة، وتشكل المدن الجديـدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز"[1].

ويندرج إنشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم، حيث ينصّ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على إمكانيات إنشائها ويحدّد وظائفها وموقعها، وذلك بتقيّد بمعيار التلاؤم مع تنظيم وتنمية المنشآت القاعدية الكبرى والمرافق الجماعيـــة ذات المنفعـــة الوطنيـــة المقرّرة في المخططـــات القطاعيـــة، ولا يمكن إنشـــاء مدن جديـــدة إلاّ في الهضاب العليا والجنوب، غير أنّه وبصفة استثنائية وتخفيفًا للضغط على المدن الكبرى منها وهران، الجزائر، قسنطينة، عنابة، فيمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد.

**ثانيا: نشأة المدن الجديدة في الجزائر**

نشأت المدن الجديـدة في الجزائر على شكل أجزاء وفيما يلي سنوضح تمركز المدن الجديدة على كافة التراب الوطني.

أ- **الجـــزء الأوّل:** فهو يغطـــي الجزء العاصمي (ولاية الجزائـر، تيبازة، بومرداس، بليدة) وكان الهدف من إنشاء مدن جديدة على حدود العاصمة هو:

- الحد من الزيادة السكانية فيها والهجرة إليها.

- الحد من استغلال الأراضي الزراعية للبناء والتعمير.[2]

**ب- الجـزء الثاني:** فهو يعتبر بمثابة قطب ثاني حول الفضاء الساحلي العاصمي، فهو يضم الولايات التالية (شلف، عين الدفلى، المدية، بويرة، تيزي وزو، بجاية)، ومنه فإنّ هذه المدن الجديدة الخاصة بالجزء الثاني، ظهرت كنتيجة حتمية للتزاحم وارتفاع نسبة النمو الحضري في العاصمة ونذكر منها:

- العفرون بولاية بليدة (التي ستصبح مستقبلا ولاية الزراعة والصناعة).

- بوينان ببليدة أيضًا وهي تهيئ لتصبح مستقبلاً مدينة الرياضة والهوايات.

- الناصرية ببومرداس (الصناعة).

(1) المادة 02 من القانون رقم 02-08، المؤرخ في 8 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 2002/05/14.
(2) ليلى حفيظي، المرجع السابق الذكر، الصفحة 93، 94.

– محلمة بولاية تيبازة (تجهز لتصبح قطب البحوث الصيدلانية والطبية).

**الجـزء الثالث:** وهي المدن الجديدة التي تحتل المرتفعات الداخلية نذكر منها:

– بالشرق: علي منجلي، نقرين، بوخارة (قسنطينة، تبسة).

– بالوسط: بوغزول.

– بالغرب: العشرية (تلمسان)، عجم الرموش (سيدي بلعباس)، خلف اللّه (سعيدة)، عين الذهب وقصر الشلالة (تيارت).

**الجـزء الرابع:** التي تمثل 87% الخاص بالمدن الجديدة بالصحراء من مساحة الجزائر، حيث أنّ المناطق الصحراوية تعاني ظروف طبيعية قاسية، لكنّها في نفس الوقت تضمّ ثروة كبيرة (البترول، الغاز والسياحة)، ويضم أهمّ مشروع حاسي مسعود الّذي صادق عليه رئيس الجمهورية مؤخرًا[1].

**ثالثًا: أهداف إنشاء المدن الجديدة**

وتتمثل الأهداف في الاجتماعية، الاقتصادية والعمرانية.

**أ– الأهداف الاجتماعية**

– توفير فرص الإسكان المتنوعة التي تلبي كافة احتياجات فئات السكان المختلفة من حيث أحجام الأسر والثقافات والعادات الاجتماعية الخاصة بهم، حيث أنّه رغم أنّ للمدينة مجموعة من الاستعمالات، إلاّ أنّ توفير السكن يمثل الاستعمال الأساسي فيها، لذا فهو يحتل أكبر نسبة من الاستعمالات تتراوح حسب المختصين بين 45% و53% من مجموع الاستعمالات الأخرى.

– توفير كافة الخدمات الاجتماعية التي تلبي كافة احتياجات السكان من الناحية الكمية والنوعية بما يتفق الطبيعة الخاصة بهم اجتماعيا واقتصاديًا.

– إيجاد فرص عمل مناسبة تحقق فيها عناصر التأمين الاجتماعي والاقتصادي.

– توفير مستوى وحجم مناسبين من الخدمات الأساسية، مثلاً: تعليمية، صحية، ترفيهية...إلخ

والهياكل القاعدية لخدمة سكان المدينة الجديدة كالكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب...إلخ

(1)ليلى حفيظي، المرجع السابق الذكر، الصفحة 94.

– التقليص من الفوارق الاجتماعية وترقية التماسك الاجتماعي، وبالتالي القضاء على الآفات الاجتماعية الناتجة عن اكتظاظ السكان داخل المدن كالبطالة، الفقر، الأمراض...إلخ.

– تنمية وتحسين البيئة الطبيعية، وإيجاد مناخ اجتماعي إيجابي لتلبية احتياجات السكان.

**ب– الأهداف الاقتصادية**

– خلق قواعد اقتصادية جديدة تهدف إلى تحقيق التوازن الاقتصادي على المستوى الإقليمي الوطني والمحلي.

– تحقيق التنمية الاقتصادية للإمكانيات والموارد وفرص الاستثمار في المناطق النائية.

– تشجيع الاستثمار واجتذاب رؤوس الأموال الخارجية.

**ج– الأهداف العمرانية**

– إعادة تشكيل نمط العمران على المستوى الوطني بما يتوافق مع إستراتيجية تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

– التوزيع المتوازن للتكتلات السكانية والعمرانية على كافة الإقليم الوطني

– إزالة الاختناقات الناتجة عن تمركز السكان والأنشطة في المراكز الحضرية القائمة

– الانتشار الإستراتيجي لتحقيق الأهداف الأمنية، والسيادة الوطنية على كافة إقليم الدولة

– الارتقاء بالمظهر العمراني الجميل للمدن بمواكبة التطورات الجديدة في مجال التهيئة والعمران[1].

**الفرع الثاني: إنجاز المرافق العمومية**

سنحاول في هذا الفرع التطرق إلى الهياكل القاعدية المزمع إنجازها على الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني أولاً، ثم إلى الطلب على السّكن ثانيًا.

**أولاً: الهياكل القاعدية**

الهدف من إنشاء المرافق العامة هو تلبية حاجات ذات منفعة عامة لم تتمكن المبادرة الفردية من إشباعها لذا تقرّر السلطة العامة التدخل وإنشاء المرفق العام[2]، من أجل المساهمة في نفقات المشاريع ذات النفع العام بإنشاء الشوارع والساحات، مشاريع المياه والإنارة، وتنظيم النّقل بأنواعه، وسائر النشاطات الصحيّة، صيانة الطرقات وإشارات المرور، الأسواق المغطاة والأسواق والموازين

(1)أسية هتشان، المرجع السابق الذّكر، الصفحة201.

(2)مروة هيام، **القانون الإداري الخاص**، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، سنة 2003، الصفحة 47.

العمومية، الخدمات الجنائزية وتهيئة المقابر وصيانتها بما فيها مقابر الشهداء، الفضاءات الثقافية التابعة لأملاكها، فضاءات التسلية والمساحات الخضراء[1]، فالمرفق العام يلبي حاجة ملحة ذات منفعة عامة للحياة الوطنية أو الحياة المحلية[2].

وقد نصت المادة 150 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية على أنّه: "يكيّف عدد وحجم المصالح المنصوص عليها في المادة 149 حسب إمكانيات ووسائل واحتياجات كلّ بلدية، ويمكن تسيير هذه المصالح مباشرة في شكل استغلال أو في شكل مؤسسة عمومية بالبلدية أو عن طريق الامتياز أو التفويض[3].

حيث تقوم الدولة والجماعات المحلية بإنشاء المرافق العمومية، وهي بذلك الأدرى بتسييرها، وقد عملت السلطات العمومية على إنجازها، إلاّ أنّ مشكل نقص الأوعية العقارية ممّا لجأت الدولة وجماعاتها المحلية إلى استعمال الأراضي الفلاحية عن طريق عمليات اقتطاع أو استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من أجل تحويلها إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير[4].

وقد نجد للمرافق العامة لصالح الجميع، الخدمة العامة للبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية والتعريفات المطبقة عليها وكيفية تمويلها "يجب أن تساهم أهداف مرافق الخدمة العامة للمواصلات السلكية واللاسلكية".

- ضمان النفاذ إلى الشبكة الهاتفية.

- تحديد تعريفة أسعار معقولة.

"يعتبر توزيع الكهرباء والغاز عبر مجموع التراب الوطني في أحسن شروط السّعر"[5].

(1) المادة 149 من القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 يوليو2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية لسنة 2011، العدد 37.
(2)مروة هيام، المرجع السابق الذكر، الصفحة 47.
(3) المادة 150 من القانون رقم 11-10، المرجع السابق الذكر.
(4)مروة هيام، المرجع السابق الذّكر، الصفحة 47.
(5) المادة 03 من القانون رقم 02-01، المؤرخ في 5 فبراير 2002، المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز عن طريق الأنابيب، الجريدة الرسمية العدد 08، المؤرخة في 2002/02/06، المعدل بموجب القانون رقم 14-10، المتعلق بقانون المالية لسنة 2015.

**ثانيا: الطلب على السكن:**

يعتبر السكن الملائم ضرورة من ضروريات الحياة، حيث يتيح توافره لأفراد المجتمع قدرًا من الراحة النّفسية والاجتماعية والصحية والأمنية ممّا يجعلهم أكثر حرصًا على أداء مهامهم في هذه الحياة بكفاءة واقتدار، فكلّما كان السّكن مهيّئًا صحيًّا متناسبًا مع روح العصر من حيث موقعه وتصميمه السّكني، وملائمة أقسامه لعدد أفراد الأسرة كان أكثر أمنًا[1].

رغم أنّ أزمة السّكن الحضري هي سياسة السكنية تبقى أزمة وطنية كنتيجة لبعض الانعكاسات التحضر في الجزائر، فالنّمو العمراني المتزايد نتيجة للنمو الديمغرافي والهجرة والسياسات المنتهجة، أدّت إلى عجز الدولة على تلبية حاجيات السّكان السكنية رغم المشاريع الضّخمة في السنوات الأخيرة والمساهمة في حل أزمة السّكن[2].

وتجدر الإشارة إلى أنّ إنعاش قطاع السّكن يجذب ورائه كل القطاعات الأخرى ومن ثمّ الزيادة في النّمو الاقتصادي، وتخفيض معدّل البطالة وارتفاع الدّخل الفردي، فهو القطاع الذي يجرّ ورائه كل العربات، ومنه نستنتج المثل القائل بأنّه عندما يكون قطاع السّكن على ما يرام فالكلّ على ما يرام.

فالاهتمام الكبير بالسّكن كما ونوعًا بصفة عامة ودراسة العرض والطلب على الوحدات السّكنية والسياسة السكنية بصفة خاصة.

ومن هذا فإنّ التوسع العمراني يبقى تأثيراته على قطاع السّكن واضحًا سواء على مستوى احتياجات المواطنين أو سواء على المساحات الكبرى التي تحتاجها برامج السّكن[3].

(1) أحمد بن عايض أحمد عسيري، **دور التصميم العمراني للمناطق السكنية في الحدّ من الجريمة من وجهة نظر السكان ورجال الأمن**، قسم العلوم الشرطية، تخصص قيادة أمنية، كلية الدراسات العليا، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، السنة الجامعية 2004، الصفحة 29.

(2)ماجد بربريس، **النمو العمراني وأثره على البيئة الحضرية**، إشكالية التسيير العمراني، حالة مدينة باتنة، الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المجتمع والتنمية المستدامة للمدينة، الصفحة97.

(3) أحمد لمخلطي، **التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة**، دراسة حالة مدينة بوسعادة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، شعبة تسيير المدينة، السنة الجامعية، 2009/2008، الصفحة 135.

## المطلب الثاني: السلبيات الناتجة عن عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

لإنجاز مشاريع تنموية على حساب الأراضي الفلاحية، تخلق عدّة سلبيات ناتجة عن تقييم عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، والمتمثلة في الانعكاسات البيئية والاقتصادية والاجتماعية والثّقافية، ولذا قسّمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، سنتناول في الفرع الأوّل الانعكاسات البيئية، وفي الفرع الثاني الانعكاسات الاقتصادية، وأخيرًا الانعكاسات الاجتماعية والثقافية في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: الانعكاسات البيئية

سنحاول في هذا الفرع التطرق إلى تلوث وتدهور البيئة أولاً، ثم التلوّث الصناعي ثانيا، وأخيرا استنزاف الموارد الطبيعية ثالثا.

#### أولا: تلوث وتدهور البيئة

يعتبر التلوث ظاهرة تتمثل في ظهور عدد من المواد الجديدة في وسط من أوساط البيئة الماء والهواء والتربة، لم تكن موجودة فيه من قبل، أو أنّها كانت موجودة وزاد تركيزها.

"إنّ تلوّث البيئة يعدّ أهم المخاطر المحتملة من جرّاء فعاليات الإنسان التي تهدّد التوازنات الطبيعية، ومفهوم التلوّث هو التدخّل في نقاوة الهواء والماء والتربة، بسبب امتزاجها بالمواد الكيماوية المؤذية المتنوعة"

والتلوث له آثار سلبية على صحة السكان، وعلى الوسط الطبيعي الّذي يعيش فيه الإنسان، وذلك بسبب المركبات السامة التي تنتجها بعض المنشآت الحديثة.[1]

وحسب المادة 04 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والتي تنص على أنّ التلوث: "كل تغير مباشر أو غير مباشر للبيئة يتسبب فيه كلّ فعل يحدث أو قد يحدث وضعيّة مضرّة بالصحة وسلامة الإنسان والنبات والحيوان والهواء والجو والماء، الأرض والممتلكات الجماعية والفردية" وتلوث البيئة أي تغير في خواص البيئة ممّا قد يؤدي إلى إضرار بالكائنات الحيّة أو المنشآت أو يؤثر على ممارسة الإنسان لحياته الطبيعية.

(1) د/ ماجد راغب الحلو، **قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة**، كلية الحقوق بجامعة الإسكندرية، الناشر منشأة المعارف الإسكندرية، دون طبعة، 2002، الصفحة 420.

والتأثير على البيئة بما يقلّل من قيمتها أو يشوّه من طبيعتها البيئية أو يستنزف مواردها أو يضرّ بالكائنات الحيّة أو بالآثار[1]

وقد وضع المشرع الجزائري عدّة إجراءات قانونية، تنصّ على أنّه يجب التزام أصحاب المنشآت المصنفة بالقوانين التي ينص عليها الدستور لحماية البيئة والمحافظة على الموارد الطبيعية.

وحسب المادة 03 من القانون رقم 10/03 تنص على المبدأ "عدم تدهور الموارد الطبيعية الّذي ينبغي بمقتضاه تجنب إلحاق الضّرر بالموارد الطبيعية، كالهواء والماء والأرض وباطن الأرض والتي تعتبر في كل الحالات، جزءًا لا يتجزّأ من مسار التنمية"[2].

وانطلاقا من هذه التعاريف تعرف البيئة الزراعية تلوثًا بيئيًا نتيجة تعرض التربة للتدهور بفعل النشاط البشري لخدمة البيئة العمرانية، ممّا أدى إلى إضافة مواد غريبة على التربة أدى إلى تغير الطابع الفلاحي أو الزراعي لهذا النّوع من الأراضي ليطغى الإسمنت عليها وهذا التّغير في المميزات الطبيعية المكوّنة للبيئة الزراعية يتجسد في ثلاث عناصر وهي كالتالي:

**1- التغير الكيفي:** مركبات صناعية غريبة على أنظمة البيئة الزراعية.

**2- التغيّر المكاني:** إنّ تغير طبيعة البيئة من زراعية إلى عمرانية، بنقل مكونات البيئة الزّراعية إلى مكان آخر، كالأغراس مثلاً، واندثار تلك الكائنات الحيّة الموجودة في تلك البيئة.

**3- التغيّر الكمي:** يتمثل بزيادة أو إنقاص عناصر البيئة الزراعية نتيجة استخدام هذه البيئة لأغراض البناء والتعمير مثلاً[3].

وتزايد مجموعة من المشاريع الكبرى تماشت مع تزايد الظاهرة العمرانية، كتلك المنطقة في عنابة، سكيكدة، آرزيو...إلخ، لكلّ المشكل أنّها لم ترفق بسياسة تهيئة وتدرجها ضمن المسار الصحيح والعقلاني، فكان لها تأثير على المحيط والطبيعة بالسلب، هذا بالرغم من البرامج الوقائية التي وضعت سنة 1970، كبرامج إعادة التّشجير، وبرامج المحافظة على المياه الباطنية، أعمال الحدّ من التصحّر وغيرها، كما لا يفوت التنويه على الأعمال التي تطرح في هذا الإطار من الجانب التشريعي

(1 )المادة 04 من القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19 جوان 2003، المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 2003/06/20.

(2) المادة 03 من القانون رقم 03-10، المرجع السابق الذكر.

(3) عبد الغني حسّونة، **الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة**، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2013/2012، الصفحة 18.

والمتعلقة بحماية البيئة، ويعدّ التصحّر انخفاض القدرة الإنتاجية الحيوية أو الاقتصادية في المناطق المتأثرة فيه نتيجة سواء استعمال الأراضي، كاقتطاع الأراضي الفلاحية لأغراض التعمير.

وتواجه الجزائر اليوم مشاكل معقّدة فيما يخص حماية البيئة تحوم حول النّقاط التالية:

- تدهور الموارد الطبيعية: الأرض، المياه من جراء الاستنزاف الصارخ لها من طرف حركات التعمير الحادثة.

- تلوث المياه والتي من ضمنها الموزعة للاستهلاك المباشر، من جراء تسارع عجلة التصنيع، والتخلّص من المياه القذرة دون معالجة مسبقة لها وبشكل مستمر.

- تقهقر المحيط الّذي يفضي إلى وضعية معاشية مزرية يرجع سببه إلى المسار التسيير المتردي لحركة التعمير في المدن ومن أبرز ما يقف من وراء هذه الحالة الخطيرة لبيئتنا الإهمال في احترام وتطبيق قواعد التهيئة العمرانية.

- انعدام سياسة واضحة في تطهير أو تنقية المياه القذرة وغياب مراقبة مراكز التنقية الموجودة وغياب الدولة على الميدان الّذي جعل من النصوص القانونية المتعلقة بحماية البيئة مجرّد شعارات لا تطبّق.

فإنّ عملية إدمـاج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني قد تتم من أجل إنجاز مشاريع صناعية، ومن المعروف أنّ المشاريع الصناعية توجد أكثر في المدن فإنّه يسبب مشاكل في استنزاف الأراضي الفلاحية.

ونجد أنّ كل منشأة صناعية أو تجارية تسبب مخاطر أو مضايقات فيما يتعلق بالأمن العام والصحة والنّظافة العمومية أو البيئة، ممّا يستدعي خضوعها لرقابة خاصة[1].

**ثانيا: التلوث الصناعي:**

التلوث الصناعي عبارة عن مخلفات تفرزها المنشآت الصناعية ناتجة عن المواد الكيميائية والتي بدورها تلعب دورًا هامًا في تلوث البيئة، والمحيط الحضري وذلك بتلوث المياه، وتلوث الأرض والتلوّث الهوائي، إلى جانب التأثير على الصحّة العمومية، غير ان التلوث أصبح إحدى المشاكل التي تهدّد حياة الإنسان والحيوان والنبات، وتزداد نسبة التلوث بزيادة النشاط الصناعي والتوسع العمراني، كما تجدر الإشارة أن عملية كسب هذه الأراضي من أجل توطين الصناعي كأن يتم بآلية نزع الملكية الفلاحية

(1) ماجد راغب الحلو، المرجع السابق الذّكر، الصفحة 421، 422.

التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو التابعة للخواص، ونجد العقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة مثل: المناطق الصناعية، مناطق النشاطات، المناطق الحرّة، على حساب الأراضي الفلاحية.

رغم أنّ المشرّع الجزائري أجاز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 313/03 إنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المدمجة في القطاع العمراني[1].

**ثالثا: استنزاف الموارد الطبيعية**

بالنّسبة لموارد الأرض ليست كلّها على نفس الدّرجة من الأهمية في حياة النّاس وبعضها بالغة الأهمية والضرورة، بتهيئة الأسباب لتجديد وإعادة استخدام أخطر هذه الموارد وهي: الهواء، الماء، والتربة

فالهواء النّقي لازم لحياة النّاس يتجدد ما ينفذ منه أكسجين عن طريق النباتات بعملية التمثيل الضوئي.

والماء العذب يتجدّد عن طريق المطر الّذي ينزل من السحب الناشئة عن تبخر بعض مياه البحار والمحيطات.

أمّا بالنسبة للتربة تتجدد خصوبتها بفعل عوامل الطبيعة حتى تواصل مسيرتها في إنبات الزّرع

أمّا الموارد الأقل أهمية من الهواء والتربة والماء كالحديد، والذّهب فإنّها لا تتجدد تلقائيا وستضل مناجمها تتناقص بالاستهلاك حتى تنفذ، ما لم يقم الإنسان بالاقتصاد في استهلاكها وإعادة استخدامها[2].

ونجد مدى استنزاف المنشآت للموارد الطبيعية ومنها تلك التي تسبب تجريف الأرض الزراعية، أو تصحر أو إزالة تجمعات الأشجار والنّخيل أو تلوّث موارد المياه خاصة منها البحيرات أو مياه الجوفية[3].

**الفرع الثاني: الانعكاسات الاقتصادية**

سنحاول التطرق في هذا الفرع إلى لإتلاف المستمر للأراضي الزراعية أوّلاً، ثم إلى استنزاف المناطق الفلاحية ثانيًا،وأخيرا تدهور الأمن الغذائي ثالثا.

(1)فريدة ساسي، **إشكالية التهيئة الحضرية ومخاطر المنشآت المصنفة بالجزائر**، دراسة حالة مدينة مسيلة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، فرع التسيير الإيكولوجي للمحيط الحضري، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، 2009/05/02، الصفحة 26.

(2) ماجد راغب الحلو، المرجع السابق الذّكر، الصفحة 11.

(3) د/ حسن أحمد الشافعي، **قانون حماية البيئة**، الناشر مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية ، سنة 2013، الصفحة 283.

**أولا: الإتلاف المستمر للأراضي الزراعية**

تعتبر الأراضي الفلاحية في الجزائر من العناصر الطبيعية النادرة والمحدودة المساحة وإن كانت هذه الأراضي تعاني من مشاكل الانجراف والجفاف وانعدام الكفاءة في التسيير والاستغلال فإنها تعاني من ناحية أخرى من خطر التوسع العمراني بشكل واضح، فقد تم تخصيص مساحات معتبرة من الأراضي الزراعية بغرض التعمير، حيث بلغت مساحة الأراضي الفلاحية المستهلكة في الفترة الممتدة بين سنة 1974 و 1987 ما قدر "70,000هكتار" وارتفعت إلى 78000 هكتار في الفترة الممتدة من 1988 إلى 1996.

وقد بلغت مساحة الأراضي الفلاحية سنة 1992 حوالي 150,000 هكتار، وبذلك فقد تم تسجيل انخفاض محسوس وفادح في نسبة المساحات الفلاحية الفعلية من 0,8 هكتار لكل ساكن سنة 1962 إلى 0,32 هكتار لكل ساكن سنة 1991 و0,13 هكتار لكل ساكن سنة 2005، ومثال ذلك التوسع الحضري لمدينة الجزائر الذي تم في المناطق ذات القدرات الفلاحية الكبيرة (المتيجة والساحل).

حيث بلغت نسبة التعمير سنة 1998:

- 10% من مساحة المتيجة.
- 21% من مساحة الساحل.
- 80% من مساحة جنوب الساحل[1].

ويتوقع أن تتواصل عملية التوسع العمراني للمدن على حساب الأراضي الفلاحية المحيطة بها في السنوات المقبلة، بسبب حدة مشكل الإيواء في المدن واستجابة الدولة لتلبية طلبات السكن الاجتماعي لذوي الدخل المحدود من المواطنين، وتتطلب برامج السكن المبرمجة في إطار برنامج التنمية الخماسي 2010-2014 مساحات هامة، جلها سوف يقتطع دون أدنى شك من الأراضي الفلاحية باعتبار أن أغلب المدن الجزائرية محاطة بأراضي فلاحية خصبة جدًا، إلى جانب امتلاء المجال الحضري الداخلي للمدن، وهو الأمر الذي سيدفع بحركة التعمير إلى التوجه نحو أطراف المدن، المتميزة بوجود أراضي فلاحية، ما يعني الاستمرار في عملية البناء على حساب استهلاك الأراضي الفلاحية[2].

(1) فتيحة شمام، **قانون المدينة في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية، 2011-2012، الصفحة 75.
(2) المرجع نفسه، الصفحة 76.

**ثانيا: استنزاف المناطق الفلاحية**

اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرًا للتزايد السكاني المستمر وتفشي ظاهرة التعدي على هذه الأراضي دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال حيث مَس التعمير العشوائي موارد البلاد حيث أتلفت آلاف الهكتارات من الأراضي الزراعية من 0,8 هكتار سنة 1962 إلى 0,13 هكتار سنة 2005 كما أن أكثر من 78,000 هكتار من الأراضي الخصبة تمَ تحويلها عن الهدف منها لفائدة عدة بنايات خاصة للفترة الممتدة من سنة 1988 إلى سنة 1996 قد يتم تغيير وجهة المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية مراعاة لهذه الأراضي ففي جوان من سنة 1996 اعتمد على تعمير الأماكن ذات القيمة الفلاحية العالية والتي تقع في الجنوب والجنوب الغربي لمجموعة وهران، هذا المشكل أخذ بعين الاعتبار منذ سبتمبر سنة 1996 ليتم اقتراح توجيه المخطط العمراني نحو شرق مجموعة وهران والاحتفاظ بالأراضي ذات القيمة الفلاحية العالية إن الأراضي الفلاحية تشكل ثروة في حالة تناقص مستمر[1].

**ثالثا: تدهور الأمن الغذائي**

تعتبر قضية الأمن الغذائي بأبعادها السياسية والاقتصادية والاجتماعية من القضايا التي تحظى باهتمام كبير على كافة المستويات العالمية حيث تؤدي الزراعة دورا مهمّا في اقتصاديات الدول النامية منها، على اعتبار أن زيادة الإنتاج لمواكبة متطلبات المجتمع أمر ضروري لتحقيق التنمية الاقتصادية أي تحقيق الاكتفاء الذاتي[2].

والأمن الغذائي حسب القانون رقم 16/08 والمتضمن قانون التوجيه الفلاحي ومن خلال نّص المادة03 منه:"حصول ووصول كل شخص بسهولة وبصفة منتظمة إلى غذاء سليم وكاف يسمح له بالتمتع بحياة نشيطة"[3]

إلّا أنّ قانون التوجيه الفلاحي يحقق الأهداف الأساسية المتمثلة في:

- مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين مستوى الأمن الغذائي.

(1) حسينة غواس، **الآليات القانونية لتسيير العمران**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011، ص 61

(2) فوزية غربي، **الزراعة العربية وتحديات الأمن الغذائي**، حالة الجزائر، الناشر مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة 2010، الصفحة 43.

(3) المادة 3 من القانون رقم 16/08المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في2008/08/10.

- ضمان تطور محكم للتنظيم ولأدوات تأطير قطاع الفلاحة قصد المحافظة والسماح بزيادة في إنتاجيته وتنافسيته، مع ضمان حماية الأراضي والاستعمال الرشيد للمياه ذات الاستعمال الفلاحي.

- وضع إطار تشريعي يضمن أن يكون تطور الفلاحة مفيدًا اقتصاديا واجتماعيا، ومستدامًا بيئيا ويضمن ترقية النظرة التساهمية التي تعمل على المشاركة الإرادية للشركاء في مجهودات الدولة من أجل تنمية كل الفضاءات، ويضمن تكريس قواعد الحماية الاجتماعية وترقية الوسط الريفي.

- مواصلة تنفيذ مبدأ الدولة الملائم للتنمية الفلاحية النباتية والحيوانية بصفة مستمرة[1].

حيث نجد أن الأمن الغذائي نسبي وليس مطلق فبالنسبة للأمن الغذائي النسبي فيعني قدرة دولة أو مجموعة من الدول على توفير السلع والمـواد الغذائية كليـا أو جزئيـا، ويعرّف أيضا بأنـّه قدرة قطر ما أو مجموعـة أقطـار على توفيـر احتياجات مجتمعهم أو مجتمعاتهم من السلع الغذائية الأساسية كليا أو جزئيًا وضمان الحد الأدنى من تلك الاحتياجات بانتظام.

وتجدر الإشارة إلى أنّ مفهوم الأمن الغذائي ينبغي أن يؤسس على ثلاث ركائز:

- وفرة السلع الغذائية.

- وجود السلع الغذائية في السوق بشكل دائم.

- أن تكون أسعار في متناول المواطنين[2].

فبالنسبة للأهداف التي جاء بها قانون التوجيه الفلاحي نجد أنها تصادمت مع متطلبات التنمية العمرانيـة وهذا ما تسبب فـي تفاقم أزمة الغذاء من جهة ومن جهـة أخرى تفاقم أزمـة السكن، كما نجد أن القطاع الزراعي تأثر بعملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني لأن الكثير من الأراضي فقدت طابعها الفلاحي من أجل إنجاز مشاريع تنموية وما يزيد الأمر تأزّمًا من استيـراد المـواد الغذائية من الخارج.

(1) المادة 02 من القانون رقم 16/08، المرجع السابق الذكر.
(2) فوزية غربي، المرجع السابق الذكر، الصفحة 53.

**الفرع الثالث: الانعكاسات الاجتماعية والثقافية**

سنحاول التطرق في هذا الفرع إلى الانعكاسات الاجتماعية أولاً، ثم الانعكاسات الثقافية ثانيًا.

**أولا: الانعكاسات الاجتماعية**

إنّ ثقل أطوار التعمير التي شهدتها الجزائر منذ الاستقلال، كانت السبب الرئيسي في التغيرات الاجتماعية المتنوعة، فتظهر حركة اجتماعية ترفق التغيرات المنصبة في إرساء النشاطات محليًا وعلى أساس مختلف شروط الحياة بين كلّ من الريف والمدينة، وعلى مستوى التشغيل وتوزيع الموارد، الفوارق الحاصلة بين الجهات وبين القطاعات هي من نتائج الإقصاء والبرامج الموضوعة والتي باءت في أغلب الأحيان بالفشل، وقد أفضت التضحية بالفلاحة التي يدور مدارها حول ظروف الريف إلى تفاقم نسبة البطالة وتدهور وضعية المناطق الريفية، وتعتبر الهجرة المؤثرة في النمو العمراني للمدن ظاهرة النزوح الريفي، التي عرفت ذروتها مع الثورة الصناعية، إذ يعتبر تباين في مستوى المعيشة، السبب الرئيسي إلى الهجرة من الأرياف إذ يمكن القول أنّ حركة التعمير نتاجًا لظاهرتين النزوح الريفي والنمو الديمغرافي والسلطات العمومية لا تتحكم لا في الأولى ولا في الثانية[1].

وعملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني ستؤدي إلى اختلال التوازن بين حياة الريف والمدينة، لأنّ معظم سكان الريف يعملون في الفلاحة وتعتبر الفلاحة هي المورد الرئيسي لإشباع حاجياتهم.

جلّ اقتصاديات العالم تعاني من مشكلة البطالة والفقر التي باتت تهدّد تماسك واستقرار المجتمعات، خاصة في الدول النامية لما ينتج عنها من آثار سلبية تنعكس على الجانب الاجتماعي بالدرجة الأولى.

مشكلة الفقر أصبحت مثيرة للقلق لتزايد حدّة انتشارها وتسببها في العديد من الآفات الأخرى كالسرقة، القتل، انتشار الأمية، إنّ الفقر ينتشر في المناطق الريفية أكثر من المناطق الحضرية وتنعكس بشكل عام في الخدمات الاجتماعية المقدمة مثل: قلّة المياه الصالحة للشرب وقلة خدمات البطاقة الصحية، وارتفاع معدّلات الأميّة وبالمقابل سيتأثر سكان المدينة حيث في كثير من المناطق الحضرية الواقعة في شمال البلاد[2].

(1)ماجد بربريس، المرجع السابق الذكر، الصفحة 19.
(2) ناصر داوي عدون، عبد الرحمان العايب، **البطالة وإشكالية التشغيل ضمن برامج التعديل الهيكلي للاقتصاد من خلال حالة الجزائر**، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2010، الصفحة 3.

**ثانيا: الانعكاسات الثقافية**

حيث كان لاستمرارية التعمير والحركية السكانية انعكاسات خاصة البارزة منها والتي تتمثل فيما يلي:

**أ- انتقال طابع المعاشي الريفي إلى المدن بالنسبة للسكان الجدد المعتادين الحياة المعاشية شبه البدائية:** حيث أدت التدفقات البشرية من الريف إلى المدينة في إطار النزوح الريفي إلى توسع النسيج العمراني على حساب عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، تلبية لحاجيات السكان من السكن إلى جانب انتشار البناءات الفوضوية، ممّا أدى بالحدود الفاصلة بين المحيط العمراني للمدينة وعالم الريف إلى التلاشي أمام الوجود المادي لمختلف أنواع البناءات، نتيجة عدم تمكن هذه الحدود والفواصل المرسومة والمثبتة بمخططات التهيئة والتعمير.

**ب- تراجع الثقافة التقليدية الريفية أكثر فأكثر:** ممّا أدى بانفتاح المدينة على عالم الريف، فقد أصبحت المناطق المحاذية للمدينة ذات استعمال مزدوج نتج عنها نموذج جديد، لا هو حضري ولا هو ريفي، إنّما هو كتلة متضاربة ومتعارضة في أغلب الأحيان تتميز أساسًا بنقل البطالة والفقر من الريف إلى المدينة.

**ج- هيمنة الثقافات الجهوية خاصة في المناطق ذات التمركز السكاني العالي وما ينجم عنه من وجود فوارق ثقافية داخل المجتمع:**

مما ينتج عنه صعوبة التكيّف الحضري، حيث يضم مجتمع المدينة ثقافات وجنسيات مختلفة فعملية التكيف الحضري ليست بالعملية السهلة لدى المهاجر، لاسيما في حالة النزوح نحو المدن الكبرى، وإن كانت دوافعه اقتصادية متمحورة حول الجانب المادي والسعي نحو تحسين الإطار المعاشي فإنّ له أبعاد نفسية واجتماعية لاحقة، ذلك أنّ الانتقال للعيش في المدينة يتطلب تغيير العديد من الذهنيات والسلوكات والعادات ذات الأصل الريفي، فمن بين الذهنيات التي ينقلها النازحون من الأرياف إلى المدن التمسك بالقواعد القروية والريفية رغما عن القوانين، علمًا أن المدينة مكان يحلّ فيها القانون بدل النظم والتقاليد، وعلى النازحين تغيير هذا النوع من الذهنيات والتأقلم والتكيّف مع البيئة التي انتقلوا للعيش فيها[1].

(1) فتيحة شمّام، المرجع السابق الذكر، الصفحة 79.

**خلاصة الفصل الثاني**

خلصنا بعد دراستنا للفصل الثاني تحت عنوان الآثار المترتبة عن عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني لتحقيق التنمية العمرانية أنّ المشرع الجزائري أعطى ضمانات من خلال بعض النصوص القانونية التي تنص على حماية حقوق الأطراف المتضررة من عملية الإدماج، والمتمثلة الحق في التعويض بالنسبة للأراضي الفلاحية التي استعملت لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك باستخدام الدولة مجموعة من الإجراءات كنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إذا كانت هذه الأملاك تابعة للملكية الخاصة أو الوقفية، أو بآلية الاسترجاع بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة، أو عن طريق النزع التام لهذه الأراضي إذا كانت المساحة المتبقية لا تسمح بالانتفاع الحقيقي أو تعيقه، كما منح المشرع للمنتفعين بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 19/87 الملغى بالقانون رقم 03/10 الحق في الأخذ بالشفعة إذا تمت عملية التنازل.

غير أنّ المشرّع الجزائري في عملية تحويل الطابع الفلاحي لهذه الأراضي إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير لم يبيّن أو يضيف نصوصًا قانونية أخرى تحمل ضمانات للأطراف المتضررة من هذه العملية، ممّا زاد الأمر سوءًا وجعل الإدارة تنظم وتطبق حسب حاجياتها.

وبخصوص تقييم عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني أنّها تحقق أغراض التنمية العمرانية أهمّها إنشاء مدن جديدة وإنجاز مرافق عمومية، إلاّ أنّه على الرغم من هذه الإيجابيات، قد تتعدّد سلبيات ناتجة عن هذه العملية والمتمثلة في الانعكاسات البيئية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

# خاتمـــة

**خاتمــة**

ختاما لهذه المذكرة المتعلــقة بإدمــاج الأراضــي الفلاحيــة فــي القطــاع العمرانــي، يمكننا القول بأنّ المشرّع حرص على توفير أكبر حماية للأراضي الفلاحية والتي نصّ عليها دستوريــا، نظرا للأهمية الاقتصادية والإيكولوجيــة ، فقــد أصدر جملــة مــن النصوص القانونية التي تضبط قواعد البناء والتي تشترط حق منح الرخصة بوجوب الحصول على ترخيص مسبق من قبل الإدارة المختصة.

نظرا للتّوسع الديمغرافي الواسع الذّي شهدته الجزائر أصبح من الضروري على المشرّع تحقيق التوازن بين حماية الأراضي الفلاحية والحق في البناء بغرض إنجاز مشاريع عمرانية تنموية، إذ الأصل يمنــع البنــاء علــى الأراضــي الفلاحيــة والواقعــة خــارج المحيــط العمرانــي، إلاّ أنّ هذا المنع ليس مطلقا، واستثناء يمكن إقامة بنايات ومشاريــع علــى هــذه الأراضي ســواء كانت داخل المحيط العمراني أو خارجه، وفقا لشروط محدّدة قانونا التي تضبط قواعد البناء، وهذا ما عمد إليه المشّرع من خلال آلية استرجاع واقتطاع الأراضي الفلاحية التّابعة للأملاك الوطنية الخاصة ودمجها ضمن القطاع العمراني بموجب المرسوم التنفيذي رقم 313/03 والتعليمات التي تخصّ هذه العملية.

وكذا الأراضي الفلاحية التّابعة للخواص والوقفية عن طريق نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية بموجب القانون رقم 91-11 والمعدّل والمتمّم والمراسيم المنظّمة له، وتتمّ عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني بتعديلها بنفس الإجراءات المتبعة في أدوات التهيئة والتعمير حتى تكون هذه الأراضي قابلة للتعمير.

بالرغم من أنّ عملية الإدماج الغاية منها إنجاز مشاريع ترتبط بالتنمية العمرانية كإنشاء مدن جديدة أو مرافق عمومية، إلا أنها قد تلحق ضررا ببعض الأطراف المعنية بهذه العملية وهذا ما أدّى بالمشّرع إلى إيجاد جملة من الحقوق والمتمثلة في الحق في التعويض، الحق في طلب النزع التام للأراضي الفلاحية أو استرجاعها، والحق في الشفعة.

غير أنّ المشرّع في عملية تحويل الطابع الفلاحي لهذه الأراضي إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير لم يضيف نصوصا قانونية أخرى تحمل ضمانات للأطراف المتضررة من هذه العملية ممّا زاد الأمر سوءا وجعل الإدارة تنظّم وتطبّق حسب حاجياتها إلّا أنّه على الرغم من هذه الإيجابيات فقد تعددت سلبيات ناتجة عن هذه العملية كالانعكاسات البيئية، والاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

وهذا ما رتّب وضعية تشابك النصوص إلى درجة تعارضها على أرض الواقع ومن ذلك توصلنا إلى النتائج التالية وهي:

- نلاحظ أنّ الدولة هي التي تستولي على الأراضي الفلاحية سواء التّابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق وسائل قانونية أو التابعة للخواص والوقفية عن طريق نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، دون الحفاظ على هذه الأراضي وتحويلها إلى أراضي عمرانية دون مراعاة الأحكام التي تضبط تحويل أراضي فلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير أو تطبيق قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة.
- غياب تفعيل أدوات تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا التي نصّ عليها القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدّل والمتمّم، كما أنّه لم يتم ضبط الاحتياجات الذاتية ممّا يجعل من الحماية شكلية.

وأخيرا نقترح بعض التوصيات التي بدت لنا أنّها قد تدّعم تلك الجهود المبذولة من قبل المشرّع للقضاء على هذه النقائص وهي:

- لابّد على الإدارة المعنية أن تحترم الدستور لا أن تخرقه لأنّ ذلك يشجّع الأفراد على انتهاك الأراضي الفلاحية.

لابدّ على السلطات المعنية المصدرة للتعليمات والمراسيم التنفيذية التي تخصّ إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى طابع عمراني الاعتماد على نصوص قانونية قبل الخوض في هذه العملية وعدم مخالفتها وتطبقها بحذافرها.

# الملاحق

# الملحق رقم 01

# الجمهـــورية الجزائرية الديمقراطية الشعبـــية

وزارة الداخلية
و الجماعات المحليـة

وزارة الفلاحة
و التنمية الريفـــية

مارس 2011

مذكرة

السيدة والسادة الولاة

**الموضوع:** في/ اقتطاع الأراضي الفلاحية لانجاز التجهيزات العمومية

**المرجع:** - تعليمة الوزير الأول رقم 001 في 19 أفريل 2010

- إرسال الوزير الأول رقم 174 في 28 فيفري 2011

**المرفقات:** 01

في إطار تنفيذ التعليمات المنصوص عليها في المرجع أعلاه، تهدف هذه التعليمة الوزارية المشتركة إلى تحديد إجراءات معالجة مجموع طلبات اقتطاع الأراضي الفلاحية الموضوعة أمام اللجان الولائية و ذلك قصد انجاز مشاريع عمومية.

في هذا الإطار، يجب التذكير أن آليات التهيئة و التعمير المعمول بها يجب أن تشكل أرضية العمل المرجعية في تحديد المواقع المناسبة لإقامة المشاريع المزمع انجازها.

من جهة أخرى، فإنه لا يمكن اللجوء إلى استغلال الأوعية العقارية ذات الطبيعة الفلاحية إلا بعد التأكد من غياب أية إمكانية لاستغلال أراضي غير فلاحية و ذلك لعدم توفر هذه الأخيرة.

أيضا، فإن صيانة العقار الفلاحي تستلزم في حالة اتخاذ القرار باستعماله إعداد المشروع الأكثر اقتصادا في مجال الاستيلاء على القطعة الأرضية.

في حالة عدم توفر العقار الفلاحي في المحيط العمراني المخصص للبناء بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من جهة و مع استحالة تحويل المشروع نحو بلدية أخرى من جهة ثانية، فإنه يمكن اللجوء إلى الأراضي الفلاحية الواقعة خارج النطاق العمراني في حالات استثنائية.

- ✓ طلب مسبب من القطاع المعني
- ✓ نسخة عن قرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصادق عليها.
- ✓ قرار تسجيل المشروع
- ✓ المرجعيات و المعايير المتعلقة بتحديد مساحة الوعاء الضرورية لإقامة المشروع
- ✓ محضر اجتماع اللجنة الولائية لاختيار الأراضي الفلاحية.
- ✓ مخطط تحديد قطعة الأرض.
- ✓ تقرير تقييمي عن الملكية لأجل تعويض المستغلين.
- ✓ عرض أسباب اللجوء إلى أراضي ذات جودة فلاحية حسنة أو عالية.

ترسل الولاية الملف السالف الذكر إلى وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

في إطار احترام ما جاء في تعليمة السيد الوزير الأول، فإن اللجنة المحلية مكلفة بتقديم الآراء والتوصيات المتعلقة بإمكانية القبول للطلب.

**اتخاذ قرارات حيازة الأراضي المطلوبة:**

إن اتخاذ قرارات الحيازة للأراضي الموجودة خارج القطاع العمراني تتخذ بعد إخطار من طرف الوزير الأول لقرارات اللجنة الوزارية المشتركة و تبليغها للولاة المعنيين.

هذه هي مجمل العناصر التي يجب احترامها لدى اقتطاع أراضي فلاحيه لإقامة مشاريع عمومية للتنمية.

يرجى من السيدة والسادة الولاة معالجة جميع طلبات الاقتطاع الموجهة لانجاز هياكل عمومية في أجل أقصاه 31 مارس 2011

يجب على السيدة و السادة الولاة اتخاذ كل الإجراءات اللازمة لضمان أكبر حد من الحماية للأراضي الفلاحية التي تشكل عامل أساسي في الأمن الغذائي.

وزير الداخلية و الجماعات المحلية

دحو ولد قابلية

وزير الفلاحة و التنمية الريفية

رشيد بن عيسى

اللجنة التقنية المكلفة بدراسة طلبات اقتطاع الأراضي الفلاحية من اجل انجاز المشاريع العمومية للتنمية

محضر اجتماع في.....

ولاية:
دائرة:
بلدية:
اسم المشروع

1. معلومات حول الأرض:

- الطبيعة القانونية للأرض
- التابعة للمستثمرة الفلاحية:
- مساحة الاستغلال:
- الغير مسقية:
- المسقية:
- عدد المستغلين:
- الوضعية بالنسبة لآليات التعمير
- رقم و تاريخ قرار المصادقة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- الجودة: ضعيفة: متوسطة، حسنة، مرتفعة " الإرفاق بجرد الأملاك للمستثمرة..."

2. معلومات حول المشروع:

- كاتب الطلب
- المستفيد:
- المشروع
- رقم و تاريخ قرار التفرد بالمشروع:
- هل نتج المشروع عن خريطة إعادة هيكلة معدة من طرف القطاع الوزاري المعني:
- المساحة الإجمالية للمشروع:
- المساحة المبنية:

3. دراسة الطلب:

الجمهـــورية الجزائرية الديمقراطية الشعبـــية

وزارة الداخلية
و الجماعات المحليـة

وزارة الفلاحة
و التنمية الريفـــية

2011 مارس 29

*Madame*
*et Messieurs Les Walis*

Objet : A/S. distraction des terres agricoles pour la réalisation d'équipements publics.
Réf. : -Instruction de Monsieur le Premier Ministre n°001 du 19 avril 2010.
-Envoi n°174 du 28 février 2011 de Monsieur le Premier Ministre.
Pièce jointe : Un (01).

*D*ans le cadre de l'application des instructions ci-dessus citées en référence, la présente instruction interministérielle a pour objet de définir la procédure de traitement de la totalité des demandes de distraction des terres agricoles déposées au niveau des comités de la wilaya pour la réalisation d'infrastructures publiques .

*A* ce titre, il convient de rappeler que les instruments d'aménagement et d'urbanisme en vigueur doivent constituer la base de référence pour l'identification des sites appropriés pour l'implantation cohérente des projets envisagés.

*P*ar ailleurs, le recours à des assiettes foncières à vocation agricole ne peut être envisagé que lorsque toute autre option de choix de terrain non agricole n'est pas possible, en raison de son indisponibilité.

Le traitement de la demande :

La demande de distraction d'une parcelle de terre agricole fait l'objet, d'un examen par une commission de wilaya instituée à cet effet.

La commission de wilaya : est composée du :

- Wali ou son représentant, président ;
- Directeur des services agricoles;
- Directeur de l'urbanisme et de la construction ;
- Directeur des domaines ;
- Directeur du secteur initiateur du projet.

Le dossier de demande de distraction de l'assiette foncière :

Dans la mesure où l'assiette foncière présélectionnée est constructible, la commission de wilaya dresse un dossier constitué :

- de la demande motivée du secteur concerné ;
- d'un extrait et d'une copie de l'arrêté du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) approuvé ;
- de la décision d'inscription du projet ;
- des références ou normes relatives à la consistance de la superficie de l'assiette nécessaire au projet ;
- du PV de la commission du choix de terrain ;
- du plan de délimitation de la parcelle ;
- du rapport d'évaluation domaniale pour l'indemnisation des exploitants.
- L'exposé des motifs du recours aux terres agricoles à potentialité bonne ou élevée.

Le dossier ci-dessus est transmis par la wilaya au Ministère de l'agriculture et du développement rural.

Dans le respect des dispositions de l'instruction du Premier Ministre, la Commission locale doit apporter les avis et recommandations pertinents quant à la recevabilité de la demande.

Commission technique locale chargée de statuer sur les demandes de distraction de terres agricoles pour les besoins incompressibles liés à la réalisation des projets publics de développement.

PROCES VERBAL DU.....

WILAYA DE :.....

Daïra :.....

Commune :.....

Intitulé du Projet :.....

## 1- Informations sur la terre :

- Nature juridique de la terre :.....
- Relevant de l'exploitation agricole :.....
- Superficie de l'exploitation :.....
- En sec :.....
- En irrigué :.....
- Nombre d'exploitants :.....
- Situation vis-à-vis des instruments d'urbanisme :.....
- N° et date de l'arrêté d'approbation du PDAU :.....
- Potentialité : Faible – Moyenne – Bonne – Elevée (joindre l'inventaire des biens superficiaires de l'exploitation).

## 2- Informations sur le projet :

- Auteur de la demande :.....
- Bénéficiaire :.....
- Le projet :.....
- N° et date de la décision d'individualisation du projet.....
- Découle-t-il de la carte de déploiement élaborée par le département ministériel concerné (joindre les références) :.....
- Superficie totale du projet :.....
- Dont superficie bâtie :.....

# الملحق رقم 02

الجمهورية الديمقراطية الشعبية

الوزير الأول

# تعليمة

رقم 01، مؤرخة في 19 أفريل 2010،
تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات
أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية

لقد كان على الحكومة منذ بداية هذه العشرية، أن تفصل مرارا في مسألة الوعاءات العقارية الضرورية لإنجاز المشاريع العمومية للتنمية المسجلة في البرامج المتعاقبة التي أقرها السيد رئيس الجمهورية.

صحيح أن تلبية هذه الحاجيات غالبا ما تتم بموجب اقتطاع أراض فلاحية، في حين أن المساحة الصالحة للزراعة تظل محدودة (8,4 ملايين هكتار، أي 3,5% من مساحة التراب الوطني) حتى وإن كانت مختلف عمليات استصلاح الأراضي التي تم القيام بها منذ بداية هذه العشرية، قد سمحت للبلاد بتوفير 730.000 هكتارا جديدا من المساحات الصالحة للزراعة.

بالفعل، فإن المعلومات المقدمة من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة، توضح أنه، بين شهر ديسمبر 2005 و شهر أفريل 2008 فقط، قد تم اقتطاع 8.000 هكتار من المساحة الصالحة للزراعة من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية عبر كامل أرجاء البلاد.

غير أنه لابد من الإقرار بأن عشريتين من الاستهلاك المكثف للاحتياطات العقارية (دون تخطيط استشرافي حقيقي، ومن خلال تضاعف مستويات القرار الذي ساد، وخاصة في فائدة السكنات الفردية المفرطة) قد سبب تآكلا شديدا لأراض قابلة للتعمير، كانت كفيلة باحتضان برامج تنموية غير مسبوقة، أرادها المواطنون لتلبية حاجياتهم، وقررها السيد رئيس الجمهورية من أجل تدارك العجز على مستوى التنمية البشرية وتزويد البلاد بمنشآت أساسية أصبحت لازمة.

وأمام هذا الوضع، فإن طرقا مختلفة للضبط قد تم وضعها بصفة متتالية، بالنسبة لاقتطاع العقار الفلاحي لأغراض إنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

وهكذا، فإن رئيس الحكومة، عملا بقرار مجلس الوزراء، كان، بموجب التعليمة رقم 15، المؤرخة في 06 ديسمبر 2005، قد وضع جهازا تتمثل مهمته في السهر على أن يكون أي اقتطاع متوقع لأراض فلاحية آخر ما يلجأ إليه، والحرص، في هذه الحالة، على أن يكون اقتطاع أي مساحة صالحة للزراعة، مقصورا، قدر الإمكان، على الأراضي الأقل خصوبة.

وجدير بالذكر أن هذا الجهاز قد مكن الدولة من النجاح، بشكل أو بآخر، سواء في تقليص التأخرات المكلفة للميزانية العمومية (من حيث عمليات إعادة التقييم) في إنجاز البرامج المسجلة، أو في تقليص اقتطاعات الأراضي الفلاحية إلى الحد الأدنى الضروري.

غير أن القانون رقم 08- 16، المؤرخ في 03 غشت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، قد أدخل، ولاسيما في مادته 15، تطاما قانونيا غايته في التعقيد من أجل إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية نحو وجهة الأراضي القابلة للتعمير.

بالفعل، ففي الوقت الذي كانت المادة 36 من القانون رقم 90- 25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، تنص على أن يتم اقتطاع أراض فلاحية «ذات خصبة وخصبة» بموجب القانون، فإن المادة 15 من القانون المؤرخ في 03 غشت 1990، تنص على أن يتم هذا الاقتطاع بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، لما يتعلق الأمر بأراض فلاحية ذات خصوبة متوسطة أو ضعيفة».

ومع ذلك، فإن هذا الترتيب الجديد سرعان ما تبين أنه كفيل بعرقلة إنجاز ما بقي من البرنامج الخماسي 2005 - 2009، ولاسيما إنجاز البرنامج الخماسي الجديد 2010- 2014، الذي تم من الآن، في انتظار الإعلان عنه بصفة شاملة ورسمية من قبل السيد رئيس الجمهورية، إدراج رخص البرامج واعتمادات الدفع الضرورية لإنجاز شطره الأول، في قانون المالية للسنة الجارية، وإبلاغها إلى الآمرين بالصرف المعنيين على المستويين المركزي واللامركزي.

وبالتالي، فإنه يجب على الحكومة أن تتحرك للتخلص من هذا القيد. وفي هذا الإطار إذن، فقد بادر السيد الوزير المكلف بالفلاحة بتوزيع منشور مؤرخ في 13 أبريل 2010، تحت رقم 244، على السيدة والسادة الولاة، يتضمن إلغاء أحكام منشوره رقم 553 المؤرخ في 11 نوفمبر 2009، واستبداله بتعليمة من الوزير الأول.

ومن هذا المنطلق، وفي انتظار التعديل ذي الصلة الذي سيدخل على أحكام القانون رقم 08- 16، المؤرخ في 03 غشت 2008، يشرفني أن أوافيكم، فيما يلي، بالترتيبات الانتقالية التي ستحكم عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية الموجهة لإنجاز البرامج العمومية للتنمية.

في المقام الأول: إن تحويل الأراضي الفلاحية عن طبيعتها الأصلية يظل محظورا قانونيا، إلا في حالة الضرورة الحتمية لخدمة التنمية الوطنية وبقرار من السلطات العمومية المؤهلة بموجب هذه التعليمة. وكل مساس بالأراضي الفلاحية من قبل الإدارات والمصالح العمومية أو من قبل غيرها انتهاكا للقانون ولمضامين هذه التعليمة، سيؤدي إلى متابعات قضائية.

**وفي المقام الثاني:** وفضلاً عن الإجراءات القانونية المعمول بها بالنسبة "للتصريح بالمنفعة العمومية" للمساحات العقارية المخصصة لإنجاز منشآت أساسية وبرامج أقرتها الدولة، فإن تلبية الحاجة إلى الوعاءات العقارية لإنجاز البرامج العمومية للتنمية التي سُجلت رخص برامجها في قانون المالية، تخضع، بصفة انتقالية، للترتيبات الآتية:

**أولا:** يجب اللجوء عند إنجاز البرامج العمومية للتنمية، من باب الأولوية، إلى الأراضي القابلة للتعمير ولهذا الغرض، يتعين على السيدات والسادة الوزراء، من جهة، والسيدة والسادة الولاة، من جهة أخرى، السهر، كلما كان ذلك ممكنا، على تحويل البرامج العمومية للتنمية التي تخضع لمسؤوليتهم إلى بلديات أخرى تتوفر على أراض قابلة للتعمير.

**ثانيا:** وفي حالة التأكد من عدم توفر أراض قابلة للتعمير، فإن اقتطاع مساحات زراعية لإنجاز عمليات مسجلة بعنوان البرنامج العمومي للتنمية ينبغي أن يتم من بين الأولوية على مستوى مساحات زراعية ذات مردودية متوسطة وضعيفة.

**ثالثا:** عندما يتبين أن اللجوء إلى اقتطاع مساحة زراعية من أرض جد خصبة أو خصبة، أمرا ضروريا، يجب أن يرفق طلب الاقتطاع بعرض أسباب جد مفصل.

**رابعا:** عندما يكون من الضروري اللجوء إلى اقتطاع مساحة زراعية (ذات مردودية ضعيفة أو متوسطة أو جيدة أو عالية)، فإن ذلك، يجب أن يتم حتما، وفق الإجراءات الآتية: إجراءات

أ. تُقدم الدائرة الوزارية أو الولاية المعنية إلى السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية طلبا مبررا لاقتطاع مساحة زراعية من أجل إنجاز مشروع عمومي تنموي ما.

ب. تتنقل لجنة تقنية قطاعية مشتركة (تُسمى أدناه "لجنة تقنية") يُشرف عليها ممثل وزارة الفلاحة وتضم خصوصا ممثل الوزير أو الوالي الذي تقدّم بالطلب، إلى الميدان للفصل في الطلب حسب الأولويات التالية:

أ. اللجوء إلى أرض قابلة للتعمير غير مأخوذة بعين الاعتبار،

ب. تحويل المشروع المعني إلى أرض قابلة للتعمير في منطقة أخرى،

ج. اللجوء إلى مساحة زراعية ذات مردودية ضعيفة،

د. اللجوء إلى مساحة زراعية ذات مردودية متوسطة،

هـ. اللجوء الضروري والمُبرر إلى مساحة زراعية ذات قدرات جيدة أو عالية.

ج. بعد معاينتها الميدانية، تقوم اللجنة التقنية بإعداد تقريرها وتوصياتها التي تقدمها إلى السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية.

د. يعرض السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية توصيات اللجنة التقنية على لجنة وزارية مشتركة لدراستها واتخاذ قرار بشأنها (تُسمى أدناه "لجنة وزارية مشتركة")، يرأسها الوزير الأول وتتكون خصوصا من: I. السيد وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية، II. السيد وزير المالية، III. السيدة والسادة الوزراء الذين قدّموا طلبات اقتطاع مساحات زراعية، IV. السيد الوزير المنتدب المكلف بالجماعات المحلية، V. والسيد الأمين العام للحكومة.

هـ. تحسبًا لانعقاد اجتماع اللجنة الوزارية المشتركة، يقوم السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية، أسبوع قبل موعد الاجتماع، بتوجيه التوصيات التي عُرضت على هذه الهيئة لدراستها واتخاذ قرار بشأنها، إلى ديوان الوزير الأول وإلى السيدة والسادة الوزراء المعنيين بالاجتماع.

و. تفصل اللجنة الوزارية المشتركة في التوصيات المتعلقة باقتطاع المساحات التي عُرضت عليها، باتخاذ إحدى القرارات الآتية:

أ. قبول التوصية؛

ب. تأجيل القرار المتعلق بالتوصية، من أجل القيام بتحقيق ميداني جديد من قبل اللجنة التقنية؛

ج. الرفض النهائي للتوصية في حالة ما إذا كانت غير مبررة بشكل كاف، ولاسيما إذا ما تعلق الأمر بأراضٍ فلاحية ذات مردودية متوسطة أو جيدة أو عالية.

**خامسا:** ستكون قرارات اللجنة الوزارية المشتركة المتعلقة باقتطاع أراضٍ فلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية:

أ. قابلة للتنفيذ فور تبليغها من قبل الوزير الأول إلى السيدة والسادة الوزراء وكذا السيدة والسادة الولاة المعنيين؛

ب. وتخضع لإجراء التسوية البَعدية بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، يتعلق بقرار أو عدة قرارات خاصة باقتطاع مساحات من أراضٍ فلاحية ذات مردودية متوسطة أو ضعيفة لإنجاز مشروع أو مشاريع عمومية للتنمية.

**وفي المقام الثالث:** فإن كل عملية اقتطاع مساحات زراعية تُنجز خارج الأحكام الواردة في هذه التعليمة تُعتبر باطلة وغير مقبولة وتُعرّض أصحابها للمتابعات القضائية المنصوص عليها في القانون.

**وفي المقام الرابع:** تُطبق بنود هذه التعليمة إلى غاية صدور تعليمة جديدة من الوزير الأول، على ضوء التعديلات ذات الصلة التي سيُقترح إدخالها على القانون رقم 16.08 المؤرخ في 03 غشت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.

وبهذا، فإنه من البديهي أن تعليمتي رقم 15 المؤرخة في 06 ديسمبر 2005 تكون قد أُلغيت.

ويُكلف السيد وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية بتبليغ هذه التعليمة إلى السيدة والسادة الولاة.

وإني لأعتمد على تجند ويقظة المُرسل إليهم بهذه التعليمة، كل فيما يخصه، من أجل تنفيذ مضامينها بدقة.

الوزير الأول

أحمد أويحيى

الجزائر في 24 ديسمبر 2006

نسخة إلى:

- السيد رئيس الجمهورية: على سبيل تقرير عمال.
- السيدات والسادة أعضاء الحكومة: للإطلاع.
- السيد الأمين العام للحكومة: للإختصاص.
- السيدة والسادة الولاة: للإختصاص.

# الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الوزير الأول

تعليمة رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013
تتعلق باقتطاع أراض فلاحية من أجل تلبية الحاجيات
الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

**المرجع: . تعليمة السيد الوزير الأول، رقم 001 المؤرخة في 19 أبريل 2010،**
**. التعليمة الوزارية المشتركة، رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011،**

إن مسألة توفير الأوعية العقارية لتلبية الحاجيات في مجال إنجاز منشآت أساسية ومشاريع عمومية للتنمية، حتى وإن كانت ضرورة لا مفر منها، فإن اللجوء إلى اقتطاع أراض فلاحية لهذا الغرض، يجب أن يظل إجراء مؤطرا تأطير صارما بموجب ترتيبات قانونية.

وبهذا الصدد، فإن استمرار بعض العوائق وثقل الترتيبات يجعل من الصعب أحيانا، تنفيذ الإجراءات التنظيمية المعمول بها.

وبالتالي، فقد بات من الضروري إضفاء تناسق على الترتيبات القائمة، قصد التوفر على الدوام بآليات عملياتية، ومبسطة ومتكيفة في آن واحد مع الضرورات والحاجيات المعبر عنها في هذا المجال، **بشرط التقيد الصارم بالحتمية التي يمليها هدف الحفاظ على الأراضي الفلاحية.**

لذا، فإن هذه التعليمة تهدف إلى التذكير بالترتيبات المعمول بها، مع إدخال بعض التدابير المخففة التي تستهدف التوفيق، في آن واحد، بين **ضرورة الاستجابة لحاجيات إنجاز مشاريع المساكن والمرافق العمومية، والشرط الملح للمحافظة القصوى على هذا المورد الحيوي.**

وفي هذا المنظور، يجدر التذكير بأن الأوعية العقارية التي من الواجب أن تستعمل لإنجاز برامج المساكن العمومية والمرافق الجماعية، المسجلة في إطار المخطط الخماسي 2010 . 2014، سيتم اقتطاعها طبقا لأحكام تعليمة الوزير الأول رقم 001 المؤرخة في 16 أبريل 2010، والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011، **وذلك مهما كان موقعها داخل القطاعات القابلة للتعمير أو في القطاعات غير القابلة للتعمير.** وسيتم استكمال هذه الترتيبات كما يأتي:

1. **بخصوص محتوى الملف**، فإن هذا الأخير سيصبح مقصورًا على الوثائق التالية:

- طلب معلّل من القطاع أو الوالي المعني؛
- المحضر النموذجي للجنة المحلية مزود قانونا بالمعلومات ومؤشر عليه؛
- البطاقة التقنية لقطعة الأرض مشفوعة برأي مديرية المصالح الفلاحية؛
- مقرر تفريد المشروع؛
- ومخطط تعيين ورسم حدود القطعة المعنية بالمشروع.

2. **بالنسبة لإنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة**، يمكن الولاة، من باب الإستثناء، أن يحوزوا الأراضي الفلاحية الموجهة فقط، لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تتضمن:

- مراكز للتحويل الكهربائي (التوزيع)؛
- محطات لتوسيع نطاق الغاز (التوزيع)؛؛
- خزانات وأبراج للمياه؛
- مؤسسات مدرسية؛
- ومؤسسات جوارية للصحة العمومية.

وجدير بالذكر أن هذه الرخص الاستثنائية الممنوحة للولاة، مشروطة بموافقة مديريات المصالح الفلاحية والموارد المائية للولاية، ولا يمكن أن تمنح إلا مرة واحدة في السنة. كما لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تستثني **التقيد بحتميات الحفاظ على الأراضي الفلاحية وصونها**، وكذا تنفيذ إجراءات تكوين الملفات المشار إليها أعلاه، على أن تكون محل موافقة من قبل اللجنة الوزارية المشتركة.

3. **بالنسبة لاختيار الوعاء العقاري**، يجب أن يأخذ في الحسبان، خصوصا:

- 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.

وينبغي التوضيح بأن **الأراضي ذات القدرات الزراعية العالية، ولاسيما المسقية والقابلة للسقي و/أو تتضمن مزروعات، يتعين أن تستثنى تماما من اختيار الأرض**. كما تستثنى نهائيا من هذه الترتيبات **الأراضي الغابية التي تظل مسيرة بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة المعمول بها**.

4. **وبخصوص إلغاء تصنيف الأراضي وحيازتها لإنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة**، فإن إلغاء التصنيف يتم الفصل فيه بموجب قرار من والي الولاية، قبل أن يكرس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي. وتتم حيازة الأراضي فور إعداد مقرر إلغاء تصنيفها ومقرر التعويض.

5. **أما بخصوص التعويضات**، فإن الحاجيات المالية الضرورية يجب أن يتم تحديدها ورصدها مع حيازة الأراضي على أساس تقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة.

- فبالنسبة للمشاريع التي كانت موضوع مقررات بتفريدها: فإن النفقات سيتواصل اقتطاعها من حساب التخصيص الخاص رقم 302 . 048 الذي عنوانه «التعويض بعنوان الأملاك المخصصة للصندوق الوطني للثورة الزراعية» ؛
- أما بالنسبة للمشاريع التي لم تكن بعد موضوع مقررات بتفريدها: فيتعين على أصحاب المشاريع إقرار مبلغ التعويض في مقرر التفريد.

وفي الأخير، أطلب منكم إيلاء كل العناية المطلوبة لهذه التعليمة التي يجب أن لا يعتريها أي تقصير.

الوزير الأول

عبد المالك . سلال

نسخة إلى:

- السيد رئيس الجمهورية (على سبيل عرض حال).
- السيدات والسادة أعضاء الحكومة (للإختصاص).
- السيد الأمين العام للحكومة (للإختصاص).
- السيدة والسادة الولاة (للإختصاص).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'AGRICULTURE
ET DU DEVELOPPEMENT RURAL

DIRECTION DE L'ORGANISATION FONCIERE
ET DE LA PROTECTION DES PATRIMOINES

وزارة الفلاحة
والتنمية الريفية

مديرية التنظيم العقاري
وحماية الأملاك

no 1 2eme Mo FPPM3

16 مايو 2013

**MONSIEUR L'INSPECTEUR GENERAL**
**MONSIEUR LE DIRETEUR GENERAL DES FORETS**
**MESDAMES ET MESIEURS LES DIRECTEURS DE L'ADMINISTRATION CENTRALE**
**MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL DE L'ONTA**
**MESSIEURS LES DIRECTEURS DES SERVICES AGRICOLES DES WILAYAS**
**MESSIEURS LES DIRECTEURS GENERAUX DES STRUCTURES SOUS TUTELLE**

**Objet :** Instruction n°002 du 12 mai 2013 de Monsieur le Premier Ministre
**P.J.** : Copie de l'instruction

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-joint copie de l'Instruction n°002 du 12 mai 2013 de Monsieur le Premier Ministre citée en objet, relative à la distraction de terres agricoles pour les besoins incompressibles liés à la réalisation de projets publics de développement.

Veuillez agréer mesdames et messieurs, l'expression de ma parfaite considération.

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

مدير التنظيم العقاري
وحماية الأملاك

إمضاء: أحمد علي عبد المالك

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
الرقم: 1576
تاريخ الوصول: 20 MAI 2013

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الوزير الأول

**Instruction n° 002 du 12 Mai 2013**
**Relative à la distraction des terres agricoles pour les besoins incompressibles liés à la réalisation de projets publics de développement.**

Réf : - Instruction du Premier Ministre n°001 du 19 avril 2010.
- Instruction interministérielle n°191 du 29 mars 2011.

Si la question de la mobilisation d'assiettes foncières pour la satisfaction des besoins en matière de réalisation d'infrastructures de base et de projets publics de développement est une nécessité incontournable, le recours à la distraction de terres agricoles doit rester une mesure rigoureusement encadrée par des dispositifs légaux.

Parfois, la persistance de certaines contraintes et lourdeurs rendent difficile la mise en œuvre des procédures réglementaires en vigueur.

Aussi, est-il nécessaire d'harmoniser des dispositifs existants afin de disposer de mécanismes opérationnels, simplifiés et à la fois adaptés aux nécessités et besoins exprimés en la matière, **mais en respectant scrupuleusement l'impératif objectif de préservation des terres agricoles.**

La présente instruction a pour objet de rappeler le dispositif en vigueur en y introduisant des allégements procéduriers qui concilient à la fois entre **la nécessité de répondre aux besoins de réalisation de projets de logements publics et d'équipements d'accompagnement et l'impérieuse exigence de Préserver au maximum cette ressource vitale.**

Dans cette perspective, il est à rappeler que les assiettes foncières devant servir à la réalisation des programmes publics de logements et d'équipement collectifs inscrits dans le cadre du plan quinquennal de développement 2010-2014 seront distraites conformément aux dispositions de l'instruction du Premier Ministre n°001 du 19 avril 2010 et de l'Instruction interministérielle n°191 du 29 mars 2011 et ce, **qu'elles soient situées à l'intérieur des secteurs urbanisables ou dans les secteurs non urbanisables.** Ces dispositifs sont complétés comme suit :

1. Concernant le contenu des dossiers, celui-ci sera limité aux documents suivants:

- la demande motivée du secteur ou du wali concerné;
- le PV type de la commission locale dument renseigné et visé ;
- la fiche technique de la parcelle avec avis du DSA ;
- la décision d'individualisation du projet ;
- le plan de délimitation et de bornage de la parcelle concerné par le projet.

13 MAI 2013

2524

2. **Pour la réalisation de projets d'impérieuse nécessité,** les walis peuvent, à titre exceptionnel, prendre possession des terres agricoles devant servir d'assiettes foncières uniquement pour la réalisation de projets portant sur les :

- postes de transformation électrique (distribution);
- stations de détente de gaz (distribution);
- réservoirs et châteaux d'eau ;
- établissements scolaires ;
- établissements de santé publique de proximité.

Cette dérogation accordée aux Walis est conditionnée par les avis favorables des directeurs des services agricoles et des ressources en eau de wilaya et ne peut être accordée qu'une seule fois dans l'année. Elle n'exclut en aucun cas le **respect des impératifs de protection et de préservation des terres agricoles** ainsi que la mise en œuvre des procédures de constitution de dossiers sus évoquées. Elle fait l'objet de validation par le Comité interministériel.

3. **Le choix de l'assiette foncière,** doit tenir compte notamment :

- de la viabilité économique de l'exploitation agricole concernée ;
- de la proximité immédiate du secteur urbanisable;
- d'une optimisation de son occupation en évitant tout espace excédentaire ;
- des conditions de constructibilité et de viabilité du site en matière d'accessibilité et de réalisation des réseaux divers.

Il demeure entendu que **les terres à hautes potentialités agricoles, notamment irriguées, irrigables et/ou contenant des plantations sont totalement exclues du choix de terrain. Sont définitivement exclues** également du présent dispositif, **les terres forestières qui demeurent régies par les dispositions législatives et réglementaires particulières en vigueur.**

4. **Concernant le déclassement et la prise de possession des terrains pour ces projets d'impérieuse nécessité,** le déclassement est prononcé par arrêté du wali avant d'être consacré à posteriori par décret exécutif. La prise de possession des terres s'effectue dès l'établissement de l'arrêté de déclassement et de la décision d'indemnisation.

5. **Concernant les indemnisations,** les besoins financiers nécessaires doivent être arrêtés et mobilisés à la prise de possession des terrains sur la base d'évaluations domaniales.

- Pour les projets ayant déjà fait l'objet de décisions d'individualisation: les dépenses continueront à être imputées sur le CAS n°302-048 intitulé « indemnisation au titre des biens affectés au Fonds national de la révolution agraire ».
- Pour les projets n'ayant pas encore fait l'objet de décisions d'individualisation: les maitres d'ouvrages devront prévoir le montant de l'indemnisation dans la décision d'individualisation.

Je vous demande d'accorder tout l'intérêt requis à cette instruction qui ne doit souffrir d'aucun manquement.

Destinataires : -Monsieur le Président de la République (titre de compte rendu)
- Mesdames et Messieurs les Membres du Gouvernement (pour attribution)
- Monsieur le Secrétaire Général du Gouvernement (pour attribution)
- Madame et Messieurs les Walis (pour attribution)

# الملحق رقم 04

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

**وزارة الفلاحة والتنمية الريفية**

**الوزيـــر**

الجزائر في رقم 818 /و.ف.ر/2014

**IINISTERE DE L'AGRICULTURE**
**T DU DEVELOPPEMENT RURAL**

***Le Ministre***

;er, le 03 SEPT 2014

## منشور وزاري

## إلى السادة الولاة

للتبليغ إلى :- السيد الرئيس و السيدة الأمينة العامة للغرفة الوطنية للفلاحة.

- السيد المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- السادة مدراء المصالح الفلاحية للولايات.
- السادة محافظي الغابات للولايات.

الموضوع :- فيما يخص حماية الأراضي الفلاحية.

لقد كشفت بصفة جلية الحصيلة المعدة مؤخرا و المتعلقة بعملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية عبر الولايات، و الموجهة لأغراض التعمير و التصنيع عن إستهلاك مفرط و غير مسبوق للأراضي الفلاحية، و هذا بالرغم من وجود أحكام تشريعية و تنظيمية تأطر هذه العملية، بما فيها اللجوء إلى المتابعات القضائية ضد المخالفين.

و في حالة ما إذا تم الإستمرار على هذه الوتيرة، فإنها ستقوّض لا محالة كل المجهودات التي تبذلها الدولة لتحقيق الأمن الغذائي المستدام لبلادنا، و نظرا لمحدودية المساحة الصالحة للفلاحة المتوفرة، التي لا تمثل سوى 3,5 % من المساحة الإجمالية للبلاد، و لا تشكل المساحة المسقية سوى الثمن (1/8)، فإنه بات من الضروري الحفاظ عليها بصفة دائمة.

إن هذه الوضعية غير المسبوقة في عملية تحويل الطابع الفلاحي للأراضي، كانت بسبب خرق قوانين و تنظيمات الجمهورية و ذلك باللجوء للحلول السهلة في إقتطاع الأراضي الفلاحية، و التي غالبا ما تكون على حساب الأراضي الخصبة بما فيها المسقية و المغروسة.

و بالنظر لما سبق، و تبعا للتوجيهات التي أسداها فخامة السيد رئيس الجمهورية في هذا الشأن، و تم التذكير بها في العديد من المرات، أدعوا كافة السلطات المحلية و بالأخص مدراء المصالح الفلاحية و محافظي الغابات للولايات، إلى إتخاذ كل التدابير الضرورية للتطبيق الصارم للقانون، بما في ذلك اللجوء إلى المحاكم المختصة، لوضع حد لهذه الوضعية التي تضر بقوة بالإقتصاد الفلاحي البلاد.

و لأجل ذلك، فإن الحماية و الحفاظ على الأراضي الفلاحية تشكل أولوية لكل سياسة تهدف إلى ترقية و تنمية الإنتاج الفلاحي و أن كل عملية إقتطاع لأرض فلاحية لغاية التعمير و التصنيع، يجب أن تخضع إلى قواعد صارمة و لا يجب أن تتم مستقبلا إلا بالموافقة المسبقة للمصالح المركزية لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

و في هذا الصدد، لا يخفى على أحد أن السلطات العمومية، تولي أهمية خاصة لقطاع الفلاحة الذي يعتبر قطاع إستراتيجي بامتياز لما له من دور أساسي في ضمان الأمن الغذائي للبلاد.

لذا، ينتظر من جميع السلطات المحلية أن تتجند لحماية و الحفاظ على الأراضي الفلاحية، و جعلها إحدى أولوياتها، مع العلم أن هذه المهمة هي على عاتق كل المسؤولين و لا يمكن إنجازها إلا بمساهمة كل الأطراف المعنية.

إن المسؤولين المذكورين أعلاه، مدعوون، إذن، إلى السهر على إحترام الأدوات و القواعد المرتبطة بالإستعمال العقلاني للأراضي الفلاحية من أجل تفادي أي شكل من أشكال التبذير لهذا المورد النادر والغير المتجدد.

في الأخير أولي أهمية بالغة للتنفيذ الصارم لأحكام هذا المنشور.

و تقبلوا السادة الولاة فائق التقدير و الإحترام

وزير الفلاحة و التنمية الريفية

عبد الوهاب نوري

- نسخة ترسل إلى :
- السيد الوزير الأول (كعرض حال).
- السيد وزير الدولة، وزير الداخلية و الجماعات المحلية (للإعلام).
- السيد وزير المالية (للإعلام).

# الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية

MINISTERE DES FINANCES

13 JUIL 2004

المديرية العامة
مديرية عامة أملاك الدولة و العقارية
رقم م/م ع أ و/م ع أ د ع/خ
003634

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
الجزائر، في

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة ( كل الولايات).
السادة مديري الحفظ العقاري ( كل الولايات).

بالتبليغ إلى

السادة المفتشين الجهويين للأملاك
الدولة والحفظ العقاري.

الموضوع: ف/ي تحديد الشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني

المرجع: - المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003.

يشرفني أن ألفت إنتباهكم إلى صدور المرسوم التنفيذي المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 (الجريدة الرسمية رقم 57)، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني.

في هذا الصدد، يبدو من الضروري لفت إنتباهكم إلى بعض الأحكام التي تم التطرق لها في هذا المرسوم.

**1-إنشاء لجنة ولائية لدراسة الملفات المودعة من قبل الإدارة التقنية التي ترغب إنجاز مشاريعها فوق الأرض الفلاحية التابعة للمستثمرة:**

لقد تم إنشاء بموجب هذا المرسوم لجنة ولائية يترأسها والي الولاية سميت " لجنة إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية"، تضم مختلف المصالح بما فيها مصالحكم التي يمكن أن يكون لها رأي حول عملية الإسترجاع.

## 2- دراسة الملف:

### 1.2- من قبل اللجنة الولائية:

ترتكز دراسة اللجنة الولائية للملف المرسل إليها من قبل الإدارة التقنية (صاحبة المشروع) على ثلاث نقاط أساسية:

- تحديد مدى ملاءمة إقامة المشروع بالنسبة لتصنيف القطعة لأرضية.
- التحقق من مدى ملاءمة المشروع مع أدوات التعمير الموافق عليها قانونا.
- القيام بتحديد الحقوق والأملاك الواجب إسترجاعها.

إضافة لهذا إشترط لإدارة التقنية تكوين الملف يضم:

- كيفية تمويل المشروع.
- مخطط يبين وضعية المشروع.
- بطاقة تقنية تحدد طبيعة المشروع وأهميته وموقعه.

لهذا، يتعين عليكم الحرص و السهر على العمل بالصرامة المطلوبة للقيام بالمهام المنوطة بكم على أحسن وجه.

إضافة لهذا، تقوم اللجنة السالفة الذكر بإبداء رأيها في أجال لا تتجاوز 15 يوما بقبول أو رفض المشروع المقترح إنجازه من قبل الإدارة التقنية.

#### 1.1.2 – حالة رفض المشروع من قبل اللجنة:

في حالة رفض المشروع من قبل اللجنة، يتم مباشرة إلغاء كل ماتم إعداده بشأن هذا المشروع.

#### 2.1.2- حالة قبول المشروع من قبل اللجنة:

في حالة قبول المشروع من قبل اللجنة، يقوم الوالي ( رئيس اللجنة) بعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي.

### 2.2- من قبل المجلس الشعبي الولائي:

بعدما يتم قبول المشروع من قبل اللجنة الولائية، يقوم الوالي (رئيس اللجنة) بعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي للبت فيه، حيث أنه ينبغى على هذا المجلس إبداء رأيه بقبول أو رفض المشروع في أجل لايتعدى شهر واحد من تاريخ إخطار الوالي له.

- **حالة رفض المجلس الشعبي الولائي للملف:**

إذا رفض المشروع من قبل هذا المجلس فيعني إلغاء كل ماتم إعداده .

- **حالة قبول المجلس الشعبي الولائي للملف:**

يكون قبول المجلس الشعبي الولائي للملف بإبداء رأيه بالموافقة في الأجل المحدد قانونا ( شهر واحد).

## 3- فيما يخص الحقوق الممنوحة لأصحاب المستثمرة الفلاحية:

**1.3**- إذا إشتمل الإسترجاع لجزء هام من أراضي المستثمرة وبقي جزء لا يسمح ببقائها، ففي هذه الحالة يمكن لأعضاء المستثمرة المعنية بعملية الإسترجاع أن يطلبوا من الوالي الإسترجاع لفائدة الدولة باقي الأملاك التي بقي لهم عليها حق عيني عقاري.

**2.3**- إذا لم يكن الوعاء العقاري مخصصا لعمليات ذات المنفعة العمومية و كان يتعين على الدولة التنازل على القطعة الأرضية المسترجعة كاملة أو جزء منها وعلى حالتها إلى **أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص لإنجاز مشروع إستثماري، فإن أصحاب حق الإنتفاع المعنيين يستفيدون من حق الشفعة شريطة أن يتعهدوا إذا رغبوا في ممارسة هذا الحق بإنجاز المشروع المقرر ضمن الشروط و الأشكال نفسها.**

ولهذا الغرض يتعين عليكم قبل إعداد عقد التنازل دعوة أعضاء المستثمرة المعنية لمعرفة إن كانوا يرغبون في إستعمال حقهم في الشفعة أم لا و تبليغهم بالأجل المحدد ( شهر واحد) لإستعمال هذا الحق مع الإشارة أن عدم الرد من طرفهم في هذا الأجل يعتبر تخلي عن حقهم في ممارسة الشفعة.

## 4- فيما يخص إصدار قرار الإسترجاع من قبل الوالي:

بعدما يتم قبول المشروع من قبل كل من اللجنة الولائية وكذا المجلس الشعبي الولائي، يصدر الوالي قرار إسترجاع الأرض الفلاحية المعنية لصالح الدولة بإقتراح من المدير الولائي للمصالح الفلاحية، حيث أنه يتم تحديد في القرار سعة القطعة الأرضية المسترجعة و موقعها، المشروع المقرر إنجازه على سطحها وكذا مبلغ التعويض الذي ينبغي أن يتزامن تحديده وقت إصدار القرار، كما ينبغي أن يتضمن القرار فقرة تنص على أنه سيتم إحتمالا خصم من المبلغ الإجمالي للتعويض قيمة المبالغ الغير المدفوعة لـ BADR مقابل تحويل ملكية المباني وشراء الأغراس وكذا قيمة مؤخرات الأتاوة المتعلقة بمنح حق الإنتفاع.

إضافة لهذا، ينبغي على الوالي أن يبلغ القرار السالف الذكر إلى الإدارة المعنية بالمشروع، إلى أعضاء المستثمرة المعنيين، مدير المصالح الفلاحية ، مدير التعمير وكذا مصالحكم التي ينبغي عليها تفحص جيدا محتوى هذا القرار لتفادي وقوع أي خطأ.

## 5- فيما يخص كيفية تحديد قيمة التعويض مقابل إسترجاع الأرض:

لقد نصت المادة 05 من المرسوم رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 السالف الذكر على أنه يستلزم أن يغطي مبلغ التعويض المحدد من طرف مصالحكم كل الضرر الناجم من عملية الإسترجاع وبالتالي فإنه يتعين أن يشمل التعويض قيمة حق الإنتفاع كحق عيني عقاري مجاز من طرف المنتجين الفلاحيين وكذا إحتمالا قيمة الإستثمارات (البنايات والأغراس) المنجزة من طرفهم أو التي إكتسبوها من الدولة وعليه فإن الوعاء العقاري يتم تقييمه على أساس أنه أرض فلاحية وليس بأرض صالحة للبناء.

### * في حالة عدم وجود عقارات مبنية أو أغراس:

في هذه الحالة يتعين تقييم فقط الوعاء العقاري كأراض فلاحية وحسب طرق التقييم التقليدية المطبقة على هذا النوع من الأراضي ألا وهي طريقة المقارنة أو المردودية.

وبعد ذلك يتعين إستخراج قيمة حق الإنتفاع الدائم الذي يمثل % 60 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية الفلاحية، كما تم تكريسه بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 التي عدلت بعض مواد قانون التسجيل سيما المادة 7/353 منه.

### * في حالة وجود عقارات مبنية و/أو أغراس:

في حالة ما إذا كانت العقارات المبنية المتواجدة على سطح الأرض الفلاحية المعنية لا تؤسس ملكا للمستثمرة الفلاحية فإن تحديد قيمة التعويض يقتصر على الوعاء العقاري فقط ويتم تحديده وفق ماهو وارد في النقطة السابقة.

أما إذا كانت كل أو جزء من العقارات المبنية ملك للمستثمرة الفلاحية فيستلزم حينئذا إضافة إلى مبلغ التعويض الخاص بالوعاء العقاري (% 60 من قيمته التجارية) قيمة المباني و الأغراس التي تشكل ملكا للمنتج أو المنتجين الفلاحيين المعنيين.

وفي هذا الصدد، يبدو من المفيد الإشارة لكم أن قيمة المباني تحدد حسب طريقة التقييم بالمقارنة وإذا إستلزم الأمر على أساس طريقة التقييم المسماة "إعادة البناء من جديد" عندما يكون تاريخ بناؤها نوعا ما حديث.

أما فيما يتعلق بالأغراس فقيمتها تحدد سيما على أساس مبالغ الاستثمارات الناجمة مع تحيينها احتمالا وهذا بأخذ بعين الاعتبار حالة الأغراس ( فترة الاستثمار، فترة أحسن إنتاج، فترة إنتاج ضعيف أو عاجز).

ولا يفوتكم بمجرد تحديد قيمة التعويض تبليغها لكل من الوالي ومدير المصالح الفلاحية مع تبليغهم احتمالا بالمبلغ الذي يمثل مؤخرات دفع إتاوة حق الانتفاع الإجمالي والذي يجب خصمه في الوقت المناسب من طرف مدير المصالح الفلاحة من مبلغ التعويض وصبه في ناتج أملاك الدولة.

## 6- فيما يخص التكفل بالتعويض المالي:

تقرر بموجب هذا المرسوم تحديد حساب الخزينة رقم 048-302 المسمى "تعويض بصدد الأملاك المرصودة للصندوق الوطني للثورة الزراعية" للتكفل بالتعويض المالي الذي تحدده مصالحكم وفق ما تم تبيانه سابقا.

فبعدما يتم إشهار قرار الاسترجاع المتضمن قيمة التعويض الواجب منحها لأفراد المستثمرة الفلاحية من جراء عملية الإسترجاع، يقوم الوالي كما ذكرنا سابقا بإبلاغ كل الأطراف المعنية بهذه العملية، حيث يتكفل مدير المصالح الفلاحية المسند إليه عملية التكفل بالتعويض بمنح مبلغ التعويض لأفراد المستثمرة المعنية على عاتق الحساب الخاص للخزينة المذكور أنفا.

في هذا الشأن، يتعين على مدير المصالح الفلاحية قبل المبادرة في دفع مبلغ التعويض التأكد من أن أفراد المستثمرة قد سددوا كل المبالغ المستحقة لفائدة الدولة.

ففي حالة ما إذا كانت هذه المستحقات غير مسددة كلية فيتعين على مدير المصالح الفلاحية خصمها من مبلغ التعويض الإجمالي و دفعها للجهات المعنية (مؤسسة BADR أملاك الدولة).

في الأخير، أطلب منكم إتخاذ كل الإجراءات اللازمة للسهر على التطبيق الصارم للأحكام التنظيمية المعمول بها في هذا الشأن.

المدير العام
للأملاك الوطنية

إمضاء: محمد بن مرابي

# الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POULAIRE

وزارة المالية

الوزير

MINISTERE DES FINANCES

LE MINISTRE

الجزائر في، 26 MAI 2013

السادة وزراء

-الداخلية والجماعات المحلية،

-السكن و التعمير،

-الفلاحة و التنمية الريفية

الموضوع: فيما يخص التكفل المالي لعمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و إعادة تصنيف الأراضي الفلاحية .

في إطار إنجاز البرنامج الطموح للتنمية و نظرا إلى مستوى توفر العقار العمومي القابل للتعمير المحدود لاسيما في ولايات شمال البلاد، قد أصبح من الضروري اللجوء إلى إنجاز عدة مشاريع تخص تجهيزات عمومية وسكنات على ملكيات عقارية خاصة أو على أراضي فلاحية عمومية محازة قانونا من طرف منتجين فلاحيين.

بالفعل ونظرا لعدم التوافق بين عرض العقار العمومي و الطلب الكبير المعلن عنه من طرف مختلف القطاعات و في كل جوانب النشاطات، لاسيما على مستوى المدن الكبرى، فإنا يتحتم على الدولة و فروعها استعمال الطريقة الإستثنائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العام لأملاك عقارية تابعة للخواص، و من ثمة، يستلزم تجنيد قروض من ميزانية الدولة وذلك لتعويض الملاك الخواص .

ومن جهة أخرى، يجب تخصيص غطاءات موازنة لمختلف القطاعات المعنية لتعويض المنتجين الفلاحيين لما يتم توطين البرامج على أراضي فلاحية عمومية (مستثمرات فلاحية جماعية و فردية) وهذا مقابل حق الإنتفاع الدائم أو الإمتياز الذي بحوزتهم.

في هذا الصدد، اسمحوالي بتذكير بعض القواعد و الإجراءات الواجب وضعها حـ التنفيذ قصد التكفل الناجع لهذا النوع من العمليات.

**/***

1-في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

وفقا للدستور و للقانون رقم 91-11المؤرخ في 24 أفريل 1991، المتمم، تؤدي عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى دفع تعويض عادل ومنصف لفائدة الأشخاص المنتزع ملكيتهم.

وطبقا للأحكام التشريعية المشار إليها أعلاه فإن المصالح المؤهلة لإدارة أملاك الدولة هي التي تحدد مبالغ التعويض التي يجب أن تعكس القيمة الحقيقية للأملاك و الحقوق المنتزعة.

و عليه، فإنه من الأجدر وقبل إدخال طلب الإستفادة من القروض من ميزانية الدولة مطالبة السادة الولاة تقييم شامل ومؤقت لمستوى المبلغ الإجمالي للتعويض المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا و الذي يجب أن يشكل الأساس لطلب الغطاء المالي المخصص للقطاع لغرض عملية نزع الملكية.

إن مستوى القروض المحدد هكذا و الذي يمكن أن يكون محل إعادة تقييم عند الحاجة سيسمح التحكم أحسن في الغطاء المالي الضروري للعملية و تجنب بالتالي تجنيد قروض يكون مستواها مبالغ فيه في بعض الأحيان و زيادة على ذلك غير مستعملة خلال عدة سنوات مالية.

2-في مجال إعادة تصنيف الأراضي الفلاحية:

بنفس الطريقة المتبعة بالنسبة للأملاك موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تؤدي كذلك وحتما إعادة تصنيف الأراضي الفلاحية الموجهة لمشاريع تجهيزات عمومية و/أو سكنات إلى تعويض مالي محدد من طرف مصالح أملاك الدولة لفائدة المنتجين الفلاحيين و الذي يمثل قيمة الحقوق العينية العقارية التي يحوزون عليه ( حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز).

و في هذا الإطار و إذا كانت البرامج التي تم الشروع في إنجازها لا تواجه أي إشكال حيث أن التعويض يتم دفعه على الحساب الخاص رقم 302-048 "المعنون التعويض مقابل الأملاك المخصصة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية " فإن الأمر ليس كذلك بالنسبة للبرامج الجديدة أين يستلزم تسجيل مسبقا المبالغ الضرورية للتعويض في قرار التفريد من طرف القطاع المعني وهذا وفق ما أمر به السيد الوزير الأول ضمن مذكرته رقم 281/ م د/ و أ في 24 مارس 2013.

وعلى هذا الأساس ولأسباب مؤكدة متصلة بعقلنة النفقات العمومية يتعين على القطاع المبادر بالمشروع الإعتماد على التقييم المعد من طرف مصالح أملاك الدولة عند طلب منح القروض المالية.

***/***

ترمي هذه المنهجية إلى إدخال أكثر صرامة في تسيير النفقات العمومية في مختلف جوانبها قصد ضمان العودة تدريجيا و بتحكم إلى وضعيات ميزانية متكافئة.

أخيرا، يبدو من المفيد التذكير بأن مستوى النفقات العمومية مرتبطة بأهمية المساحات محل نزع الملكية أو موضوع حذف من القطاع الفلاحي مما يصبح من الضروري تجنب الإستهلاك المفرط للعقار العمومي الذي يشكل مورد غير قابل للتجديد وهذا بأخذ بعين الإعتبار الإحتياجات الصارمة للمشاريع.

أرجو منكم ، السادة الوزراء، تقبل عبارات التقدير و الإحترام

*نسخة للإعلام إلى السيد الوزير الأول

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DES FINANCES

وزارة المالية

LE MINISTRE

الوزير

N° 612

ALGER, LE 26 MAI 2013

Messieurs les Ministres

- de l'Intérieur et des Collectivités Locales ;
-de l'Habitat et de l'Urbanisme ;
- de L'Agriculture et du Développement Rural.

OBJET : A/S de la prise en charge financière des opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique et de déclassement des terres agricoles.

Dans le cadre de la réalisation de l'ambitieux programme de développement et eu égard aux disponibilités foncières publiques urbanisables limitées notamment dans les wilayas du nord du pays, le recours à l'implantation de nombreux projets d'équipements publics et de logements sur des propriétés foncières de statut privé ainsi que sur des terres agricoles publiques détenus légalement par des exploitants agricoles s'avère inévitable.

En effet, compte tenu de l'inadéquation entre l'offre foncière publique et la demande en foncier fortement exprimée par les différents secteurs et dans tous les segments d'activités, notamment au niveau des grandes villes, l'Etat et ses démembrements sont contraints d'user du mode exorbitant d'expropriation pour cause d'utilité publique de propriétés foncières et immobilières de statut privé et partant, des crédits budgétaires devront être mobilisés pour servir à l'indemnisation des propriétaires privés.

Par ailleurs, des enveloppes budgétaires devront être allouées aux différents secteurs concernés pour l'indemnisation des exploitants agricoles lorsque les programmes sont implantés sur des terres agricoles publiques (EAC/EAI) et ce au titre du droit de jouissance perpétuelle ou de la concession qu'ils détiennent.

MAI 2013

A cet égard, permettez-moi de rappeler certaines règles et procédures à mettre en œuvre pour une prise en charge efficiente des opérations de l'espèce.

1- En matière d'expropriation pour cause d'utilité publique :

Conformément à la constitution et à la loi n°91-11 du 24 Avril 1991, complétée, l'expropriation pour cause d'utilité publique donne lieu au versement, au profit des personnes expropriées, d'une indemnisation juste et équitable.

En application des dispositions législatives susvisées les montants d'indemnisation sont fixés par les services habilités de l'administration des domaines et doivent refléter la valeur réelle des biens et droits à exproprier.

Aussi, est-il judicieux de solliciter des walis, avant d'introduire la demande de crédits, une évaluation globale et provisoire du niveau du montant totale de l'indemnisation à déterminer par les services des domaines territorialement compétents qui doit servir de base à la demande de l'enveloppe budgétaire à allouer au secteur au titre de l'opération d'expropriation.

Le niveau des crédits ainsi fixé qui peut, au demeurant faire l'objet de réévaluation en cas de besoin, permettra de cerner au mieux l'enveloppe budgétaire nécessaire à l'opération et d'éviter ainsi la mobilisation de crédits dont le montant est parfois surdimensionné et de surcroit non utilisé pendant plusieurs exercices.

2- En matière de déclassement de terres agricoles :

De la même manière que pour les biens objet d'expropriation le déclassement des terres agricoles pour l'implantation de projets d'équipements publics et/ou de logements induit nécessairement une compensation financière fixée par les services des domaines au profit des exploitants agricoles représentant la valeur des droits réels immobiliers qu'ils détiennent (droit de jouissance perpétuelle ou concession).

Dans ce cadre et si pour les programmes déjà lancés, le problème ne se pose pas dans la mesure où l'indemnisation est allouée sur le compte spécial n° 302-048 intitulé « Indemnisation au titre des biens affectés au fonds national de la révolution agraire» il n'en est pas de même pour les nouveaux programmes où les montant nécessaires à l'indemnisation doivent être inscrits au préalable dans la décision d'individualisation par le secteur concerné comme cela a été prescrit par note n°281 DC/PM du 24 Mars 2013 de Monsieur le Premier Ministre.

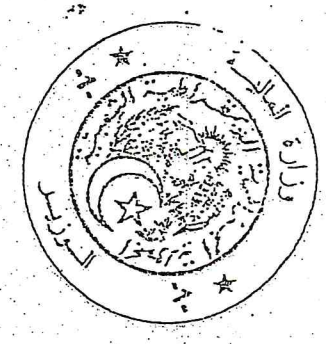
A ce titre, le secteur initiateur du projet doit pour des raisons avérées liées à la rationalisation des dépenses publiques s'appuyer sur l'évaluation des services des domaines pour la demande d'octroi des crédits.

Cette démarche tend à rendre plus rigoureuse la gestion des dépenses publiques dans ses divers volets en vue d'assurer un retour progressif et maitrisé à des situations budgétaires plus équilibrées.

Enfin, il parait utile de rappeler que le niveau des dépenses publiques est fonction de l'importance des superficies à exproprier où à prélever du secteur agricole d'où la nécessité d'éviter les consommations abusives du foncier qui est une ressource non renouvelable et ce en tenant compte des stricts besoins des projets.

Je vous prie d'agréer, Messieurs les Ministres, l'expression de ma parfaite considération

- Copie pour information à
Monsieur le premier Ministre.



# قائمة المراجع

**قائمة المراجع**

**أوّلا: المؤلفات**

**أ- الكتب**


1. أبو السعود رمضان، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، دون طبعة، دار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، 1985.

2. السنهوري أحمد عبد الرزاق، أسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، سنة الطبع 2000 .

3. راغب الحلو ماجد ، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دون طبعة، كلية الحقوق بجامعة الإسكندرية، الناشر منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.

4. هيام مروة، القانون الإداري الخاص، الطبعة الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 2003.

5. شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر التوزيع، 2003 .

6. حمدي باشا عمر: - حماية الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004 .

- نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

7. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2004 .

8. منصور محمد حسين، الحقوق العينية الأصلية، دون طبعة، دار الجامعية الجديدة، الإسكندرية، 2007.

9. خالدي أحمد، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

10. غربي فوزية، الزراعة العربية وتحديات الأمن الغذائي، الطبعة الأولى، حالة الجزائر، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، 2010.

11. منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.

12. داوي عبدون ناصر – عبدالرحمن العايب، البطالة واشكالية التشغيل ضمن برامج التعديل الهيكلي للاقتصاد من خلال حالة الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010.

13. دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

14. الشافعي حسن أحمد، قانون حماية البيئة، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2013.

15. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دون طبعة، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 .

16. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر.

17. طلبة أنور، نزع الملكية للمنفعة العامة، دون طبعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية.

**ب-المعاجم**

ابن منظور، قاموس لسان العرب، دون طبعة، عربي عربي.

**ثانيا: رسائل الدراسات العليا**

**أ- رسائل الدكتوراه**


1. مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية 2008/2007 .

2. بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، السنة الجامعية 2011/2010.

3. حسّونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، علوم في الحقوق ،قسم الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2013/2012.

4. حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه، ل.م.د، الطور الثالث، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس،المدية، السنة الجامعية 2015/2014 .

5. هتشان أسية، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه، ل.م.د، الطور الثالث، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق ،جامعة يحيى فارس، المدية، السنة الجامعية 2017/2016 .


**ب- رسائل الماجستير**


1. براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية، 2008/2007 .

2. شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعية الجزائر بن يوسف بن خدّة، السنة الجامعية 2008/2007.

3. ساسي فريدة ، إشكالية التهيئة الحضرية ومخاطر المنشآت المصنفة بالجزائر، دراسة حالة مدينة مسيلة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، فرع التسيير الإيكولوجي للمحيط الحضري، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، السنة الجامعية2009/2008 .

4. حفيظي ليلى، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، دراسة ميدانية الوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديدة، علي منجلي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2009/2008.

5. لمخلطي أحمد، التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة، دراسة حالة مدينة بوسعادة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، شعبة تسيير المدينة، السنة الجامعية 2009/2008.

6. بلحاج جيلاني، الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2011/2010.

7. بربريس ماجد، النمو العمراني وأثره على البيئة الحضرية، إشكالية التسيير العمراني، حالة مدينة باتنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية ،تخصص المجتمع والتنمية المستدامة للمدينة، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2012/2011 .

8. غوّاس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011.

9. شمّام فتيحة، قانون المدينة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية 2012/2011.

**ج- رسائل الماستر**

1. عبدلي مريم – آيت أودية زينة، النظام القانوني لرخصة البناء على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، السنة الجامعية 2013/2012 .

2. رحيش محمد – اسماعيل ساكر، العقار الفلاحي والقيود القانونية الواردة عليه، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس المدية، السنة الجامعية 2013/2012.

3. يوس حسينة– ثلجون آسية، الشفعة في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، السنة الجامعية، 2013/2012.

**د– مذكرات نيل إجازة القضاء**

1. بن عايض أحمد عسيري أحمد، دور التصميم العمراني للمناطق السكنية في الحدّ من الجريمة من وجهة نظر السكّان ورجال الأمن، قسم العلوم الشرطية، تخصص قيادة أمنية، كلية الدراسات العليا، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، سنة 2004 .

2. شبلي معروف، بلمشري المشري عزّ الدّين، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات التعويض عند نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، دفعة 2005–2008.

**ثالثا: مقالات**

- رمزي حوحو، محمد لمعيني، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 06 أفريل 2009.

**رابعا: الأحكام القضائية**

- قرار مجلس الدّولة بتاريخ 2006/01/24، ملف رقم 025250، نشرة القضاة، العدد 59، سنة 2006.

**خامسا: النصوص القانونية والتنظيمية**

**أ- الدستور**

1. دستور 1996، الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، المعدل بالقانون 16-01 المتضمن المؤرخ في 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 07 مارس 2016 يضمن التعديل الدستوري.

**ب-القوانين**

1. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990، المعدّل والمتمّم.

2. القانون رقم 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدّل والمتمّم.

3. القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 أفريل 1991، الذّي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08، المعدّل والمتمم.

4. القانون رقم 10/91، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08، المعدّل والمتمّم.

5. القانون رقم 01/02، المؤرخ في 5 فبراير 2002، المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز عن طريق الأنابيب، الجريدة الرسمية العدد 08، المؤرخة في 2002/02/06 المعدل والمتمم.

6. القانون رقم 08/02، المؤرخ في 8 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 2002/05/14.

7. القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19 جوان 2003، المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 2003/06/20.

8. القانون رقم 09/08 ،المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد21، المؤرخة في 2008/04/23.

9. القانون رقم 16/08، المؤرخ في 03 أوت 2008 ،المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 2008/08/10.

10. القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 يوليو 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية لسنة 2011، العدد 37.

11. القانون رقم 07/12، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية لسنة 2012، العدد 2.

**جـ – الأوامر**

**1**. الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30 المعدّل والمتمّم.

**د– المراسيم**

1. المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 جويلية 1993، الذّي يحدّد كيفيات القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 أفريل 1991، الذّي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 1993/08/01 ،المعدّل والمتمّم.

2. المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المؤرخ في 1997/12/20، الذّي يحدّد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

3. المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المؤرخ في 2003/09/16، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، الجريدة الرسمية العدد57 المؤرخة في 21 سبتمبر 2003.

4. المرسوم التنفيذي رقم 145/07، المؤرخ في 19 ماي 2007، المتضمن تحديد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على الدراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد92، المؤرخة في 22 ماي 2007.

5. المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

**هـ – التعليمات**

1. المذكرة الإدارية رقم 3634، المؤرخة في 13 جويلية 2004، المتعلقة بتحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

2. المذكرة الإدارية رقم 8718، المؤرخة في 23 سبتمبر 2008، المتعلقة بممارسة حق الشفعة من طرف المنتجين الفلاحين، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

3. التعليمة رقم 01، المؤرخة في 19 أفريل 2010، المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، الصادرة عن الوزير الأول.

4. المذكرة الإدارية رقم 191، المؤرخة في 29 مارس 2011، المتعلقة باقتطاع الأراض الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية.

5. التعليمة رقم 02، المؤرخة في 12 ماي 2013، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية الصادرة عن الوزير الأول.

6. المذكرة الإدارية رقم 612، المؤرخة في 26 ماي 2013، تخص التكفل المالي لعمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وإعادة تصنيف الأراضي الفلاحية، الصادرة عن الوزير الأول.

**و – مناشير**

1. منشور وزاري رقم 558، المؤرخ في 03 سبتمبر 2014، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.

# الفهـــرس

**الفهرس**

**المحتويات** **الصفحة**


شكر

إهــداء

مقدمة..... 02

**الفصل الأول: ماهية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني .....** 06

المبحث الأول: مفهوم إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني ..... 07

المطلب الأول: تعريف وتصنيف الأراضي الفلاحية..... 07

الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية..... 07

الفرع الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية..... 09

المطلب الثاني: تعريف القطاع العمراني..... 12

الفرع الأول: تعريف القطاع العمراني فقها..... 12

الفرع الثاني: تعريف القطاع العمراني قانونا..... 13

المطلب الثالث: المقصود بإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني..... 14

المطلب الرابع: قابلية الأراضي الفلاحية للتعمير بفعل الإدماج..... 14

الفرع الأول: الأساس القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني..... 15

الفرع لثاني: التكييف القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني..... 17

المبحث الثاني: الآليات القانونية لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني..... 19

المطلب الأول: إجراءات إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني..... 19

الفرع الأول: إدماج الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في القطاع العمراني..... 20

الفرع الثاني: إدماج الأراضي الفلاحية الخاصة والوقفية في القطاع العمراني بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية ..... 28

المطلب الثاني: تدخل مخططات التهيئة والتعمير في إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني ..... 33

الفرع الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ..... 34

الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ..... 34

الفرع الثالث: مخطط شغل الأراضي..... 39

المطلب الثالث: دور عقود التعمير في إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني 45

الفرع الأول: رخصة التجزئة ..... 45

الفرع الثاني: رخصة البناء..... 49
الفرع الثالث: شهادة المطابقة ..... 51
**الفصل الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني.....** 55
المبحث الأول: حقوق الأطراف المتضررة من عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني ..... 56
المطلب الأول: الحق في التعويض في نزع الملكية ..... 56
الفرع الأول: أحكام دفع التعويض ..... 56
الفرع الثاني: قواعد تقدير التعويض ..... 62
الفرع الثالث: المنازعة القضائية في تقدير التعويض..... 66
المطلب الثاني: طلب نزع التام للأراضي الفلاحية أو استرجاعها ..... 69
الفرع الأول: الحق في طلب النزع التام للأراضي الفلاحية ..... 69
الفرع الثاني: الحق في طلب استرجاع الأراضي الفلاحية..... 71
المطلب الثالث: حق الشفعة..... 73
الفرع الأول: مفهوم الشفعة..... 73
الفرع الثاني: آثار الشفعة..... 81
المبحث الثاني: تقييم عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني..... 82
المطلب الأول: الإيجابيات الناتجة عن عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني..... 82
الفرع الأول: إنجاز المدن الجديدة..... 82
الفرع الثاني: إنجاز المرافق العمومية..... 85
المطلب الثاني: السلبيات الناتجة عن عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني..... 88
الفرع الأول: الانعكاسات البيئية..... 88
الفرع الثاني: الانعكاسات الاقتصادية..... 91
الفرع الثالث: الانعكاسات الاجتماعية والثقافية..... 95
خاتمة ..... 99
قائمة المراجع..... 102
الفهرس..... 111