وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني في القانون الجزائري

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطّالبتين:

سلامي شهيرة

بوجلال شيماء

تحت إشراف الأستاذة:

د/ فروخ سميرة

اعضاء لجنة المناقشة

الدكتورة	قصير ليلى	رئيسا
الدكتورة	فروخ سميرة	مشرفا
الدكتورة	عمر الشريف اسيا	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2023-2024



سورة التوبة الآية 105

شكر

قال الله تعالى في محكم تنزيله

﴿ لئن شكرتم لأزيدنكم ﴾

الحمد لله ربي العالمين نحمده حمد الشاكرين ونستجيب له استجابة الطائعين ، والصلاة والسلام علي سيدنا وحبيبنا وقدوتنا وشفيعنا **محمد صلى الله عليه وسلم** .

لا يسعنا أن نتقدم بكل امتنان وعرفان بأسمى معاني الشكر والتقدير إلى الدكتورة الفاضلة

" فروخ سميرة "

لتفضلها الكريم بإشراف على هذه المذكرة ،صاحبة الفضل بعد الله على ما قدمته من توجيهات ونصائح التي كانت دعما لنا في إتمام هذا العمل المتواضع خلال كل مرحلة من مراحل إنجاز هذا العمل بابتسامة ورحابة صدر فلها منا كل الشكر والتقدير والاحترام .

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل أستاذ أفادنا بعلمه من أولى مراحل الدراسة حتى هذه اللحظة.

كما نتقدم بجزيل الشكر وإلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد خاصة موظفي مكتبة الحقوق والعلوم السياسية لهذه الجامعة .

كما لا يسعنا في هذا المقام نتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان

الى لأساتذة الافاضل أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة، منا لهم أسمى عبارات الاحترام والتقدير

الإهداء

بعد مسيرة دراسية دامت سنوات حملت في طياتها الكثير من الصعوبات والمشقة والتعب، ها أنا اليوم أقف على عتبة تخرجي اقطف ثمار تعبي وأرفع قبعتي بكل فخر فاللهم لك الحمد قبل أن ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا، لانك وفقتني على إتمام هذا العمل وتحقيق حلمي – أهدي هذا النجاح

إلى الذي زين إسمي بأجمل الألقاب ، من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل

إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة إلى من غرس في روحي مكارم الأخلاق داعمي الأول في مسيرتي و سندي وقوتي و ملاذي بعد الله

إلى فخري واعتزازي **(أبي الغالي)**

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها واحتضنني قلبها قبل يدها و سهلت لي الشدائد بدعائها إلى القلب الحنون والشمعة التي كانت لي في الليالي المظلمات سرقوتي ونجاحي ومصباح دربي

إلى وهج حياتي **(أمي حبيبتي)**

إلى ضلعي الثابت وأمان أيامي إلى ملهمي نجاحي إلى من شددت عضدي بهم فكانو لى ينابيع أرتوي منها .

إلى خيرة أيامي وصفوتها إلى قرة عيني **(اختي و إخواتي)**

إلى أولئك الذين يفرحهم نجاحي و إلى الذين مهدوا عثرات نجاحي بدعائهم وأنسوا صعابها بحبهم

إلى من كانوا واقفين خلفي مثل ظلا مهما طالت تخبطاتي **(صديقاتي)**

لكل من كان عونا وسندا في هذا الطريق ... أهديكم هذا الإنجاز وثمرة نجاحي الذي لطالما تمنيته

ها أنا اليوم أتممت أول ثمراتي راجية من الله تعالى:

"أن ينفعني بما علمني وأن يعلمني ما أجهل و يجعله حجة لي لا علي"

من قال أنا لها نالها وأنا لها أن أبت رغما عنها آتيت بها .

الطالبة ..... بوجلال شيماء ****

الإهداء

الى من كلل العرق جبينه ومن علمني ان النجاح لا يأتي الا بالصبر والاصرار، من بذل الغالي والنفيس واستمديت منه قوتي واعتزازي بذاتي

والدي رحمه الله.

الى من جعل الجنة تحت اقدامها، وسهلت لي الشدائد بدعائها الى الانسانة العظيمة التي لطالما تمنت ان تقر عينها برؤيتي في يوم هكذا

أمي العزيزة.

الى ضلعي الثابت وامان ايامي، الى قرة عيني وجرعة أمالي وأحلامي اولادي **محمد وسامي** حفظهم الله.

الى من شددت بهم عضدي فكانوا لي ينابيع ارتوي منها، الى خيرة ايامي وصفوتها، الى من وقفوا معي وساندوني في اسوء ايامي واحلاها **اخوتي واخواتي** الغاليين.

لكل من كانوا لي عونا وسندا في هذا الطريق، لأصحاب الشدائد و الازمات **أصدقائي وزملائي**.

اهديكم هذا الانجاز وثمرة نجاحي الذي لطالما تمنيته، ها انا اليوم اكملت واتممت اول ثمرته بفضله سبحانه وتعالى، فالحمد لله على ما وهبني وان يجعلني مباركة وان يعينني اينما كنت "**فمن قال أنا لها نالها**" وانا لها وان ابت رغما عنها اتيت بها.

فالحمد لله شكرا وحبا وامتنانا على البدء والختام

الطالبة ..... سلامي شهيرة **

ملخص الموضوع

من أكثر الأخطاء التي تقوم بها العديد من الدول وخاصة الدول النامية عن جهل او لسوء التسيير هي عدم الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، هذه الأخيرة التي تعتبر من الموارد الطبيعية المتجددة باعتبارها تنتج سنويا بتدخل الانسان أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر والحيوان كما تساهم في النهوض بالاقتصاد الوطني للبلاد، حيث صنفت وفق نصوص قانونيه خاصة الى صنفين أحدهما طوبوغرافي يعتمد على الطبيعة الجيولوجية للأرض ونسبة الري أما الثاني قانوني يعتمد أساسا على معيار حق الملكية، وبالنظرا لأهميتها فقد خصص لها المشرع نظام رقابي يعمل على تسيير ومراقبة العقار الفلاحي والحث على الإستغلال الأمثل لها، وذلك كون عدم إستغلالها يؤدي الى تهميشها وبالتالي ضعف في قدرتها الانتاجية، مما يدفع بالأفراد إلى البناء عليها وتحويل طبيعتها الفلاحية إلى عمرانية، وذلك لا يتم إلا بموجب تراخيص سابقة وشهادات لاحقة لعملية البناء، تمثلت هذه الرخص في رخصة البناء ورخصة التجزئة أما عن الشهادات فتمثلت في شهادة التعمير وشهادة المطابقة

الكلمات المفتاحية: الأراضي الفلاحية ، دمج ، المحيط العمراني ، التهيئة و التعمير

Résume :

L'une des erreurs les plus courantes commises par de nombreux pays, en particulier les pays en développement, par ignorance ou par mauvaise gestion, est de ne pas tirer le meilleur parti des terres agricoles, ces dernières étant considérées comme des ressources naturelles renouvelables, car elles sont produites annuellement par l'intervention humaine. ou pendant plusieurs années comme une production qui est consommée par les humains et les animaux et contribue également à l'avancement de l'économie nationale du pays, où elle a été classée selon des textes juridiques spéciaux en deux catégories, dont l'une est topographique, selon la la nature géologique du terrain et le taux d'irrigation, tandis que le second est légal, qui dépend principalement du critère du droit de propriété, et compte tenu de son importance, le législateur lui a attribué un système de tutelle qui fonctionne pour gérer et surveiller la propriété agricole et préconiser son utilisation optimale. En effet, ne pas l'exploiter conduit à sa

marginalisation et, par conséquent, à une faiblesse de sa capacité productive, ce qui pousse les individus à la construire et à transformer sa nature agricole en urbaine, et cela ne se fait qu'en vertu de licences et certificats antérieurs postérieurs à la construction Certificat de construction et de conformité

Mots-clés : terres agricoles, intégration, environnement urbain, aménagement et reconstruction

Abstract:

One of the most common mistakes made by many countries, especially developing countries, through ignorance or mismanagement, is not making the most of agricultural land, as the latter is considered a renewable natural resource, because they are produced annually by human intervention. or for several years as a production that is consumed by humans and animals and also contributes to the advancement of the national economy of the country, where it has been classified according to special legal texts into two categories, one of which is topographic, depending on the geological nature of the land and the irrigation rate, while the second is legal, which depends mainly on the criterion of property rights, and given its importance, the legislator has assigned to it a system of supervision that functions to manage and monitor agricultural property and advocate its optimal use. In fact, not exploiting it leads to its marginalization and, consequently, to a weakness in its productive capacity, which pushes individuals to build it and transform its agricultural nature into urban, and this is only done by under previous licenses and certificates subsequent to construction Certificate of construction and conformity

Keywords: agricultural lands, integration, urban surroundings, planning and reconstruction

مقدمة

مقدمة:

تسعى الجزائر كغيرها من البلدان النامية الى تحسين جميع قطاعاتها خاصة التنمية العمرانية، حيث أخذت هذه الاخيرة نصيب من الاهتمام من طرف كافة شرائح المجتمع، وهذا الاهتمام سببه زيادة عدد السكان والحاجة لمتطلبات الحياة الضرورية من سكن، مدارس، مستشفيات، جامعات، شق الطرق... إلخ، لكن لتنفيذ هذه المشاريع لاقى مشكل كبير وهو نقص الأوعية العقارية، أو الأراضي المخصصة للبناء فقط، وهذا ما أدى إلى البحث عن أوعية خارج أو بالقرب من المحيط العمراني غير مخصصة للتعمير بما فيها على وجه التحديد الأراضي الفلاحية، مما استدعى تدخل المنظومة القانونية المختصة التي أجازت عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني بموجب المادة 04 القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم[1]، وكذا المادة القانون 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي[2]، ولتحويل طابعها الفلاحي إلى أوعية عقارية قابلة للبناء أوجدت الدولة آليات قانونية تتمثل في الاسترجاع الذي تتضمنه أحكام المادة 53 من قانون المالية سنة 1998، والمرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 أفريل 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني[3] وآلية أخرى تتمثل في الاقتطاع الذي جاء بموجب التعليمات رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية الصادرة عن الوزير الاول، ورقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية من اجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية الصادرة عن الوزير الاول، وهذه العملية تعد من أخطر السياسات لأنها تعتمد استغلال قطاع على حساب قطاع آخر، مما يؤدي إلى اختلال في التوازن البيئي والاقتصادي والاجتماعي.

مست عملية الإدماج الأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها التقنية مما أدى إلى الاستهلاك المفرط للأراضي الفلاحية دون مراعاة الانعكاسات السلبية خاصة على الأراضي ذات الخصوبة العالية.

[1] القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة1990 المعدل والمتمم بالأمر 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 1995.

[2] القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 10/08/2008.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 313/04 المؤرخ في 16 أفريل 2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، جريدة رسمية عدد 57 لسنة 2003

كل هذا الاستنزاف المفرط للأراضي الفلاحية أدى إلى صدور التعليمة 03 المؤرخة في 31 ماي 2018 المعدلة للتعليمتين 01 و02 حيث جاء فيها إلغاء اقتطاع الأراضي الخصبة والخصبة جدا وكذا المستثمرات الفلاحية وذلك للحد من الاقتطاع العشوائي للأراضي الفلاحية.

تتجلى أهمية هذا الموضوع في دراسته للتنمية العمرانية وسعي الدولة لتحقيق متطلبات سكانها من سكن، ومنشآت حضارية أساسية تسهل عيشهم، وبناء بنية تحتية حقيقية وذلك من خلال إنشاء مدن جديدة وتوسيع المدن القديمة لحل عدة مشاكل أهمها أزمة السكن حتى وإن كان ذلك على حساب الأراضي الفلاحية.

أما عن سبب اختيارنا لهذا الموضوع، فنفرق بين الأسباب الذاتية وهي ميولنا لدراسة مثل هاته المواضيع التي تدخل ضمن تخصصنا العقاري وقناعتنا الشخصية، وذلك سعيا منا لإرساء رصيد مفاهيمي حوله والمساهمة في حماية الثروة الفلاحية لأهميتها الكبيرة.

أما من الناحية الموضوعية من أسباب اختيارنا لهذا الموضوع هو دراسة وتسليط الضوء على الجوانب القانونية التي تحمي الأراضي الفلاحية وتحيين بعض المواد القانونية، ومحاولة شرحها لإزالة اللبس عنها وبيان أثرها على العقار الفلاحي.

كما يرمي هذا الموضوع إلى التحسيس بخطر التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية والضغط المكثف عليها لتلبية متطلبات القطاع العمراني وتوضيح الرؤية المستقبلية نتيجة التوسع العمراني فدراستنا تهدف إلى إيجاد أو اقتراح الحلول المناسبة في المستقبل.

تناولت بعض الدراسات موضوعنا نذكر منها على سبيل المثال وليس الحصر:

اسيا هتشان، ادماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ل م د، الطور الثالث، تخصص قانون خاص، جامعة يحي فارس المدية، كلية الحقوق 2017/2016.

مريم لواشني، ادماج الأراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني، مجلة الدراسات القانونية، المجلد07, العدد02, جوان 2021.

ولدراسة موضوعنا هذا انطلقنا من الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تحقيق التوازن بين حماية الأراضي الفلاحية وتحقيق التوسع العمراني؟

وللإجابة عن إشكاليتنا اعتمدنا في دراستنا لهذا على المنهج الوصفي الذي يصف من خلاله عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، والمنهج التحليلي الذي سنحاول من خلاله تحليل المواد والنصوص القانونية المتعلقة بموضوع مذكرتنا، وعرض الإشكاليات حوله وإيجاد الحلول قدر المستطاع.

أما فيما يخص الصعوبات التي واجهتنا في موضوع إدماج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني فهي نقص المراجع لمعالجته قانونيا، فهو موضوع لم يتم التطرق إليه بشكل كاف في بعض المقالات أو الأطروحات أو الندوات بالرغم من أهميته البالغة لكن هذا لم يمنعنا من المحاولة والاستمرار في البحث عن كل ما هو حديث ومميز.

لمعالجة هذا الموضوع اعتمدنا على خطة بحث قسمناها إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأراضي الفلاحية وخطر البناء عليها الذي قسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول مفهوم الأراضي الفلاحية بصفة عامة وتناولنا في المبحث الثاني حظر البناء والتعمير على الأراضي الفلاحية والحماية القانونية لهذه الاراضي.

أما بالنسبة للفصل الثاني تناولنا آليات دمج الأراضي الفلاحية والمنازعات الناتجة عن ذلك حيث قمنا بتقسيمه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول آليات دمج الأراضي الفلاحية من خلال نظام التخطيط وعقود التعمير كآلية لدمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني، أما المبحث الثاني عالجنا الآثار المترتبة عن استعمال الأراضي الفلاحية السلبية والإيجابية وتناولنا بعض المنازعات الناتجة عن عملية دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للأراضي الفلاحية وحظر البناء عليها

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأراضي الفلاحية وحظر البناء عليها

نظرا للاحتياجات الكبيرة للوعاء العقاري في القطاع العمراني فان الدولة تسعى جاهدة للبحث عن أراضي متاحة تلبي من خلالها هذه الاحتياجات، ومن بين هذه الأراضي الأراضي الفلاحية التي يمكن دمجها ضمن الأراضي العمرانية ومنه ارتأينا بداية في هذا الفصل عن الطبيعة القانونية للاراضي الفلاحية حتى نقف على بعض الأحكام القانونية التي وضعها المشرع الجزائري وعليه قمنا بتقسيم هذا الفصل الى مبحثين :

المبحث الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية .

المبحث الثاني: مفهوم حظر البناء على الاراضي الفلاحية.

المبحث الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية.

يعتبر العقار الفلاحي من بين أهم المسائل التي حظيت باهتمام كبير من قبل الدولة حيث مر بمجموعة من الأزمات المختلفة والسبب في ذلك عدم وجود قانون موحد للأراضي الفلاحية، إذ مر بعدة محطات قانونية ولم يرى تطورا إلا مؤخرا وذلك كون المشرع الجزائري عمد إلى سن ضوابط قانونية من أجل تنظيم الملكية العقارية الفلاحية والحرص على تصنيفها من خلال إتباع مجموعة من المعايير القانونية منها والتقنية، وعليه سيتم التفصيل في هذا المبحث من خلال مطلبين المطلب الأول سيتم التطرق فيه إلى المقصود بالأراضي الفلاحية وخصائصها اما بالنسبة للمطلب الثاني فقد خصصناه لمعرفة تصنيفات الأراضي الفلاحية .

المطلب الأول: تعريف الأراضي الفلاحية وخصائصها.

تعتبر الأراضي الفلاحية الشريان الحقيقي لتحقيق الأمن الغذائي والاكتفاء الذاتي وذلك نظرا للدور الاستراتيجي الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ولذلك حرص المشرع الجزائري على النص عليه في العديد من النصوص القانونية.

سنتناول في هذا المطلب المقصود بالأراضي الفلاحية وذلك من خلال الاعتماد على مجموعة من النصوص القانونية العامة المتمثلة في القانون المدني من أجل تحديد مفهوم الأراضي الفلاحية بصفة عامة، وربطها مع الأحكام والتعاريف التي جاءت بها القوانين الخاصة لاسيما قانون التوجيه الفلاحي حتى نعطي تعريف شامل للأراضي الفلاحية والإشارة إلى تأسيسه القانوني واستنتاج خصائصها من خلال الفروع الاتية:

الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية.

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الأراضي الفلاحية وذلك من الجانب الفقهي والقانوني.

أولا: التعريف الفقهي للأراضي الفلاحية: لقد عرف الأستاذ حمدي عبد الرحمن الأراضي الفلاحية على أنها "الأراضي القابلة للزراعة بحالها، أي الصالحة للإنبات دون: استصلاح[1]، 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".[2]

[1] مريم لواشني، إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 7، العدد 2، جوان 2021، ص 467.
[2] مريم لواشني، مقال نفسه، ص 467. نقلا عن حمدي عبد الرحمان.

من هذا التعريف يتبين أن الأراضي الفلاحية هي تلك الأراضي القابلة للزراعة سواء كانت مزروعة أو غير مزروعة فهي أراضي زراعية بذاتها دون الحاجة إلى استصلاحها.

ثانيا: التعريف القانوني للعقارات الفلاحية:

بالرجوع إلى نص المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية[1] وفي فقرتها الحادية عشر نجد أنها اعتبرت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة[2].

ولقد عرفت المادة 04 من القانون 90-25 [3] المتضمن قانون التوجيه العقاري للأراضي الفلاحية بأنها : " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله وعليه فإن هذا التعريف منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي والذي يتمحور أساسا حول حق الملكية، إذ ورد بمصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار[4] .

الفرع الثاني: خصائص الأراضي الفلاحية.

بالرجوع إلى نص المادة 04 من قانون التوجيه العقاري السابقة الذكر نستخلص خصائص الأراضي الفلاحية التالية:

أولا: أراضي منتجة: يجب أن تكون الأراضي الفلاحية منتجة بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي كالبيوت البلاستيكية أو الآبار، أما إذا كانت الأراضي تنتج طبيعيًا دون تدخل الإنسان فلا تعد أراضي فلاحية، بل تعد أراضي رعوية أو غابية باعتبارها ذات غطاء نباتي نتيجة الطبيعة.

[1] المادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 13 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008.
[2] فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري جامعة باتنة، الجزائر، 2016، ص 12.
[3] المادة 04 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة1990 المعدل والمتمم بالأمر 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 1995.
[4] الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص 238.

ثانيا: أراضي إنتاجها يكون سنويًا أو خلال عدة سنوات: إذ قد يكون الإنتاج دوريًا مثل إنتاج الحبوب والبقول أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة.

ثالثا: للأراضي الفلاحية دور اقتصادي: يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وذلك باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة، أي بعد تحويله إلى منتوج صناعي كتعليب الطماطم وتصير الخضر والفواكه... إلخ[1].

المطلب الثاني: تصنيفات الأراضي الفلاحية.

من خلال نص المادة 5 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 قسم العقار الفلاحي إلى ثلاثة أنواع:

أراضي خصبة جدا، أراضي فلاحية خصبة ومتوسطة الخصوبة، أراضي ضعيفة الخصوبة[2].
ان هذا التقسيم حسب المشرع الجزائري يستند إلى ضوابط متمثلة في علم التربة والمناخ والسقي، بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحتة.[3]

وكان الهدف من هذا التقسيم الوصول إلى تحديد عادل لحقوق المستفيدين وواجباتهم، تفاديا للأخطاء التي جاء بها قانون الثورة الزراعية، والتي نال فيها مستفيدوها حصصا من الأراضي الجرداء وضعيفة الخصوبة، وهو ما شجع على ظاهرة التنازل بين عمال هذا القطاع.

حيث سنتطرق في هذا المطلب الي التصنيف التقني في الفرع الاول والفرع الثاني التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: التصنيف التقني للأراض الفلاحية.

سوف نتطرق في هذا الفرع الي توضيح معنى الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة وتبيين المميزات التي تمتاز بها.

[1] نعيمة حاجي, أرض العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، ميلة، الجزائر، 2010، ص 75.
[2] تنص المادة 05 من القانون 25/90 السابق الذكر على" تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة ومتوسطة الخص، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علو التربة والانحدار والمناخ والسقي".
[3] الجيلالي عجة: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها دار الخلد ونية للنشر والتوزيع، الجزائر ،2005 ص239.

أولا: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:

وهي أراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي، وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية[1].

ثانيا: الأراضي الفلاحية الخصبة:

هي الأراضي المتوسطة العمق المسقية والقابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي.[2]

ثالثا: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة:

سنحاول في هذا الفرع إعطاء نظرة حول معنى ومميزات الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة والأراضي ضعيفة الخصوبة.

1: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة.

هي التي تشتمل على ما يلي:

أ- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

ب-الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوفرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

ج - الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة فى الطبوغرافية وفي العمق، ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

د- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية[3].

[1] تنص المادة 06 من القانون 25/90 السابق الذكر على "الأراضي الفلاحية الخصبة جدا، أي طاقاتها الإنتاجية عالية هي الحسنة التربة – المسقية أو غير المسقية."

[2] تنص المادة 07 من القانون رقم 25/90، على " الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو غير القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في المناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي."

[3] المادة 08 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري, السابق الذكر.

2 : الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة.

هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة والبنية والانجراف[1].

ولهذا قد جعل المشرع الجزائري ومن خلال قانون المالية لسنة 1989[2] ،لكل نوع من أنواع الأراضي السابقة منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري ومن عدمه [3].

حيث أن المشرع ومن خلال القانون 19/87 قد منح ملكية جميع الممتلكات المكونة للمستثمرة الفلاحية ماعدا الأرض، ويتم التنازل عنها بمقابل مالي طبقا للنص المادة 07 من القانون 19/87 منح هذه الاملاك والتي سميت بالأملاك السطحية بموجب القانون 03/10 الملغي للقانون السابق وهذا حسب نص المادة 24 منه، إلا أن الفرق يكمن في أن الدولة في إطار هذا القانون تسترجع الأملاك السطحية في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته.

أما فيما يخص الملاك الخواص ولاستغلال أراضيهم فهم بحاجة إلى منشأة فلاحية متمثلة في الإصطبلات والمنازل... إلخ، والتي تدخل ضمن مكونات العقار الفلاحي.

الفرع الثاني: التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية.

تم تصنيف الأملاك العقارية في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 [4]من خلال المادة 23 منه، الى ثلاثة أصناف قانونية كالاتي:

- الأملاك الوطنية.
- الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية.

وعليه سنقوم بإسقاط هذه الأصناف على العقار الفلاحي فيما يلي:

---

[1] تنص المادة 09 من القانون رقم 25/90 على "الأراضي الفلاحية الضعيفة التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة والبنية والانجراف".

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

[3] سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دراسة وصفية وتحليلية. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2003، ص 102.

[4] المادة 23 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري السابق الذكر.

أولا: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

ان الاملاك الوطنية ينظمها القانون رقم 30/90 [1]المؤرخ في12/01/ 1990المتضمن القانون الأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي رقم 427/12[2] المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 ، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 455/91[3]، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية[4] . وتنقسم الأملاك الوطنية الى صنفين: الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة.

فالأملاك الوطنية العامة قد ورد ذكرها في نص المادة 02 من القانون رقم 30/90 التي تعرف الأملاك الوطنية العمومية على أنها [5]: "مجموع الممتلكات والحقوق العقارية والمنقولة التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية "،ولكن حسب القانون، فان الشخص العام يمتلك هذه الاموال وليس مجرد حارس او حائزا لها ،وهذه الملكية تخضع لمبدأ الاقليمية وهي غير قابلة للتملك الخاص ولا التقادم ولا الحجز وهي مخصصة للاستعمال العام والذي يكون اما جماعيا ومشتركا او فرديا بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة[6]، كما نجد المادة 20 من دستور 2020 قد نصت على ان الأملاك الوطنية العمومية هي كما يلي : "المناجم والمقالع باطن الأرض ،موارد الطاقة الثروات الطبيعية الحية والمعدنية والمياه والغابات، كذلك النقل بالسكك الحديدية النقل البحري والجوي البريد والمواصلات السلكية اللاسلكية". اما الأملاك الوطنية الخاصة، يعد العقار الفلاحي فيها من أهم مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فقط دون البلدية او الولاية، الا انه اولا يجب التطرق الى مضمون الأملاك الوطنية الخاصة وهي: "تشمل كل الأملاك الوطنية الاخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية " وبما ان هذا النوع من الأملاك يؤدي وظيفة امتلاكيه ومالية فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص وقد بنيت أحكام المواد 38 الى 58 من قانون رقم 30/90 تطرق لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص[7].

تتكون الأملاك الوطنية الخاصة من:

---

[1] القانون 30/90 المؤرخ في1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 49.
[2] أنظر المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 05 صفر 1434هـ، الموافق ل 19 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة والتابعة للدولة الجريدة الرسمية، عدد 69.
[3] المرسوم التنفيذي455/91 المؤرخ في المؤرخ في 17 جمادى 1412 الموافق ل 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية العمومية الجريدة الرسمية عدد 60.
[4] المادة 04 قانون25/90 السابق الذكر.
[5] المادة 02 من القانون رقم 30/90، نفس المرجع السابق.
[6] عمر حمدي باشا. ليلى زروقي : المنازعات العقارية طبعة جديدة دار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر 2008 ن ص 90.
[7] عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات والأحكام، نفس المرجع السابق، ص 11.

1- الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو المؤسسات العمومية ذات طابع إداري.

2- الأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا صاحب لها للدولة والحطام والكنوز التي تركها مالكها أو التي يجهل صاحبها.

ومن خلال ذلك يمكن حصر طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة في ثلاث طرق وهي:

_الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

_الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة الوطنية كالتأميم والأملاك التي تؤول للدولة باعتبارها شاغرة او الأملاك التي ليست لها وارث.

_وسائل القانون الخاص مثل: الشراء والهبة والوصية.

ثانيا: الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص.

يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه، مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل المتمم بموجب الأمر 26/95، وورد مفهوم الملكية الخاصة وقواعد إثباتها طرق حيازتها في المواد ،27،28،29،30، من القانون التوجيه العقاري التي أحالت على أحكام القانون المدني. وبالرجوع لأحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها، والتي نصت على أن الملكية إما تكون تامة، مجزئة، شائعة[1] .

لذا عرفت الملكية الخاصة أو حق الملكية من خلال نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أنها :" الملكية هي حق التمتع والتصرف في الاشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه من القوانين الأنظمة"[2].

والمادة 27 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري عرفت كذلك الملكية العقارية الخاصة على أنها هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو اغراضها.

فمن خلال صدور القانون رقم 25/90 أعيد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة، وهذا بإلغائه الامر 71/73 المؤرخ في 1970/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وبإرجاعه الأراضي الفلاحية لمالكيها الأصليين خاصة بعد صدور الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم

[1] عمر حمدي باشا، ليلى زورقي، المنازعات العقارية، نفس المرجع السابق، ص 12,

[2] وقد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية المواد : 675 و676 و677 من القانون المدني، وكذلك المواد 27 و28 من القانون رقم25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري السابق الذكر.

للقانون رقم 25/90، والذي جاء بشروط إرجاع هذه الأراضي وتوسيع نطاقها التي تمسها عملية الارجاع والتي جاء بها القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.[1]

كما أحيطت الملكية الخاصة بحماية دستورية وذلك بعد صدور دستور 1989 المعدل والمتمم سنة 1996، من خلال نص المادة 52 التي جاء فيها: .... الملكية الخاصة مضمونة ...."، في مقابل هذا وضع القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري قيود وضوابط لهذه الملكية، بحيث سمح للدولة بأن تتدخل في ممارسة حق الشفعة عن طريق " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ". وهذا ما يدفعنا إلى قول التالي أنه:

في القانون المدني**:** المالك حر في استعمال ملكيته.

في قانون التوجيه العقاري: المالك ليس حر بل عليه استغلالها تحت طائلة الحكم عليه بفقدانها وذلك إعمالا للمبدأ القائل: (تمليك الأرض بالأعمال وتجريدها بالإهمال). ومن خلال ان ملكية المالك للمال العقاري منوطة برسالة اجتماعية يلتزم بأدائها، وبها يدخل تحت حماية القانون، ويخرج عن هذه الحماية إذا أهمله[2] وعدم تغيير وجهتها الفلاحية.

وبالرجوع الى كل ما سبق يمكن تحديد المقصود بالملكية العقارية الفلاحية الخاصة على انها (مجموعة الأموال والحقوق العقارية التي هي ملك لأشخاص القانون الخاص، وتكون الملكية إما تامة أو مجزأة أو مشاعة حيث تستعمل حسب طبيعتها وغرضها) وفيما يلي سنوضح المقصود بالملكية الفلاحية التامة والملكية المجزأة والملكية الشائعة.

1-الملكية التامة: وهي التي ستجمع فيها المالك السلطات الثلاث ويمارسها على الملكية الفلاحية، وهي حق الاستعمال والاستغلال والتصرف.[3]

2- الملكية المجزأة: بما ان حق الملكية يقوم على الحقوق الثلاث وهي:

(الاستعمال، الاستغلال، التصرف)، والمخولة له قانونا، قد يتنازل عن إحدى هذه الحقوق للغير، فتجزأ ملكيته كأن يتنازل عن حقه في استعمال أو استغلال الأرض الفلاحية او في ما له من حق الانتفاع، مما يبقى له ملكية الرقبة فقط.[1]

[1] محمد رحيش، ساكر إسماعيل، العقار الفلاحي والقيود الواردة عليه مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الموسم 2012/2013،ص 25.
[2] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر طبعة 2003، ص120.
[3] ريم ملاحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، بدون طبعة، ص 19.

3 الملكية الشائعة: إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون ان تحدد حصص كل واحد منهم، فيقال للملك انه مشاع، ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع، أو مشتاع، أو شريك في الملك[2]. او هو حالة قانونية تنتج عن تعدد أصحاب الحق العيني الاصلي (حق الملكية).[3]

ولقد عرف القانون المدني الجزائري الملكية المشاعة من خلال نص المادة 713 حيث نصت على: " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على شيوع وتعتبر الحصص متساوية، إذا لم يقم الدليل على غير ذلك "[4]

الفرع الثالث: العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية.

باستقراء نص المادة 11 من قانون الأوقاف 919/10 المتعلق بالأوقاف، والتي نصت على انه بالإمكان ان يكون محل التصرف الوقفي عقارا، وهذا دون تحديد ما إذا كان هذا العقار مبني او لا، لذا يمكن تصور ورود الوقف على عقار فلاحي، وقبل التطرق إلى توضيح العقار الفلاحي الوقفي، يجب علينا أولا توضيح معنى الوقف بصفة عامة، وهذا حتى يسهل علينا إسقاط أحكامه على العقار الفلاحي، حيث نضم المشرع الجزائري الوقف من خلال قانون الاسرة.

لاسيما الفاصل الثالث منه وذلك بمعالجته في المواد من 213 إلى غاية المادة 220،[5] وكذا من خلال القانون 91/10 المتعلق بالأوقاف.

اولا: تعريف الوقف

لقد عرفت المادة 213 من القانون الأسرة الوقف على انه: حبس العين عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد او التصدق "، كما تناولته كذلك المادة 03 من قانون الأوقاف رقم 91/10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف[6]، على انه "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء او على وجه من وجوه البر والإحسان". وباستقراء نص المادة 5 من نفس القانون نجدها قد بينت بأن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها، كما يعتبر الوقف عقد التزام

[1] عمري حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الأحكام، نفس المرجع السابق، ص12.
[2] عمر حمدي باشا المرجع نفسه، ص 12.
[3] ريم ملاحي، نفس المرجع السابق، ص 19.
[4] المواد 714 الى غاية 742 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.
[5] المواد 213 الى غاية 220 من القانون رقم 84/11 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 52.
[6] القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21.

تبرعي صادر عن ارادة منفردة حسب نص المادة 04 من نفس القانون، وبالتالي عدم إمكانية الرجوع في هذا التصرف الوقفي، وحسب نص المادة 06 كذلك من نفس القانون نجد ان للوقف نوعان وهما وقف عام، ووقف خاص. فالوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه كوقف أرض لحساب مستشفى[1].

اما الوقف الخاص فهو ما حبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث او اشخاص معينين، ثم يؤول الى الجهة التي يعنيها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، ويصبح الوقف الخاص وقفا عاما إذا لم يقبله الموقوف عليهم.[2]

وبالرجوع الى قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 نجده قد أورد تعريفا للأملاك الوقفية وذلك في نص المادة 31 بنصها " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا او عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعنيهم المالك المذكور ".

ثانيا: استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة في إطار الامر 73/71.

بما ان المشرع قد تنازل على فكرة التأميم وعمد الى ارجاع الأملاك العقارية الفلاحية الى ملاكها الأصليين، فان هذه العملية قد مست كذلك الأراضي الفلاحية الوقفية الا انه اشترط عدة شروط وإجراءات لإعادة هذه الأراضي.

1-شروط استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة:

لقد حدد القانون شروط استرجاع الأملاك الوقفية وهي كمايلي:

أ-ألا تفقد الأرض طابعها الفلاحي: لقد نص الامر رقم26/95 المعدل والمتمم للقانون رقم25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري من خلال نص المادة03 المعدلة للمادة76 على الحالات التي تفقد فيها الأرض طابعها الفلاحي وهي كما يلي:

-عندما يستعمل وعائها للبناء.
-عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا.

[1] عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر تعديلات والأحكام، نفس المرجع السابق 16.
[2] عمر حمدي باشا، نفس المرجع السابق ص 17.

ب- ثبوت الوقف بإحدى الطرق القانونية والشرعية[1]: وهنا ما عليه الا تقديم عقد الوقف ذاته او اية وثيقة تثبت انه هو المنتفع بالوقف وقت عملية التأميم او يقع عبء ذلك على الجهة المكلفة أصلا بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية وهي الجهة الوصية وذلك لانعدام الموقوف عليه الشرعي.

2- الإجراءات المتبعة لاسترجاع الأراضي الوقفية.

بعد توفر الشروط المذكورة سابقا تقدم الجهة الموقوف عليها أصلا او السلطة المكلفة بالأوقاف طلب استرجاع الأرض الى الوالي المختص إقليميا مرفقا بملف يتكون من قرار التأميم مع السند القانوني الذي يثبت بان الأرض موقوفة وقفا عاما او خاصا.[2]

ولا يعتد بالميعاد المحدد في الامر 25/95 والذي حددته المادة11 المعدلة للمادة 81 والمحددة ب 12 شهرا، حيث يدرس الملف من طرف اللجنة الولائية المتساوية الأعضاء والمنصوص عليها في المادة 82 من قانون التوجيه العقاري، بحيث يضاف اليها ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف، ويكون قرار هذه اللجنة قابلا للطعن امام الغرفة الإدارية في حالة الرفض وفي حالة ما اذا تم استرجاع الأراضي الوقفية، فانه تثور 3 فرضيات وهي كالاتي:

- تعود أراضي الوقف العام الى المؤسسات التي كانت عليها قبل تطبيق نظام الثورة الزراعية ويعتبر المستفيدون الحاليون مستأجرين، وفي حالة رفضهم فانهم يعوضون اما بقطع أرضية جديدة من الأراضي الغير موزعة او يدمجون ضمن مستثمرات فلاحية جماعية.

- تعود الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا والمؤممة الى الموقوف عليهم وتبقى تحت تصرفهم طبقا للمادة 02 من قانون الأوقاف رقم 10/91، اما المستفيدون المعنيون فانهم يعوضون طبقا للمادة 78 من الامر26/25 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري وفي حالة تعذر ذلك يتم تعويضهم عينا، كما يمكنهم الاتفاق مع الموقوف عليهم على الاستمرار في استغلال الملك الوقفي ريثما يتم تحويلهم او تعويضهم نقدا.[3]

-حالات مشتركة بين أراضي الوقف العام واراضي الوقف الخاص:

1- إذا فقدت الأرض طابعها الفلاحي او نزعت للمنفعة العامة وجب تعويضها عينا.

[1] بن يوسف بن رقية، نشر في قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر, 2001.

[2] رامول خالد، الاطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.

[3] نواري البشير، تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص عقاري، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجلفة، السنة الجامعية 2016/2015 ص24.

2- يحول المستفيدون الشاغلون لمساكن او محلات مشيدة على أراضي وقفية الى مستأجرين والتي أنجزت بعد مرحلة التأميم هي جزء من العين الموقوفة.[1]

المبحث الثاني: حظر البناء على الأراضي الفلاحية.

لقد أخذت غالبية التشريعات بمبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية، وذلك لما يشكله البناء من خطر على تغيير طبيعة وهدف هذا النوع من الأراضي، حيث إن سياسة الحفاظ على الأراضي الفلاحية لا تستجيب لهذا الهدف ما لم تكن متبنية لهذا المبدأ الأساسي والمطلب الجوهري لتحقيقها، لذا نجد أن المشرع الفرنسي والمصري أخذا بهذا المبدأ[2]، وقد حذا المشرع الجزائري حذو المشرع المصري والفرنسي بتقنينه لهذا المبدأ في عدة نصوص قانونية، لذا ارتأينا دراسته في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول منه مفهوم حظر البناء على الأراضي الفلاحية، ونتناول في المطلب الثاني منه الحماية القانونية للأراضي الفلاحية.

المطلب الأول: مفهوم حظر البناء على الأراضي الفلاحية.

نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية، وضع المشرع جملة من القيود والضوابط للحفاظ عليها، حيث تضمنت المادة 48 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم [3] مبدأ يفيد بأن عدم استغلالها يشكل فعلا تعسفي في استعمال الحق [4]، كما وضع مبدأ آخر من خلاله يمنع عملية تحويلها عن وجهتها الفلاحية وبالتأكيد فالبناء عليها من مظاهر التحويل الأمر الذي يجعله أبرز أسباب تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي، لذا حظر المشرع عملية البناء عليها، وهذا ما سيتم توضيحه في هذا المطلب من خلال دراسة.

مفهوم حظر البناء على الأراضي الفلاحية، وذلك بتقسيمه إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول منه تعريف حظر البناء على الأراضي الفلاحية، ونتناول في الفرع الثاني منه نطاق هذا الحظر.

الفرع الأول: المقصود بحظر البناء على الأراضي الفلاحية.

لجأ المشرع لحماية الأراضي الفلاحية من خلال حظر ممارسة بعض التصرفات التي يقدر خطورتها وضررها عليها، وقد يكون هذا الحظر مطلقا وقد يكون نسبيا.

---

[1] بن يوسف بن رقية, مرجع سابق, ص108/107.

[2] نقلا عن عبد الفتاح مراد، قانون الإصلاح الزراعي وقانون الزراعة والقوانين والقرارات المكملة لهما، دار النشر، سنة النشر، مصر ص184.

[3] القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري مرجع سابق.

[4] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013، ص 114.

يتمثل الحظر المطلق في منع الإتيان بأفعال معينة لما لها من آثار سلبية على الأراضي الفلاحية منعا باتا لا استثناء فيه ولا ترخيصا بشأنه [1]، كمنع تجزئة الأراضي الفلاحية إذا كانت مساحتها أقل من المساحة المرجعية [2]، أما الحظر النسبي فهو منع القيام بأعمال معينة، يمكن أن تلحق ضررا بالأراضي الفلاحية، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من السلطات المختصة وفقا للشروط والضوابط التي تحددها القوانين المعمول بها [3] .

لقد تناول المشرع مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية بموجب المادة 34 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والتي جاء فيها " لا يمكن انجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا و/أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه، وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء"، كما نصت عليه المادة 48 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04، والتي جاء فيها "تنحصر حقوق البناء بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي والجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البنايات الضرورية الحيوية للإستغلالات".

اولا: المقصود بالبناء:

نتطرق في هذا العنصر إلى تعريف البناء في العنصر الأول ثم تحديد عناصره في العنصر الثاني:

1- تعريف البناء:

أ- التعريف اللغوي للبناء:

البناء بنى، يبني بنيًا، وبناء الدار أقام جدارها وشيّدها[4].

وهو بناء الشيء بضم بعضه إلى بعض ويقال فلان يباين فلان أي يباريه في البناء، والبناء هو مفرد جمعه أبنية وجمع الجمع البنايات والبناية تطلق على حرفة البناء ويقال لمن حرفته البناء، بناءًا بالتشديد أي مدير البناء وصانعه[1].

---

[1] ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، بدون رقم الطبعة دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر 2007 ص 135,

[2] المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية الجريدة الرسمية العدد 84، المؤرخة في 1997/12/21.

[3] ماجد راغب الحلو، نفس المرجع، ص 135.

[4] خدروش الدراجي، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري مقال منشور بمجلة المفكر بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث عشر، فيفري 2016،

ب- التعريف الاصطلاحي للبناء.

ب-1- التعريف القانوني للبناء:

ورد تعريف البناء في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 325/06 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها [2]، حيث جاء نصها كالآتي: "البناء هو كل عملية تشييد لمؤسسة فندقية".

كما عرف أيضًا في المادة 02 من القسم الأول من الفصل الأول من القانون 08/15 بأنه: "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة". [3]

في هذا التعريف أخلط المشرع بين إقامة البناء الذي يتم خلال عملية البناء وبين البناية أو المنشأة.

وبالتالي فإن تعريف البناء بدقة جاء في المادة 03 من الفرع الأول من الفصل الأول من القانون 11/04 [4]، التي تقضي أنه: "البناء هو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني" ومنه فإن المشرع ضبط في هذه المادة مصطلح البناء حيث اعتبره عملية تشييد بناية أو بنايات.

ب -2- التعريف الفقهي للبناء: عرّف على أنه كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبًا أو جبسًا أو حديدًا أو اسمنتا أو حجارة أو كلها معا شيّدتها يد الإنسان وتتصل بالأرض اتصال قرار ويستوي أن يكون البناء معد لسكن الإنسان أو إيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء والعمد ما إليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء.[5]

ومنه حتى نكون أمام مفهوم قانونى للبناء يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها سواء من طوب أو حجر أبيض أو اسمنت مسلح وهذه الأخيرة تتشكل عن طريق خلط ومزج لمواد البناء من

---

[1] حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد البناء في ملك الغير الطبعة الأولى مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الإسكندرية، سنة 2011، ص64,

[2] المرسوم التنفيذي رقم 06/325 المؤرخ في 18 سبتمبر سنة 2006 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 20 سبتمبر سنة 2006.

[3] القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03 غشت سنة 2008.

[4] القانون 11/04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 06 مارس سنة 2011.

[5] مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2007/2008، ص 20.

اسمنت ورمل وحصى وماء وحديد بنسب معينة، كما ينشأ البناء من عرائض خشبية أو من هياكل حديدية.

وكل هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت [1].

ثانيا : تعريف حظر البناء على الأراضي الفلاحية.

لجأ المشرع لحماية الأراضي الفلاحية من خلال حظر ممارسة بعض التصرفات التي يقدر خطورتها وضررها عليها، وقد يكون هذا الحظر مطلقا وقد يكون نسبيا.

يتمثل الحظر المطلق في منع الإتيان بأفعال معينة لما لها من آثار سلبية على الأراضي الفلاحية منعا باتا لا استثناء فيه ولا ترخيصا بشأنه [2]، كمنع تجزئة الأراضي الفلاحية إذا كانت مساحتها أقل من المساحة المرجعية [3]، أما الحظر النسبي فهو منع القيام بأعمال معينة، يمكن أن تلحق ضررا بالأراضي الفلاحية، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من السلطات المختصة وفقا للشروط والضوابط التي تحددها القوانين المعمول بها[4].

لقد تناول المشرع مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية :

ا/ الأراضي المملوكة ملكية وطنية خاصة: بموجب المادة 34 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والتي جاء فيها " لا يمكن انجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا و/ أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه، وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء"،.

ب/ الأراضي المملوكة ملكية خاصة: نصت عليها المادة 48 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04/05، والتي جاء فيها تنحصر حقوق البناء بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي والجيد كما يحددها التشريع الساري

[1] غربي إبراهيم, البناء الفوضوي في الجزائر رسالة ماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، الموسم الجامعي 2011-2012، ص11.
[2] ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر 2007 ص135.
[3] راجع المرسوم التنفيذي رقم 490/97 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية السابق الذكر.
[4] ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 135.

المفعول في البنايات الضرورية الحيوية للإستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي".[1]

من خلال مضمون هاتين المادتين المذكورتين أعلاه، يتضح أن حظر البناء على الأراضي الفلاحية يندرج ضمن ما يعرف بالحظر النسبي الذي لا يمنع عملية البناء منعا مطلقا، وإنما يشترط للقيام بأعمال البناء الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة، وبالتالي لا يجوز قانونيا بمفهومهما (المادتين) لأي شخص كانت صفته إقامة مباني أو منشآت على أرض فلاحية يستوي في ذلك أن يكون هذا الشخص هو مالك هذه الأرض أو غيره من الحائزين أو الشاغلين لها، إلا في الحدود التي يسمح بها القانون، وقد كان المشرع أكثر صرامة بشأن حماية الأراضي الفلاحية من خطر البناء، خصوصا إذا كانت مشاريع البناء تستوجب ضم هذه الأراضي إلى القطاع العمراني، إذ اشترط استصدار نص تشريعي إذا كانت الأراضي الفلاحية خصبة جدا أو خصبة [2]، واستصدار مرسوم تنفيذي إذا كانت الأراضي الفلاحية ذات خصوبة متوسطة أو ضعيفة[3].

الحكمة من حظر إقامة مباني ومنشآت على الأراضي الفلاحية هي الرغبة في الحفاظ على الرقعة الزراعية بالبلاد، ذلك أنه يترتب على إقامة هذه المباني والمنشآت على الأراضي الفلاحية اقتطاع مساحات شاسعة[4]، وقد تبين أن جملة المساحات المقتطعة من الإحصائيات المقدمة من الوزارة المكلفة بالفلاحة على سبيل المثال من شهر ديسمبر 2005 إلى شهر أفريل 2008 بـ 8.000 هكتار من المساحة الصالحة للزراعة من أجل انجاز مشاريع تنموية عبر كامل التراب الوطني [5] على غرار المساحات المقتطعة من أجل انجاز البنايات أو المنشآت ذات الاستعمال السكني في الملكية الفلاحية الخاصة، لاشك أن هذه الاقتطاعات تعتبر أهم محددات التنمية الوطنية، كما تعتبر أهم معوقات تنفيذ سياسة الأمن الغذائي[6].

الجدير بالذكر أن مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية مستمد من مبادئ ومقتضيات حماية البيئة عامة، والتي من بين أولوياتها حماية الأرض وباطن الأرض، وفي هذا الصدد نصت المادة 59

---

[1] القانون 29/90المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد52 المؤرخة في 1990/12/02المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 الجريدة الرسمية عدد51 المؤرخة في 2004/08/15.

[2] المادة 36 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري مرجع سابق.

[3] أنظر المادة 15 القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 10/08/2008.

[4] حامد الشريف، جنايات المباني، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995، ص 214.

[5] التعليمة رقم 01 المؤرخة في 10 أفريل 2010 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية الصادرة من الوزير الأول.

[6] محمد عربي البكري، التجريف والتوبير وقمائق الطوب والبناء في الأراضي الفلاحية دار الكتب القانونية، مصر، 1994، ص29.

من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على مايلي: " تكون الأرض وباطن الأرض والثروات التي تحتوي عليها بصفتها موارد محدودة قابلة أو غير قابلة للتجديد، محمية من كل أشكال التدهور والتلوث[1].

تتعرض التربة للتدهور والتلوث نتيجة النشاط البشري بسبب قطع الغابات وانجراف التربة وازدياد النشاط العمراني والصناعي، وهذا دون شك يؤدي إلى إضافة مواد غريبة على التربة كالنفايات ومخلفات العمران، لذا نجد أنه من صميم أهداف مبدأ الحظر القضاء على الزحف العمراني غير المنظم على الأراضي الفلاحية.

للاستعمال المطابق لطابعها ويجب أن يكون استعمالها لأغراض تجعل منها غير قابلة للاسترداد محدودا.

يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية أو عمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران والتهيئة ومقتضيات حماية البيئة".

الفرع الثاني: مخاطر البناء على الأراضي الفلاحية .

تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي يتسبب في تداعيات سلبية عديدة تؤثر على الاقتصاد الزراعي والبيئة والمجتمع بشكل عام حيث تتضمن هذه العواقب:

1-تقليل المساحة الفلاحية: يؤدي التحويل الى تقليل مساحة الأراضي الفلاحية المتاحة للزراعة و هو ما قد يؤثر على انتاجية القطاع الزراعي و يزيد من الاعتماد على واردات الغذاء كما نصت المادة 34 من قانون 25/90 متعلق بتوجيه العقاري [2]" لا يمكن انجاز اية منشأة اساسية او بناية داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في اراض خصبة جدا او خصبة ".

2- الإفساد البيئي: قد يتم التعامل مع الأراضي الزراعية المحولة بطرق غير ملائمة ويتسبب ذلك في تلوث التربة والمياه الجوفية وزيادة في انبعاث الغازات السامة.

3-تعزيز الفقر: تعمل الأراضي الفلاحية على توفير فرص عمل للعديد من العمالة المحلية وتشجيع الاستثمار المحلي ولكن التحويل يفقدها هذه الفرص ويزيد من نسبة البطالة والفقر.

4-تحديات الأمن الغذائي: مع زيادة عدد السكان وتحويل الأراضي الفلاحية يتزايد الضغط على إمكانية توفير الغذاء وصولا إلى القصير في بعض الأحيان.

[1] هتشان آسية، ادماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ل م د، الطور الثالث، تخصص قانون الخاص، جامعة يحي فارس المدية ، كلية الحقوق ، 2016-2017 ، ص 15-18

[2] المادة 34 من قانون 25/90 متعلق بالتوجيه العقاري مرجع سابق.

5-تراجع الاقتصاد الريفي: يؤدي التحويل إلى تراجع الاقتصاد الريفي وعزوف الشباب عن مزاولة الزراعة كما نصت المادة 48 فقرة 01من القانون المتعلق بالتوجيه العقاري:[1] " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحة فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا الى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي".

المطلب الثاني: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية.

يلعب القطاع الفلاحي اهمية كبيرة في تنشيط الاقتصاد الوطني لذا وجب ان تكون هناك حماية مخصصة للملكية الفلاحية التي تمنح الشخص حق الانتفاع والتمتع والتصرف في الاملاك بما يتوافق وطبيعة هذه الاملاك، فنجد ان المشرع سعى بشكل كبير الى استحداث هياكل ادارية مهامها الحفاظ على الاراضي الفلاحية من أي اعتداءات كانت من جهة عدم الوعي والنقص الثقافة الفلاحية للعاملين في النشاطات الفلاحية او من الإدارة في حد ذاتها كما حرص المشرع الجزائري كل الحرص على حماية الأراضي الفلاحية من أي تعدي فظهر ذلك جليا في المادة 21 من دستور 2020.

الفرع الأول: دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية الأراضي الفلاحية.

بالرجوع إلى نص المادة 01 من القانون 90 -29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فإنها تنص على أنه" يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد الرامية إلى تنظم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصاد للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية".

إن هذا القانون بقدر ما يهدف إلى تجسيد البناء والتعمير فوق الأراضي القابلة لذلك، إلا أنه يراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون القطع داخل المناطق المعمرة، وفي الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية، والمحافظة على التوازنات البيئية، وعدم البناء في المناطق المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية، وكذا ترشيد وحماية الأراضي الفلاحة باعتبار هذه الأخيرة لها وزن اجتماعي واقتصاد.[2]

وتتجسد هذه الحماية من خلال الأدوات التي جاء بها هذا القانون وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وهو ما أكدته المادة 66 من القانون 90 -25 المتعلق بالتوجيه العقاري والتي تنص على أنه:"تحدد أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وجب أن تعبر الأدوات المذكورة عن شغل الأراضي شغلا راشدا وكثيفا في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحة [3]وترقية واستصلاح المساحات والمواقع المذكورة في المادة 22أعلاه".

[1] المادة 48 من قانون 25/90 متعلق بتوجيه العقاري مرجع سابق.
[2] المادة 04 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم مرجع سابق.
[3] نفس ما أكدته المادة 11 من قانون التهيئة والتعمير.

وهذه الأدوات تعتبر حجة في مواجهة الإدارة وحتى الغير بحيث لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير.[1]

وتجدر الإشارة الى ان مخطط شغل الأراضي يعتبر كاداة قانونية يتم الاحتجاج والمعارضة بها امام الافراد في كل ما يتعلق بشروط النظافة وجمال المكان والامن والراحة العمومية, وعلى وجه التحديد علو البناء وعدد الطوابق, فهو مقرر تنظيمي يقتصر مجال تطبيقه على حيز او مجال محدد من المدينة او المناطق الخاصة التي هي محل دراسة من قبل المخطط, وذلك بقواعد قانونية مجردة تنظم البناء في شكل قيود او ارتفاقات التي لاتظهر الا عند مباشرة مشروع البناء, وعلى هذا يتعين التدخل بعقود التعمير لتجسيدها, هذا ما يجعل مخطط شغل الأراضي يوظف كلوحة قيادة لتسيير فضاء المدينة.[2]

ظهر دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية الأراضي الفلاحة من خلال تقسيمه لمجال تدخله إلى قطاعات أربعة، وهذه القطاعات يضبط فيها المخطط القواعد العامة المطبقة على كل منطقة، و تتمثل هذه القطاعات في القطاع المعمر, القطاع المبرمج للتعمير, قطاعات التعمير المستقبلية, القطاعات الغير قابلة للتعمير.

وبالتالي يتضح من خلال ذلك ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصنف الأراضي على شكل قطاعات من اجل حمايتها ونفس الشيء بالنسبة لمخطط شغل الأراضي فبالرجوع الى نص المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم فانه يحدد بدقة مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.

والملاحظ ان الدور التفصيلي الذي يلعبه مخطط شغل الأراضي يحتم عليه ذلك، حيث يتم تقسيم المناطق الى قسمين، قسم المناطق العمرانية وقسم المناطق الطبيعية وبالتالي فهو يقسم القطاعات الى مناطق بهدف تسهيل عملية الرقابة[3] من خلال تحديد المناطق القابلة للبناء وهي المناطق العمرانية والمناطق الواجب حمايتها وهي المناطق الطبيعية[4].

الفرع الثاني: الحماية المدنية للأراضي الفلاحية.

تخضع الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة كما قلنا سابقا لمبادئ حق الملكية المنصوص عليها في القانون المدني، لا سيما المادة 674 منه التي عرفت الملكية على أنها حق التمتع والتصرف في الأشياء، شرط ألا يستعمل استعمالا لا تحرمه القوانين والأنظمة غير أنه مع ذلك يخضع لمبدأ عدم القابلية للحجز وعدم القابلية للتقادم[5]، التي تميز الأملاك الوطنية عن غيرها .

ولكنه قابل للتصرف فيه، بحيث يمكن للدولة أن تنقل ملكيته للخواص بشروط صارمة تنظمها قوانين ولوائح خاصة، ومن هنا فإن الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابع لأمالك الخاصة للدولة، قد

[1] هذا ما تنص عليه المادة 10 من قانون التهيئة والتعمير.
[2] تكواشت كمال, التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم, أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري, جامعة باتنة 2017/2016 ص77.
[3] تونسي صبرينة النظام القانوني للعمران في الجزائر, أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام, تخصص قانون البيئة والعمران, جامعة الجزائر01 بن يوسف بن خدة 2019/2018 ص125.
[4] فسيح جميلة حماية الأراضي الفلاحية في قانون التهيئة والتعمير, مخبر النشاط العقاري, جامعة جيلالي اليابس سيدي لعباس, الجزائر, 2022, ص416.
[5] المادة689 من الامر 58/75 السابق الذكر.

تتعلق بملكية الاراضي الفلاحية في حد ذاتها، وهو ما ال يتحقق إلا باستعمال دعاوى الملكية، وقد تتعلق بحيازة الاراضي الفلاحية وهو ما يستوجب اللجوء إلى إحدى دعاوى الحيازة المعروفة.

اولا: دعاوى متعلقة بملكية الاراضي الفلاحية.

دعوى ملكية العقار الفلاحي التابع لأمالك الخاصة للدولة، هي كل دعوى عينية يكون محلها المطالبة بملكية هذا العقار.

سواء لاستحقاقها فتكون دعوى استحقاق الملكية أو لاسترجاعها فتكون أمام دعوى استرجاع الملكية .ورغم أنها دعوى ملكية، يختص بالنظر فيها القضاء الإداري خروجا عن المبدأ العام، الذي يعقد الإختصاص لنظرها للقضاء العادي حامي الحريات، استنادا إلى المعيار العضوي تطبيقا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، وترفع من طرف المالك للمطالبة بالعقار الذي يكون تحت يد الغير المعتدي، وهي لا تسقط بالتقادم [1]

أ-دعوى استحقاق الملكية :

- دعوى استحقاق ملكية العقار الفلاحي التابع لأمالك الخاصة للدولة، دعوى محلها المطالبة بملكية الشيء الذي هو تحت يد الغير، ويرفعها كل شخص يملك سندات رسمية تثبت امتلاكه لعقار فالحي أدخلته الدولة ضمن ملكيتها ويتعلق الأمر خاصة بـ :

- المالك الذين أجروا أراضيهم للمعمرين، ولم يكن لهم وثائق تثبت عقد الإيجار بحيث أدمجت أراضيهم بعد الإستقلال في أمالك الدولة .

- المالك الذين سلبت أمالكهم عنوة من المستعمر وأدمجت ضمن دومين الدولة آنذاك .

- المالك الجزائريون الذين أممت ممتلكاتهم من طرف المستعمر بطريقة غير شرعية بسبب 1[2] ثورتهم ضده .و ترفع هذه الدعوى ضد الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به[3]، وتتميز دعوى الإستحقاق بخاصتين هما:

1. **دعوى الإستحقاق عينية**: دعوى الإستحقاق دعوى عينية ألن المدعي فيها يطالب بحق عيني أصلي (حق الملكية) على العقار موضوع النزاع، فهو يطلب برد ملكية العقار..
2. **دعوى الإستحقاق لا تسقط بالتقادم:** حق الملكية باعتباره حق عيني أصلي لا يزول بعدم الإستعمال، ومن ثمة فان دعوى الإستحقاق لا تسقط بالتقادم مهما طالت فيها مدة الاعتداء على العقار .والعائق الوحيد الذي يمكن أن يواجه رافع دعوى الإستحقاق هو خروج العقار من يد

[1] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص07.
[2] لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2004.
[3] المادة 125 من القانون 30/90 السابق الذكر.

المالك واكتساب شخص آخر هذا العقار بالتقادم، فيفقد حينها حقه ليس لسقوطه بالتقادم ولكن[1] لأن شخصا آخر اكتسبه بالتقادم.

غير أنه بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة، فان هذا العائق لا يثار كونها محمية بقاعدة عدم القابلية للتقادم طبقا لنص المادة 689 من القانون المدني، ويتم رفع دعوى استحقاق العقار الفلاحي التابع لأمالك الخاصة للدولة، من قبل مالك العقار أو ورثته، للمطالبة بملكيتهم التي تكون قد أدرجت في حساب الدولة، ضد وزير المالية بصفته ممثلا للدولة والممثل قانونا من طرف مدير أمالك الدولة، على مستوى الأولية أو المدير العام لأمالك الوطنية، إذا كانت القضية أمام مجلس الدولة تطبيقا لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في [2] 1999/02/20، طبقا للقواعد العامة لرفع الدعاوى المقررة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث ينعقد الإختصاص الإقليمي لمحكمة موقع العقار كونها دعوى عينية .ثانيا: دعوى استرجاع الملكية :دعوى استرجاع ملكية العقار الفلاحي التابع لأمالك الخاصة للدولة، دعوى محلها ليس الإقرار أو الإعتراف بالملكية، ولكن استرجاع الملكية التي فقدها مالكها نتيجة التأميم أو التبرع بها في إطار الثورة الزراعية، أو أن الدولة وضعتها تحت الحماية تطبيقا لأحكام قانون التوجيه العقاري، الذي أرسى قواعد استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة، أو المتبرع بها أو الموضوعة تحت حماية الدولة ضمن شروط خاصة.[3]

و يتم رفع دعوى استرجاع الملكية من طرف المالك أو ورثته ضد الوالي، أو مدير أمالك الدولة المختص إقليميا، للمطالبة باسترجاع القطعة الأرضية الفلاحية التي كانت مملوكة له، أو أخرى بديلة عنها ، دون أن يكون له الحق في الحصول على أي تعويض.

ثانيا: دعاوى متعلقة بحيازة الأراضي الفلاحية.

أعطيت عدة تعريفات للحيازة من بينها أنها: "السيطرة الفعلية لشخص على شيء أو استعماله لحق عيني باعتباره مالكا للشيء أو صاحب الحق العيني عليه مع مرور مدة من [4] الزمن يجعل واضع اليد مالكا له".

وتعتبر الحيازة الوجه الظاهر للحق، فهي قرينة على الملكية، فالحائز غالبا ما يكون المالك صاحب الحق، وقد شرعت دعاوى الحيازة من طرف الشارع بغرض حماية صاحب الحق بصفة غير مباشرة لما توفره من حماية سريعة لحقه، دون تكليفه عبء إثبات ملكيته للعقار الفلاحي الذي يحوزه .ذا كانت الأراضي الفلاحية التابعة لأملا ك الخاصة للدولة كما أوضحناه سابقا، ال تكتسب بالتقادم، وهو ما يعني عدم جواز تمسك الحائز لها، ولو كان حسن النية باكتسابها

التقادم أو حتى بحيازتها القانونية، غير أنه يمكن حيازتها استثناء بموجب رخصة إدارية تعطي للمستفيد منها الحق في حيازة العقار الفلاحي ضمن شروط قانونية محددة سلفا، وهو ما أكدته المحكمة

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000.

[2] أنظر المادة 192 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية رقم 69 صادرة في 2009/12/19 ، ص 593 و594 .

[3] لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق ص 67.

[4] الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، دار الهدى، الطبعة 1، سنة 2015 ،ص2.

العليا في قرار رقم 645.181 المؤرخ في 1998/06/24. وعليه فان دعاوى الحيازة الرامية لحماية العقار الفلاحي التابع ألمالك الدولة الخاصة، لا يمكن أن ترفع إلا من قبل المستثمرة الفلاحية أو أحد المستثمرين أصحاب الامتياز، وقد نصت المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على شروط رفع دعاوى الحيازة .وتتمثل دعاوى الحيازة في الدعاوى التالية:[1]

أ-دعوى استرداد الحيازة:

تضمنت المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط رفع دعوى استرداد الحيازة بنصها على ما يلي" :يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئوالعلني".

هذا وقد جاءت المادة 525 متناسقة ومتطابقة مع ما نصت عليه أحكام المادة 817 من القانون المدني التي نصت على أنه: "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة من وقت انكشاف ذلك، ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة عن غيره".

وعليه فإن دعوى استرداد حيازة العقار الفلاحي التابع لأمالك الخاصة للدولة يرفعها الحائز الذي انتزع منه العقار الفلاحي، الذي يحوزه ويستغله، وذلك خلال سنة من تاريخ فقد الحيازة أو من تاريخ اكتشاف فقدها تحت طائلة سقوط الحق، دون أن يكون ملزما بإثبات حيازته لحقه لمدة سنة كاملة .

ب- دعوى منع التعرض:

دعوى منع التعرض، هي الدعوى التي يرفعها حائز العقار ضد المعتدي أو الغير، [2] طالبا منع التعر ض المادي أو القانوني له الذي يعرقل انتفاعه بالعقار. فهي دعوى تحمي الحيازة في ذاتها تستمد أساسها القانوني من المادة 820 من القانون المدني التي تنص على: "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض.

وترفع هذه الدعوى من المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي [3] ، متى تم تعرض الحيازة للاعتداء المادي أو القانوني دون أن يتم انتزاعها (والا كنا أمام دعوى استرداد الحيازة)، متى توافرت شروط رفعها الموضوعية والشكلية المقررة قانونا لا سيما طبقا لأحكام المواد 820 من القانون المدني والمواد 524 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضد الغير المعتدي .ويختص بالفصل في قضية دعوى منع التعرض على الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة القضاء العقاري المختص إقليميا كونها ال ترفع باسم مالكها ولكن حائزها ألن دعوى منع التعرض دعوى موضوعية تحمي الحيازة في حد ذاتها.

---

[1] المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر.

[2] **التعرض المادي:** كل عمل مادي من أعمال التعدي يتضمن تعطيل انتفاع الحائز لحيازته.
التعرض القانوني: كل اجراء أو تصرف قانوني يتعارض مع حيازة الحائز .

[3] المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الخاص باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الوطنية الخاصة، جريدة رسمية عدد 50 صادرة في 1918.ص، 09/12/1987

ج -دعوى وقف الأعمال الجديدة:

دعوى وقف الأعمال الجديدة دعوى وقائية تهدف إلى الحيلولة دون إتمام أعمال [1] التعرض الذي إذا ما انتهت بالفعل أصبحت تعرضا.

وتستمد أساسها القانوني من نص المادة 821 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي ألسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط".

كما كرس مبدأ حضر تحويلها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة عن طابعها الفلاحي إلى [2] طابع عمراني إلا بقانون. وعن طريق أو بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بالنسبة لباقي [3] تصنيفات الأراضي. وحتى التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي، يجب ألا تفضي إلى تغيير وجهتها الفلاحية طبقا لنص المادة 22 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08، حفاظا وحماية دائما للعقار [4] الفلاحي لما له من أهمية بالغة في الإقتصاد الوطني.

ولمزيد من الحماية، فقد كرس المشرع إجراءات خاصة لدراسة طلبات إلغاء تصنيف [5] الأراضي الفلاحية من أجل توجيهها ألغ ارض البناء في انتظار تعديل قانون 16/08، بموجب مجموعة من التعليمات الوزارية والتي كان آخرها التعليمة رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12 المتعلقة بإقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

الفرع الثالث: الإلتزام بقواعد التصرف وتجزئة العقار الفلاحي:

خروجا عن مبدأ حرية المعاملات العقارية الذي كرسه قانون التوجيه العقاري 25/90، فقد تم تقييد المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية بجملة من القيود والشروط تضمنتها المادة 55 منه التي نصت على ما يلي" :تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار، و لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، و لا تتسبب في تكوين أراض قد تتعار ض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه .ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعاله، وممارسة حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 52 أعلاه.

" وكل معاملة تتم خرقا لهذه المادة تعد باطلة وعديمة الأثر تمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعمل بإسم ولحساب الدولة، من نقل ملكية العقار محل المعاملة العقارية الباطلة بعد الموافقة بدفع ثمن عادل ، إذا تعلق الأمر بعقار فالحي ملك للخواص وفسخ عقد الامتياز وتفعيل الجزاءات المنصوص عليها قانونا، إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة.

---

[1] الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، السابق ذكره.ص98

[2] تنص المادة 49 من القانون 25/90 على ما يلي: " تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فالحية تثبت شهرة علنية أنها لم تستغل استغالا فالحيا فعليا مدة موسمين فالحين متعاقبين على الأقل - 2 ."انظر المادة 36 من نفس القانون.

[3] أنظر المادة 20 من القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46 ، 03.ص، 10/08/2008 في صادرة، 2008 سنة .

[4] أنظر المادة 15 من نفس القانون.

[5] أنظر المادة 15 من نفس القانون.

ومن خلال ما سلف يمكن القول إن المعاملات العقارية المنصبة على العقار الفلاحي يجب أن تحترم الشروط التالية:

1. يجب أن تنجز المعاملات العقارية على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية تحت طائلة البطلان، تشهر لدى المحافظة العقارية المختصة الإنتقال الملكية .فيما عدا حالة الإيجار الفلاحية الذي يمكن طبقا لنص المادة 53 فقرة ثانية من القانون 90/25أن يحرر عرفيا[1] .
2. يجب أن لا تحلق المعاملات العقارية على الأراضي الفلاحية ضررا بقابلية الأرض للاستثمار الفلاحي، أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية.
3. يجب أن لا تلحق أو تتسبب المعاملات العقارية في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري، وبرامجه المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية تحت طائلة عدم إشهار هذه العقود والمعاملات التي يكون الهدف منها إنشاء حصص غير قانونية عموما تتعارض مع إلتزام الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية، وهذا ما أدى إلى إعتماد المشرع وسيلة تجميع العقارات المجزأة، ومنع تجزئتها للحفاظ على مردوديتها وحسن استغلالها .
4. يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في إرتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات [2] الفلاحية.

كما لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا، أو خصبة، إلا طبقا لأحكام القانون 25/90 ال سيما المادتين 33و34 منه، إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام [3] التشريعية المتعلقة بالتعمير والبناء .

بل إنه وحتى في حالة إعطاء الرخصة، اعتمد المشرع مقاييس خاصة تختلف باختلاف الغرض من البناء، مكانية البناء (خصبة جدا أو ضعيفة الخصوبة)، وهذا في إطار دائما تعزيز حماية [4] العقار الفلاحي .[5]

5. لا يمكن القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، إلا بعد إتمام اجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من القانون رقم 16/08 تحت طائلة البطلان والمتمثلة أساسا فيما يلي :

_ فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي، أو ذوي الوجهة الفلاحية، ويستعمل كأداة لتدخل الدولة

[1] أنظر المادة 56 من القانون رقم 25/90، السابق ذكره .
[2] أنظر المادة 33، من نفس القانون-
[3] تخضع لأحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52، لسنة 1990 ،ص1652.
[4] أنظر المواد 03-05-06 من القرار الوزاري المشترك وزارة الفلاحة والسكن المؤرخ في 1992/09/13 ،المتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86 ،سنة 1992 ،ص 3 .
[5] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، سنة 2017 ،ص93.

_خريطة تحديد الأراضي الفلاحية والأراضي

.خلاصة الفصل الأول:

نستخلص في نهاية هذا الفصل أن المشرع الجزائري أعطى أهمية بالغة للقطاع الفلاحي، كما تطرقنا فيه إلى تعريف الأراضي الفلاحية وضبطه بمجموعة من النصوص القانونية والتشريعية الفلاحية ومجموعة من الخصائص التي يتصف بها، وكذا تصنيفات هذه الأراضي من حيث طبيعة القانونية وأيضا التصنيف التقني للأراضي الفلاحية. كما وضع المشرع مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية كونها تدخل ضمن نطاق القطاعات غير قابلة للتعمير ومخاطر البناء على هذه الأراضي إلا أنه استثنى حالتين أولهما استثناءات لا تستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية أما استثناء الثاني استثناءات تستلزم تصنيف الأراضي الفلاحية, دون ان ننسى الأهمية البالغة التي اولاها المشرع في كل من الدستور وباقي القوانين الأخرى.

الفصل الثـــــاني

اليات دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني والاثار الناتجة عنها

الفصل الثاني: اليات دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني والاثار الناتجة عنها

حظي العقار الفلاحي منذ القدم بالحماية القانونية كونه يلعب دورا هاما في التنمية الاجتماعية والاقتصادية على حد سواء، ونظرا لهذه الاهمية حرص المشرع على منع كل استعمال واستغلال غير فلاحي للأرض الفلاحية أو تغيير وجهتها الفلاحية، ولقد حارب كل عمل من شأنه أن يؤدي الى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض حيث أوجب على كل فلاح أو مستثمر فلاحي استغلال الاراضي وفقا لما هو معمول لها، غير انه في بعض الاحيان ونظرا للحاجة الماسة من أجل تغطية العجز المسجل في الأوعية العقارية قد تلجأ الدولة إلى استصدرا تراخيص للبناء على الاراضي الفلاحية وذلك تحت معيار تحقيق المنفعة العامة وتحسين حياة المواطنين لإنجاز مشاريع عمومية، وقد تكون أيضا من أجل تحقيق المنفعة الخاصة وذلك ببناء سكنات وتجهيزات على هذه الاراضي وكل ذلك لا يتحقق الا من خلال وضع مجموعة من الآليات التي تعمل على تنظيم عملية البناء على الاراضي الفلاحية سواء تمثلت هذه الآليات في الرخص الممنوحة أو الشهادات دون ان ننسى الاثار الناتجة عن ذلك .

وعليه تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول : صور واليات دمج الاراضي الفلاحية في المحيط العمراني..

المبحث الثاني :اثار ادماج الاراضي الفلاحية في المحيط العمراني.

المبحث الأول: صور وآليات دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني.

يحظى العقار الفلاحي بأهمية بالغة لدى المشرع المشرع الجزائري كونه مرتبط بالجانب الاقتصادي ولهذا حرص المشرع على كل استغلال واستعمال غير فلاحي للأرض حيث انه الزم على ان لا يجوز تحويل أي ارض فلاحية عن وجهتها ودمجها في المحيط العمراني وجعلها قابلة للتعمير الا بالحصول على رخصة مسبقة فيتم تحويلها بموجب نص المادة 36 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، وتسلم هذه الرخص حسب الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير والبناء.

الا ان المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي اوجب ضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية ومنع البناء عليها، غير انه نظرا للطلب المتزايد على قطاع البناء والتعمير بسبب عدد السكان المتزايد أجاز ورخص في البناء على الأراضي الفلاحية ولكن بالتقيد بعض الاليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي وقبل التطرق الى الاليات القانونية سوف نعرض بعض الصور المتمثلة في ادماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني لإنجاز المشاريع العمومية وادماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني، اما بالنسبة للأليات القانونية قصد تحويل الوجهة الفلاحية فقد اعتمد المشرع على أدوات التهيئة والتعمير وأيضا عقود التعمير.

مما سبق ذكره قسمنا مبحثنا هذا الى مطلبين:

- المطلب الأول: صور دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني.
- المطلب الثاني: اليات دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني.

المطلب الأول: صور دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني.

قد يكون التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية نتيجة طبيعية وحتمية لوجودها بمحاذاته، حيث عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا كبيرا في الطلب عليها لتحقيق وتلبية طلبات القطاع العمراني المتزايدة، والسبب في ذلك راجع للنمو الديمغرافي السريع لعدد السكان[1]، بالإضافة على تغير وتطور مطالب الأفراد واحتياجاتهم[2].

نتيجة لهذه الأسباب وغيرها تتجلى عملية إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني في صورتين الأولى تتمثل في ادماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني لإنجاز مشاريع عمرانية والتي ستتطرق إليها في الفرع الأول، أما في الفرع الثاني سنتناول الصورة الثانية المتمثلة في ادماج الدولة للأراضي الفلاحية الواقعة بالغرب من القطاع العمراني.

الفرع الأول: إدماج أراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني لإنجاز مشاريع عمومية.

الهدف من عملية ادماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني لانجاز مشاريع عمومية تنموية وذلك تلبية لمطالب السكان الضرورية، ومواكبة التطورات في عدة مجالات منها مجال الاستثمار والاقتصاد حيث يمكن ادماج الأراضي الفلاحية من أجل السكن بمختلف صيغه (تساهمي، اجتماعي، ترقوي "مدعم أو غير مدعم")، أو من أجل انشاء مناطق صناعية أو توسيعها.

وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى الأساس القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني (أولا) ووسائل دمج الدولة لهذه الأراضي (ثانيا).

أولا: الأساس القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع الفلاحي العمراني.

ميز المشرع في قانون التوجيه العقاري بين ادماج الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة وادماج الأراضي ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة، لذلك سنحاول تبيان كل نوع على حدة.

أ- الأساس القانوني لادماج الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة ضمن القطاع العمراني:
نصت المادة 36 من القانون 25/90 المعدل والمتمم على أنه: " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق انجاز عملية التحويل حتما.

[1] مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، دفاتر السياسة والقانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة الجزائر، العدد 06 جانفي، 2012، ص51.
[2] لوانشي مريم، مرجع سابق، ص476.

وتحدد كيفيات التحويل واجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى."

نستنتج من هذا النص أن تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة الى صنف الأراضي القابلة للتعمير يتطلب استصدار نص تشريعي لتحديد الأرض المعنية بعملية التحويل، وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية[1] والملاحظ أنه لم يصدر أي نص تشريعي يفعل نص المادة المذكورة أعلاه[2].

ب- الأساس القانوني لادماج الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة:

نصت المادة 36 من القانون 25/90 على أن التنظيم سيتكفل بتحديد كيفيات تحويل الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير ونصت المادة 15 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي[3]، على ما يلي:

" دون الاخلال بالاحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء".

من خلال نص المادة 36 من القانون 25/90 نجد أن المشرع بعدما اشترط وجوب استصدار نص تشريعي لتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة أقر أيضا بشرط آخر يتعلق بالاراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة والمتمثل في وجود استصدار مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء[4] والمثال على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 370/12 المؤرخ في 24 أكتوبر 2012 المتضمن الغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية[5].

ثانيا: وسائل دمج الدولة للأراضي الفلاحية في القطاع العمراني.

إن للتنمية العمرانية ابعاد استراتيجية بالغة الأهمية على جميع الأصعدة وخاصة القطاع العمراني لأنها محور أساسي في الهيكلة الحضارية الخارجية للدولة، وبالتالي اعتمدت الدولة على عدة أبيات او

[1] سماعين شامة، مرجع سابق، ص 187/186.
[2] مريم لواشني، مقال سابق، ص477.
[3] الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخ في 2008/08/03.
[4] مريم لواشني، مقال سابق، ص478.
[5] الجريدة الرسمية العدد 59 المؤرخ في 2010/08/18.

وسائل ساعدت على دمج الأراضي الفلاحية تمثلت في استرجاع أو اقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ونزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

أ- استرجاع أو اقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة:

نظم المرسوم التنفيذي 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني[1]، عملية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إلا أن هذا المرسوم تم التراجع عن تطبيقه بعد صدور القانون 16/08 ليتم اصدار العديد من التعليمات الوزارية والمذكرات الإدارية التي تنظم عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية وضمها للنسيج العمراني[2]، من بينها التعليمية رقم 01 المؤرخة في 2010/04/19 التي وضعت ترتيب الأراضي الفلاحية محل الاقتطاع كالتالي:

- الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة.
- الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة.
- الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا[3].

تتلخص إجراءات تحويل الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام التعليمة رقم 01 المؤرخى في 2010/09/14 والمذكرة الإدارية رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011 المتضمنة اقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية[4] في مرحلتين تتمثل المرحلة الأولى في تحضير الملف على المستوى المحلي وتتمثل المرحلة الثانية في مصادقة السلطات المركزية على الملف.

1- مرحلة تحضير الملف:

يتم في المرحلة الأولى تحضير الملف المتعلق باقتطاع الأراضي من أجل انجاز مشاريع تنموية على المستوى الولائي، حيث أقر المشرع بإنشاء لجنة لهذا الغرض تتكون من الوالي او ممثله رئيسا،

[1] الجريدة الرسمية العدد 89 المؤرخة في 2003/09/21.
[2] مريم لواستني، مقال سابق، ص478.
[3] التعليمة الوزارية 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 الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية الصادرة عن وزارة الداخلية.

وكذا المدراء المكلفين بالفلاحة، التعمير والبناء وأملاك الدولة، إضافة إلى ممثل عن القطاع الذي قدم المشروع[1].

تتوج هذه اللجنة بتحرير محضر اجتماع لاختيار الأراضي الفلاحية وارفاقه ضمن الملف المتكون من:

- طلب انجاز 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.
- مخطط تحديد قطعة الأرض.
- تقرير تقديمي عن الملكية لأجل تعويض المستغلين.
- عرض أسباب اللجوء إلى أراضي ذات جودة فلاحية حسنة وعالية.

يرسل هذا الملف إلى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

2- مرحلة المصادقة من قبل السلطات المركزية على الملف:

يعرض وزير الفلاحة والتنمية الملف على لجنة وزارية مشتركة أنشأت لهذا الغرض، تتكون من الوزير الأول رئيسا وكذا وزراء القطاعات المكلفين بالمالية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية بالإضافة إلى وزير الدولة والوزير المنتدب المكلف بالجماعات المحلية والسيد الأمين العام للحكومة والوزراء الذين قدموا طلبات اقتطاع أراضي فلاحية[2].

تبعا لدراسة اللجنة الوزارية المشتركة ملفات اقتطاع الأراضي الفلاحية، تتوج هذه العملية بإصدار القرارات الوزارية التالية:

- قبول عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية.
- رفض عملية الاقتطاع إذا كانت غير مبررة بشكل كاف.
- تأجيل إصدار القرارات من أجل القيام بتحقيق ميداني جديد.

[1] آسيا هتشان، مقال حول استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وادماجها في القطاع العمراني، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الأول، المدية, جانفي 2017، ص252.

[2] انظر التعليمة رقم (1) المؤرخة في 2010/04/19، مرجع سابق.

في الأخير يبلغ الوزير الأول هذه القرارات إلى الوزراء والولاة المعنيين من اجل تنفيذها ولقد أشارت هذه التعليمة إلى أن هذه القرارات ستكون محل تسوية بعدية بموجب مراسيم تتخذ من طرف مجلس الوزراء[1].

كما 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 وما يمكن استخلاصه من مضامينها أنها تذكر بالترتيبات المتعلقة بهذا الموضوع التي جاءت في التعليمة السابقة مع إضافة بعض التعديلات والتي تتمثل في:

- حضر تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا المستفيد منها أو القابلة للسقي أو التي بها مزروعات.
- أجازت السلطة التنفيذية بصفة استثنائية للوالي المختص إقليميا اقتطاع الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة أو الضعيفة وضمها للقطاع العمراني من أجل انجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة بموجب قرار إداري يخضع لاحقا للتسوية، أي إعادة إصداره في شكل مرسوم تنفيذي(2).

لتصدر بعد ذلك السلطة التنفيذية التعليمة رقم 03 المؤرخة في 17 ماي 2018 والتي تعدل وتمم التعليمتين 01 و02 المتعلقين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية وذلك بعد تسجيل تجاوزات في الميدان وتضاعف في اقتطاع الأراضي الفلاحية حيث جاء في مضمونها:

- يحضر في كل الظروف اللجوء إلى الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة أو الخصبة جدا.
- كما يحظر من الآن فصاعدا الغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية.

وكل مخالف استثنائي قد يستهدف أراضي هذه المستثمرات الفلاحية يجب أن تتم الموافقة عليه مسبقا على مستوى اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة بملف الأراضي الفلاحية التي تفصل في الأمر بناء على تقرير بعثته قطاعية مشتركة للتقييم[3].

---

[1] لواشني مريم، مقال سابق، ص480.

[2] انظر التعليمة رقم 02 المؤرخة 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، الصادرة عن الوزير الأول.

[3] انظر التعليمة (03) المؤرخة في 17 ماي 2018 والتي تعدل وتتمم التعليمتين 01 و02 المتعلقتين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية، الصادرة عن الوزير الأول.

ب- نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

يعتبر اجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة قانونية مخولة للإدارة لكسب ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة أو الوقفية او ادماجها ضمن القطاع العمراني وقد عرف المشرع هذه العملية في المادة 02 من القانون 11/91[1]، المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم والتي تنص: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية"

أما فقها فقد عرفت على أنها: " العملية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الافراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العام نظير تعويض[2].

ب-1- إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

تتطلب هذه العملية اتخاذ بعض الإجراءات القانونية وذلك حماية لحقوق الملكية العقارية الخاصة أو الوقفية، وتتلخص هذه الإجراءات فيما يلي حسب نص المادة 03 من القانون 11/91.

ب-1-1-التصريح بالمنفعة العمومية:

تعتبر هذه المرحلة هي الخطوة الأولى التي تقوم بها الإدارة قصد انجاز عملية نزع الملكية وتتطلب هذه المرحلة تحضير ملف عن العملية من قبل الجهة المستفيدة يحتوي على:

- طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بتقديم تقرير يبرر فيه أن الاقتطاع بالتراضي لم يأتي بأي نتيجة.
- تصريح يحدد الهدف من العملية لا يخرج عن إطار التعمير والتهيئة العمرانية.
- مخطط عن الانتقال من حيث موقعها وأهميتها.
- تقرير عن تمويل المشروع الذي يريد إنجازه.

[1] القانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 مرجع سابق.
[2] عبد اللطيف محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992، ص09.

يرسل هذا الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات والوثائق التي يراها مفيدة ف دراسة الملف[1]، فإذا كان ملف طلب المستفيد من نزع الملكية مستوفيا للشروط السابقة الذكر قام الوالي بإصدار قرار إداري لتعيين لجنة تحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العمومية، وبعد إجراء تحقيق مسبق يصدر الوالي قرار التصريح بالمنفعة العمومية حسب الحالة.

ب-1-2-تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية مالكيها:

يتم هذا الاجراء عن طريق عملية التحقيق الجزئي وقد أسند المشرع هذه المهمة لخبير العقاري معتمد يعين بموجب قرار الوالي خلال 15 يوم الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، يعمل هذا الخبير على تحديد الممتلكات والحقوق العقارية تحديدا دقيقا بكل الوسائل وتوضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، بعد قيام الخبير بهذه العملية يقوم بتحرير محضر يقيد فيه جميع المعلومات التي يحصل عليها، ثم يقوم بإشهار نسخ من هذا المحضر المؤقت[2].

وبعد انقضاء مدة 15 يوما يحرر محضر نهائي يرسل إلى الوالي في شكل ملف التحقيق الجزئي.

ب-1-3- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها:

الهدف من هذا الاجراء هو تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة[3] حيث يرسل الوالي المختص إقليميا إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية ملف هذه العملية والذي يحتوي على القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.

وكذا المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين، وأصحاب الحقوق العينية لتصدير التعويضات المستحقة عن هذه العملية، حيث يجب أن تغطي هذه التعويضات كافة الأضرار المترتبة عن هذه العملية وتعكس القيمة الحقيقية للعقارات والحقوق[4].

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 1993/08/01.
[2] المادة 24 و25 من المرسوم التنفيذي 186/93 السابق الذكر.
[3] المادة 29 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر.
[4] مريم لواشي، مرجع سابق، ص482.

ب-1-4-التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك:

يصدر القاضي قرار بقابلية التنازل عن الأملاك من طرف الوالي استنادا على تقدير التعويض للذي أعدته مصالح إدارة الأملاك الوطنية، يبلغ هذا القرار إلى المعنيين بعملية نزع الملكية في حالة قبول مبلغ التعويض تتم باقي الإجراءات، أما في حالة رفض مبلغ التعويض بحق المعنيين باللجوء إلى القضاء إذا تعذر الانفاق مع الإدارة حول المبلغ[1].

ب-1-5- صدور القرار النهائي ينزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

يعد هذا القرار الاجراء الأخير لنزع الملكية يحرر الوالي هذا القرار في الحالات التي أوردتها م29 القانون 11/91 المعدل والمتمم والمادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93[2].

ويبلغ القرار الإداري بنزع الملكية صاحب الملكية أو الحق المنزوع منه، وإلى المستفيد من هذه العملية، بعد إتمام الشكليات القانونية المطلوبة في مجال الملكية العقارية، وعندئذ يلتزم المعنيون بالاخلاء[3].

الفرع الثاني: إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني:

إن التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية أمر طبيعي وحتمي وذلك لوجودها بمحاذاته، وبالتالي أجاز المشرع عملية إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني سواء كانت الأراضي تابعة للملكية الخاصة أو الملكية الوقفية.

أولا: ادماج الأراضي الفلاحية التابعة للخواص الواقعة بالقرب من القطاع العمراني:

يكون التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني، ولأن هذه الظاهرة تعد من أبرز مظاهر ادماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، تتقدم الأطر القانونية المنظمة لهذه العملية إلى حالتين:

[1] المادة 39/38 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر.
[2] مريم لواشتي، نفس المرجع السابق.
[3] المادة 30 من القانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم السابق الذكر.

أ- إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني من مالكيها:

أشار المشرع الجزائري إلى عملية ادماج الأراضي الفلاحية في النسيج العمراني في التعليمة رقم 64 المؤرخة في 02 مارس 1997 المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والحفاظ عليها[1].

حيث أن هذه الحالة كثيرة الحدوث وهي مستمدة من حق الملكية وما تخوله هذه الأخيرة من سلطات أبرزها حق التمتع الذي يتمثل في حق الاستعمال والاستغلال لتحقيق المصلحة الخاصة لكل مالك[2]،مع عدم التعسف في استعمال الحق كدمج ارض فلاحية في المحيط العمراني لأسباب عديمة الجدوى مقارنة مع ابقائها فلاحية.

أما بالنسبة للإجراءات فعلى المعني تقديم طلب الإدماج إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ويكون مسببا ويحتوي على كافة المعلومات المتعلقة بالمعني والعقار موضوع هذا الطلب (موقعه، مساحته، نوعه، مشتملاته، ... الخ).

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من هذا الطلب إلى مدير المصالح الفلاحية المختص إقليميا ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية على غرار الهيئات والمصالح العمومية المعنية بالموضوع على مستوى الولاية من أجل تقديم آرائهم حول مضمون الطلب وعلى أساس هذه الآراء يبدي رئيس المجلس الشعبي البلدي الموافقة أو الرفض على الطلب.

إذا تمت الموافقة على الطلب تدمج الأراضي الفلاحية المعنية بموجب أدوات التهيئة والتعمير وفي حالة الرفض يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي[3].

ب- تسوية البيانات على الأراضي الفلاحية طبقا للقانون 15/08:

بالرجوع إلى القانون رقم 15/08 نجد أن المشرع وبموجب المادة 16 منه لم يخضع البنايات الواقعة على الأراضي الفلاحية لعملية التسوية التجي جاء بها هذ القانون الأمر الذي يعني أن هذا البناء تبقى طبيعته الغير قانونية كأصل عام، إلا أنه استثنى البنايات الواقعة على الأراضي الفلاحية والتي لا يمكن ادماجها في المحيط العمراني، وبالتالي يخضع البناء غير القانوني على الأراضي الفلاحية للتسوية الإدارية إذا كان ضمن نطاق توسع المحيط العمراني أما بالنسبة لإجراءات عملية المطابقة، فتتم من

[1] مريم لواشني، مقال سابق، ص483.
[2] مريم لواشني، نفس المرجع السابق، ص484.
[3] آسية هشان، مرجع سابق، ص127.

خلال إيداع المعنيين طلباتهم لدى لجنة أنشأت لهذا الغرض على مستوى الدائرة تسمى لجنة الدائرة، من أجل دراسة هذه الطلبات والفصل فيها[1]، ففي حالة الموافقة تبلغ اللجنة قرارها لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم احدى عقود التعمير المطلوبة لرخصة البناء، شهادة المطابقة ... الخ. أما في حالة عدم الموافقة فتبلغ هذه اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبلغ بدوره المعني بقرار اللجنة القابل للطعن أمام اللجنة الولائية في أجل لا يتعدى الشهر من تاريخ تبليغه وهذه الأخيرة بدورها تعمل على إعادة النظر في دراسة لجنة الدائرة وأسباب رفضها، وفي حالة موافقتها يتم تسليم احدى عقود التعمير حسب حالة المعني، وفي حالة الرفض تبلغ المعني بقرارها القابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال شهر من تاريخ التبليغ[2].

حددت المادة 15 من القانون 15/08 مشتملات عملية التسوية، والمتمثلة في:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنايات المتهمة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء[3].

ثانيا: ادماج الأراضي الفلاحية الوقفية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني:

نظم المشرع عملية ادماج الأرضي الفلاحية الوقفية الواقعة بالقرب من المحيط العمراني من خلال نص المادة 26 مكرر 03 من القانون 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف[4]، حيث جاء فيها " مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها وأحكام المادتين 24و25 من القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل27 أفريل 1991 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه يمكن ادماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية طبقا لأحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 جمادى الأول عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم"

[1] حدد المشرع الجزائري تشكيلة هذه اللجنة ولجنة الطعن على مستوى الولاية ومهامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبحث والتحقيق في مطابقة البنايات وكيفيات سيرها: الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخ في 2009/05/06.

[2] مريم لواشني، مرجع سابق، ص484.

[3] آسية هتشان، مرجع سابق، ص125.

[4] القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 2001/05/23.

نستنتج من هذه المادة أن المشرع يجيز عملية ادراج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن القطاع العمراني اذا كانت مجاورة له، وذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير في إطار عمليات التخطيط العمراني والمنصوص عليها في المادة 26 مكرر السابقة الذكر، كما أكد أن هذا الادماج لا يؤدي إلى تغيير وجهة الأراضي الفلاحية الوقفية[1].

ان عملية تغيير وجهة الملك الوقفي هي عملية مستقلة عن عملية ادماج الأرضي الفلاحية اذ أن الأصل هو المحافظة على طبيعة الأراضي الفلاحية واستثناءا تمكين الموقوف عليهم من تغيير وجهة الوقف الذي قلت منفعته أو انعدمت مع عدم القدرة على إصلاحه[2].

ب- إجراءات عملية ادماج الأراضي الفلاحية الوقفية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني:

لم يتطرق المشرع ضمن أحكام القانون الأوقاف والمراسيم التنفيذية له إجراءات عملية دمج الأراضي الفلاحية الوقفية الواقعة بالقرب من المحيط العمراني، حيث أشارت المادة 26 مكرر السابقة الذكر في فحواها إلا أن هذه العملية تأتي وفقا لأحكام القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، الأمر الذي هو واضح أن التحويل يكون وفق كل من مخطط تشغيل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لأن المشرع وضعها لتجسيد عمليات التخطيط العمراني، من حيث تحديد المناطق العمرانية وبيان كيفيات ومستويات التعمير فيها، أو تحديد المناطق الغير قابلة للتعمير[3].

وفي الأخير عملية ادماج الأراضي الفلاحية الوقفية الواقعة قرب القطاع العمراني يجب أن تهدف إلى توفير قدر أكبر من المنافع في إطار ضوابط الشريعة الإسلامية وبالأخص إذا من حيث الدقة في اختيار الاستثمارات المناسبة للملك الوقفي مع الدعم المؤسساتي لها لأن عملية ادماج الأراضي الفلاحية تغبر دون شك في كيفيات الاستثمار السابقة، وتطلع إلى الاستثمار في المجال العمراني كبناء المدارس او المساجد.. الخ، والمميز في ذلك أن الوقف لا يتأثر بتقلبات الأحوال الاقتصادية، ولا يضيق بقلة الموارد[4].

[1] شطيبة سعدان، ادماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة الحاج لخضر باتنة، العدد الثالث عشر جويلية 2018، ص834.
[2] شطيبة سعدان، مرجع سابق، ص835/834.
[3] آسية هتشان، مرجع سابق، ص133.
[4] سليمان بن عبد الله أبا الخليل، الوقف في الشريعة الإسلامية، مطابع جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2008، ص63.

المطلب الثاني : آليات دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني

ألزم المشرع الجزائري على أنه لا يجوز تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير إلا بناءً على رخصة مسبقة كما أنه لا يمكن تعمير أي منشأة أو بنايات داخل الأراضي الفلاحية خصبة أو خصبة جدا إلابعد الحصول على رخصة من طرف سلطات مختصة تتضمن إجراءات خاصة حيث وضع المشرع الجزائري آلية قانونية لدمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني يجب أن تراعي أثناء عملية التحويل كما يتم الإعتماد على مخططات تؤطر وعلى رأسها مخطط تهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وهي أدوات قانونية نظمها القانون 29/90 كما تضمن أيضا عقود التعمير التي تعتبر هي الأخرى إحدى آليات تحويل وجهة العقار الفلاحي وهي عقود مكتوبة تبرم وفق شروط وذلك بقصد البناء أو التجزئة ومن هذا المنطلق سنتعرف على مخططات التهيئة والتعمير في (الفرع الأول) وعقود التعمير في (الفرع الثاني)

الفرع الاول: مخططات التهيئة والتعمير.

أولا/ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU) .

نظم القانون رقم 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القسم الثاني في الفصل الثالث منها في المواد من 16 الى 90 للإلمام بمختلف القواعد المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1] ومن هنا سنقوم إلى التطرق لمفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهدافه ومحتوى المخطط وإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أ- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

عرف المشرع هذا المخطط بموجب نص المادة 16 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على أنه أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية البلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي:

من خلال نص هذه المادة يتضح أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أوعدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كتواجد عدة بلديات في نسيج عمراني معين أو إشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية أخذا

[1] المواد 16 الى 90 من القانون 25/90 مرجع سابق.1

بعين الإعتبار ضرورة الموازنة ما بين قطاع الفلاحة والصناعة وأيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي مع الأخذ في الإعتبار أيضا مخطط التنمية والنمو الديموغرافي والتوزيع السكاني وإرتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة وحتى الظروف الاجتماعية والاحتياجات الاقتصادية...الخ.[1]

يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتقسيم مجال تدخله الى اربع قطاعات، وهذه القطاعات يضبط فيها المخطط القواعد العامة المطبقة على كل منطقة، وتتمثل هذه القطاعات في:

_ **القطاع المعمر:** وقد نص عليه المشرع في المادة20 من قانون التهيئة والتعمير29/90، ويشمل هذا القطاع كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات.

_ **القطاع المبرمج للتعمير:** وقد نص عليه في المادة 21 من قانون التهيئة والتعمير29/90, ويشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في افاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات.

_ **قطاعات التعمير المستقبلية:** وقد نص عليه المشرع في المادة22 من قانون التهيئة والتعمير29/90, ويشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في افاق 20 سنة.

_ **القطاع الغير قابل للتعمير:** والذي تنص عليه المادة 23 من قانون التهيئة والتعمير29/90, تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة, بمعنى انها مقيدة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات كالبناء على الأراضي الفلاحية او أراضي ممنوع البناء عليها وهي تلك المعرضة لاخطار الكوارث الطبيعية كالزلازل والفياضانات ..

ب - محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تتضمن المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91 /177 مرسوم تنفيذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به جريدة رسمية للعدد 19 سنة2012 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي 617 /05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من:

[1] اقلولي ولد رابح صافية, المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 29/90, المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ص233.

- تقرير توجيهي: تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق فيها ويمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح إقتصادية وإجتماعية بإقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلدية المعنية وبقرار من الوالي المختص إقليميا.

- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة في المواد 20 21 23 من القانون 4 5 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهذا التقنين يبين الإرتفاعات والبناءات الممنوعة، كثافة التعمير، المساحات التي يشملها مخطط شغل الأراضي، مناطق إنجاز المنشآت الكبرى والمرافق العامة وشروط البناء في المناطق المحمية.

- **المستندات البيانية المرجعية:** وهي تجسيد تقني لما جاء في المخطط وتشمل مخططات الآتية:

- مخطط التهيئة بين حدود القطاعات.
- مخطط الارتفاعات.
- مخطط التجهيز يبرز خطوط مرور الطرق.
- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.[1]

ج- إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يتم إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي 177 /91 المعدل والمتمم بالمرسوم 317/ 05 عبر ثلاث مراحل أساسية تتمثل في:

-المرحلة الأولى: مرحلة التحضير والإعداد.

يقصد بهذه المرحلة إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية يتم من خلالها إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث تتضمن النقاط التالية:

- التوجيهات التي تحدد الصور الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود.[1]

[1] بوعمارة منال- بن المسعود أحمد- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة- دفاتر السياسة والقانون - مخبر التنمية الديمقراطية وحقوق الإنسان كلية الحقوق جامعة زيان عاشور الجلفة المجلد 12، العدد 02، 2020 صفحة 105/104.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية (المادة 13 من القانون 29/90).

- تبليغ المداولة:

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها التي تستمر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية من أجل أن يطلع عليها المواطنون المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/ 91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/ 05 ،2005.

-إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط.

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار بإختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط للتهيئة والتعمير وذلك حفظ كل الحالات التالية:

- الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية):
- بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات مختلفة.

– إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عده بلديات

– إبلاغ بعض المؤسسات العمومية كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيه بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية الغرفة الفلاحية رؤساء المنظمات المهنية رؤساء الجمعية المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2]

المرحلة الثانية: مرحلة الاستقصاء العمومي.

[1] بو عمارة منال- بن المسعود أحمد، نفس المرجع صفحة 106.
[1] بوعمارة منال _بن المسعود أحمد، المرجع السابق، صفحة 106.

بعد إنتهاء المدة المحددة يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للإستقصاء العمومي لمده 45 يوما ويصدر رئيس البلدية المعنية أو رؤساء البلديات المعنية قرارا بهذا الصدد وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177 91 أن يتضمن هذا القرار ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الإستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- تعيين الموظف المحقق أو المفوضين المحققين يبين تاريخ إنطلاق مده التحقيق وتاريخ انتهائها.
- تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا.

- فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وتدون فيها كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، بعدها يقفل سجل الإستقصاء عند إنتهاء المدة المحددة قانونا (45 يوما)ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون بإعداد محضر قفل الإستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.[1]

د: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق المداولة وبأغلبية النواب المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طبقا لقانون البلدية ويرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الإقتضاء مصحوبا بسجل الإستقصاء ومحضر قفل الإستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه الملف وبعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة النهائية وذلك حسب الحالات التالية:

[2] إقلولي ولد رابح صافية مرجع سابق صفحة 245.

- بقرار من قبل الوالي أو بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.
- وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى كل من:
- الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف المصالح الوزارية المعنية وكذا مصالح الدولة المكلف بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية والغرف الفلاحية(1).

ثانيا/ مخطط شغل الأراضي (POS)

بعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون 90 29 كما عرفتها المادة 31 منها كما نظم في القسم الثالث من الفصل الثالث منه أيضا وبين المرسوم التنفيذي 178 91 المؤرخ في 28 ماي 1991 إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه الذي عدل وتم ما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 918 /05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

أ-تعريف مخطط شغل الأراضي (POS)

عرف المشرع مخطط شغل الأراضي بموجب الفقرة الأولى من نص المادة 31 من القانون 31 من القانون رقم 90 /29 المعدل والمتمم والتي جاء فيها يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء من خلال استقراء نص هذه المادة يتضح أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يحدد به وبصفة مفصلة قواعد وحقوق إستخدام الأراضي والبناء في إطار إحترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبالتالي يعتمد هذا المخطط في إنشائه على الوثائق والمخططات العمرانية مثل المخططات التوجيهية المحلية التي نظمها المشرع الفرنسي في قانون التوجيه العقاري الذي يعرف في التشريع الجزائري بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى أساس هذا المخطط يتم قبول أو رفض قرارات التعمير أو تمنح أو ترفض رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم.

[1] سالم محمد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي مجلة القانون العقاري والبيئة جامعة مصطفى إسطنبولي معسكر (الجزائر) المجلد 10 العدد 01 222 صفحة 690 – 691.

كما يتم إنجاز هذا المخطط على مستوى البلدية وهذا لتنظيم إستعمالات الأرض طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير[1].

ب- محتوى مخطط شغل الأراضي.

يتشكل محتوى مخطط شغل الأراضي من لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية.

ب-1: لائحة التنظيم:

تتضمن لائحة التنظيم على ما يلي:

- مذكرة التقديم تتضمن هذه المذكرة ما يثبت التوافق بين أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة إلى البرامج المعتمدة في البلدية أو البلديات المعنية بالنظر لآفاق تنميتها، بما أن الهيئة المعدة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نفسها التي تعد أيضا مخطط شغل الأراضي كما أن هذه المذكرة تعد بمثابة تدعيم وتنسيق بين المخططين التي تجنبهم من الوقوع في إختلالات سواء كان من حيث الموضوع أو من حيث الأهداف.
- تتضمن تحديدا لكل منطقة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وحقوق البناء المعبر عنها بمعاملات تحديد مخطط شغل الأراضي مراعاة بعض الأجزاء المتمثلة في كل من الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية وثقافية بارزة والأراضي الفلاحية ذات المردودية العالية أو الخصبة.
- شروط إستخدام الأراضي التي تؤخذ بعين الإعتبار المنافذ والطرق ووصول الشبكات إليها خصائص القطع الأرضية موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وبالنسبة للحدود الفاصلة إرتفاع المباني المظهر الخارجي موقف السيارات المساحات الفارغة والمغارس.
- التحديد المفصل للمنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها والطرق والشبكات التي تتحملها الدولة وتلك التي يقع إنجازها على عاتق الجماعات الإقليمية بشرط تحديد آجال إنجازها.(2)

ب-2: الوثائق والمستندات البيانية:

يتكون مخطط شغل الأراضي من الوثائق والمستندات التالية:

- مخطط بيان الموقع بمقياس 1/ 2000 أو 1/ 5000. 1.

[1] آسيا هتشان المرجع السابق, 154.
[2] فرج الحسين زغو محمد, مخطط شغل الأراضي أداة لا مركزية تشاركية لحماية البيئة, المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية كلية الحقوق جامعة الشلف, المجلد 57 العدد 05, السنة 2020 صفحة 215-216.

- مخطط طبوغرافي بمقياس 1/ 500 أو 1/ 1000.
- خريطة بمقياس 1/ 500 أو 1000/1 تحدد وتبين المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مرفقة بتقارير تقنية المتعلقة بها بإضافة إلى الأخطار الكبرى المضمنة في المخطط العام للوقاية.
- مخطط الواقع القائم بمقياس1/ 500 أو 1/ 1000 بين الإطار المشيد حاليا، والطرق والشبكات والارتفاعات الموجودة.
- مخطط تهيئة عامة بقياس1/ 500 و1/ 1000 تحدد فيها المناطق القانونية المتجانسة وموقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- مخطط التركيب العمراني بمقياس 1/500 أو1/ 1000 المتضمن لائحة التنظيم ويجسد
- الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة.(1)

ج- إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.(POS)

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المؤرخ في 8 ماي [2]1991، وحسب المادة 34 من القانون 90-89 فإن كل بلدية من التراب الوطني أو جزء منها مجبر على تغطية مجالها بمخطط شغل الأراضي ولاعداد هذا المخطط يجب إتباع الثلاث مراحل التالية:

مرحلة الإعداد والتحضير مرحلة الاستقضاء العمومي ومرحلة المصادقة[3] :

ج-1: مرحلة الإعداد والتحضير.

في البداية يتم إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يأتي:

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

[1] فرج الحسين زغو محمد، نفس المرجع ص 216.
[2] براي نور الدين - التخطيط العمراني كآلية تنظيمية للتسيير والتنمية الحضرية، مخطط شغل الأراضي pos نموذجا، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد الرابع، جامعة أم البواقي ص102.
[3] إقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق ص 256.

- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ثم يتم إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التى سوف يتدخل فيها المخطط حيث يصدر هذا القرار عن الجهة المخولة لها هذه الصلاحية على النحو الآتي:

- الوالي إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك) اذا كان التراب المعني بإعداد شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إتيان مهمة إعداد هذا المخطط إلى المؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، حيث يتم هذا التشارك عن طريق التشاور وذلك بقيام رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة ، الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد هذا المخطط ولهذه الهيئات مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة.[1]

بالإضافة إلى ما سبق بيانه توجد بعض الهيئات تستشار وجوبا وهي الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية والمكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي. الري، نقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة وأيضا المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة وبعد إنقضاء المدة المحددة أعلاه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار اداري يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة التي طلب إستشارتها ووافقت على ذلك وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي.[2]

[1] براي نور الدين، مرجع سابق ص 102.
[2] براي نور الدين المرجع السابق ص103.

وبعد هاته الإجراءات تأتي مرحلة تبليغ الهيئات العمومية اين يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط حيث تمنح لها مدة 60 يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب إعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع.[1]

ج-2: مرحلة الاستقصاء العمومي:

بعد إنتهاء كل المدد والمراحل المذكورة يتم إخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي للإستقاء العمومي لمدة 60 يوما بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفنيذي 178/91 يتضمن القرار ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الإستشارة فيها حول مشروع مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي (60) يوما) وتبلغ نسخة إلى الوالي المختص.[2]

يفتح مجلس خاص بالاستقصاء مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يدون فيه كل الملاحقات ترسل إلى مفوض او المفوضين محققين بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند المدة المحددة (60 يوما) يوقعه المفوض أو المفوضين محققين وبعد 15 يوما يقوم بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي.

ج-3: المصادقة على مخطط شغل الأراضي.

تتم المصادقة مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس نتائج الاستقصاء العمومي.

يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليه إلى الوالي المختص أو الولاة المختصين وكذا المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية، الغرفة التجارية والفلاحية.

[1] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28ماي1991 الذي يحدد إجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم.
[2] اقلولي ولد رابح صافية - المرجع السابق ص 260.

يشكل تخلف إحدى هذه الشكليات والإجراءات المذكورة أعلاه عدم مشروعية مخطط شغل الأراضي وأساسا لرفع دعوى الغاءه، ويمكن للقاضي ان يراقب كل هذه المراحل من خلال التأكد من إجراء الاستقصاء والتحقيق ومختلف الآراء المقدمة التى أجريت خلال المدة المقررة في ملف التحقيق المقدم وهذا تحت طائلة الحكم بعدم مشروعية هذه المخططات ويوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها.[1]

الفرع الثاني : عقود التعمير كالية لدمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني .

للإحاطة بتعريف عقود التعمير يقتضي أن نضبط مصطلحي العقد والتعمير قانونا في محاولة الوصول إلى تعريف جامع مانع وضبط الطبيعة القانونية لهذه الوثائق تنص المادة 54 من القانون المدنى الجزائري "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما."[2]

وجاء في القانون 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير مصطلح التعمير في مادته الأولى على أنها الوسيلة المثلى التي تضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والمواد الطبيعة على مستوى الإقليم وهذا يأخذ بعين الاعتبارا احتياجات السكان وتوزيعهم في هذا الإطار.

ومن خلال المصطلحين أمكن تعريف عقود التعمير بأنها عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به تبرم وفق الشروط المنصوص عليها في تشريعات العمران قصد البناء أو التجزئة أو الهدم أو التقيم أو التعمير أو تحقيق المطابقة بما يضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الانتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم والأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم.[3]

اولا : شهادة التعمير :

تعتبر شهادة التعمير وثيقة مهمة و ضرورية قبل مباشرة أعمال البناء غير أنها لا تقوم مقام رخصة البناء ،فشهادة التعمير هي أداة إعلام و رقابة يتم بموجبها تعيين الحقوق و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية بالبناء .

---

[1] بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني المجلد 17, العدد 01, جامعة بجاية 2018 ص657 658.-

[2] المادة 54 من القانون المدني الجزائري لسنة 2007, المعدلة بالقانون 10/05 المؤرخ في 20يونيو 2005 جريدة رسمية عدد44 ص3.21-

[3] بدرة لعور, دور عقود التعمير المتحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري, مجلة الاجتهاد القضائي العدد الثاني عشر سبتمبر 2016 كلية الحقوق والعلوم السامية جامعة بسكرة, ص -117-120.

1- تعريف شهادة التعمير :

أ- التعريف الفقهي :

لقد وضع عدة فقهاء تعاريف لشهادة التعمير أين عرفها الدكتور حمدي باشا عمر على أنها "وثيقة" إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه تعيين حقوق الفرد في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ،و يكون الفرد على بنية من أمره إذا أراد التصرف في العقار ".[1]

كما عرفها الدكتور أقلولي أولد رابح صافية على أنها "وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه ،تعين حقوق الفرد في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية و يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض".[2]

ب-التعريف القانوني لشهادة التعمير :

لم يعرف قانون التهيئة و التعمير 29/90 شهادة التعمير صراحة و إنما نص على مضمون هذه الأخيرة ، و كذا الأشخاص الذين لهم الحق في طلبها و هذا من خلال نص المادة 51 منه و التي جاء فيها "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " ،أين ترك تعريفها للنصوص التنظيمية .

فجاء في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى) و في المادة الثانية منه تعريف شهادة التعمير على أنها الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية و هو ذات التعريف الذي جاءت به المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.[3]

2-خصائصها :

[1] حمدي باشا عمر ،منازعات التعمير ،دار هومة ،الطبعة الثانية 2021 ،ص 60.
[2] إقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية و وسائل قانونية ،الطبعة الثانية ،دار هومة ،الجزائر 2015 ،ص 133.
[3] الدكتور بن عبيد محمد صهيب ، الدكتورة لدرع نبيلة ، شهادة التعمير وفق أخر التعديلات في المرسوم التنفيذي 20-342 مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة و العولمة ،جامعة يحي فارس بالمدية ،المجلد 09 ،العدد 01 جانفي 2023 ،ص 1149.

تتميز خصائص شهادة التعمير بالخصائص التالية :

- شهادة التعمير هي وثيقة إدارية صادرة عن شخص من أشخاص القانون العام المتمثل في البلدية و على أساسها يتم دراسة ملف رخصة البناء ،و بالتالي فهي عبارة عن عمل إداي يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري .

- شهادة التعمير هي عبارة عن بطاقة معلومات تبين كافة الإرتفاقات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد تشييد البناء عليها .

- بإعتبار شهادة التعمير صادرة عن البلدية و تخضع لأحكام القانون الإداري فكل نزاع بشأنها يختص به القضاء الإداري .[1]

- **إجراء إختياري** : إن طلب شهادة التعمير هو إجراء إختياري مخول لكل معني بالبناء فوق القطعة الأرضية غير أن هذه الأخيرة و إن كان طلبها غير ملزم للأشخاص إلا أنها ذات منفعة كبيرة قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء إذ تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء و التجزئة و على إعتبار أن طلب الحصول على شهادة التعمير غير إلزامي ،فإن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها [2]

3- إجراءات الحصول على شهادة التعمير:

أ- **شروط الحصول على شهادة التعمير**: نصت المادة 03 من مرسوم 19/15 على أنه :" يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني..."[3]

ومن هذا المنطلق أنه لطلب شهادة التعمير لابد أنه يتقدم ملك العقار سواء كان شخص طبيعي أو معنوي إلى الهيئة المعنية للحصول عليها قبل عملية التعمير أو البناء . كما يحق للموكل أن يطلب شهادة التعمير أو كل شخص معني قد يكون الحائز للعقار أو المستفيد من عقد الإمتياز أو أي شخص أخر معني بالأمر .

ب-الإجراءات المتبعة للحصول على شهادة التعمير :

- **تقديم طلب شهادة التعمير :**

[1] صافية إقلولي أولد رابح ، المرجع السابق ،ص 134.
[2] الدكتور بن عبيد محمد صهيب ، الدكتورة لدرع نبيلة ، المرجع السابق ،ص 1150.
[3] المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 ،المرجع السابق .

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لاسيما المادة 03 منه نجدها تنص على ما يلي : يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني و يجب أن يتضمن البيانات التالية :

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب .
- إسم مالك الأرض .
- تصميما حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية .
- تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .
- يتضمن طلب "بطاقة المعلومات نفس البيانات ماعدا هوية المالك .

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته..."[1]

- **التحقيق في طلب شهادة التعمير :**

بالرجوع إلى المادة 03 فقرة 04 من المرسوم 19/15 نجدها تنص :"...يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها ".

أما الفقرة 05 من نفس المادة جاء فيها :" ...يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الإستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية...".

و بالتالي بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية و هنا يجب التميز بين ما إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ،أو في حالة ال.....(مخطط شغل الأراضي) يتم التحقيق من مدى مطابقة طلب شهادة لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و إحترام النصوص التشريعية و

[1] أ/ عميري أحمد ،جامعة إبن خلدون تيارت ، شهادة التعمير و دورها في حماية النظام العام العمراني ،مجلة التعمير و البناء العدد الأول مارس 2017 ،ص 133.
المادة 03 من المرسوم 15-19.

التنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن و النظافة و البناء و ال.....الجمالي و مجال حماية البيئة و المحافظة على الإقتصاد الفلاحي .[1]

- **تسليم شهادة التعمير :**

بعد دراسة طلب الحصول على شهادة التعمير و التحقيق فيه تأتي أخر مرحلة و هي مرحلة تسليم هذه الأخيرة و التي نصت عليها الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 و التي جاء فيها أن تسليم شهادة التعمير يتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و الملاحظ أن المشرع الجزائري و إن لم ينص على نموذج خاص بطلب شهادة التعمير ،إلا أنه جعل صدورها يتم وفق نموذج محدد في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أين يجب تبليغها للمعني بها في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب .[2]

شهادة التعمير من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ،في حالة كان رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية ،و ذلك إذا انعدام مخطط شغل الأراضي ،حيث يرسل طلب شهادة التعمير على أربع نسخ إلى المصلحة المكلفة بالتعمير بالولاية .

هذه الأخيرة التي تقوم بدراسته ثم ترسله على أربع نسخ إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران الذي يصدر القرار المتعلق بشهادة التعمير من أجل شهرين.

و سواء كان الإختصاص من طرف المجلس الشعبي البلدي أو الولي أو الوزير المكلف بالتعمير يجب أن تبلغ للمعني خلال مدة شهرين .[3]

ثانيا/ رخصة التجزئة:

تعد رخصة التجربة من القرارات العامة في مجال العمراني وهو ما تلمسه من خلال العناية التي أولاها المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 والمتضمن تحضير رخصة التجزئة المعدل والمتمم فرخصة التجزئة تتطلب تقسيم حقيقى الوحدة العقارية لذا من هذا إنطلاق أصبح من الضروري التطرق إلى تعريف رخصة تحزنة من أجل تحديد خصائصها وإجراءات الحصول عليها.

[1] صافية إقلولي رابح ،المرجع السابق ،ص 137.
المادة 3 فقرة 4 و فقرة 5 من المرسوم 19/15.
[2] الدكتور بن عبيد محمد صهيب ، الدكتورة لدرع نبيلة ،المرجع السابق ،ص 1156.
[3] بن معمر رابح ، قواعد و أليات التهيئة و التعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مذكرة شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون عقاري ،جامعة الجزائر 1 ،بن بوسف بن خدة ،الجزائر 2014 ،ص 97-98.

1-تعريف رخصة التجزئة:

أ-التعريف القانوني لرخصة التجزئة:

لم يعرف قانون التعمير رخصة التجزئة بل عرف عملية التجزئة ذاتها من خلال المادة 57 من القانون 25/90 والمادة 07 في المرسوم التفيذي له 15- 19 تنص المادة 57 من القانون 90-29 المعدل والمتمم أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنين أوعدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.[1]

واستنادا إلى هذا النص ورد في المادة 07 من المرسوم التفيذي 15/19 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعتين أو مجموع القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأتها أن تستعمل في تشييد بناية [2]

ب-التعريف الفقهي لرخصة التجزئة: عرف الفقه رخصة التجزئة على أنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض او اكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغرض إقامة بناءات عليها. [3]

وقد عرفت أيضا: " هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنع بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.[4]

2- خصائص رخصة التجزئة:

تتمثل خصائص رخصة التجزئة فيما يلي:

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار اداري انفرادي وهذا بالنظر للجهات الي تصدره وهي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي ، الوزير المكلف بالعمران كل في نطاق اختصاصه .[5]

1- المادة 97 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

[2] حشمة مكي لضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مجلة المفكر العدد الخامس عشر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر- بسكرة -ص380

[3] عمر حمدي باشا، محررات شهادة الحيازة، دار هومة الجزائر طبعة 2001 ص 157.

[4] زين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها طبعة 1دار الفجر للتوزيع، القاهرة، 2005، ص43.

[5] المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 مرجع سابق.

- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.
- إن طلب رخصة التجزئة محصور بين المالك وموكله فقط عكس رخصة البناء التي يمكن من المستأجر لدى المالك المرخص له قانونا ان يطلبها وكذا الهيئة أو الصلحة المخصصة لها قطعة الأرضية المعدة للبناء.[1]
- رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار اداري الذي يجب أن يكون نهائي أي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية[2].
- إن إرادة طالب الرخصة تكون حرة في طلبها دون الوقوع تمت ضغوطات أنه طلب إداري لا يمكن إكراه الشخص بطلبها وإلا وقعت تحت طائلة البطلان إذا طلبه من قرر البطلان لمصلحته.
- يترتب على إعتبار رخصه التجزئة قرار فرديا وفي حالة نزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.
- رخصة التجزئة تعتبر الوسيلة التي ترفع القيد على صاحب الأرض لممارسة حقه الأصيل في التصرف في ملكيته العقارية كما خوله له الدستور.

تعتبر رخصة التجزئة أداة ناجعة للتنظيم العمراني وحماية البيئة وذلك من خلال أن عملية تقسيم الأراضي من أجل تشييد البنايات عليها لم يعد عشوائيا أصبحت تتحكم فيه ضوابط خاضعة لقانون البيئة التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعة.[3]

3- إجراءات الحصول على رخصة التجزئة:

تمر إجراءات الحصول على رخصة التجزئة بعدة مراحل تبدأ بطلب من المالك او موكله مرفق بملف يحتوي على كل الوثائق المطلوبة الى الجهات المختصة، التي تقوم بعملية الدراسة والتحقيق وتصدر قرارها بناءا على مجموعة من الشروط وهي:

أ- الشروط المتبعة للحصول على رخصة التجزئة:

[1] عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر العدد 03 ص 13.
[2] إقلوني أولد رابح صافية المرجع السابق ص 168.
[3] اقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق ص168.

بالرجوع إلى نص المادة 08 من القانون 19/15 فإن رخصة التجزئة لا بد أن تكون بطلب من:

- المالك: وهو صاحب القطعة الأرضية المراد تجزئتها الذي يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك شخص معنويا ويمكن أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة صاحب ملكية خاصة أو صاحب ملكية وطنية أو صاحب ملك وقفي.[1]

-الوكيل: يحق لموكل المالك طلب رخصة التجزئة وذلك من خلال تقديم توكيل موقع من طرف المالك أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان الموكل شخصا معنويا وحب المادة 08 من القانون 19/15 فإن الوثائق التي ينبغي على صاحب الملكية إيداعها لتبرير صفة هي إما نسخة من عقد الملكية أو وكالة يبين المركز القانوني للنائب في إيداع الطلب ولا يغني عن عقد الملكية.[2]

ب- الاجراءات المتبعة الحصول على رخصة التجزئة:

1- تقديم الملف

يجب على الموثق تحرير مضمون المعاملة في عقد رسمي وأن يقوم بإرسالها إلى المصالح الفلاحية بالولاية التي توجد بإقليمها العقار الفلاحي المعني عن طريق إرسال طلبا يتضمن المعلومات التالية:

- طلب الرخصة
- تحديد العقار موضوع التقسيم المزعم تنفيذه . وذلك بذكر مساحته موقعه مخطط يحدد القطعة الأرضية وكذا تحديد عدد القطع المزمع إنشاؤها القطع المزمع إنشاؤها.
- عدد القطع المزمع انشاؤها ومساحة كل واحد منها.
- طبيعة ونوع النشاط الممارس (خضر، حبوب... الخ).
- تعريف هوية المالك.
- طبيعة سند الملكية.

[1] سطوطح غنية، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية العدد 03 سبتمبر 2017 ص 276.
[2] بونوة جمال دوبي، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء والتجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري، مجلة التعمير والبناء المجلد 02 العدد 04 ديسمبر 2018، ص 27.

- -سبب تقسيم التجزئة (قسمة، تركة، خروج من الشيوع ... الخ).[1]

2-التحقيق في طلب التجزئة:

يتم التحقيق في الطلب والرد عليه وفقا لما يلي:

-يتم التحقيق من خلال التأكد من تحديد المساحات المرجعية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 [2] المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية من خلال نص المادة 03 التي تتضمن جدولا يبين المساحات المرجعية لتقسيم الأراضي الفلاحية وأساس التقسيم يتمثل في المنطقة وإمكانية الزراعة الممارس[3]

وبعد مرحلة التحقيق في طلب رخصة التجزئة تاتي مرحلة رد الإدارة على طلب الترخيص بالتجزئة:

يتضمن رد الإدارة على طلب الترخيص بالتجزئة الذي يتم خلال 04 أشهر من تاريخ إيداع الطلب إحدى الحالتين التاليين:

أ.الحالة الأولى : حالة الموافقة.

اذا انتهى التحقيق بمطابقة التجزئة لأحكام المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم 490/97 يتم قبول الطلب حيث يقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية وبالتالي يقوم الموثق المكلف بتحرير العقد الرسمي.

ب. الحالة الثانية: حالة 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 اداري مسبب.

[1] سماعين شامة - النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر2003 ص 189.
[2] المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84 ,لسنة 1997.
[3] انضر الملحق رقم 01

ولقد منعت المادة 23 من قانون رقم 16/08 عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الجهة الفلاحية غير المستوية المساحات الدنيا المحددة في مخطط التوجيه الفلاحي وعليه تمنع كل عمليات التصرف في الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.[1]

ثالثا /رخصة البناء:

تعد رخصة البناء أداة قبلية بيد السلطة الإدارية المختصة من أجل مراقبة أشغال البناء أو أي إستعمال للأراضي اثناء التنظيمات المعمول بها في مجال الشروط المطلوبة لرخصة البناء لطالبها و يعود للإدارة التأكد من توفر الشروط القانونية ومطابقتها للقوانين والتنظيمات وإلا ترفض الطلب حيث يتم التطرق إليه

تعريف رخصة البناء وخصائصها وإجراءات الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية:

1- تعريف رخصة البناء:

حسب قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده خاليا من آي تعريف لرخصة البناء بل اكتفى أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك كما حدد أعمال البناء الخاضعة لها مما يحتم علينا الرجوع الى بعض القوانين من أجل الوصول إلى تعريف مضبوط لها.

أ - التعريف القانوني لرخصة البناء

ان استعمال مصطلح " الرخصة" يتباين مع تشريع للأخر فمثلا استعمل المشرع المصري لفظ الرخصة في القوانين القديمة أما في القوانين الحديثة استعمل مصطلح الترخيص أما المشرع الجزائري فقد استعمل مصطلح الرخصة من البداية[2]

فتعريف البناء جاء بدقة في المادة 03 من الفرع الأول الفصل الأول من القانون 11 -04 البناء هو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو المهني أو الحرفي

[1] المادة 23من القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي مرجع سابق.
[2] عزري الزين النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مجلة العلوم الانسانية جامعة محمد خبضر-بسكرة- العدد08 جوان 2005 ص02.

وتناولها القانون90 - 29 في نص المادة 52 كما يلي" تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها...".[1]

وتناولها القانون 19.15 في نص المادة 41 منه " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أوكل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال...حيازة رخصة البناء".[2]

2-خصائص رخصة البناء:

تشتمل رخصة البناء على خصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى هي:

- رخصة البناء قرار اداري مسبق بمعنى أنها إجراء ضروري وتعلم لتشييده بناء فبدونه لا يمكن البناء.
- - رخصة البناء قرار إداري إنفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 قانون29-90 التي جاء فيها حق البناء مرتبط بملكية الأرض.
- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة من هيئة مختصة محددة قانون بالتالي فهي عبارة عن عمل اداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.
- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القانون له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.[3]

3-إجراءات الحصول على رخصة البناء فى الأراضي الفلاحية:

تخضع إجراءات الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة 34 من القانون 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى الاحكام القانونية العامة المتعلقة بالتعمير وحق البناء وتتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب الرخصة الذي يكون مرفقا بملف يتكون من وثائق تقنية وإدارية

[1] المادة 03 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011. المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.
[2] المادة 41 من القانون 15-19، المؤرخ في 25يناير 2015 , يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية عدد07 السنة الثانية والخمسون.
[3] اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة بالجزائر، الطبعة الاولى 2014 ص 136-137.

تم تأتي مرحلة دراسة الطلب والتحقيق فيه من طرف الإدارة المختصة ومن ثم إصدار قرارها بقبول أو رفض منح رخصة البناء.

أ-تقديم طلب رخصة البناء:

يتعين على طالب رخصة البناء أن يتقدم بطلبه أمام الدارة المختصة مدعما طلبه بملف إداري وتقني حيث يجب أن يتضمن الملف الإداري الوثيقة التي تثبت صفة طالب الرخصة وتتمثل إما في نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة كما هو منصوص عليه في القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري أو توكيلا طبقا لأحكام التقنين المدني أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو عقد الامتياز الفلاحي أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

واذا كان مشروع البناء مبرمجا على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر فيجب تقديم مراجع رخصة التجزئة بالإضافة إلى شهادة قابلية الإستغلال وقد نظم المشرع عملية تجزئة لأراضي الفلاحية بموج بموجب المرسوم التنفيذي 97 - 490 مؤرخ في 1997/12/20 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية وذلك بما يتناسب والطبيعة المادية للعقار الفلاحي محددا المساحة المرجعية لتجزئة الأراضي حسب نوعها (اراضي مسقية، أراض غير مسقية) و نظام المزروعات في كل منطقة وهذا بهدف منع تجزئة الأراضي الفلاحية.[1]

ويتكون الملف التقني وكذا المتعلق بالهندسة المعمارية من[2]:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي500م،² أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م² و تتعدى500م² اوعلى سلم 1000/1 بالننسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م² و يجب أن يحتوي هذا المخطط على البيانات المتعلقة بحدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء ومنحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية ونوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها وكذا ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية

جريدة الرسمية العدد 84 الصادرة في 1997/12/21.
[2] المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 مرجع سابق.

بالإضافة إلى المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض مع بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الارضية[1]

- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مساحتها عن 300م²
وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها عن 300 م² و600 م² على سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات.
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجازها.
- الوثائق المكتوبة والبيانات التى تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.
- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية عدد العمال وطاقة استقبال كل محل وطريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة كذا وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة البنايات الصناعية والوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق، نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجود في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة لمعالجة والتخزين والتصفية.
- يجب أن تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقريرا يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضع فيها تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية [2]
- كما أكدت المادة 44 من المرسوم 15-19 على وجوب إعداد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء والمتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية بصفة مشتركة كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية المشاريع البناء بهدف الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدينة و أجزاء البناء الثانوية [3]
- يرسل ملف طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود الأرض الفلاجية وذلك في ثلاث (03) نسخ بالنسبة للمساكن الفردية و ثماني (08) نسخ بالنسبة للمشاريع التي تحتاج الى رأي المصالح العمومية والتي تدخل ضمنها مشاريع البناء المقامة على الأراضي الفلاحية، كونها تحتاج إلى الرأي المسبق للمصالح الفلاحية ويسجل تاريخ

[1] خولة عواد، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية جامعة مستغانم (الجزائر) - مجلة العلوم القانونية والسياسية المجلد 10 - العدد 02 ص 781.
[2] المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 مرجع سابق.2
[3] المادة 44 من المرسوم التنفيذي 19/15 نفس المرجع السابق.

إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس يوم الإيداع بعد التحقق من الوثائق الضرورية ومطابقتها للملف المطلوب ويوضع نوع هذه الوثائق بطريقة مفصلة على الوصل طبقا للمادة 45 من المرسوم التنفيذي 15 – 19.[1]

ب - دراسة طلب رخصة البناء

يتم الفصل في طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية من طرق رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولا) أو الوالي (ثانيا) أو الوزير المكلف بالعمران (ثالثا)

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي : يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة البناء على الأراضي الفلاحية في وجود مخطط شغل الأراضي فيرسل ملف الطلب على (04) أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلف بالتعمير لإبداء رأيها في أجال ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويتبع الملف المرسل براي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء في أجل 30 يوم من تاريخ القرار المتعلق برخصة البناء ويتم تبليغه في غضون ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب إلى طالب الرخصة سواء تعلق الأمر

بقبول الطلب أو رفضه[2] .

يتم دراسة طلب رخصة البناء في الأراضي الفلاحية من طرف الشباك الوحيد للبلدية وهو جهاز تم استحداثه بموجب المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير والذي يتم إنشاءه بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا وفي حالة ضم الشباك لعدة بلديات يتم فتحه على مستوى الدائرة بناء على قرار الوالي المختص إقليميا أو رئيس الدائرة، إذا كانت البلديات المعنية تنتمي إليها.

2-الوالي:

في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي يختص الوالي بإصدار رخصة البناء على الأراضي الفلاحية، حين يرسل رئيس المجلس الشبعي البلدي ملف طلب الرخصة على أربع نسخ إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة في آجال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع طلب الرخصة وتتولى هذه المصلحة بتحضير الملف ودراسته وترسله على ربع نسخ إلى الوالي

[1] المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 مرجع سابق.1-
[2] المواد 47 - 48 من المرسوم التنفيذي 19/15نفس المرجع السابق.

ليصدر قرار بشأن رخصة البناء على الأراضي الفلاحية على أن يبلغ القرار في غضون أربعة أشهر من تاريخ إيداع طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية. [1]

ويكون الوالي مختصا بإصدار رخصة البناء في حالة الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد ويختص الوالي كذلك في إصدار رخصة البناء إذا تعلق الأمر بالبناء والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية أو هياكلها العمومية.[2]

3-الوزير المكلف بالتعمير:

يختص الوزير المكلف بالتعمير في تسليم رخصة البناء إذا تعلق الأمر بالمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وفي شأن طلب رخصة البناء يمكن تأجيل الفصل فيها على أن لا تتجاوز مدة مدينة هذا ما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التفيذي 91 - 176 المعدل والمتمم وأكده القرار رقم 62040 المؤرخ في 1990/20/10 من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البحث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن دقة ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطا في تطبيق القانون ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الإدارة الممثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل دراسة دون أن تتخذ موقفا يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم قوات المدة القانونية ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال القرار الضمني.[3]

هذا بالنسبة للإجراءات وإن كانت ههي نفسها تلك المطبقة في الأراضي القابلة للتعمير إلا أن الشيء الملاحظ هو توسيع الاستشارة إلى أن تصل إلى حد الرأي الإلزامي إلى كل من :

أ- مصالح أملاك الدولة: وهذا باعتبارها الجهة المالكة لمعظم الأراضي الفلاحية في الجزائر

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

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

---

[1] المادة 66 من القانون رقم 29.90 متعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

[2] عمر حمدي باشا، ليلى زروقي المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة، طبعة جديدة 2013/2012 ص374.

[3] حمدي باشا عمر القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادر عن مجلس الدولة والمحكمة العليا قرار رقم: 62040 المؤرخ في1990/02/10 ص 181.

المبحث الثاني: آثار إدماج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني

إن عملية دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني كان له أثر كبير في تحقيق التنمية العمرانية واحتياجات السكان الضرورية والقضاء على المشكل الأكبر الذي تعاني منه الجزائر ألا وهو أزمة السكن الذي يعد من أهم المشاريع التنمية العمرانية وهذا نظرا للحاجة الماسة له من أجل تغطية العجز المسجل في الأوعية العقارية والطلب المتزايد على قطاع البناء والتعمير بسبب زيادة عدد السكان الأمر الذي أدى إلى زيادة التوسع العمراني على حساب العقارات الفلاحية وذلك من أجل محاربة البناءات الفوضوية والغير شرعية وخاصة في المدن الشمالية وسواحل.

حيث أن هذا الزحف العمراني على حساب الأراضي الفلاحية يؤدي إلى توليد انعكاسات وآثار سلبية على مستوى البيئة والاقتصاد والمجتمع كما يؤدي أيضا إلى تخليف أكبر المشاكل ألا وهو الاقتطاع في الأراضي الفلاحية أو نقص في العقار الفلاحي.

كما أرتأينا في هذه الدراسة إلى بعض المنازعات القضائية في نزع الملكية الفلاحية من مالكها والحصول على تعويض من أجل تغطية العجز وكافة الأضرار التي قد تلحقه من نزع الملكية منه وأيضا منازعة طلب النزع التام للأراضي الفلاحية أو استرجاعها.

ومن هذا المنطلق لدراستنا قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول إنجاز المشاريع العمرانية على الأراضي الفلاحية المدمجة ونتناول في المطلب الثاني الآثار السلبية لدمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني والمنازعات الناجمة عنها.

المطلب الأول: إنجاز المشاريع العمرانية على الأراضي الفلاحية المدمجة

تختلف المشاريع العمومية التي يتم إنشاؤها على الأراضي الفلاحية المدمجة وذلك على حسب متطلبات واحتياجات الضرورية للسكان وذلك من أجل توفير الحياة اللائقة ومن أهمها السكن والمرافق العمومية (مدارس – مستشفيات – جامعات - مراكز الأمن.... الخ) والهياكل القاعدية (شبكات شرب المياه – الكهرباء – الغاز....الخ) ومختلف الطرق الوطنية والولائية أو على مستوى البلديات، ومن خلال هذا يشتمل دمج الأراضي الفلاحية المدمجة في إطار إنشاء مدن جديدة أو إنجاز المشاريع العمومية.

ومن هذا المنطلق سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: إنشاء مدن جديدة.

الفرع الثاني: إنجاز المشاريع العمومية.

الفرع الأول: إنشاء مدينة جديدة

تجربة المدن الجديدة في الجزائر تجربة حديثة بدأت بصدور القانون 08/02 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة في إطار قانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة في محاولة لوضع سياسة متكاملة لإنشاء المدن الجديدة.

أولا: تعريف المدينة الجديدة

استخدمت عدة مصطلحات لوصف المجمعات العمرانية الجديدة مثل Les New city nouvelles villes وغيرها ويستعمل مصطلح المدن الجديدة في تعريف العديد من المجتمعات التي تختلف عن بعضها من ناحية الأهداف والوظيفة والحجم ويختلف مفهوم المدن الجديدة من بلد لآخر ويعود ذلك لأسباب حضرية[1].

ويعرفها المشرع الجزائري وفق القانون 08/02 المؤرخ فيه 08 ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها في مادته الثانية:

"على أنها كل تجمع بشري ذي طابع حضاري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة أنوية سكنية موجودة وتشكل المدن الجديدة مراكز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفر من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز"[2].

والمدن الجديدة بالمفهوم المعاصر لا تقتصر على إنشاء مراقد للسكان فقط بقدر ما يشترط في مخططاتها العمرانية أن تتوفر جميع الهياكل الأساسية والتجهيزات التجارية والاجتماعية والثقافية والإدارية الضرورية، زيادة على تواجد المؤسسات الاقتصادية التي تضمن لها نوع من الاستقلالية[3].

ثانيا: شروط إنشاء المدن الجديدة

حدد المشرع الجزائري في الباب الثاني من القانون 08/02 المؤرخ في 08 ماي2002 شروطا ثلاثة لإنشاء المدن الجديدة.

---

[1] كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2013، ص16.
[2] المادة 02 من القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها المؤرخ في 08 ماي 2002، الجريدة الرسمية 2002، قوانين خاصة بالتعمير، عدد 05.
[3] تيجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية 2000، ص74.

1- الموقع: الجزائر من المدن التي تعاني مدنها الكبرى من ظاهرة التوزيع غير العادل للسكان فكان التوجه الأكبر نحو مدينة الجزائر العاصمة التي شكلت على الدوام قطبا جاذبا وتليه المدن الثلاثة الأخرى وهران، قسنطينة، عنابة. لهذه الأسباب لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلا في الهضاب العليا والجنوب غير انه وبصفة استثنائية وتخفيفا للضغط على المدن الكبرى الواردة أعلاه يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد وأراد المشرع الجزائري من وراء ذلك خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والبحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم[1].

2- العقار: تطبيقا لأحكام القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري لا يمكن إنشاء هذه المدن بصفة كلية أو جزئية فوق أراضي صالحة للزراعة وذلك مراعاة للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة العمرانية الرامية إلى تحديد القواعد العامة التي تنظم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبني في إطار التسجيل الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية.

3- الإجراء: يقرر إنشاء مدينة جديدة بموجب مرسوم تنفيذي استنادا إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها فهذا بعد أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية ويحدد نص الإنشاء على الخصوص ما يأتي:

أ- تعيين أو ذكر البلدية أو البلديات المعنية؛

ب- تحديد محيط هيئة المدينة الجديدة الذي يشمل كامل التراب البلدية أو البلديات المعنية أو جزء منها؛

جـ- تحديد محيط حماية المدينة؛

د- البرنامج العام للمدينة الجديدة ووظائفها الأساسية[2].

ثالثا: تطبيقات عن إنشاء المدن الجديدة على الأراضي الفلاحية المدمجة

تعتبر مدينة سيدي عبد الله من النماذج التطبيقية على إنشاء مدن جديدة على الأراضي الفلاحية المدمجة في محيط العمراني.

[1] جميلة دوار، المدن الجديدة في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة 20 أوت 1955، كلية الحقوق، سكيكدة، عدد38، جوان 2014، ص229.
[2] جميلة دوار، المرجع السابق، ص230.

بطاقة تعريفية بالمدينة الجديدة "سيدي عبد الله"

تقع المدينة الجديدة "سيدي عبد الله" على بعد 25 كم من الجزائر العاصمة أنشئت المدينة الجديدة "سيدي عبد الله" بموجب المرسوم التنفيذي 04-275 [1] حيث جاءت في المادة الثانية منه "أنه تقع المدينة الجديدة لسيدي عبد الله بولاية الجزائر على أقليم بلديات: المعالمة، الرحمانية، زرالدة والدويرة فهي تتربع على مساحة 7000هكتار منها 3000هكتار للتعمير أي ما يمثل نسبة 42.86% و 4000هكتار من المساحات الخضراء والغابات المحمية وهو ما يمثل نسبة 14.86% وتتوفر على جميع المرافق الضرورية في مجال التعليم العالم والتربية والصحة وفضاءات الألعاب والتسلية، تم التصريح بالمنفعة العامة لعمليات الإنجاز المتعلقة بها في 2008 ودشنت في الحادي عشر ديسمبر العام 2016 لأن تكون نموذجا يجسد المدينة العصرية والتنظيم الحضاري إذ ترغب السلطات العمومية في جعل "سيدي عبد الله" مدينة ذكية ومتكاملة لتكون مثالا يحتذى به في إنجاز باقي المدن الجديدة مثال: (بوعينان) التي أنشئت تنفيذا للاستراتيجية التي شرع فيها مع صدور قانون المدن الجديدة في بهدف استحداث فضاءات عمرانية منسجمة ومتحكم فيها، حيث صرح الوزير السكن والعمران والمدينة آنذاك أن مدينة "سيد عبد الله" هي أول نموذج للمدينة ذكية تنجز منذ الاستقلال حيث تتوفر على أقطاب صناعية وتكنولوجية بأحدث المواصفات العالمية[2]

الفرع الثاني: إنجاز المشاريع العمومية

تحتاج الدولة لإنجاز مشاريعها العمومية المختلفة إلى الأوعية العقارية الملائمة لها لذا قد تلجأ في حالات إلى إنجازها على الأراضي الفلاحية في إطار ما يسمح به القانون في هذا المجال سواء باتخاذ إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية أو أن تندرج هذه العملية بإطار ما جاءت به أحكام المادة 36 من قانون التوجيه العقاري المتعلقة بتحويل أي الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير والتي تنص على: "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير...."، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما.

ومن خلال هذه المادة المشرع الجزائري أخذ بطبيعة التربة لتحديد الإجراءات القانونية لتحويل الأرض كما نصت المادتين 36 و37 من قانون توجيه العقاري يؤكد فيها المشرع على أن تحويل

[1] المرسوم التنفيذي 04-275 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، جريدة رسمية رقم 56 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004.

[2] طالبة دكتوراه شباب حميدة، الإطار التشريعي للمدن الجديدة بالجزائر، مدينة سيدي عبد الله نموذجا، مجلة التعمير والبناء، جامعة سعيدة، المجلد04، العدد01، العدد التسلسلي 13، مارس2020، ص147.

الأراضي ذات الخصوبة الجيدة إلى أراضي القابلة للتعمير يستلزم إصدار نص تشريعي يحدد قطعة الأرض المعنية، كما نصت المادة من قانون التوجيه الفلاحي على أن: "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من قانون 25/90 لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء"[1].

فإذا كانت الدولة حريصة على الحفاظ على العقار الفلاحي باعتباره البديل أمام واقع ضعف القطاع الصناعي وأمام واقع تقلبات أسعار المحروقات فمن الأجدر أن تبادر بوضع برنامج لمشاريع إنجاز سكنات أو مرافق عمومية ك"الطرقات السريعة" والمنشآت الصناعية على أراضي غير صالحة للزراعة، عكس ما يحدث في الواقع أين نجد أغلب هذه المشاريع تنجز على أراضي فائقة الخصوبة وتتم تحت مظلة الترخيص القانوني وهذا يؤدي إلى تناقص مساحة الأراضي الزراعية كما تدل على ذلك الإحصائيات التي تشير إلى مساحة الأراضي الزراعية التي اكتسحها التوسع العمراني في الجزائر منذ 1962 إلى 1992 بلغت حوالي 1.500.000 هكتار وجهت لإنجاز المناطق السكنية أو لإنجاز المناطق الصناعية والمنشآت الاقتصادية الكبرى وتوسيع شبكة الطرق والمواصلات التي انتشرت على جوانبها الأحياء الفوضوية كما تشير أيضا إلى أن إنجاز البرنامج الحكومي المتمثل في مليون سكن خلال الفترة الممتدة ما بين 2005 إلى 2009 تطلب مساحة لا تقل عن 46000 هكتار كلها مقتطعة من أراضي فلاحية[2].

المطلب الثاني: الآثار السلبية لدمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني والمنازعات الناجمة عنها

ينتج عن اقتطاع الأراضي الفلاحية وضمها إلى القطاع العمراني عدة انعكاسات سلبية، حيث تخلق عدة مشاكل يستصعب معالجتها على مر الزمن خاصة إذا كان الاقتطاع يتم بصورة عشوائية يفتقد للتخطيط العلمي الواقعي والمناسب، كما ارتأينا أن المشرع الجزائري أخذ بعين الاعتبار الأطراف المتضررة من عملية إدماج الأراضي الفلاحية حيث بحملة من الحقوق لهذه الأطراف نأخذ منها على سبيل المثال وليس الحصر التعويض عن نزع ملكية الأراضي الفلاحية المدمجة والحق في طلب استرجاع الأراضي الفلاحية أو النزع التام لها.

[1] الدكتورة فاتن صبري، نبيل أوكيد، الإطار القانوني للبناء على العقار الفلاحي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق مولود معمري تيزي وزو، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 31، عدد 03، ديسمبر2020، ص311-312.

[2] الدكتورة فاتن صبري، نبيل أوكيد، المرجع السابق، ص312.

ولهذا ارتأينا إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعية نتناول في الفرع الأول الانعكاسات، الآثار السلبية لعملية دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني، ونتناول في الفرع الثاني المنازعات الناتجة عن عملية الاقتطاع.

الفرع الأول: الآثار السلبية لدمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني

إن عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية وضمها إلى القطاع العمراني ينتج عنها عدة انعكاسات سلبية، تؤثر بشكل مباشر على البيئة والقطاع الاقتصادي والاجتماعي وهذا ما سنتناوله في فرعنا هذا

أولا: الآثار السلبية على البيئة

إن فهم القدرة الاستيعابية للبيئة المحيطة وإمكانية ترشيد استهلاك الموارد الطبيعية[1]، هو السبيل الأمثل لتحقيق التنمية، حيث أن الاستغلال المكثف والغير ملائم للموارد يؤدي إلى زيادة التدهور البيئي واستنزاف الموارد الطبيعية مما يؤدي إلى انعدام التنمية.

تعرف البيئة الزراعية تلوثا بيئيا نتيجة تعرض التربة للتدهور بفعل النشاط البيئوي لخدمة البيئة العمرانية، مما أدى إلى إضافة مواد دخيلة على التربة الزراعية ليطغى عليها الإسمنت، وبالتالي تغير الطبيعة الأولى للأرض الزراعية التي كانت وجهتها تحقيق الأمن الغذائي، لا البناء عليها.

بالإضافة إلى ذلك القضاء على الغطاء الأخضر الزراعي دون شك سيؤدي إلى عدة مشاكل طبيعية أبرزها التصحر، حيث أن هذه الظاهرة في انتشار طبيعية نتيجة جملة من الأسباب الطبيعية والبشرية التي تقود إلى استنزاف الموارد البشرية بإفراط في قطع الأشجار لأغراض تجارية وصناعية والتوسع العمراني لأغراض الاستيطان[2].

بالإضافة إلى ما سبق التطرق إليه فإن عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني قد تتم من أجل إنجاز مشاريع صناعية، وكما تعلم أن النشاط الصناعي إذا كان يتمركز في قلب المدينة فإنه يسبب مشاكل في استنزاف الأراضي الفلاحية والتلوث مما يتشكل خطرا على البيئة البشرية والبيئة العامة، حيث إن الكثير من المدن تعاني سوء اختيار أماكن مشاريعها العمرانية والصناعية بفعل التخطيط العمراني وغياب النظرة العلمية في التخطيط الصناعي وتخطيط المواقع[3].

1 يونس إبراهيم، أحمد مزيد، البيئة والتشريعات البيئية، دار الحامد، عمان، الأردن، 2008، ص13.
2 إبراهيم الدسوقي عطية، الأمن البيئي، دار الجامعة، 2009، ص212.
3 حسن حميدة، التخطيط البيئي، آلية للتنمية المستدامة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية 2009/2008، ص88.

ويتوقع أن تتواصل عملية التوسع العمراني للمدن على حساب الأراضي الفلاحية المحيطة بها في السنوات المقبلة، بسبب حدة مشكل الإيواء في المدن[1].

ثانيا: الآثار السلبية الاقتصادية

إن التحديات الحرجة التي تواجه الجزائر للعقود القليلة القادمة وهو إيجاد وسائل لزيادة إنتاج الغذاء وتخفيض التدهور البيئي إلى الحد الأدنى[2]، في وقت يعرف فيه القطاع الزراعي انخفاضا في الإنتاج من سنة إلى أخرى، وذلك راجع لعدة أسباب منها انخفاض الأراضي الفلاحية الزراعية.

تؤدي الزراعة دورا كبيرا في تحقيق التنمية الاقتصادية والاكتفاء الذاتي الغذائي، مما يعني أنها الركيزة الأساسية للتنمية ببعدها الاقتصادي والاجتماعي وانخفاض مساحتها من سنة إلى أخرى بإدماجها في النسيج العمراني نتج عنه فشل الجزائر في تحقيق الاكتفاء الذاتي الغذائي وتدهور اقتصادي مستمر في مختلف المجالات.

من مظاهر التدهور الاقتصادي أيضا انتشار البطالة خصوصا في المناطق الريفية، سواء استغلال الموارد الفلاحية المتاحة، انفصال تام للقطاع الفلاحي والقطاعات الاقتصادية الأخرى، الهجرة... إلخ، ومن أصعب المشاكل أيضا التي تواجه السلطات العمومية والمجتمع الجزائري هو التضخم الكبير للمدن وذلك لأن القاعدة الاقتصادية في أكثر المدن غير قادرة على التعامل مع المشاكل الاجتماعية الناجمة عن هذا التضخم[3].

كما يمكن أن تواجه الدولة أحد أكبر المشاكل الاقتصادية ألا وهي التبعية الغذائية الناتجة عن عدم الاكتفاء الذاتي الغذائي حيث تعتمد على الدول الأخرى لسد حاجيات شعبها وهذا ما يؤدي إلى ارتفاع الواردات وانخفاض الصادرات وهذا يضع الدولة في وضع حرج أمام شعبها لسد حاجياتهم الغذائية، واستنزاف لخزينة الدولة التي قد يصل بها إلى المديونية أو التبعية الخارجية.

ثالثا: الآثار السلبية الاجتماعية.

إن استنزاف الأراضي الفلاحية بهذا الشكل الكبير والخطير يؤدي إلى ظهور عدة آثار سلبية اجتماعية، حيث أن نفاذ مورد اقتصادي هام مثل الفلاحة والزراعة يؤدي إلى ظهور آفات اجتماعية

1 راجع مصطفى فلاح، الجزائر العاصمة بين أزمة الكثافة السكانية والتوسع العمراني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008، ص129.
2 فتيحة محمد حسن، مشكلات البيئة، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2006، ص198.
3 اسية هتشان، مرجع سابق، ص229.

خطيرة مثل: البطالة، الفقر، السرقة، العنف، بيع أو تعاطي المخدرات، القتل، انتشار الأمية وانخفاض المستوى التعليمي بسبب الحاجة إلى الحصول على المال، دون أن ننسى ظاهرة النزوح الريفي مما يزيد الضغط في المدن والتلوث، ومشكلات حضرية تتمثل في نقص وسائل النقل المناسبة، مشكلة المياه، وانتشار الأحياء القصديرية... إلخ.

إن هاته الآثار السلبية الناتجة عن تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي وإدماجها في القطاع العمراني ستؤدي إلى خلل في التنظيم الاجتماعي، حيث ستصبح هذه البيئة الاجتماعية الجديدة أكثر استعدادا لتقبل مظاهر الفساد وسرعان ما تنتشر في مسوغاته القيمة[1].

نتيجة لما سبق ذكره فإن عملية ادماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني استنزاف الأراضي الزراعية يأخذ أبعاد اجتماعية خطرة جدا وتناقصها من سنة إلى أخرى ظاهرة تنبئ بالخطر.

الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن دمج الأراضي الفلاحية بالمحيط العمراني.

نظرا لما هو ناتج عن عملية تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي ودمجها ضمن القطاع العمراني من اصدار لبعض الأطراف المتضررة من هاته العملية، أقر المشرع بجملة من الحقوق حماية لهذه الأطراف تناولناها فرعنا هذه على سبيل المثال لا الحصر.

أولا: المنازعات القضائية الناجمة عن الحق في التعويض عن نزع الملكية أو إلغاء الحقوق على الأراضي الفلاحية.

إذا كان تحقيق المنفعة العمومية هو الشرط الأساسي والميول الجوهري الذي يستند إليه المشرع في إباحة نزع الملكية الفلاحية[2] المدمجة في القطاع العمراني فإن التعويض يعتبر المقابل عن هذه العملية، لذا أورده المشرع في أسمى قانون وهو الدستور 2020، حيث نصت المادة 22 منه على ما يلي: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عنه تعويض قبلي عادل ومنصف".

من خلال نص المادة يقصد بدفع التعويض بشكل قبلي عادل ومنصف وذلك بأن يشمل الأضرار اللاحقة بالمالك وصاحب الحق العيني، وكذا ما فاته من أرباح أضاعها جراء هذه العملية وتحديد أشكاله، يكون الدفع نقدا أو التعويض عيني، وبيان محتوى التعويض.

1 آسية هنتان، مرجع سابق، ص235.
2 زبير براحلية، التعويضات عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية، 2008/2007، ص02.

يشكل القضاء دعامة بالغة الأهمية لأطراف المنازعات القضائية في إعادة تقدير التعويض، لأنه طرف محايد في النزاع، وهذا ما يسمح له بتقدير التعويض اللازم بكل استقلالية وموضوعية وعلى القاضي المختص في هذه المنازعة بمناسبة نزع الملكية الفلاحية أن يراعي اعتبارين هامين، يتمثل أولهما في حق المالك أو صاحب الحق المنزوع في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة به جراء ملية نزع الملكية، أما الثاني فهو بالغرض من نزع الملكية ألا وهو المصلحة العامة.

أما بخصوص إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحويلها إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، فيجب مراعاة نفس الاعتبارين المذكورين أعلاه مع فارق عدم مراعاة وجود المصلحة العامة إذا كان المشروع ذو طابع استثماري[1].

بناءا على ذلك سنحاول دراسة المنازعات القضائية المتعلقة بتقدير التعويض وذلك من خلال تبيان شروط قبول دعوى التعويض وكيفية الفصل القضائي في هذه الدعوى.

أ.شروط قبول دعوى التعويض:

إن الدعوى القضائية هي سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حقه وحمايته والوسيلة المستعملة لذلك هي الخصومة، والتي تتمثل في مجموعة من الإجراءات التي يلجأ إليها المدعي لمباشرة حقه[2].

إن دعوى التعويض عن نزع الملكية يشترط فيها ما يشترط في أي دعوى إدارية من صفة والمصلحة والاختصاص واحترام الميعاد، إذ تطبق في هذا المجال القواعد العامة[3].

حددت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الشروط العامة لرفع الدعوى حيث جاء فيها: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعى والمدعى عليه..."، على غرار الشروط الخاصة والمتمثلة في إرفاق العريضة بالقرار الإداري المحدد للتعويض، واحترام ميعاد رفع هذه الدعوى[4].

1 آسية هتشان، مرجع سابق، ص275.
2 فضيل العبيش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، منشورات أمين، الجزائر، 2009، ص39.
3 كتام عمر، كنوش فاتح، التعويض في مجال نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، بجاية، السنة الجامعية 2017/2016.
4 المادة 13 من القانون 13/22 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في13 ذي الحجة الموافق ل 12 يوليو 2022, الجريدة الرسمية عدد48 المؤرخة في 17 يوليو 2022.

حسب نص المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1] يلجأ المتضرر في حالة رفضه للتقدير المقترح من طرف الإدارة بخصوص تعويضه عن نزع ملكيته الفلاحية الخاصة أو الوقفية، أو حرمانه من حقوقه (حق الامتياز، حق الانتفاع) لقضاء الإداري المختص إقليميا (المحكمة الإدارية، مجلس الدولة)، وذلك من أجل المطالبة بإعادة تقدير التعويض أو المطالبة به في حالة عدم تعويضه، وذلك في حدود شهر واحد يبدأ سريا نص تاريخ تبليغه بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك المطلوب نزع ملكيتها[2] هذا ما جاء في نص المادة 26 من القانون 11/91 المعدل والمتمم "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي".

أما فيما يخص استرجاع واقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة فنجد أن المشرع لم يحدد آجالا معينة ضمن مراسيم أو تعليمات صادرة بهذا الشأن، وبالتالي فإننا نرجح أن مدة رفع دعوى التعويض تخضع لآجال الطعن أمام القضاء الإداري والتي حددتها المادة 829 من القانون 13/22، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

تعتبر هذه الآجال نفسها بالنسبة لرفع الدعوى أمام مجلس الدولة كدرجة أولى أو أخيرة[3]، بالنسبة للقرارات الصادرة عن الجهات المركزية من أجل اقتطاع الأراضي الفلاحية، ويكون بموجب مرسوم يتخذه مجلس الوزراء طبقا للمادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي.

ب. الفصل في دعوى التعويض:

لما كانت مسألة التعويض عن نزع الملكية الفلاحية أو استرجاع أو اقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تشير العديد من الإشكالات بالنسبة للقانون نظرا لما تحتويه من تقنيات في التقييم، والذي يخالف باختلاف الملك المنزوع أو المسترجع، في إطار دراستنا من الضروري أن يقوم القاضي بإجراء تحقيق في القضية وتتنوع وسائل التحقيق الممنوحة للقاضي، حيث يمكنه اتخاذ أي تدابير للتحقيق التي يراها مناسبة للفصل في النزاع المطروح أمامه، كإجراء خبرة قضائية بتعيين خبير

1 انظر المادة 04 من القانون 13/22 مرجع سابق.
2 زبير براحلية، المرجع السابق، ص67.
3 انظر المادة 829 من القانون13/22 مرجع سابق.

قضائي عقاري، سماع الشهود المعاينة والانتقال إلى الأماكن... إلخ، كما يمكن اللجوء إلى التسوية بإجراء الصلح بين الأطراف[1].

ثانيا: المنازعات الناتجة عن الحق في طلب النزع التام للأراضي الفلاحية او استرجاعها.

بما أن المشرع ترك للإدارة السلطة التقديرية الواسعة في تحديد المساحات اللازمة لإنجاز المشروع المعلن عنه، فقد تكتفي هذه الأخيرة بنزع ملكية جزء فقط من الملكية العقارية الخاصة، وهو ما يلحق الضرر بالمالك في استعمال واستغلال ملكيته على الوجه المألوف[2]، إلا أنه أقر في مقابل ذلك المالك إمكانية الإبقاء على الجزء المتبقي مع طلب التعويض عن نقصان القيمة، أو طلب نزع الملكية التام إذا استحال الانتفاع بالجزء المتبقي وهذا طبقا لنص المادة 22 من القانون 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، والذي جاء في مضمونها: "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستلاء على الجزء الباقي غير المستعمل".

ويجب في كل الحالات أن يغطي مبلغ التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزعة من جراء نزع الملكية[3].

هذا ولم ينظم المشرع في القانون رقم 11/91 ولا المرسوم التنفيذ له أي أحكام بشأن الجهة التي يمكن أن يقدم أمامها طلب نزع الملكية التام والآجال القانونية لذلك كما لم يحدد المعيار الذي على أساسه يمكن اعتبار الجزء المتبقي غير قابل للاستعمال وهذا على خلاف ما تضمنته أحكام المادة 23 من الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25ماي1976 المتعلق بنزع الملكية الملغى بالقانون 11/91، التي نصت على أن للمالك أن يقدم طلب نزع الملكية التام في أجل 16 يوما من تاريخ تبليغ قرار نزع الملكية، كما حددت حالتين يمكن قبل تقديم الطلب وفقا لمعيار عدم القابلية للانتفاع مهما:

- بالنسبة لعقارات المبنية: إذا كان الجزء الباقي غير قابل للاستعمال طبقا للأوضاع العادية.
- بالنسبة للعقارات غير مبنية: والتي تنقص على إثر التجزئة إلى ربع مساحتها الكاملة إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض مجاورة لها، أو إذا تقلصت مساحة القطع الأرضية على الأقل من 10 آرات[3].

1 زبير براحلية، مرجع سابق، ص 69 – 70.
2 أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2004، ص81.
3 جيلالي بلحاج، الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير, كلية الحقوق, جامعة سعد دحلب, البليدة, السنة الجامعية 2011/2010، ص46.

يجوز لمعني اللجوء إلى الجهات القضائية من أجل مطالبة الإدارة بالنزع التام لهذه الأملاك وذلك بع تلقيه رفضا من الإدارة المعنية بهذه العملية، حيث يعد القاضي الإداري الجهة المختصة بالنظر في هذه المسالة طبقا لنص المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يبدو أن رفض الإدارة لطلب إتمام نزع الجزء المتبقي يدخل في نطاق سلطتها، غير أن رفض الإدارة قد يكفيه القاضي بالتعسف في استعمال حق الرفض حسب مفهوم نص المادة 124 مكرر من القانون المدني، ويقضي بإلغاء قرار رقم 11/91 نزع الملكية التام، وبأمر بنزع الجزء المتبقي[1].

لا تنتهي المنازعات في لإطار نزع الملكية بمجرد نقل الملكية بناء على قرار النزع الأخير، وأخذ المنزوع منه ملكيته التعويضات اللازمة، بل يبقى الأمر مفتوحا دائما لإمكانية مخاصمة السلطة نازعة الملكية[2].

حوّل المشرع للمالك طبقا لنص المادة 32 من القانون رقم 11/91 المعدل والمتمم من طلب استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة أو الوقفية المنزعة من أجل المنفعة العمومية حيث جاء في نصها: "إذا لم يتم الانطلاق الفعال في الأشغال المزعم 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"، وقد حدد المدة في قرار التصريح بالمنفعة العامة وهي مدة 4 سنوات طبقا للقانون رقم 11/91 والتي حددها الأمر رقم 08/76 بمدة 5 سنوات[3].

والمشرع الجزائري في القانون رقم 11/91 لم ينظم سوى حالة واحدة يمكن فيها للمالك طلب الاسترجاع وهي حالة عدم انجاز المشروع في المدة المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العامة، كما لم يبين الإجراءات وآجال تقديم الطلب والجهة التي تختص بالنظر فيه، غير أنه يمكن القول بأن للمالك أن يقدم طلب الاسترجاع أمام الإدارة النازعة للملكية، فإذا ما تم قبوله التزم المالك برد مبلغ التعويض الذي قبض، على أن يتم تقييمه وفقا للطريقة التي تم بها تقدير القيمة النقدية للملكية من قبل مصالح إدارة الأملاك الوطنية[4].

1 رمزي حوحو ومحمد لمعيني، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 06، أفريل 2009، ص79.
2 خالد يعوني، مرجع سابق، ص209.
3 بلحاج جيلالي، مرجع سابق، ص46.
4 بلحاج جيلالي، نفس المرجع, ص47.

خلاصة الفصل الثاني :

وضع المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية التي تعمل على دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني، حيث وضع مجموعة من آليات قانونية منها أدوات التهيئة والتعمير وعقود التعمير الذين يعتبرون من أهم آليات التي يعتمد عليها في عملية الدمج الأراضي الفلاحية وتحويل وجهته إلى محيط العمراني، وهذا من أجل إمكانية البناء عليها للحاجة الماسة لهذه المساحات وكذا ضمان إستغلال أمثل للأراضي الفلاحية ومحاربة البناء العشوائي لها. غير أن عملية دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني تنتج عنه آثار من ناحية الإيجابية والناحية السلبية، حيث تتجلى الآثار الإيجابية في انجاز مشاريع عمومية وإنشاء مدن سكنية جديدة أما من ناحية السلبية تخلف آثار على مستوى الاقتصادي وتدني مستوى الاقتصاد في الجزائر و نقص في الأراضي الفلاحية وعلى المستوى الاجتماعي والبيئي دون ان ننسى المنازعات الناتجة عن ذلك.

خاتمة

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني وفقا للتشريع الجزائري، خلصنا ان هذه الأراضي مدرجة ضمن القطاعات الغير قابلة للتعمير لذا حظر المشرع البناء عليها، الا انه استثنى استثناءين أساسيين أولهما البناء الذي لا يستلزم الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، وقد اشترط المشرع ان تكون حقوق البناء على هذه الأراضي تتلاءم وتتناسب مع طبيعتها الفلاحية كما حدد خالاته والمتمثلة في البناءات والمنشئات الضرورية للاستغلال الفلاحي، البناءات والمنشئات الضرورية للاستغلال السكني والبناءات والمنشئات المنجزة لتحقيق المنفعة العمومية، وقد الزم المشرع ان يدرج هذه البناءات والمنشئات في مخطط شغل الأراضي بموجب المادة48 من قانون التهيئة والتعمير، الا ان ذلك لا يعني ادماجها في القطاع العمراني وانما تبقى ضمن نطاق القطاعات الغير قابلة للتعمير.

اما الاستثناء الثاني يتمثل في البناء الذي يستلزم الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية والمتعلق بموضوع ادماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، وهذا الاستثناء غير متوافق مع طبيعة هذا النوع من الأراضي عكس الاستثناء الأول فهو استثناء اقل ما يمكن القول عنه انه حتمي لتغطية النقص في الاوعية العقارية، أي تحويل الأرض عن طابعها الفلاحي الى صنف الأراضي العمرانية وهذا الاتجاه المعروف بمشكل التوسع العمراني عل حساب الأراضي الفلاحية.

بعد الاقتطاع العشوائي والمفرط الذي مس الأراضي الفلاحية بجميع أنواعها (خصبة، خصبة جدا، متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة) أصدرت السلطة التنفيذية مجموعة من التعليمات تنظم وتقيد الاقتطاع المفرط والتحويل العشوائي للأراضي الفلاحية نذكر من التعليمة رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية والتعليمة رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من اجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، لتاتي بعد ذلك التعليمة الوزارية رقم 03 المؤرخة في 17 ماي 2018 التي تعدل وتتمم التعليمتين 01 و 02 المتعلقتين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية، حيث قامت هذه التعليمة بحظر اللجوء الى الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة اوالخصبة جدا وإلغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية.

أعتمد المشرع الجزائري في عملية تحويل الأراضي الفلاحية ودمجها ضمن القطاع العمراني عل مخططات التهيئة والتعمير التي نظمها القانون 29/90، وهي كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDOU) في مواده من 16 الى 30 والتي تنص على مختلف القواعد المنظمة للمخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي (POS) الذي تضمنته المادة 31 من نفس القانون المذكور أعلاه والذي يحدد بالتفصيل استخدام الأراضي والبناء عليها.

كما اعتمد ايضا على عقود التعمير في عملية التحويل بدءا بشهادة التعمير وهي اول مرحلة يجب الحصول عليها قبل مباشرة اعمال البناء، وبعدها استصدار رخصة التجزئة التي نظمها المشرع في المادة 57 من القانون 29/90 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 بغرض تجزئة الأراضي الى عدة قطاعات قابلة للتعمير لإقامة البنايات عليها ليأتي بعد ذلك استصدار رخصة البناء بغرض تشييد بناءات جديدة او تحويل بنايات.

والجدير بالذكر ان المشرع الجزائري ضمن حقوق الأطراف المتضررة من هذه العملية في مجموعة من النصوص القانونية، تمثلت هذه الحقوق في حق التعويض عن نزع الملكية الفلاحية من اجل المنفعة العمومية او استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الحق في النزع التام للأراضي الفلاحية او استرجاعها في حالة عدم الانطلاق الفعلي في المشروع المعلن عنه من اجل المنفعة العمومية.

وعليه توصلنا من خلال هذه الدراسة الى مجموعة من النتائج تتمثل في:

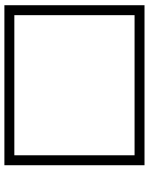
- ضعف الرقابة على العقار الفلاحي وحمايته من التحويل الى وجهات أخرى غير التي خصص لأجلها خاصة الأراضي الفلاحية التي طغى عليها الاسمنت مثل سهول متيجة.
- ان عملية تغيير وجهة الملك الوقفي، هي عملية مستقلة عن عملية ادماج الأراضي الفلاحية الوقفية اذ ان الأصل هو المحافظة على طبيعة الأرض الفلاحية، واستثناءا تمكين الموقوف عليهم من تغيير وجهة الوقف الذي قلت او انعدمت منفعته مع عدم القدرة على إصلاحه.
- ضعف الرقابة على العقار الفلاحي وحمايته من التحويل الى وجهات أخرى في المحيط العمراني.
- تقلص المساحات الشاسعة من الأراضي الفلاحية التي كانت تحضى بها الدولة بسبب الزحف العمراني عليها مما يؤدي الى نقص في الإنتاج والمردود الاقتصادي.

وعلى إثر ما تناولناه واجابة على اشكاليتنا المطروحة في المقدمة يمكن القول ان المشرع يوفق في تحقيق التوازن بين التطوير والتجديد في مجال التنمية المستدامة، وواجب حماية الأراضي الفلاحية من حيث إرساء قوانين صارمة للحد من عملية الاقتطاع العشوائي للأراضي الفلاحية ولم ينص على هاته الحماية في الدستور كنص أكبر قوة.

وعلى ضوء ما درسناه وتناولناه في مذكرتنا نقترح بعض التوصيات التالية:

- إعادة النظر في العلاقة بين البيئة الفلاحية والبيئة العمرانية، وذلك تحقيقا للتوازن بينهما وتفاديا للانعكاسات السلبية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.
- تبني مبدا حظر البناء على الأراضي الفلاحية دستوريا وذلك لقوة الدستور ولارتباط العقار الفلاحي بالأمن الغذائي.
- القضاء على البنايات الغير المشروعة على الأراضي الفلاحية بدلا من تسويتها.
- إعادة تفعيل دور المؤسسات والهيئات الإدارية واللجان وتضافر جهودها لمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية وتطبيق الجزاءات في حالة الإهمال او التقصير.
- تشديد الجزاءات والعقوبات لمنع البناء على الأراضي الفلاحية بطريقة عشوائية وغير قانونية.

الملاحق



ملاحق

ملحق رقم 01: يبين المساحات المرجعية لتقسيم الأراضي الفلاحية

المناطق	نوع الأراضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة االمرجعية بالهكتار
أ- الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ،ب،ج،د،و،م	مسقية	1	خضر	1.5
		2	خضر و زراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	7
	غير مسقية	1	خضر/زراعات كبرى	8
		2	زراعات كبرى/أعلاف	7
		3	زراعات صناعية/زراعات كبرى	10
ب	غير مسقية	1	زراعات كبرى/أعلاف/بقول جافة	20
ج	غير مسقية	1	زراعات كبرى/أعلاف بور	18
		2	بقول جافة/زراعات كبرى بور	
د	غير مسقية	1	زراعات كبرى/خضر	10
و	مسقية	1	زراعات كبرى	3
		2	زراعات النخيل المكثفة	1
		3	زراعات النخيل/زراعات كبرى	3.5
م	غير مسقية	1	زراعات كبرى/أعلاف	10
		2	زراعات الأشجار غير المسقية	11

قائمة المراجع و المصادر

قائمة المراجع والمصادر :

أولاً : المصادر :

دستور 2020 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 20-442 في 2020/12/30 الجريدة الرسمية رقم 82 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري, المصادق عليه في استفتاء اول نوفمبر سنة 2020.

ثانيا: المراجع :

1 / النصوص القانونية والتنظيمية :

أ / الأوامر :

1- الأمر 75/58 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل و المتمم الجريدة الرسمية المؤرخة في 1975/09/ 30 عدد 78

ب / القوانين :

1 - قانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتهم الجريدة الرسمية عدد 52

2 - قانون 88 / 39 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 الجريدة الرسمية عدد 54

3 - القانون 91 / 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991 المعدل والمتمم

4 - قانون 91 / 10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية عدد 21.

5 - قانون 90 / 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 جريدة رسمية عدد 55 لسنة - 1995.

6 - قانون 01 / 07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91 / 10 المؤرخ في 27 / 04 / 1991 المتعلق بالأوقاف - الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 23 / 05 / 2001

7- قانون 90 / 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهنئة و التعمير الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 / 08 2004 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 15 / 08 2004 .

8 - القانون 75 / 58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07 - 05 المؤرخة في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007 .

9 - قانون 90/30 المؤرخ في 5 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. المعدل والمتمم بموجب القانون -08-14 المؤرخ في 13 جويلية 2008 جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008

10 - قانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في سنة 2008

11 - قانون 11 / 04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية - العدد 14 المؤرخة في مارس 2011

12 – قانون13/22 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في13 ذي الحجة الموافق ل 12 يوليو 2022, الجريدة الرسمية عدد48 المؤرخة في 17 يوليو 2022.

13- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 10/08/2008

ج / المراسيم التنفيذية :

1- المرسوم التنفيذي رقم 91 / 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلق بها جريدة رسمية عدد 26

2 - المرسوم التنفيذي 455 / 91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية المعدل والمتمم . جريدة رسمية عدد 60 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 معدل ومتمم : الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 11 / 91 المؤرخ 27 / 04 / 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 01/08/1993

4 - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية الجريدة الرسمية العدد 84 المؤرخة في 21 / 12 / 1997

5 - المرسوم التنفيذي رقم 313/04 المؤرخ في 16 أفريل 2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، جريدة رسمية عدد 57 لسنة 2003 .

6 - المرسوم التنفيذي رقم 325 / 06 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 20 سبتمبر 2016 .

7 - المرسوم التنفيذي رقم 427 / 12 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة - الجريدة الرسمية عدد 69

د / المناشير الوزارية :

1 - المنشور الوزاري رقم 553 المتعلق بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية بإنجاز مشاريع التجهيزات التنموية المؤرخ في 11 نوفمبر 2009 الصادرة عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية .

ه / التعليمات الوزارية :

1 - التعليمة الوزارية رقم 02 المؤرخة في 19 أفريل 2010 المتعلقة بإقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية الصادرة عن الوزير الأول

2 - التعليمة الوزارية رقم 03 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية الصادرة عن الوزير الأول

3 - التعليمة الوزارية رقم 03 المؤرخة في 17 ماي 2018 الي تعدل وتمم التعليمتين 01 و 02 المتعلقتين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية لتنمية الصادرة عن الوزير الأول .

و / المذكرات الإدارية :

1 - المذكرة الإدارية رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية الصادرة عن وزارة الداخلية .

2 / قائمة الكتب :

أ / الكتب الخاصة :

1 - عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، طبعة 02 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2000

2 - بغير تيجانى ، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2000

3 - عمر حمدي باشا ، محررات شهادة الحيازة ، دار هومة ، الجزائر 2001 .

4 - عمر حمدي با شا ، منازعات التعمير، دار هومة ، الطبعة الثانية الجزائر 2001 .

5 - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر 2003 .

6 - الحيلالي عجة ، أزمة العقار الغلامي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع. الجزائر 2005.

7 - عمر حمدي باشا ، ليليا زروقي ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة دار هومة.الطبعة العاشرة الجزائر 2008

8 - حاجي نعيمة - أراضي العرش في القانون الجزائري ، دار هومة، الجزائر 2010

9 - ولد رابع صافية أقلولي . قانون العمران الجزائري الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر 2014.

10 - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري . دراسة وصفية تحليلية ، الجزائر دار هومة للطباعة والنشر

11 - عبد الفتاح مراد ، قانون الإصلاح الزراعي وقانون الزراعة والقوانين والقرارات المكملة لها، دار النشر، مصر سنة 01 / 01 / 2016 .

ب / الكتب العامة :

1 - عبد اللطيف مجهد، نزع الملكية المنفعة العامة، دار الكتب القانونية مصر 1992

2 - محمد عربي البكري - التكوين والتبويب وقصائق الطوب والبناء في الأراضي الفلاحية، دار الكتب القانونية - مصر 1994.

3 - حامد الشريف، بنايات المباني، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، مصر 1995.

4 - حمدوش عمر ابراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير. الطبعة الأولى. مكتبة الوفاء القانونية للنشر الإسكندرية، مصر 2001.

5 - ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة - دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية - مصر 2007.

6 - فتيحة محمد الحسن، مشكلات البيئة الطبعة الأولى، مكتبة المجتمع للنشر والتوزيع. عمان الأردن 2006

7- سليمان بن عبد الله أبا الخليل. الوقف في الشريعة الإسلامية - مطابع جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض السعودية 2008.

8 - يونس إبراهيم أحمد مزيد البيئة والتشريعات البيئية، دار الحامد عمان الأردن 2008

9 - فيصل الوافي شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد. منشورات أمين، الجزائر 2009

10 - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر 2013.

3 / الأطروحات والرسائل الجامعية :

أ / أطروحات الدكتوراه

1 - مجاجي منصور ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة السنة الجامعية 2007 / 2008.

2 - حسن حميدة ، التخطيط البيئي كآلية للتنمية المستدامة في تشريع الجزائري أطروحة لنيل درجة الدكتوراه كلية الحقوق جامعة سعد دحلب ، البليدة السنة الجامعية 2008 / 2009

3 - خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري. أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه. كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 السنة الجامعية 2010 / 2011

4 - عربي باي يزيد إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري. أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري - كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حاج لخضر باتنة السنة الجامعية 2014 / 2015.

5 - الواني فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري. أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري جامعة باتنة الجزائر 2016.

6 - أسية هتشان - إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري - فروحة لنيل الدكتوراه تخصص القانون الخاص - جامعة يحي فارس المدية كلية الحقوق سنة 2016/2017.

7 - حسناء بوشريط النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون أعمال جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر 2017.

8 – تونسي صبرينة, النظام القانوني للعمران في الجزائر, أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام, تخصص قانون البيئة والعمران, جامعة الجزائر 1, بن يوسف بن خدة 2019/2018.

ب / مذكرات الماجستير:

1 - زبير براحلية - التعويضات عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة حاج لخضر باتنة الجزائر السنة الجامعية 2007 / 2008.

2 - مصطفى فلاح. الجزائر العاصمة بين أزمة الكثافة السكانية والتوسع العمراني مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر السنة الجامعية 2008 / 2009.

3 - الجيلالي بلحاج. الحماية الإدارية للأملاك الوطنية الخاصة. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة السنة الجامعية 2010 / 2011.

4 - غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر, رسالة ماجستير في الحقوق فرع قانون عقاري. كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر السنة الجامعية 2011 / 2012 .

5 - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02/08 رسالة ماجستير، كلية الحقوق قسنطينة 2013 .

6 - بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون عقاري، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 2014 .

7 – تكواشت كمال, الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية, تخصص قانون عقاري, جامعة الحاج لخضر, باتنة, 2009/2008.

ج | مذكرات الماستر :

1 - محمد شاكر اسماعيل، العقار الفلاحي والقيود الواردة عليه مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري. كلية الحقوق جامعة المدية السنة الجامعية 2012 / 2013

2 - كتام عمر ، كنوش فاتح . التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري . مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الجماعات الإقليمية ، جامعة عبدالرحمان ميرة بجاية كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون عام السنة الجامعية 2016 / 2017.

4 / المقالات :

1 - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مجلة العلوم الإنسانية جامعة بسكرة العدد 08 جوان 2015 .

2 - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري مجلة الفكر العدد 03 سنة 2008

3 - جميلة دوار ، المدن الجديدة في التشريع الجزائري مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة 20 أوت 1955 كلية الحقوق سكيكدة عدد 08 جوان 2014 .

4 - آسيا هنتان، السكن الريفي كآلية للتنمية دراسة قانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مجلة الدراسات القانونية عدد 01 جامعة يحي فارس المدية جانفي 2016. 5 - ندروش الحراجي ، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري - مجلة المفكر كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الثالث عشرة فيفري 2016

6 - بدرة لعور . دور عقود التعمير المتحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري . كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، مجلة الاجتهاد القضائي العدد الثاني عشر سبتمبر 2016

7 - آسيا هتنان ، استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وإدماجها في القطاع العمراني - مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية ، المدية ، العدد الأول ، جانفي 2017

8 - ايمان شعابنة مدى فعالية الدعم في إطار سياسة التجديد الفلاحية ، دفاتر السياسة والقانون العدد 16 جانفي 2017

9 - شطيبة سعدان ، إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية في التشريع الجزائري ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة -العدد الثالث عشر، جويلية 2018 .

10 - بزعيش بو بكر، مخطط شغل الأراضي ، أداة التهيئة والتعمير، جامعة بجاية ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني المجلد 01 العدد 01 ، سنة 2018

11 - بونوة جمال دومي، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء و التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري ، مجلة التعمير والبناء المجلد 02 العدد 04 ، ديسمبر 2018

12- خولة عواد - الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية ، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10 العدد 02 ، جامعة مستغانم الجزائر 2019

13 - فائن صبري ، سيد الليث ، تيل أو كيد ، الإطار القانوني البناء على العقار الفلاحي ، مجلة العلوم الإنسانية ، المجلد 31 العدد 03، ديسمبر 2020 جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01 الجزائر 2020

14 - الصالح بلعقون، إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع العمومية للتنمية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية مجلد 07 عدد 02 جوان سنة 2020.

15 - فروج الحسين، زعو محمد، مخطط شغل الأراضي أداة لامركزية تشاركية الحماية البيئة ، كلية الحقوق جامعة شلف ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57 العدد 05 سنة 2020 .

16 - نياب حميدة الإطار التشريعي للمدن الجديدة بالجزائر مدينة سيدي عبد الله نموذجا، مجلة التعمير والبناء جامعة سعيدة، المجلد 04 العدو 01 العدد التسلسلي 13 مارس 2020

17 - بوعمارة منال، بن المسعود أحمد : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة ، دفاتر السياسة والقانون ، مخبر التنمية الديمقراطية وحقوق الإنسان كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة ، المجلد 12 ، العدد 02 سنة 2020.

18 - إقلولي ولد رابع صافية . المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90 / 29 المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.

19 - سالم محمد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بين التشريع الجزائري والواقع العلمي ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، جامعة مصطفى اسطنبولي معسكر المجلد 10 العدد 01

20- حشمة مكى الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 . كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة مجلة الفكر العدد الخامس عشر.

الفهرس

الفهرس

شكر

اهداء

ملخص

مقدمة: ..... أ

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأراضي الفلاحية وحظر البناء عليها 5

المبحث الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية..... 6

المطلب الأول: تعريف الأراضي الفلاحية وخصائصها..... 6

الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية. 6

الفرع الثاني: خصائص الأراضي الفلاحية. 7

المطلب الثاني: تصنيفات الأراضي الفلاحية..... 8

الفرع الأول: التصنيف التقني للأراض الفلاحية..... 8

الفرع الثاني: التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية. 10

الفرع الثالث: العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية..... 14

المبحث الثاني: حظر البناء على الأراضي الفلاحية..... 17

المطلب الأول: مفهوم حظر البناء على الأراضي الفلاحية. 17

الفرع الأول: المقصود بحظر البناء على الأراضي الفلاحية..... 17

الفرع الثاني: مخاطر البناء على الأراضي الفلاحية 22

المطلب الثاني: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية. 23

.خلاصة الفصل الأول: 30

الفصل الثاني: اليات دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني والاثار الناتجة عنها 32

المبحث الأول: صور وآليات دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني. 33

المطلب الأول: صور دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني. 34

الفرع الأول: إدماج أراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني لإنجاز مشاريع عمومية. 34

الفرع الثاني: إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني: 41
المطلب الثاني : آليات دمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني 45
الفرع الاول: مخططات التهيئة والتعمير. 45
الفرع الثاني : عقود التعمير كالية لدمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني 55
المبحث الثاني: آثار إدماج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني 70
المطلب الأول: إنجاز المشاريع العمرانية على الأراضي الفلاحية المدمجة..... 70
الفرع الأول: إنشاء مدينة جديدة 71
الفرع الثاني: إنجاز المشاريع العمومية..... 73
المطلب الثاني: الآثار السلبية لدمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني والمنازعات الناجمة عنها 74
الفرع الأول: الآثار السلبية لدمج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني..... 75
الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن دمج الأراضي الفلاحية بالمحيط العمراني..... 77
خلاصة الفصل الثاني : 82
خاتمة 84
ملاحق..... 88
قائمة المراجع والمصادر :..... 90
الفهرس..... 100