

جامعة باتنة 1

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الرقابة على الاراضي الفلاحية و العمرانية و اثرها على حماية البيئة في الجزائر

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية
تخصص قانون عقاري

إشراف الاستاذ الدكتور
عمار رزيق

إعداد الطالب
سلطاني عبد العظيم

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الاصلية	الصفة
أد/ زرارة صالح الواسعة	استاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
أد/ عمار رزيق	استاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
أد/ قصوري رفيقة	استاذ التعليم العالي	جامعة خنشلة	عضوا مناقشا
د/ فاتن صبري سيد الليثي	استاذ محاضر أ	جامعة باتنة 1	عضوا مناقشا
د/ بن سعيد عمر	استاذ محاضر أ	المركز الجامعي بريكة	عضوا مناقشا
د/ منى مقلاتي	استاذ محاضر أ	جامعة قالمة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية

2018/ 2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الشكر

أحمد الله عز وجل الذي أنعم علينا بنعمته كآب الخلق
ووفقنا لإتمام هذا العمل وبطد أتقدر بالشكر الخالد
للأستاذ الدكتور عمار رزيق الذي أفادني بتوجيهاته
ونصائحه، وكبير دخلي إلى نهاية هذا العمل وإخراجة على
هذا الشكل، كما أتقدر بالشكر أيضا إلى كل من
ساعدني من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل.

حققة

اهتم المشرع الجزائري منذ الاستقلال بالعقار وسن العديد من التشريعات لأجل تنظيمه وحمايته، سواء كان عقار فلاحي - أراضي فلاحيه - أو كان عقار عمراني وذلك بالنظر لأهمية كل منهما.

بصدور دستور 1989 واتجاه الدولة إلى تبني النظام الليبرالي كان لزاما عليها إصدار قوانين وتنظيمات تتماشى مع السياسة الجديدة للدولة خاصة في المجال العقاري لذا صدر قانون التوجيه العقاري، لأجل تحديد الاستراتيجية الجديدة للدولة في هذا المجال وتجسيدها لذلك أيضا صدر قانون التهيئة العمرانية، وصدرت المراسيم المطبقة له وصدرت عدة قوانين منظمة للعقار الفلاحي كقانون التوجيه الفلاحي وغيره وهذا بغرض فرض الدولة لرقابتها وإدارتها على العقار بصفة عامة وتسييره برؤية تتماشى والتطورات الحاصلة في جميع المجالات.

فالتنمية العمرانية أو بالأحرى النشاط العمراني أصبح مطلب اقتصادي واجتماعي لأي دولة بسبب النمو الديمغرافي الكبير، إلا أن هذا النشاط لا ينبغي أن يكون على حساب الأراضي الفلاحية أو على البيئة خاصة مع إدراج المشرع للبعد البيئي ضمن أي سياسة خاصة بالتهيئة و التعمير فالعلاقة بين حماية البيئة و التنمية العمرانية، هي علاقة تصادمية بحكم ان العمران لابد له من حيز من الوجود، و هذا الحيز يعتبر جزء من البيئة، الامر الذي يتطلب تدخل المشرع لتحديد العلاقة وسن التشريعات التي تضمن توازن حقيقي بين ممارسة الحقين.

حيث تتمثل أهمية الموضوع في:

اهتمام المشرع بالعقار العمراني او الأراضي العمرانية باعتباره ثروة كبيرة ومهدا لتحقيق أي تنمية مهما كان نوعها خاصة الاقتصادية منها، فأصدر العديد من القوانين لأجل تنظيمه والتحكم فيه وبسط رقابة الإدارة عليه منعا لأي تجاوزات مهما كان نوعها.

فالواقع الحالي للتعمير في الجزائر يشهدا منعرجا خطيرا أدّى إلى قيام أحياء بأكملها فوضوية تفتقر إلى ادني شروط وقواعد التهيئة العمرانية ودون احترام لمقاييس البناء والتعمير وما لهذا الأمر من أثر سلبي على التنمية بصفة عامة وعلى البيئة بصفة خاصة.

فالدولة تسعى جاهدة لتنظيم قطاع البناء والتعمير ومنع التوسع العشوائي من خلال ممارسة الرقابة على جميع الأنشطة العمرانية بجميع الوسائل المتاحة، من خلال وجوب الحصول على الرخص والشهادات قبل الشروع في أي عملية تهيئة أو تعمير مهما كان نوعها، وأن تكون ممنوحة على ضوء مخططات التهيئة والتعمير سواء المحلية او الوطنية وذلك للحد من اثارها السلبية على البيئة.

فتحقيق التنمية العمرانية وفقا لمتطلبات حماية البيئة لا يمكن تجسيده على ارض الواقع إلا من خلال تدخل الإدارة بوسائلها، لا سيما في ظل تزايد الاعتداء على البيئة من خلال مختلف الأنشطة العمرانية.

فمخططات التهيئة والتعمير من الأدوات الهامة والحديثة في المجال الحضري، فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يهدف إلى توضيح القواعد العامة و التوجهات الكبرى للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب احترامها في البناءات، فهو أداة للتخطيط العالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية و تكمن أهميته في انه أساس يعتمد عليه في تسليم رخص وشهادات التعمير بمختلف أنواعها، التي يجب ان تستجيب للمقاييس المحددة، فيه أما مخطط شغل الأراضي فهو وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض يحدد أدق التفاصيل العمرانية ويبين القواعد المتعلقة بحقوق البناء ووجهة المباني و كيفية انجازها و مساحتها و ارتفاعها ومظهرها الخارجي، كما ان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يعتبر من الأدوات الهامة في تأطير عملية البناء والتعمير، في اطار التنمية المستدامة لأجل الحفاظ على البيئة.

فهذه الوسائل القانونية كفيلة بحماية البيئة، وتحقيق التوازن بين مبدأ حماية البيئة ومبدأ تنمية النشاط العمراني، فهذه الوسائل الوقائية الممارسة من قبل الإدارة تلعب دورا كبيرا وفعالا في حماية البيئة، نظرا لما توفره من رقابة سابقة تحول دون الإضرار بالبيئة نتيجة النشاط العمراني المتزايد.

ولتفعيل هذا الدور الرقابي أكثر من طرف الإدارة أو الدولة انشأت العديد من الأجهزة والهيئات لممارسة دور الرقابة وحماية النظام العام في المجال العمراني وحماية البيئة.

كما اهتم المشرع أيضا بالأراضي الفلاحية اهتمام بالغ وكبير وسن العديد من القوانين والتنظيمات لأجل حمايتها ومنع أي تجاوز او اعتداء يقع عليها، وذلك نظرا لدورها الاقتصادي الهام ووظيفتها الاجتماعية واعتبارها احد دعائم الاقتصاد الوطني.

إذ فرض المشرع على ملاكها وحائزيها وجوب استغلالها وتنميتها في النشاط المخصص لها وهو النشاط الفلاحي وحدد مجموعة من الوسائل والاليات لأجل الرقابة على ذلك، وفرض جزاءات عند الاخلال بذلك.

وصنف قانون التوجيه العقاري بموجب المادة 23 منه الأملاك العقارية إلى ثلاثة أصناف ومنه تصنف الأراضي الفلاحية تبعا لذلك الى

- أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للأفراد
- أراضي فلاحية وقفية

- أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة

وهذه الأراضي بمختلف أصنافها وانطلاقاً من أهميتها الاقتصادية والاجتماعية، كان لزاماً على المشرع التدخل لأجل حمايتها من مختلف أشكال الاعتداءات الواقعة عليها، والإبقاء على طابعها الفلاحي وعدم تغييره لأجل حماية البيئة.

فالأراضي الفلاحية سواء المملوكة للأفراد أو للدولة أو الوقفية ونظراً لأهميتها فرض المشرع على ملاكها أو حائزيها وجوب استغلالها واستثمارها، في النشاط المخصص لها وهو النشاط الفلاحي لذا وضع ضوابط وقيود على عمليات البناء والتعمير عليها أو تجزئتها، وذلك بهدف حماية هذه الأراضي وحماية البيئة من باب أولى.

- دوافع اختيار الموضوع

يعتبر موضوع الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة من أهم المواضيع في مجال القانون العقاري، لذلك فإن سبب اختيار هذا الموضوع يكمن في جملة من الأسباب منها الذاتية والموضوعية.

- الأسباب الذاتية

- تتمثل في الرغبة الشخصية والملحة في معالجة هذا الموضوع وتحديد أبعاده وزواياه وفك رموزه، والتعمق في دراسته.

- تحليل النصوص القانونية المتعلقة بهذا المجال، (الأراضي الفلاحية و العمرانية) ومدى علاقة هذا الموضوع بمجال حماية البيئة.

- الأسباب الموضوعية

- تحديد وبيان طرق استغلال الأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها ومدى تأثير عدم استغلالها على البيئة.

- تحديد وإبراز أهم المشاكل التي تواجه العقار الفلاحي ومختلف الاعتداءات الواقعة عليه والحث على استغلاله وتنميته وفق الغرض المخصص له.

- معرفة مدى فعالية الأدوات والوسائل الرقابية المفروضة على الأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها ومدى مساهمتها في الحفاظ على البيئة.

- معرفة مدى اهتمام المشرع بميدان التهيئة والتعمير وبالضبط مجال الرقابة والوسائل الرقابية المفروضة على الأنشطة العمرانية بمختلف أشكالها.

- بيان العلاقة التي تحكم مبدأ حماية البيئة والحق في ممارسة الأنشطة العمرانية لمعرفة العلاقة التكاملية بينهما، خاصة في ظل توجه المشرع وإدراج البعد البيئي ضمن أي سياسة متعلقة بالتعمير.

- معرفة مدى فعالية الأدوات والوسائل الرقابية العمرانية بمختلف أنواعها ومدى محافظتها على البيئة.

- تحديد وإبراز أهم المشاكل التي تواجه مجال ضبط البناء والتعمير والتحكم فيه خاصة في منح الرخص والشهادات، وممارسة الرقابة على منح هذه الرخص والشهادات.

- إبراز دور الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير ودورها في عملية البناء والتعمير والحفاظ على النسيج العمراني وتناسقه وحماية البيئة.

- إشكالية الدراسة

أما عن الإشكالية التي يدور حولها هذا الموضوع تتمثل في
الى أي مدى يمكن اعتبار الأدوات الرقابية الخاصة بالأراضي الفلاحية و العمرانية المنصوص عليها قانونا ذات فعالية و مؤدية للغرض المرجو منها و هو حماية البيئة و المحافظة عليها ؟.

- الدراسات السابقة

على الرغم من أهمية المواضيع التي تناولت الأراضي الفلاحية والأراضي العمرانية بصفة عامة، إلا أن الدراسات التي تتناوله تكاد تكون قليلة ولا تتناسب معه، لذلك فإن قلة البحوث والدراسات والكتب المتخصصة هي أهم عائق يواجه الباحث في هذا المجال، إلا أن ذلك لا يعني عدم وجودها ومع ذلك فقد استعنت على إنجاز هذه الأطروحة ببعض الكتب والمذكرات اذكر منها على سبيل المثال فقط.

- كتاب الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري لصاحبه دIRM عايدة ، الصادر عن دار قانة للنشر و التوزيع ، الجزائر .

- مذكرة بعنوان، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، لصاحبها مزوزي كاهنة.

- رسالة دكتوراه بعنوان، فقه استثمار الوقف و تمويله في الإسلام، (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، جامعة الجزائر، لصاحبها عبد القادر بن عزوز.

- مذكرة بعنوان، اثر التوسع العمراني على الأراضي الزراعية في الجزء الشرقي من سهل متيجة، مذكرة ماجستير، المدرسة العليا للأساتذة، الجزائر لصاحبها، بلقاسم بلال.

- اطروحة دكتوراه بعنوان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، جامعة الجزائر لصاحبها عبدالرحمن عزوي.

- أهداف الدراسة

تتمثل أهم الأهداف المتوخاة من هذه الدراسة في ما يلي

- التعريف بمفهوم الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وكيفية ممارستها وتحديد الجهات المخولة بذلك.

- تحديد العلاقة بين الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وحماية البيئة.

- تقييم الرقابة الإدارية على هذه الأراضي لتحديد ثغراتها القانونية وتحديد مواضيع التباين والتطابق بين النصوص الرسمية والممارسة العملية.

- البحث في الآليات القانونية والإدارية المخولة لمجابهة الاعتداءات على الأراضي الفلاحية، و ضبط عملية البناء و التعمير عليها ولأجل حماية هذه الأراضي وحماية البيئة .

- بيان وتحديد طرق استغلال الأراضي الفلاحية باختلافها سواء كانت وقفية او تابعة لأمالك الدولة الخاصة او لأمالك الأفراد وتقييم هذه الطرق، وبيان محاسنها وعيوبها ومدى نجاعتها في الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي، ومدى تحقيقها لوظيفتها الاجتماعية ودورها الاقتصادي المنوط بها.

- تحديد العلاقة بين حق الفرد في البناء والتعمير وممارسة الإدارة لحقها في الضبط والمراقبة.

- تحديد العلاقة بين حق الفرد في تملك الأراضي الفلاحية واستغلالها وحق الدولة في ممارسة الرقابة وحققها في الشفعة.

- تحديد العلاقة بين الحق في إقامة أنشطة عمرانية مختلفة والحق في حماية البيئة باعتبارها أصبحت مطلب وطني وحتى دولي.

- شرح النصوص القانونية والتنظيمية ودراستها وتحديد مدى ملائمتها مع خصوصية العقار الفلاحي و العمراني في الجزائر.

- إثراء المكتبة القانونية ببعض الدراسات المتخصصة في مجالات تكاد تكون الدراسات فيه قليلة او نادرة جدا.

- منهج الدراسة

حاولنا من خلال هذه الدراسة المزج بين المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، باعتبار المنهج الوصفي والتحليلي هو المناسب لمثل هذه الدراسات لأنه يعتمد على تحليل الأفكار والنصوص وتسلسلها للوصول إلى النقاط المبتغاة من هذا الموضوع.

- صعوبات الدراسة

موضوع الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة من المواضيع المتشعبة والمتصلة بالكثير من القوانين والدراسات المختلفة حتى التقنية منها، فهو على غرار باقي المواضيع والدراسات المتعلقة بالقانون العقاري تواجهه عدة صعوبات ومشاكل أهمها.

- كثرة القوانين والتنظيمات والتعليمات وتأثيرها وصعوبة حصرها.

- صعوبة الحصول على المعلومة من بعض الإدارات .

- صعوبة حصر جوانب الموضوع والإلمام به نظرا لتشعبه وتوسعه وتعلقه بعدة مواضيع وقوانين مختلفة خاصة القوانين المتعلقة بالجانب البيئي.

- تناقض بعض القوانين فيما بعضها البعض خاصة بعض القوانين التي صدرت في فترة سابقة، والقوانين الجديدة، خاصة مع إلغاء بعض القوانين بعضها البعض أو إلغاء حتى بعض موادها.

- خطة الدراسة

لمعالجة الإشكالية المطروحة قمت بتقسيم موضوع الأطروحة إلى بابين معنويين كما يلي

- الباب الأول:

- ماهية الرقابة على الأراضي الفلاحية وأثرها على حماية البيئة.

- الباب الثاني:

- ماهية الرقابة على الأراضي العمرانية وأثرها على حماية البيئة.

الباب الاول

ماهية الرقابة على الاراضي الفلاحية و اثرها على حماية البيئة

صنف المشرع الجزائري الاملاك العقارية حسب نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الى أصناف ثلاث، وهي الاملاك الوطنية والاملاك الخاصة او املاك الافراد والاملاك الوقفية، وتبعا لهذا التصنيف تقسم الاراضي الفلاحية الى ثلاثة اصناف ايضا وهي الاراضي الفلاحية المملوكة لافراد يملكها ويستغلها الافراد وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، لذلك فرض القانون على ملاكها استغلالها وتنميتها في النشاط الاقتصادي والاجتماعي المنوط بها.

اما الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة فهي تشكل جزء كبير من الاراضي الموجودة بالجزائر، باعتبار الدولة اهم وأكبر مالك عقاري، ويتم استغلال وتنمية هذه الارض في النشاط الفلاحي عن طريق ما يعرف بالمستثمرات الفلاحية.

اما الاراضي الفلاحية الوقفية لم يتم تحديد الإطار القانوني لها بصفة واضحة إلا بموجب قانون التوجيه العقاري، حيث اعتبرت صنفا قائما بذاته إلى جانب الملكية الوطنية والملكية الخاصة، ويتم استغلالها وتنميتها في النشاط الفلاحي بموجب عدة عقود منصوص عليها قانونا.

والمشرع الجزائري فرض نوع من الرقابة على استغلال وتنمية هذه الاراضي تحقيقا للمصلحة العامة والخاصة على حد سواء، وان هذه الرقابة تمارس في اطار قانوني وتنظيمي مع احترام مبدأ حماية البيئة، و في خضم هذا الامر كرس المشرع مجموعة من الوسائل القانونية لحماية البيئة من جراء الاستغلال او عدم الاستغلال لهذه الأرض او تغيير طبيعتها الفلاحية من طرف الانسان.

وتفصيلا لهذا الامر تم تقسيم هذا الباب الى الفصول الاتية.

- الفصل الأول: الرقابة على الأراضي الفلاحية التابعة لافراد وأثرها على حماية البيئة.

- الفصل الثاني: الرقابة على الاراضي الفلاحية التابعة للدولة وأثرها على حماية البيئة.

- الفصل الثالث: الرقابة على الاراضي الفلاحية التابعة للاوقاف وأثرها على حماية البيئة.

الفصل الاول: الرقابة على الاراضي الفلاحية التابعة للأفراد وأثرها على حماية البيئة

اهتم المشرع الجزائري بالاراضي الفلاحية الملوكة للأفراد باعتبارها احدى مقومات الاقتصاد الوطني، لذلك فرض عليها نوع من الرقابة من خلال وجوب المحافظة على طابعها الفلاحي، وعدم تغيير وجهتها الفلاحية بالبناء عليها وتحويلها الى اراضي قابلة للتعمير، او غير ذلك من التصرفات المهددة لها خاصة مع تزايد حركة التعمير العشوائي في السنوات الاخيرة، و ما صاحب ذلك من اثار سلبية على البيئة بصفة عامة و ايضا من خلال وجوب استغلالها و تنميتها في النشاط الفلاحي و عدم تركها دون استغلال لما في ذلك من ضرر على هذه الارض.

فالمشرع من خلال سنه للعديد من القوانين والتنظيمات يحاول ايجاد نوع من التوازن بين مبدأ ضرورة حماية البيئة، ومبدأ وجوب المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض ووجوب استغلالها فيما خصصت له، وذلك بشكل يكفل ممارسة الحقين دون مساس أحدهما بالآخر، ومنه نحاول توضيح هذا الامر من خلال المبحثين الاتيين.

- **المبحث الأول: الرقابة من خلال وجوب المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض وأثرها على حماية البيئة.**

- **المبحث الثاني: الرقابة من خلال وجوب استغلال الاراضي الفلاحية وأثرها على حماية البيئة.**

المبحث الاول: الرقابة من خلال وجوب المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض و اثرها على حماية البيئة.

تكتسي الاراضي الفلاحية اهمية بالغة لذلك سعى المشرع الى حمايتها من جميع اشكال الاعتداءات المختلفة التي تتعرض لها، وذلك من اجل المحافظة على طابعها الفلاحي وابقائها دائما كما هي من خلال وجوب استغلالها وتنميتها فيما خصصت له، ومنع تحويلها عن وجهتها الفلاحية من خلال منع البناء عليها او تجزئتها إلا بالشروط المحددة قانونا تجسيدا لمبدأ حماية البيئة، وتفصيل ذلك كما يلي.

المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية

نتناول في هذا المطلب تعريف الأراضي الفلاحية وتحديد أصنافها وذلك من خلال.

الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية

نتناول في هذا الفرع تعريف الاراضي الفلاحية سواء من الناحية التشريعية او الفقهية عرف المشرع الجزائري الاراضي الفلاحية بنص المادة الرابعة من قانون التوجيه العقاري¹ على انها " الاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا او من خلال عدة سنوات انتاج يستهلكه البشر او الحيوان او يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً او بعد تحويله".

نلاحظ من خلال هذا التعريف ان المشرع اتى بمصطلحات تقنية تميل الى علم الاقتصاد الزراعي اكثر مع اهمال للجانب القانوني، الذي يتمحور أساساً حول الملكية وتفسير العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي².

¹ - قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، بالامر 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، جريدة رسمية، عدد 55، لسنة 1990.

² - عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية سنة 2005، ص 238، لمزيد من التفصيل انظر ايضا

- سحتوت نادية، الرقابة الادارية على استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي سوق اهراس، سنة 2008، 2009، ص 31.

فالمشرع ركز على مبداء الارض المنتجة محل مبداء الارض لمن يخدمها، حيث ان المبداء الاول لا يفترض الخدمة الشخصية و المباشرة للارض، بل يهتم اساسا بعامل الانتاج ايا كان مصدره او طريقة الحصول عليه، فالمهم عند الدولة اشباع رغبات المستهلكين¹.

و عرف الفقهاء الاراضي الفلاحية على انها " كل الارض التي بها طاقات طبيعية و مناخية و التي وقع تخصيصها لانتاج فلاحى او نباتي او التي يمكن ان تكون ارضية لذلك الانتاج "². او هي " الارض الصالحة لان تستغل عن طريق زراعتها ايا كانت المحاصيل التي تزرع فيها ويمكن لاعتبار الارض فلاحية، ان تكون صالحة للزراعة حتى ولو لم يتم زراعتها بالفعل"³.

او هي " الارض القابلة للزراعة بحالتها اي الصالحة للانبات، دون استصلاح يستوي في ذلك ان تكون مزروعة بالفعل او ليست كذلك، فما دامت الارض قابلة للزراعة دون استصلاح فهي ارض زراعية ولو لم تزرع فعلا"⁴، ومنه نقول ان الارض الفلاحية هي التي يمكن من خلال استغلالها الحصول على منتجات غذائية فلاحية قابلة للاستهلاك البشري او الحيواني او للاستهلاك غير المباشر، اي انها قابلة لان تصنع و تحول الى منتجات صالحة للاستهلاك.

او هي كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا او خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر او الحيوان، او يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا او بعد تحويله واذا لم تتدخل يد الانسان فهي اما ارض غابية او ارض رعوية، و بذلك فالاراضي الفلاحية تختلف عن الاراضي الرعوية و الغابية.

فالاراضي الرعوية هي " كل ارض يغطيها عشب طبيعي كثيف او خفيف، يشتمل على نباتات سنوية او متعددة السنوات وعلى شجيرات او اشجار علفية تستعمل مدة سنوات في رعي الحيوانات"⁵.

¹ -بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة بسكرة، سنة 2016، 2017، ص 242.

² -منير الفرشيشي، محاضرات في القانون العقاري التونسي، طبعة ثانية، منشورات مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس، سنة 2013، ص 59.

³ -محمد حسن قاسم، الملكية الزراعية، الايجار الزراعي، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، سنة 1997، ص 22.

⁴ -عصام انور سليم و محمد حسن قاسم، القانون الزراعي في ضوء التحولات التشريعية المعاصرة، و احكام محكمة النقض و المحكمة الدستورية العليا، دار الجامعة الجديدة للنشر، سنة 2002، ص 21.

⁵ -المادة 11، من قانون التوجيه العقاري 25/90.

اما الاراضي الغابية فهي " كل ارض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد، و في المنطقة الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة و شبه القاحلة على ان تمتد مساحتها الى ما فوق 10 هكتارات متصلة " ¹.

من خلال ما سبق من تعاريف فان الاراضي الفلاحية تتميز بعدة خصائص اهمها . هي كل ارض منتجة : فالارض غير المنتجة لا تعد ارض فلاحية

. يجب ان تنتج بتدخل الانسان عن طريق الحرث والغرس والزرع و السقي و غيرها من الظروف الملائمة للانتاج الفلاحي كالبيوت البلاستيكية او الابر، و بمفهوم المخالفة فان كل ارض تنتج طبيعيا دون تدخل الانسان فلا تعد اراضي فلاحية بل تعد اراضي رعوية او غابية باعتبارها ذات غطاء نباتي تنتجه الطبيعة.

. انتاجها يكون سنويا او خلال عدة سنوات، فقد يكون الانتاج دوريا كانتاج الحبوب او خلال عدة سنوات كالاشجار المثمرة، حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة.

. الارض الفلاحية لها دور اقتصادي يتمثل في اشباع حاجيات الانسان و الحيوان بصفة مباشرة كتوفير الخضر و الفواكه، او بطريق غير مباشرة و ذلك باستغلال منتوجها الزراعي ² في الصناعة اي بعد تحويله الى منتج صناعي كتعليب الطماطم .

الفرع الثاني: تصنيف الاراضي الفلاحية

ان عملية تصنيف الاراضي الفلاحية هي عملية تقنية محضة³، وقد اود المشرع الجزائري تصنيفين للاراضي الفلاحية هما:

. **التصنيف الاول:** يستند الى ضوابط علم التربة والمناخ والسقي⁴، وهو التصنيف المنصوص عليه في قانون التوجيه العقاري 25/90 في مادته الخامسة.

¹ - المادة 11، من قانون التوجيه العقاري 25/90.

² - حاجي نعيمة، اراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى ، عين مليلة ، طبعة 2010 ، ص 75.

³ - سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري . دراسة وصفية تحليلية . دار هومة، الجزائر، سنة 2004 ، ص 101.

⁴ - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 239.

. **التصنيف الثاني:** قائم على اساس المناخ السائد وخضوع الاراضي الفلاحية من عدمها لنظام السقي، وهو التصنيف المنصوص عليه في القانون 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989¹، و ايضا بالمرسوم التنفيذي 142/12.

اولا: التصنيف الوارد في قانون المالية لسنة 1989

بالرجوع الى المواد 80 و 81 من قانون المالية لسنة 1989 و التي تم تعديلها بموجب المادة 119 من قانون المالية لسنة 1994²، (الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994).

حيث قسم المناطق الى اربعة وهي

. المنطقة أ: وهي التي تضم اراضي السهول الساحلية المجاورة للسواحل حيث كمية الامطار تتجاوز 600 ملم.

. المنطقة ب: وهي التي تضم اراضي السهول حيث كميات الامطار فيها تتراوح ما بين 450 و 600 ملم.

. المنطقة ج: هي المنطقة التي تضم اراضي السهول والتي كميات الامطار بها بين 350 و 450 ملم.

. المنطقة د: هذه المنطقة تضم كل الاراضي الفلاحية الاخرى التي نسبة الامطار فيها تقل عن 350 ملم و كذا الواقعة منها بالجبال.

ثانيا: التصنيف الوارد بالمرسوم التنفيذي 142/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات الامكانيات الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة³، هذا المرسوم استعمل عبارة الامكانيات الفلاحية بدلا من القوام التقني او الاراضي ذات المردود العالي او الجيد، كما ورد في قانون التهيئة و التعمير⁴، و صنفت الاراضي بموجبه الى .

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 54 لسنة 1988.

² - الجريدة الرسمية، العدد 88 لسنة 1993.

³ - الجريدة الرسمية، العدد 12 لسنة 2012.

⁴ - بن معمر رايح، قواعد و اليات التهيئة و التعمير في مجال الاراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، سنة

2013، 2014 ص 23.

- . المنطقة 1: وهي المنطقة التي تضم اراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية و شبه الساحلية، التي تكون نسبة الامطار فيها تتجاوز او تساوي 600 ملم.
- . المنطقة ب : و هي المناطق التي تضم اراضي السهول التي تكون كميات الامطار فيها ما بين 450 و 600 ملم.
- . المنطقة ج : و هي التي اراضي السهول و التي كميات الامطار بها ما بين 350 و 400 ملم.
- . المنطقة د : و هي المنطقة التي تضم كل الاراضي الفلاحية بما فيها تلك التي تقع في المناطق الجبلية، و التي تكون كميات الامطار فيها تقل عن 350 ملم.
- . تصنيف الاراضي بموجب هذا المرسوم اصبح يتم على مستوى محلي و تم تاسيس لجنة ولائية لاجل تصنيف الاراضي الفلاحية.

ثالثا: التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري

قسم المشرع الاراضي الفلاحية تقسيما طبوغرافيا بحتا، معتمدا في هذا على مجموعة من الضوابط تتمثل في التربة و المناخ و السقي¹، و هذا من خلال المواد 5 الى 9 من قانون التوجيه العقاري. صنفت المادة 5 من قانون التوجيه العقاري الاراضي الفلاحية الى اصناف بقولها " تصنف الاراضي الفلاحية الى اراضي خصبة جدا و اراضي خصبة و اراضي متوسطة الخصب و اراضي ضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة و الانحدار و السقي".

وفقا للمادة المذكورة اعلاه تصنف الاراضي الفلاحية الى اربعة اصناف تتمثل في

1 . الاراضي الفلاحية الخصبة جدا

نصت المادة 6 من قانون التوجيه العقاري على "الاراضي الفلاحية الخصبة جدا، اي ان طاقتها الانتاجية عالية، هي الاراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية او القابلة للسقي".

2 . الاراضي الفلاحية الخصبة

نصت المادة 7 من قانون التوجيه العقاري على " الاراضي الخصبة هي الاراضي المتوسطة العمق او القابلة للسقي او الاراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة او شبه رطبة ولا تحتوي على اي عائق طبوغرافي".

¹ - بن معمر رابح، مذكرة سابقة، ص 7.

3. الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة

نصت المادة 7 من قانون التوجيه العقاري على " تشمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب على مايلي

. الأراضي المسقية التي تحتوى على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق.

. الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الامطار فيها متغيرة و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

. الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير و نسبة الامطار فيها متغيرة.

. الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الامطار فيها متوسطة او مرتفعة مع عوائق في الطبوغرافية".

4. الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب

نصت المادة 6 من قانون التوجيه العقاري على " الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الامطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف ".

. و نصت المادة 2/13 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ في 2008/08/03¹ على " ... خريطة تحديد الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية و تصنيفها، و كذا كفاءات تسيير الفهرس العقاري و القيد فيه، خريطة تحديد الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية و التسجيل فيها عن طريق التنظيم " .

الا انه بالرجوع الى قانون التهيئة والتعمير² نجده اتي بمصطلح جديدة ومغايرة لما هو عليه قانون التوجيه العقاري، ونص على الأراضي ذات المردود العالي او الجيد واعتمد على طبيعة الارض، اما قانون التوجيه العقاري فاعتمد على مردودية الارض.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 46، لسنة 2008.

² - القانون 90 / 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة

1990.

والقانون هو الذي يرخص بتحويل اي ارض فلاحية خصبة جدا او خصبة الى صنف الاراضي القابلة للتعمير، ويحدد ايضا القيود التقنية والمالية التي يجب ان ترافق انجاز عملية التحويل حتما، وتحدد كفاءات التحويل واجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الإطار نفسه وفي الاصناف الاخرى¹.

المطلب الثاني: المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض وأثره على حماية البيئة.

اعطى المشرع الجزائري للأرضي الفلاحية اهمية اقتصادية ووظيفة اجتماعية لما لها من اثر من على التنمية و الاقتصاد الوطني و تحقيق الاكتفاء الذاتي، و نظرا للتوسع العمراني على حساب هذه الاراضي الفلاحية و تغيير وجهتها الفلاحية، مما يؤثر سلبا على طبيعتها وما لذلك من اثر سلبي على البيئة، لذلك منع المشرع الجزائري ملاك الاراضي الفلاحية و ذوي الحقوق العينية التبعية تحويلها عن طابعها الفلاحي (صدرت عدة نصوص و تعليمات تهدف الى حماية الطابع الفلاحي للارض وعدم تغيير وجهتها الفلاحية)، خاصة اذا كانت خصبة جدا او خصبة، كما فرض عليهم وجوب استغلالها في النشاط الفلاحي و الحصول على بعض الرخص قبل الشروع في اي عملية بناء على الأرض او تجزئة، و تفصيل ذلك كما يلي .

الفرع الأول: رخصة البناء على الأراضي الفلاحية وأثرها على حماية البيئة

في اطار حماية المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية، بسبب الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية التي تؤديها، و تقاديا لأي مساس بها وضعت ضوابط صارمة فيما يخص البناء عليها، على ان يكون الهدف من اقامة اي بناء او منشأة، فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الانتاجية و اخضعه لاستصدار رخصة مسبقة و صريحة من الادارة²، بهدف حماية الأراضي الفلاحية و البيئة معا. حيث نصت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري " يجب ان يساهم كل نشاط او تقنية او انجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية، في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي الثروات العقارية المعنية".

¹ - المادة 36 ، من قانون التوجيه العقاري.

² - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 196 .

حيث نصت المادة 34 من قانون التوجيه العقاري " لا يمكن انجاز اية منشأة اساسية او بنايات داخل المستثمرات الفلاحية، الواقعة في ارض خصبة جدا و/او خصبة طبقا للمادة 33 اعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال و الشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".

حيث نصت المادة 35 من قانون التوجيه العقاري " البنايات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة جدا و/او الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء ولا تسلم هذه الرخصة الا للملاك او الحائزين او الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية".

يتضح من خلال هذه النصوص ان إقامة اي بناء او منشأة اساسية على الأراضي الفلاحية، يجب ان يكون بهدف الاستغلال الزراعي او الفلاحي او السكني، وان يكون هذا البناء مرتبط بضرورة رفع الطاقة الانتاجية و ان تكون هذه المنشأة ضرورية للاستغلال الفلاحي و الزراعي .

فالمشرع كرس مبداء محدودية البناء على الاراضي الفلاحية، و هو الامر المجسد من خلال القرار الوزاري المشترك (فلاحية ، سكن) المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المحدد لحقوق البناء فوق الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات¹.

اولا: شروط الحصول على رخصة البناء على الاراضي الفلاحية

يتطلب القانون مجموعة من الشروط و الاجراءات للحصول على رخصة بناء على الأراضي الفلاحية، لما في ذلك (اي البناء)، من اثار سلبية على هذه الأراضي و تغيير لطبيعتها الفلاحية و مساس بالبيئة و تفصيل ذلك كما يلي.

1: مفهوم رخصة البناء

نتناول في هذا الفرع تعريف رخصة البناء من الناحية القانونية والفقهية ثم نبين طبيعتها القانونية، وذلك من خلال مايلي.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 86 لسنة 1992.

أ: تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء، وإنما نصت المادة 52 من قانون التهيئة العمرانية على " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج...".

كما نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها¹، على "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن اشغال تغيير مشتملات الارضية و المقاس و الواجهة و الهيكل الحامل للبنانية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة بناء...".

من خلال استقراء هاتين المادتين نجدهما لم يقدمتا تعريفاً لرخصة البناء، بل جاءتا بصيغة عامة و حددتا فقط الاعمال التي تدخل في عملية البناء و التي تستدعي استخراج رخصة البناء².

أما التعاريف الفقهية لرخصة البناء فقد تعددت وتنوعت نذكر منها

"هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران"³.

أو هي " القرار الإداري الفردي الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص في البناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان المراد البناء فيه"⁴.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 7، لسنة 2015.

² - عربي باي يزيد، استرجعية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، مذكرة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة سنة 2014، 2015، ص 135.

³ - د، الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، سنة 2005 ص 12، و انظر ايضاً

- د، الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، الصادرة عن مجلس الأمة الجزائر، عدد 9، لسنة 2005، ص 134، 135.

⁴ - ISABELLE savarit, bourgeois lessentiel du droit de l'urbanisme, ed gualina, paris, 2003, p 87.

فرخصة البناء وثيقة ادارية تصدر بموجب قرار اداري تمنح بمقتضاه الادارة لطالبا الحق في انجاز مشروعه بعدما تتأكد من عدم خرقه لاحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير، المترجمة في مخطط شغل الاراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك المخططات الخاصة بالبيئة و المناطق المحمية و هكذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على البناء الذي يتمتع به المالك طبقا لاحكام القانون المدني ¹ .

او هي " الوثيقة التي تثبت حق اي شخص طبيعي او معنوي في اقامة بناء جديد مهما كانت اهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار مساند او جدار حاجز على الساحة او الطريق العمومي او التعلية او توسيع بناء قائم ² " .

او هي " قرار اداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع ، طبقا لقانون العمران ³ " .

ومنه نستطيع القول ان رخصة البناء من رخص الضبط الاداري تهدف السلطة الادارية من خلالها الرقابة المسبقة على اشغال البناء، و تحقيق مطابقتها للمواصفات الفنية المحددة و لمقتضيات الامن و القواعد الصحية و لها طابع تقريري، اذ تهدف في حالة تاييد الادارة لطلب الرخصة للابقاء و التاكيد على الاوضاع القانونية القائمة للاشخاص المعنيين بها ⁴ " .

و من خلال التعارف السابقة نستنتج ان رخصة البناء تكون سابقة وواجبة في كل عمليات البناء و التعمير مهما كان نوعها، و هي بذلك عبارة عن رقابة تقنية مسبقة للاشغال و استعمال الاراضي العمرانية ⁵ " .

¹ - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010، ص 39.

² - د، توفيق العطار عبدالناصر، تشريعات تنظيم المباني، مطبعة السعادة، مصر، 1997، ص 8 .

³ - د، بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية المركز الجامعي، العربي التبسي، تبسة، العدد 1، مارس 2007، ص 18.

⁴ - دريم عايدة، الرقابة على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة، 2011، ص 63.

⁵ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 137.

و يجب ان تراعي الجهة الادارية المختصة في منح رخصة البناء احترام القوانين المنظمة و المسيرة لحركة البناء و التعمير، والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي و شهادة التعمير و رخصة التجزئة وهذا الترابط و التلاحم بين الاليات في رخصة البناء، يضمن التعايش بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة بالحصول على رخصة البناء التي تراعي المحافظة على المصلحة العامة العمرانية¹ .

ب: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

رخصة البناء تمنح بموجب قرار اداري قبل الشروع في الاشغال²، فهي تصرف صادر بارادة منفردة عن السلطة الادارية المختصة المركزية او اللامركزية حسب الحالات المقررة قانونا بهدف احداث اثر قانوني متمثل في الترخيص باقامة بناء او اجراء تغيير عليه و كذا احداث التوازن بين المصلحة العامة، و احترام الاحكام و الاجراءات القانونية و حفظ الصحة و الامن العمومي و المصلحة الخاصة، و تلبية حاجيات الافراد في مجال البناء³ .

2: عناصر رخصة البناء

لرخصة البناء على الاراضي الفلاحية عدة عناصر تتمثل في الاتي

أ: صدور قرار اداري بالبناء من سلطة مختصة

رخصة البناء عبارة عن قرار اداري يوجب القانون صدوره عن سلطة مختصة و الا تعرض القرار للالغاء بسبب عيب عدم الاختصاص⁴ .

فهذا القرار يجب ان يكون مشروعا في مختلف جوانبه سواء الموضوعية او الشكلية حتى يتمكن صاحبها من انجاز البناء و اقامته⁵ .

¹ - لعويجي عبدالله ، الرقابة القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني، حول اشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، جامعة ، بسكرة، 2013، ص 25.

² -د، عرفة عبدالوهاب ، شرح قوانين البناء و الهدم ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، سنة 2006، ص 31.

³ - ديرم عايدة ، مرجع سابق ، ص 63، 64 .

⁴ - لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، سنة 2011، 2012، ص 83.

⁵ - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012، ص 50.

و يعود الاختصاص في قرار منح رخصة البناء، الى رئيس المجلس الشعبي البلدي او الى الوالي، و قد تكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران كلا في حدود اختصاصه .
وكل رخصة ادارية غير منصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنظيمية تعتبر باطلة، بسبب عدم الاختصاص و كل البناءات المنجزة على اساسها تعتبر بناءات و اشغال فوضوية تستحق الهدم و الازالة¹.

ب: ان يكون القرار قبليا

رخصة البناء كقرار اداري يجب منحه قبل الشروع في اي عملية بناء، اي انه سابق على عملية البناء لذلك فهو يجسد الرقابة القبلية التي تمارسها الادارة باعتبارها جهة تقنية للرقابة المسبقة على استخدامات الارض².

ففرض الرخصة قبل البناء لاجل الا يفسح المجال للأفراد لاقامة ابنية دون رخص ووضعية الادارة امام واقع لاجبارها على منح تراخيص بعد ذلك³.

فرخصة البناء ضمانة لاحترام قواعد العمران عموما فهي تهدف الى الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في هذا المجال والتي تضمنها ادوات التعمير⁴.

ج : ان يشتمل الترخيص على اقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم

نصت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج...".

فرخصة البناء تشترط في انشاء البنايات الجديدة، وايضا في كل عمليات التغيير والتحسين مهما كان نوعها التي تطراء على المباني، وبذلك تعتبر قيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك.

¹ -لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة سابقة، ص 84.

² - DJILLALI adja, Bernard drobenko, droit de l'urbanisme _les conditions de l'occupation du sol et du sol de les pas l'amenagement, le controle , le contentieux, ed, berti, alger 2007 ,p190.

³ - د، الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة جوان 2005، ص 4.

⁴ - مزوزي كاهنة، مذكرة سابقة، ص 50.

3: نطاق تطبيق رخصة البناء على الاراضي الفلاحية

نتناول في هذا الفرع الاشغال الخاضعة لرخصة البناء والاشغال المعفاة من استخراج الرخصة لتحديد نطاقها وذلك كالآتي

أ: الاشغال الخاضعة لرخصة البناء

حددت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير الاشغال الخاضعة لرخصة البناء وتتمثل في

. انشاء المباني (التشييد)

انشاء المباني يقصد به استخدامهما و ايجادها من العدم للشروع ثم البدء في اقامتها لأول مرة¹ او هو كل شيء متماسك من صنع الانسان و اتصل بالارض اتصال قرار.

اما المادة 11 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/7/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها²، فقد وسعت من نطاق انشاء البناء ليشمل انجاز بناءة او عدة بنايات على شكل حصص.

. تمديد البناءات الموجودة

اعمال التمديد او التوسع التي تجري على المباني الموجودة باضافة مساحات الى الاجزاء الموجودة من قبل، بغرض الزيادة او التوسع في الاستفادة من طرف و حجم استعمال العقار المبني³، و المشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير لم يحدد نطاق التمديد، هل يقصد التمديد الافقي المتمثل في التوسع او العمودي الذي يقصد به التعلية، و منه نقول ان المشرع يقصد المعنيين معا .

. تغيير البناء

حدد المشرع من خلال المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير المقصود بتغيير البناء هو فقط يشمل الحيطان الضخمة او الواجهات الخارجية للمبنى والتي تقضي الى الساحات العمومية دون الداخلية منها .

¹ - د، عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال سابق، ص 7.

² - الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008.

³ - عبدالرحمن عزوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه ، جامعة الجزائر ، سنة 2006، 2005

. اقامة جدار للتدعيم او التسييج

تدعيم البناء هو تقويته وازالة ما به من خلل او عيوب لذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة، قبل اجرائه لخطورته البالغة، او لحاجتها البالغة لرقابة ادارية و فنية خاصة من سلطات الضبط¹.

اما التسييج فهو اقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، و قد خصه المشرع بوجوب الحصول على الرخصة بسبب ما ينطوي عليه من خطورة كاحداث خلل في توازن اسس البناء مما يؤدي لانهيائه كلياً او جزئياً².

المشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم لم ينص على التغيير في الشرفات او السلالم او الغرف و كذا التشطيبات الخارجية، كالتشكيل بالرخام وزخرفة المباني خارجيا بالرخام و الاحجار فانه لم ينص على وجوب الحصول على رخصة رغم انها من اعمال البناء³.

ب: الحالات المستثناة من الحصول على رخصة البناء

نصت المادة 53 من قانون التهيئة و التعمير على " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، و التي يجب ان يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الاحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء .

كما نصت ايضا المادة الاولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 على " و لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات .

¹ -د، عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال سابق، ص 9.

² -ديرم عايدة ، مرجع سابق، ص 67.

³ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 144 ، 145.

يتضح من خلال ما سبق ان المشرع الجزائري يستثني بعض البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من الحصول على رخصة البناء، ذلك لكونها تتعلق بقطاع امن الدولة و يتطلب السرية¹ .

و استثنى المشرع الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات، و لمباشرة البناء يكفي ان يقرر ذلك في قرار مشترك بين وزير التجهيز و الوزير او الوزراء المعنيين و بناء عليه لا تخضع لاحكام رخصة البناء و منه لقواعد العمران² .

4. الشروط المتعلقة بطالب رخصة البناء على الاراضي الفلاحية

نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على " حق البناء مرتبط بملكية الارض و يمارس مع الاحترام الصارم لاحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض". من خلال هذا النص يتبين ان مالك العقار هو من له حق تقديم طلب رخصة البناء، الا انه بالرجوع الى المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجد انه وسع من قائمة الاشخاص اصحاب الصفة للحصول على هذه الرخصة و هم

أ. المالك

يعتبر المالك اول الاشخاص الذين لهم الصفة في طلب رخصة البناء، و تثبت صفة المالك بنسخة من عقد الملكية حسب المادة 674 من القانون المدني التي نصت على " الملكية هي التمتع و التصرف في الاشياء بشرط ان لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الانظمة "، و ايضا المادة 793 من القانون المدني على ان انتقال الملكية و الحقوق العينية العقارية الاخرى في العقار الا اذا روعيت اجراءات الشهر العقاري .

ب . الوكيل

يجوز للمالك ان يوكل شخص اخر لاجل طلب رخصة البناء، بناء على عقد الوكالة التي يقدمها

¹ - حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة

ص 314.

² - مزوزي كاهنة ، مذكرة سابقة، ص 52.

ضمن الطلب (الوكالة تكون حسب احكام القانون المدني طبقا للمادة 571 منه).

ج . المستاجر لدية المرخص له قانونا

صفة المستاجر وحدها لا تكفي للحصول على رخصة البناء، بل على المستاجر تقديم رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء و يرفقها مع الطلب .

د . الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البناية

منحت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 الهيئات او المصالح المخصص لها قطعة الارض او البناية امكانية طلب رخصة البناء، كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العامة، لذا عليها استظهار نسخة العقد الاداري المتعلق بتخصيص قطعة الارض او البناية ¹ .

هـ . الحائز

نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 على امكانية ارفاق طلب رخصة البناء بنسخة من شهادة الحيازة، وهذه الشهادة المعروفة " شهادة الحيازة " نصت عليها المادة 39 من قانون التوجيه العقاري .

ثانيا: اجرات الحصول على رخصة البناء على الاراضي الفلاحية

لاجل الحصول على رخصة البناء على الاراضي الفلاحية، يجب على طالب الرخصة تشكيل ملف اداري وايداعه امام الجهات الادارية المختصة و ذلك كما يلي.

1 . مرحلة تقديم الطلب

يرتبط اساسا حق البناء على الاراضي الفلاحية بحق الملكية، واستثناء يجوز للوكيل او المستاجر لديه المرخص له قانونا او الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض ان تتقدم بطلب رخصة البناء و ان يقدم الطلب مدعما ب .

أ: الملف الاداري

حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 فان هذا الملف يتكون من

¹ - حوحو رمزي، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع ، جامعة محمد خيضر

بسكرة، ص 5 ، لمزيد من التفصيل انظر

- ديرم عايدة ، مرجع سابق ، ص 71.

- . تقديم طلب رخصة البناء موقعا عليه من المالك او موكله او الحائز او المستاجر او المصلحة او الهيئة المخصص لها الارض او البناء.
- . نسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة او التوكيل لتحديد صفة الطالب
- . نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض او البناية¹
- . شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا لاحكام المذكورة اعلاه بالنسبة للبنائات الواقعة ضمن ارض مجزاء برخصة تجزئة .

ب . الملف المتعلق بالهندسة المعماري

- حسب المادة 43 من المرسوم المذكور اعلاه فان هذا الملف يتكون من
- . مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع
- . مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الارضية التي مساحتها تقل او تساوي 500 متر مربع، او على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الارضية التي تقل او تساوي 5000 متر مربع وتتعدى 500 متر مربع و على سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الارضية التي تتجاوز 5000 متر مربع و يحتوى هذا المخطط على البيانات الاتية
- . حدود القطعة الارضية ومساحتها وتوجهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.
- . منحنيات المستوى او مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الارضية.
- . نوع طوابق البنائات المجاورة او ارتفاعها او عددها .
- . ارتفاع البنائات الموجودة و المبرمجة على القطعة الارضية او عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية .
- . المساحات الاجمالية للارضية و المساحة المبنية على الارض .
- . بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الارضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، و كذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الارضية .
- . التصميمات المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنائات التي تقل مساحة مشتмالاتها عن 300 متر مربع و على سلم 100/1 بالنسبة للبنائات التي تتراوح مساحة مشتмالاتها بين 300

¹ - المادة 43، من المرسوم التنفيذي 19/15.

متر مربع و 600 متر مربع و على سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الاسيجة و المقاطع الترشيديّة والصور ثلاثية الابعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه عند الاقتضاء .

- . مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للاشغال و اجال انجاز ذلك .
- . الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء .

ج . الملف التقني

يتكون الملف التقني من مجموعة من الوثائق تتمثل في¹

- . باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الاتية
- . عدد العمال وطاقة استقبال كل محل .
- . طريقة بناء الاسقف ونوع المواد المستعملة
- . وصف مختصر لاجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية
- . تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة
- . وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الاولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالنسبة للبنائيات الصناعية .
- . الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- . نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات واجهزة المعالجة والتخزين والتصفية
- . مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .

¹ - المادة 43، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

تتضمن دراسة الهندسة المدنية

. تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح

. تحديد وصف الهيكل الحامل للبناء

. توضيح ابعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل

. تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية

. و يجب ان تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب

رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان

مهنتيهما حسب الاجراءات القانونية المعمول بها و تؤشر من طرفهما .

يمكن ان يطلب من مصالح التعمير المختصة اقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء

قصد الحصول على رأي مسبق قبل اعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية و اجزاء البناء

الثانوية¹ .

دراسة مدى التأثير على البيئة وهو نصت عليه المادة 15 من القانون 10/03 المتعلق بحماية

البيئة في اطار التنمية المستدامة².

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة،

بالسكنات الفردية وفي ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج الى رأي المصالح العمومية،

الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض ويسجل تاريخ ايداع الطلب بوصل

يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية³ مقابل

وصل استلام.

2 . مرحلة دراسة الطلب

بعد ايداع طلب رخصة البناء الخاص بالاراضي الفلاحية لدى المصلحة المختصة وهي الشباك

¹ - المادة 44 ، من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - القانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد، 43 لسنة 2003.

³ - المادة 45، من المرسوم التنفيذي 19/15.

الموحد¹ المتواجد على مستوى مقر البلدية مكان تواجد الارض الفلاحية، يجب استشارة المصالح الفلاحية، كما يجب استشارة مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف اذا تعلق الامر بارض فلاحية وقفية²، وبعد دراسة الملف يحال امام الجهة المختصة لاصدار قرار بخصوص رخصة البناء (منح او رفض).

3 . مرحلة البت في الطلب

حسب قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 19/15 فان الجهة المكلفة بتسليم رخصة البناء، هو رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة وجود مخطط شغل الاراضي و في حالة غياب مخطط شغل الاراضي يختص بمنحها الوالي او الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة و تفصيل ذلك كما يلي.

أ . اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء على الاراضي الفلاحية يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء على الاراضي الفلاحية، في حالة وجود مخطط شغل الاراضي، و يتم اصدار القرار المتعلق بالرخصة و يبلغ الى المعني امام بقبول الطلب او رفضه.

ب: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء على الاراضي الفلاحية

يختص الوالي بمنح رخصة البناء، على الاراضي الفلاحية في حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي (انظر المادة 49 من قانون التهيئة و التعمير)، و يتم اصدار القرار المتعلق بالرخصة و يبلغ الى المعني امام بقبول الطلب او رفضه.

ويختص الوالي كذلك باصدار رخصة البناء في حالة الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد³.

¹ - لمزيد من التفصيل حول الشباك الموحد، راجع في ذلك المواد 58 ، و ما بعدها من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - بن معمر رابح، مذكرة سابقة، ص 83.

³ - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام، دار هومة، طبعة جديدة، سنة

2012، 2013، ص 374.

ج . اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء

يختص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء، اذا تعلق الامر بمشاريع ذات مصلحة وطنية او جهوية¹.

4 . القرار المتضمن رخصة البناء

يمكن للجهة المختصة بمنح رخصة البناء اما قبول طلب منح الرخصة او رفض الطلب بناء على اسباب محدد قانونا، او يكون طلب الرخصة محل تأجيل يتم الفصل فيه.

رابعا: المقاييس المطبقة على البناء فوق الأراضي الفلاحية

حسب المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 فان مقاييس البناء المطبقة على الاراضي الفلاحية، خارج المناطق العمرانية للبلديات تختلف بحسب مواصفات الارض المقامة عليها وتفصيل ذلك كالآتي.

1: بالنسبة لمنشآت التجهيز

تختلف مقاييس حسب نوعية الارض و هي كما يلي

أ - بالنسبة للاراضي ذات الامكانيات العالية او الحسنة او المتوسطة فلا تخرج عن حالتين².

أ . المساحة الاجمالية للارض الفلاحية لا تزيد عن خمسة هكتارات يجب ان لا

تتعدى مساحة الارض التي يقام عليها البناء نسبة 50/1 من المساحة الاجمالية للارض.

ب . المساحة الاجمالية تزيد عن خمسة هكتارات و تحسب بذات الطريقة المتبعة في

الحالة الاولى مع اضافة خمسين متر مربعا اضافي الزائد عن خمسة هكتارات³.

2 . بالنسبة للاراضي الفلاحية ذات الامكانيات الضعيفة

يتم التفريق بين حالتي

أ . اذا كانت المساحة الاجمالية للارض لا تزيد عن خمسة هكتارات فتحدد المساحة

¹ - بن معمر رابح، مذكرة سابقة، ص 85.

² - المادة 4 ، من القرار المشترك، المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 .

³ - المادة 3، من القرار المشترك، المؤرخ في 13 سبتمبر 1992.

المخصصة للبناء بنسبة 25/1 من المساحة الاجمالية للارض¹.

ب . اذا كانت المساحة الاجمالية للارض الفلاحية تزيد عن خمسة هكتارات يتم تحديد مقاييس البناءات المعدة للتجهيز في هذه الحالة بنسبة 25/1 من المساحة الاجمالية على ان ترفع هذه المساحة ب 50 متر مربعا لكل هكتار زائد عن خمسة هكتارات.

. بالنسبة للمقاييس المطبقة على البناءات المعدة للسكن

حسب صنف الاراضي تختلف مقاييس البناء على النحو التالي

1. بالنسبة للاراضي ذات الامكانيات العالية او الحسنة او المتوسطة

يتم تحديد المساحة المخصصة للبناء تبعا لمساحة الارض و هي لا تخرج عن ثلاث حالات
أ . اذا كانت المساحة اقل من خمسة هكتارات يجب ان لا تتعدى المساحة المخصصة للبناء
250/1 من المساحة الاجمالية للارض².

ب . المساحة الاجمالية للارض تتراوح ما بين خمسة الى عشرة هكتارات فتحسب بنفس طريقة الحالة الاولى مع اضافة عشرون متر مربع لكل هكتار اضافي.

ج . المساحة الاجمالية للارض الفلاحية تفوق عشرة هكتارات تحسب بنفس طريقة الحالات السابقة باضافة اليها عشرة امتار مربعة لكل هكتار اضافي.

2 . بالنسبة للاراضي الفلاحية ذات الامكانيات الضعيفة

ميز المشرع بين حالتين اثنتين

أ . اذا كانت الاراضي الفلاحية ذات امكانيات ضعيفة تحتوى على عوائق طبوغرافية فتحسب مقاييس البناء كالاتي

. المساحة الاجمالية للارض الفلاحية اقل من الف متر مربع ، يجب ان لا تتجاوز مساحة قطعة الارض المعدة للبناء نسبة 10/1 من المساحة الاجمالية للارض.

. المساحة الاجمالية للارض الفلاحية تفوق الف متر مربع في هذه الحالة يضاف

¹ - المادة 4 ، من القرار المشترك، المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 .

² - المادة 5 و 6 ، من القرار المشترك، المؤرخ في 13 سبتمبر 1992.

عشرون متر مربعا لكل ألف متر مربع.

ب . اذا كانت اراضي فلاحية ذات امكانيات ضعيفة و لا توجد بها عوائق طبوغرافية

تحسب المقاييس كالاتي

. اذا كانت المساحة الاجمالية للارض الفلاحية اقل من ألف متر مربع تحسب

المساحة الاجمالية بنسبة 100/1 من المساحة الاجمالية.

. اذا كانت المساحة الاجمالية للارض الفلاحية تفوق ألف متر مربع تحسب نسبة 100/1، من

المساحة الاجمالية مع اضافة عشرون متر مربع لكل ألف متر زائد عن المساحة المرجعية¹.

هذه المقاييس تطبق ايضا على الاراضي الصحراوية المستصلحة والاراضي الرعوية، او ذات

الطابع الرعوي و كذا الاراضي الحلقائية².

ثالثا: رخصة البناء على الاراضي الفلاحية و اثرها على حماية البيئة

اعطى المشرع الجزائري للاراضي الفلاحية اهمية اقتصادية ووظيفة اجتماعية، وذلك لما لها من

اثر على التنمية و الاقتصاد الوطني و اضفى عليها حماية قانونية و منع البناء عليها الا بموجب

شروط ووفق اجراءات محددة قانونا تجسيدا لمبدأ حماية البيئة.

فالمشرع لم يمنع البناء على الاراضي الفلاحية بل قيدها بضوابط ومقاييس حسب طبيعة الارض،

اذ يمكن اقامة بناءات او منشآت على حساب الارض الفلاحية و ان تكون هذه البناءات ضرورية

و حيوية للاستغلال الفلاحي³، و تندرج ضمن مخطط شغل الاراضي باعتبار ان المخطط يرمي و

يهدف الى تحقيق الموازنة بين قواعد التهيئة والتعمير و حماية البيئة، و في حالة غياب مخطط

شغل الاراضي و جب استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للترخيص بذلك⁴، باعتبارها الجهة الاولى

المخول لها حماية الاراضي الفلاحية من كل الاعتداءات و حماية البيئة أيضا.

فالمشرع قيد حق البناء على الاراضي الفلاحية في وجوب الحصول على رخصة بناء و قيد البناء

بضوابط و مقاييس، اذ تعتبر هذه الرخصة وسيلة قانونية تلعب دور كبير في حماية الاراضي

¹ - المادة 6 ، من القرار المشترك، المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 .

² - سحتوت نادية، مذكرة سابقة، ص 42 .

³ - المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير .

⁴ - المادة 49 من قانون التهيئة والتعمير .

الفلاحية، من زحف الاسمنت و تغيير طبيعتها الفلاحية و ما لذلك من تاثير على البيئة و اقامة منشآت او بناءات لا تتدرج ضمن البناءات المخصصة لزيادة الطاقة الانتاجية¹، ومراعاة مخططات التهيئة و التعمير المحلية و حتى الوطنية باعتبارها من ادوات حماية البيئة، و ان رخصة البناء يشترط ان تكون مرفوقة بدراسة التأثير على البيئة²، باعتبار ان هذه الدراسة تكون مرتبطة باهمية الاشغال و اعمال التهيئة و المنشآت المراد انجازها و اثارها المتوقعة على المحيط و البيئة بصفة خاصة، و في حماية الاراضي الفلاحية من الاستنزاف عن طريق اقامة بناءات مضرّة بالبيئة من جهة اخرى.

فالبناء على الاراضي الفلاحية دون رخصة من السلطات المختصة ودون مراعاة للمقاييس فيه ضرر كبير على الاراضي الفلاحية، خاصة اذا كانت خصبة او خصبة جدا لما في ذلك من ضرر على البيئة من نزع للغطاء النباتي و جعل الارض غير قابلة للزراع و تقليص للمساحات المزروعة و ما في ذلك من تهديد للبيئة و التنمية و للاكتفاء الذاتي.

و في اطار حماية الاراضي الفلاحية و منع تحويلها عن طابعها الفلاحي بالبناء عليها، وتجسيذا لمبدأ حماية البيئة صدرت التعليم الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 2011/3/29 لتؤكد و تبين اجراءات معالجة طلبات اقتطاع الاراضي الموضوعة امام اللجان الولائية، و ذلك قصد انجاز مشاريع عمومية و التي ترمي الى ضرورة التذكير ان اليات التهيئة و التعمير يجب ان تشكل ارضية العمل المرجعية في تحديد المواقع المناسبة، لاقامة المشاريع المزمع انجازها من جهة و من جهة اخرى لا يمكن استغلال الاعوية العقارية ذات الطبيعة الفلاحية، الا بعد التأكد من غياب اية امكانية لاستغلالها فلاحيا.

كما ان المادة 60 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة نصت على وجوب تخصيص الأرض للاستعمال المطابق لطبيعتها، وان استغلال الأراضي الفلاحية يجب ان يكون موافقا لطبيعتها وهو النشاط الفلاحي، وان تستغل استغلال امثل يتناسب مع طابعها الفلاحي و يحافظ على مكوناتها الطبيعية، و اي خروج عن ذلك فانه يتطلب الحصول على ترخيص مسبق.

¹ - المادة 33 من قانون التوجيه العقاري.

² - المرسوم التنفيذي، 145/07 المؤرخ في 2007/5/19، المتعلق بدراسة التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، العدد، 34

لسنة 2007.

وحماية من المشرع للأراضي الفلاحية من خطر الاعتداء عليها وتحويلها الى اراضي قابلة للتعمير و الغاء تصنيفها و في اطار حماية للبيئة، تم انشاء لجنة ولائية على مستوى الولاية تحت رئاسة الوالي¹ و نظم مدير املاك الدولة و مدير المصالح الفلاحية و محافظ الغابات و مدير البناء و التعمير، و مدير الري و رئيس الغرفة الفلاحية و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، و تتكفل هذه اللجنة بالدراسة و التقييم على مستوى الولاية طلبات الغاء و تصنيف اوعية عقارية فلاحية التي تقدمت بها قطاعات مختلفة و هذا لاجل حماية الارض الفلاحية من اي اعتداء على طابعها الفلاحي و ما لذلك من اثر سلبي على البيئة و على الانسان بصفة عامة.

وبصدور قانون التوجيه الفلاحي وتحديد لاسراتيجية تسيير العقار الفلاحي وحمايته من اي اعتداء بغرض النهوض بالتنمية الوطنية، ينبغي ان يوازيه تنفيذ صارم لاحكام قانون التهيئة والتعمير، في الشق المتعلق بهدم البنايات المشيدة على اراضي فلاحية وهي ظاهرة منتشرة بصورة كبيرة، والمؤسف ان هذه النصوص الموجهة خصيصا لمحاربة هذه الظاهرة لم تثبت نجاعتها، بدليل الزحف المتزايد للاسمنت على الاراضي الفلاحية² وهذا فيه تهديد صارخ للبيئة بكل اشكالها.

الفرع الثاني: وجوب احترام المساحة المرجعية و اثرها على حماية البيئة

يخضع تقسيم الاراضي الفلاحية وتجزئتها الى احكام المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية³، والمادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي وحددت مساحة مرجعية يجب احترامها والالتزام بها عند اجراء اي عملية قسمة او تجزئة للأراضي الفلاحية وتقصيل ذلك كما يلي

¹ -بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 355 و 356.

² -محمد حجازي، اشكاليات العقار الصناعي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16 لسنة 2012، ص 332.

³ - الجريدة الرسمية، العدد 84 لسنة 1997.

اولا . الاجراءات المتبعة

يتم وضع الملف الخاص بتجزئة الاراضي الفلاحية لدى الموثق المكلف من قبل الاطراف لاجل تحرير العقد مضمون المعاملة (عقد رسمي)، و على الموثق ارسال الملف الى الجهة الادارية المكلفة باستصدار الترخيص بالتقسيم بالنسبة للاراضي الفلاحية ، و هي المصالح الفلاحية بالولاية و هذا بموجب رسالة موصى عليها ويجب ان يتضمن الطلب المعلومات الاتية .
حالة الطالب .

. تحديد موقع العقار(الاراضي الفلاحية) موضوع التقسيم المزمع تنفيذه و تحديده ، (المساحة، الموقع ، مخطط يحدد القطعة الارضية و كذا تحديد القطع المزمع انشاؤها).
. تحديد القطع المزمع انشاؤها و مساحة كل قطعة منها.
. طبيعة و نوع النشاط الممارس (اشجار ، خضر).
. الوثائق الخاصة بهوية المالك .
. طبيعة سند الملكية
. سبب التقسيم¹.

ثانيا. اجراءات التحقيق في الطلب

تتم اجراءات التحقيق في الطلب المتضمن تجزئة الاراضي الفلاحية كمايلي

1. معايير تحديد المساحة المرجعية

نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 490/97 على " تعتبر كمساحات مرجعية للمستثمرة الفلاحية، في هذا المرسوم ادناه .
. اساس هذا التقسيم يعتمد على المنطقة.
. امكانية الري من عدمها
. طبيعة الزراعة الممارسة

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 189.

ثالثا . رد الادارة على طلب الترخيص بالتقسيم

رد الادارة بخصوص طلب الترخيص بتقسيم الاراضي الفلاحية، لا يخرج عن حالتين امام القبول او الرفض.

1 . حالة القبول

بعد اجراء التحقيق ودراسة الملف ومطابقته لاحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي 490/97 و احترام المساحة المرجعية المنصوص عليها، يقوم مدير مصالح الفلاحة بالولاية بتحرير ترخيص متضمن قسمة الارض الفلاحية و تسليمه للمعني.

2 . حالة الرفض

بعد اجراء التحقيق ودراسة الملف وعدم مطابقته للاحكام المنصوص عليها في 3 من المرسوم التنفيذي 490/97، وعدم احترام المساحة المرجعية المحددة في الجدول الملحق بالمرسوم التنفيذي يقوم مدير المصالح الفلاحية بالولاية بتبليغ قرار الرفض في شكل قرار اداري مسبب الى المعني. يتم طلب الرخصة من مدير المصالح الفلاحية بالولاية، و يجب عليه الرد خلال مدة اربعة اشهر من تاريخ ايداع الطلب، و سكوت الادارة (مديرية المصالح الفلاحية)، على الطلب لمدة تفوق اربع اشهر يفسر على انه قبول (ضمنيا) فيقوم هنا الموثق بتحرير العقد المتضمن المعاملة و تحرير العقد النهائي مع الاشارة الى ان سكوت الادارة لمدة تفوق الموعد المحدد قانونا للرد¹.

رابعا . وجوب احترام المساحة المرجعية و اثرها على حماية البيئة

تجزئة الاراضي الفلاحية من حيث صحتها وقابلية اشهارها تتوقف على شروط مطابقته لاحكام المرسوم التنفيذي 490/97، وهذا لمنع تفتيت الاراضي الفلاحية وجعلها قطع صغيرة غير قابلة للفلاحة وذلك دون الخضوع الى دراسة مسبقة مما يؤثر سلبا على مردودية الزراعة وعلى التنمية الفلاحية بصفة عامة وعلى حماية البيئة بصفة خاصة.

فتقسيم الاراضي الفلاحية دون احترام للمساحة المرجعية يؤدي الى تفتيت الملكية العقارية الفلاحية، ويؤدي الى تقليل مساحة الاراضي الفلاحية الحقيقية ويقلل الغطاء النباتي الامر الذي يؤثر بشكل سلبي على البيئة وعلى الاستثمار والإنتاج الفلاحي بصفة عامة.

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 191.

قتقسيم الاراضي الفلاحية دون مراعاة للمساحة المرجعية المنصوص عليها قانونا يؤدي الى تقليل من مساحة الارض الزراعية، وذلك بسبب كثرة الحواجز التي تفصل بين الملكيات وهذه الحواجز لا تزرع وانما تستعمل للمرور او للتسييج، وبالتالي تقل المساحة الفلاحية المزروعة¹، مما يؤدي الى قلة الانتاج ونقص في الغطاء النباتي الامر المهدد للبيئة.

الفرع الثالث: دراسة التأثير على البيئة واثرها على حماية البيئة

يمكن ان تسبب بعض المنشآت الكبرى ضرر على البيئة وخصوصا المقامة على الأراضي الفلاحية²، ودراسة التأثير على البيئة تقام بغرض التعرف على عمليات الاستثمار في المجال البيئي، و قد ظهر اول نص قانوني يتعلق بدراسة التأثير على البيئة في الولايات المتحدة الامريكية سنة 1969، حيث تطلب من الوكالات اعداد دراسة بيئية لكل النشاطات الفيدرالية التي تلحق اضرار كبرى بالبيئة البشرية، و دراسة التأثير على البيئة اجراء اداري قبلي، فاهمية هذه الدراسة تكمن في كونها اداة للمحافظة على المصلحة العامة من خلال انتقاء المشروعات المستقبلية الملوثة والحد من اثارها السلبية على البيئة.

تتم مباشرة الاجراءات المتعلقة بدراسة التأثير على البيئة بغرض معرفة النشاط المزمع القيام به واثاره على البيئة، ويتم تحضير هذه الوثيقة العلمية خلال مرحلة ما قبل البدء في المشروع بالموازاة مع الدراسات الاقتصادية والتقنية الاخرى للمشروع، حتى يتسنى ادراج التوصيات الهامة لهذه الدراسة ضمن المشروع لضمان فعاليتها من اجل الحفاظ على البيئة³.

اولا: تعريف دراسة التأثير على البيئة

يمكن تعريف دراسة التأثير على البيئة بعدة تعاريف نذكر منها هي " دراسة الاثار الايجابية والسلبية المحتملة للمشروع من كافة جوانبه الطبيعية الحيوية الاقتصادية، والاجتماعية وتقدير هذه الاثار بالنفقات والعوائق الاقتصادية والتبعات البيئية كمعيار

¹ - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 379.

² - سحتوت نادية، مذكرة سابقة، 46.

³ - وناس يحي، الاليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة تلمسان، جويلية 2007، ص 178، 179.

للاختبار بين البدائل المطروحة¹.

او هي " الدراسة التي يجب ان تقام قبل القيام ببعض مشاريع الاشغال والتهيئة العامة او الخاصة بقصد تقييم اثار هذه الاخيرة على البيئة"².

نص المشرع على هذه الدراسة في القانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، والمرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 19/05/2007 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.

ثانيا: مراحل انجاز الدراسة

تمر دراسة التأثير على البيئة بعدة مراحل تتمثل في
. تحليل المشروع وفحص البيانات الاقتصادية المتعلقة بالمشروع المراد انجازه.
. تحليل خصوصيات الوسط الذي يعتزم اقامة فيه.
. تحليل الاثار: و هي عبارة عن دمج العناصر و نتائج الدراسات الاقتصادية و التقنية الاخرى، و طرق الانتاج المتبعة مع النتائج المتوصل اليها من خلال تحليل الوسط³.

ثالثا: مضمون دراسة التأثير على البيئة

ان محتوى دراسة التأثير على البيئة يكون مرتبطا باهمية الاشغال واعمال التهيئة والمنشات المراد انجازها واثارها، المتوقعة على المحيط بصفة اجمالية.
وتشمل الدراسة اربعة محاور
. تحليل حالة المكان الاصلية
. الاسباب التي من اجلها تم اعتماد المشروع
. تحليل اثار المشروع على البيئة

¹ - د، سيد محمد، حقوق الانسان واستراتيجيات حماية البيئة، طبعة 1، مطابع الشرطة للطباعة والنشر، القاهرة، مصر، سنة 2006 ص 238.

² - youcef bennacer; les etues d'impact sur l'environnement en droit positif; revue algerienne des sciences economiques ; juridiques et politiques; n 03; 1991; p 443

- لمزيد من التفصيل انظر ايضا

- د، صالح العصفور، التقييم البيئي للمشاريع، مجلة جسر التنمية، المعهد العربي للتخطيط، الكويت، عدد 43، ص 05.

- طه طيار، دراسة التأثير على البيئة، نظرة في القانون الجزائري، مجلة ادارة، عدد 1، سنة 1991، ص 03.

³ - وناس يحي، مذكرة سابقة، ص 197.

. التدابير التي ينوي صاحب المشروع القيام بها من اجل القضاء او التخفيف من الاثار السلبية للمشروع على البيئة.

هذه المحاور تمثل الحد الادنى اذ يمكن ادراج محاور اضافية بموجب قرار وزاري مشترك¹.

رابعا: اجراءات دراسة التأثير على البيئة

يودع المعني بالامر "صاحب المشروع" دراسة او موجز التأثير على البيئة لدى الوالي المختص اقليميا في عشر نسخ².

. يقوم الوالي بتكليف المصالح المكلفة بالبيئة المختصة اقليميا بتفحص الملف و دراسته، و لها ان تطلب اي وثيقة او دراسة تراها لازمة و له مهلة شهر لتقديم ذلك³.

. يعلن الوالي بموجب قرار فتح تحقيق عمومي بعد الفحص الاول وقبول دراسة التأثير او موجز التأثير، و هذا لدعوة الغير او كل شخص طبيعي او معنوي لابداء ارائهم في المشروع المزمع انجازه على الأراضي الفلاحية و في الاثار المتوقعة على البيئة⁴.

التحقيق العمومي

يتم نشر القرار المتضمن فتح التحقيق العمومي عن طريق التعليق في مقر الولاية والبلديات المعنية وفي اماكن موقع المشروع ونشره كذلك في يوميتين و طنيتين بغرض اعلام الجمهور و الذي يحدد ماييلي

. موضوع التحقيق العمومي بالتفصيل

. مدة التحقيق التي يجب الا تتجاوز شهر و احد من تاريخ التعليق

. الاوقاف و الاماكن التي يمكن للجمهور ان يبدي ملاحظاته فيها على سجل مرقم و مؤشر عليه مفتوح لهذا الغرض⁵.

. ترسل الطلبات المحتملة لفحص دراسة او موجز التأثير الى الوالي المختص اقليميا .

¹ - سحتوت نادية، مذكرة سابقة، ص 45.

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي، 145/07.

³ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي، 145/07.

⁴ - المادة 9 من المرسوم التنفيذي، 145/07.

⁵ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 145/07.

. يدعو الوالي الشخص المعني الى الاطلاع على دراسة او موجز التأثير في مكان يعينه له و يمنحه مدة خمسة عشر يوم لابداء ارائه و ملاحظاته¹.

يعين الوالي في اطار التحقيق العمومية محافظ محقق يكلف باجراء التحقيقات او جمع المعلومات التكميلية الرامية الى توضيح العواقب المحتملة للمشروع على البيئة².

يحرر المحقق عند نهاية مهمته محضر يحتوي على تفاصيل تحقيقاته ثم يرسله الى الوالي يحضر الوالي عند نهاية التحقيق العمومي نسخة من مختلف الاراء المحصل عليها وعند الاقتضاء، استنتاجات المحافظ المحقق و يدعو صاحب المشروع في اجل معقولة لتقديم مذكرة جوابية³.

خامسا: المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة

بانتهاء التحقيق العمومي يرسل ملف دراسة او موجز التأثير المتضمن اراء المصالح التقنية ونتائج التحقيق العمومي، مرفقا بمحضر المحقق و المذكرة الجوابية لصاحب المشروع عن الاراء الصادرة حسب الحالة الى

. الوزير المكلف بالبيئة لدراسة التأثير

. المصالح المكلفة بالبيئة المختصة اقليميا بالبيئة، لموجز التأثير الذين يقومون بفحص دراسة او موجز التأثير والوثائق المرفقة.

يمكنهم في هذا الصدد الاتصال بالقطاعات الوزارية المعنية والاستعانة بكل خبرة.

. يجب ان لا تتجاوز مدة فحص ملف دراسة او موجز التأثير اربعة اشهر ابتداء من تاريخ اقبال التحقيق العمومي.

. يوافق الوزير المكلف بالبيئة على دراسة التأثير.

. يوافق الوالي المختص اقليميا على موجز التأثير.

يجب ان يكون دراسة او موجز التأثير مبررا.

¹ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 145/07.

² - المادة 11 و 12 من المرسوم التنفيذي 145/07.

³ - المادة 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 145/07.

يرسل قرار الموافقة او الرفض على دراسة التأثير الى الوالي المختص اقليميا لتبليغها لصاحب المشروع¹، يمكن لصاحب المشروع ان يقدم للوزير المكلف بالبيئة طعنا اداريا مرفقا بجميع التبريرات اوالمعلومات التكميلية، التي تسمح بتوضيح و/او تاسيس الاختبارات التكنولوجية و البيئة و لطلب دراسة دراسة او موجز التأثير من اجل دراسة جديدة دون المساس بحقه في اللجوء الى القضاء.

سادسا: دراسة التأثير على البيئة واثرها على حماية البيئة

تلعب دراسة التأثير على البيئة دور هام في حماية البيئة خاصة فيما تعلق بمجال الاراضي الفلاحية، وذلك من خلال ايجاد نوع من التوازن بين مختلف المشاريع والبناءات المقامة على الاراضي الفلاحية وبين حماية البيئة والمحافظة عليها.

فهذه الدراسة تعتمد على مجموعة من الدراسات التقنية وذلك نظرا لما تمثله هذه الدراسة من مصدر للمعلومات البيئية، فهي تضمن اقامة مشاريع وبناءات غير ضارة بالبيئة.

فدراسة التأثير على البيئة تعتمد على مبداء التخطيط البيئي، اين تتم دراسة و تحليل المشاريع المقترحة (خاصة المقامة على الاراضي الفلاحية)، التي تؤثر اقامتها او ممارسة نشاطها ضرر على البيئة والتنبؤ مبكرا بالعواقب البيئية المحتملة على انشاؤها ومن ثمة التخطيط لتجنب تلك العواقب².

فقانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة و في مادته 15 اوجب ضرورة الخضوع المسبق لدراسة التأثير او موجز التأثير حسب الحالة، بالنسبة لمشاريع التنمية و كل اعمال وبرامج البناء و التهئية التي تؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة فورا او لاحقا، خاصة على الموارد و الاوساط و الفضاءات الطبيعية و التوازنات الايكولوجية و كذلك الاطار المعيشي.

اما المرسوم 145/07 فقد حدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة التأثير على البيئة، ومنع اقامة اية منشآت او بناءات الا بعد الحصول على الموافقة، ومن هنا تعتبر دراسة

¹ -المادة 16 ، 17 ، 18 من المرسوم التنفيذي 145/07.

² - حسونة عبدالغني، الحماية القانونية للبيئة في اطار التنمية المستدامة، اطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، سنة 2012، 2013

التأثير على البيئة من اهم الوسائل القانونية التي من خلالها يمكن تفعيل دور رخصة البناء على الاراضي الفلاحية في حماية البيئة¹.

فدراسة التأثير على البيئة توفر الحماية القانونية للبيئة من جميع الاضرار التي ترتبها عمليات البناء غير القانونية على الاراضي الفلاحية، والتي تهدد التنمية الفلاحية وذلك بالاعتداء على الاراضي المخصصة للزراعة خاصة الخصبة والخصبة جدا، وذلك بتقليص المساحات المخصصة للزراعة وتقليص المساحات الخضراء من خلال إقامة بنايات ومصانع وغيرها، مما يؤدي الى تهديد صريح للبيئة خاصة في ظل الظروف البيئية الحالية.

المبحث الثاني: الرقابة من خلال وجوب استغلال الاراضي الفلاحية وأثرها على حماية البيئة

اهتم المشرع الجزائري بالاراضي الفلاحية اهتمام بالغ لتأثيرها الكبير على الاقتصاد الوطني والتنمية المستدامة، لذلك اوجب على الافراد استغلالها و تنميتها في النشاط الفلاحي و جعل من عدم الاستغلال فعلا تعسفيا قد يؤدي الى توقيع جزاءات و عقوبات على الافراد و تفصيل ذلك كالآتي

المطلب الاول: الطبيعة القانونية للالتزام باستغلال الاراضي الفلاحية

نتناول في هذا المطلب استغلال الاراضي الفلاحية كالتزام فرضه القانون وان عدم الالتزام بهذا الامر يعتبر تعسف في استعمال الحق و تفصيل ذلك كما يلي

الفرع الاول: استغلال الاراضي الفلاحية التزام فرضه القانون

فرض القانون على كل مالك عقاري او مالك لحقوق عينية عقارية او حائز لاراضي فلاحية (باختلاف تصنيفاتها)²، الالتزام باستغلالها و استثمارها و ذلك تحت طائلة الجزاءات التي قد تصل الى الحرمان من ملكية الارض الفلاحية.

وللمحافظة على الطابع الفلاحي للارض وعدم تغييره، صدرت عدة تعليمات لاجل لذلك منها تعليمة رئيس الجمهورية سنة 1995 والتي تنص على انه " انطلاقا من ضرورة رفع الانتاج الفلاحي للدولة من اجل ضمان الامن الغذائي للسكان، يتطلب الامر ضرورة توافر جهود جميع المسؤولين على كافة المستويات للحفاظ على الموارد المتمثلة في الاراضي الفلاحية والغابية

¹ -شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الأمين

دباغين، سطيف، سنة 2016، 2015، ص 101، 102.

² - المادة 5 و 6 و 7 و 8 ، من قانون التوجيه العقاري 25/90.

كحتمية اساسية وعنصر ثابت لكل سياسة يتم اعدادها او تطبيقها في مجال التهيئة والتعمير وانشاء جهاز مراقبة للتأكد من الاحترام الكامل للقوانين في مجال الحفاظ على الاراضي الفلاحية و الغابية مع اخطار السلطات القضائية بكل تجاوز او مخالفة تتم ملاحظتها¹.

تعليمية رئيس الحكومة سنة 1996 الموجهة الى اعضاء الحكومة و مضمون هذه التعليمية " هو انه على الرغم من التوجهات التي تهدف الى حماية الاراضي الفلاحية الا ان هناك حالات تغيير تخص الاراضي الفلاحية الامر الذي يؤدي الى تغيير طابعها الفلاحي، و على هذا الاساس لابد من معايينة هذه التجاوزات من اجل وضع حد لها، و ذلك بتطبيق احكام قانون التهيئة و التعمير على كل من يقوم بالبناء على الاراضي الفلاحية المحمية من طرف قانون التوجيه العقاري، كما اكد رئيس الحكومة على السلطات المحلية على راسها الوالي اتخاذ كل التدابير للتصدي الى كل الاعمال التي من شأنها ان تؤدي الى تبديد الاراضي الفلاحية، وعلى كل وزير في اطار اختصاصاته اتخاذ كل الاجراءات الضرورية و الملائمة للحفاظ على الاراضي ذات الطابع الفلاحي².

تعليمية وزير الفلاحة و الصيد البحري التي مفادها ان حماية الاراضي الفلاحية، ضد كل الاعتداءات التي تهدف الى تغيير طبيعتها، وتشكل الشغل الدائم الذي يتطلب اليقضة من كل الاطراف من اجل حماية القدرات الانتاجية الفلاحية³.

حيث نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري " يشكل عدم استثمار الاراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا الى الاهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الاراضي

وفي هذا الاطار يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر او غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية او حائزها و على كل شخص طبيعي او معنوي يمارس ذلك عموما".

¹ - تعليمية رئاسية رقم 5، مؤرخة في 14/8/1995.

² - تعليمية حكومية رقم 42، مؤرخة في 13/7/1996.

³ - تعليمية وزير الفلاحة رقم 152، المؤرخة في 30/3/1999.

ان الالتزام باستغلال الاراضي الفلاحية تم النص عليه سابقا في القانون المتعلق بالثورة الزراعية¹، في مادته الاولى بقوله " الارض لمن يخدمها ولا يملك الحق الا من يفلحها ويستثمرها، ولا حق في الاراضي للملاكين الزراعيين الذين لا يساهمون فعليا في الانتاج ويسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا او غير مالك يهمل ارضه".

فالاراضي الفلاحية المملوكة للأفراد يقع التزام على ملاكها بوجوب استغلالها وهو التزام قانوني فرضه قانون التوجيه العقاري، وهو مفروض بنص قانوني يجب احترامه كونه التزام متعلق بالنظام العام.

والالتزام باستغلال الاراضي الفلاحية هو التزام بالاستغلال الفعلي للارض مهما كان صنفها ويعتبر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية او حائزها شخصا طبيعيا كان او معنويا.

اولا : مفهوم الاستغلال

الاستغلال هو القيام باي نشاط من شأنه الزيادة في نسبة الانتاج وتحسين المردودية واجتناب كل عمل يؤدي الى التأثير سلبا على مستوى الاكتفاء الذاتي في الاطار القانوني المحدد لذلك².
الزم المشرع المالك باستغلال الاراضي الفلاحية وان هذه الفكرة جاءت من منطلق ان الارض ينظر اليها على انها منتجة للثمار ومحقة للاكتفاء الذاتي ودور المالك سلبي فقط يكفي بقطعها والتمتع بها دون بذل اي جهد او عناء.

غير ان الفكر الاقتصادي المعاصر يتنقد هذا التصور لملكية الارض و يقترح رد الاعتبار لمجهود الانسان، و ذلك بالانتقال من المفهوم السلبي للملكية الزراعية الى المفهوم الايجابي القائم على وعي حقيقي بالاهمية الاقتصادية للارض الزراعية و المتمثل في اقتصاد الانتاج³.
و ان هذا الالتزام بالاستغلال ليس مفروضا على مالك الرقبة فقط بل هو منوط بكل شخص له حق الاستغلال، اذ يلتزم كل به من مالك الرقبة و مالك الحقوق العينية العقارية على الاراضي الفلاحية، و كل شخص طبيعي او معنوي يحوز حقوقا عينية عقارية على الاراضي الفلاحية⁴.

¹ - الامر 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97، لسنة 1971.

² - سحتوت نادية، مذكرة سابقة، ص 11.

³ - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 212.

⁴ - المادة 48، من قانون التوجيه العقاري.

فالمشرع ميز بين مالك الارض الفلاحية (ملكية الرقبة) و ملكية الاستغلال مع اعطاء اهمية بالغة للاستغلال، لان العبرة في الملكية العقارية الفلاحية بالاستغلال و ليس بالتملك.

ثانيا: اشكال الاستغلال

نصت المادة 48 / 2 من قانون التوجيه العقاري على " وفي هذا الاطار يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر او غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية او حائزها و على كل شخص طبيعي او معنوي يمارس ذلك عموما".

ومنه نقول ان الاستغلال ياخذ شكلين هما

1. الاستغلال المباشر

الاستغلال المباشر هو الذي يقوم به المالك بنفسه مباشرة سواء كان منفردا او في شكل تعاونية، وهذا النوع من الاستغلال نصت عليه المادة 48 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري.

فمن له حق ملكية العقار الفلاحي له الحق في استعماله ويحق له استغلاله، بالاضافة الى انه يمكنه التصرف فيه اي يجمع في يده كافة السلطات التي يخولها القانون للمالك في هذا الصدد.

و في هذا الصدد اصدرت وزارة الداخلية و الفلاحة منشور وزاري مشترك رقم 108 بتاريخ 23 فيفري 2011، تشجع من خلاله انشاء مستثمرات فلاحية جديدة على الاراضي غير المستغلة التابعة للخواص، و ذلك بهدف توسيع القاعدة الانتاجية التي قد تدخل ضمن الاهداف الاساسية المراد بلوغها و ذلك من خلال سياسة التجديد الفلاحي، و هو ما اكدت عليه التعليمات الصادرة من قبل وزارة الفلاحة و التنمية الريفية الموجهة الى الولاية رقم 246 من اجل السهر على تنفيذ احكام المنشور و على ضرورة اعطاء اهمية قصوى للتنفيذ السريع و الصارم لاحكام هذا المنشور، و هذا من خلال الانطلاق في اقرب وقت في انشاء مستثمرات فلاحية جديدة على ارض غير مستغلة تابعة للخواص .

المشرع من خلال سنه للقوانين المنظمة للملكية الفلاحية خاصة الامر المتعلق بالثورة الزراعية، وحد بين مفهوم الملكية و المستثمرة في شخص واحد عملا بمبدأ " الارض لمن يخدمها" ¹.

¹ - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 273.

و عليه تم الغاء كل شكل من اشكال الاستغلال غير المباشر للاراضي الملك و على هذا الاساس تم تامين الاراضي التابعة للأفراد و منحها لمن يستغلها، و حصر مجال الملكية الخاصة للاراضي الفلاحية في نطاق ضيق يتحدد بالاحتياجات الضرورية للمالك و اسرته فقط لا غير .

اما في قانون التوجيه العقاري فقد ميز المشرع بين ملكية الارض وملكية الاستغلال، واعطى اهمية بالغة للاستغلال الاراضي الفلاحية الى درجة انه جعل منه التزام قانوني ولم يعد المالك حر في تقرير كيفية الاستغلال بملكه¹.

2. الاستغلال غير المباشر

بصدور قانون التوجيه العقاري نص على امكانية الاستغلال غير المباشر للاراضي الفلاحية، و بذلك اجاز المشرع للمالك تقديم ارضه للغير من اجل استغلالها اذ يبرم المالك عقد ايجار على هذا الاساس و هو ما نصت عليه المادة 1/53 من قانون التوجيه العقاري على " تكيف الاحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الايجار حسب الحالة من اجل ان تنص على الاشكال القانونية التي تحت على استثمار الاراضي المنتجة و تحسين هيكل المستثمر العقاري"، او تقديم ارضه كحصة من اجل انشاء شركة مع الغير الذي يكون على عاتقه، اما تقديم الموارد المالية الضرورية للاستغلال او يقدم عمله و خبرته كحصة في الشركة المراد انشاؤها².

فالملكية الخاصة في الاراضي مقيدة بالعمل المباشر في هذه الارض ومرتبطة بالانتفاع فهي ملكية انتفاع بالدرجة الاولى، لان الحيازة القانونية غير كافية بل لابد من الممارسة الفعلية للانتفاع و سقوط حق الملكية ياتي نتيجة توقف الانتفاع و الهدف من ذلك هو القضاء على استغلال الانسان لاختيه الانسان³.

أ. الايجار كطريقة لاستغلال العقار الفلاحي المملوك للأفراد

نص المشرع الجزائري على هذه الطريقة بموجب قانون التوجيه العقاري في نص المادة 53 منه و الغاية من النص عليها هو تنوع طرق الاستغلال و ذلك بغية الوصول الى الاستفادة المثلى من

¹ - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 280

² - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 213.

³ - عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1988، ص 19 .

الاراضي الفلاحية.

فاحكام الايجار تناولها المشرع الجزائري في القانون المدني¹ و حدد قواعده العامة، و عرفه في المادة 467 على انه " الايجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستاجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم، يجوز ان يحدد بدل الايجار نقدا او بتقديم عمل اخر" اما الايجار الفلاحي فقد استحدثه المشرع الجزائري بنص المادة 53 من قانون التوجيه العقاري بقولها " تكيف الاحكام التشريعية المعمول بها في مجال عقود الايجار حسب الحاجة من اجل ان تنص على كل الاشكال القانونية التي تحت على استثمار الاراضي، لا سيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة وتحسين هيكل المستثمر العقاري".

ب . استغلال العقار الفلاحي عن طريق تقديم حصة في شركة

اجاز المشرع لمالك الارض الفلاحية ان يقدم ارضه كحصة من اجل انشاء شركة مع الغير² يكون موضوعها استغلال الاراضي الفلاحية و اقتسام الارباح الناتجة عن تاسيس هذه الشركة، فعقد الشركة تناول المشرع الجزائري قواعده العامة في القانون المدني . عرف المشرع الجزائري عقد الشركة في نص المادة 416 منه بقولها " الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيين او اعتباريان او اكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل او مال او نقد بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج او تحقيق اقتصاد او بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة كما يتحملون الخسائر التي قد تتجر عن ذلك".

ثالثا: مفهوم الارض غير المستغلة (غير المستثمرة)

نصت المادة 49 من قانون التوجيه العقاري على " تعد ارض غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة ارض فلاحية تثبت بشهرة علنية انها لم تستغل فلاحيا وفعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الاقل".

من خلال استقراء هذه المادة نجد ان المشرع الجزائري اورد عنصرين لاعتبار الارض الفلاحية غير مستغلة او غير مستثمرة و هما.

¹ - الامر 58/75 المؤرخ في 1975/9/26، المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، عدد 78، لسنة 1975.

² - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 273.

1. عنصر الاستغلال (الاستثمار)

يجب استغلال الاراضي الفلاحية فيما خصصت له وهو استغلالها في النشاط الفلاحي و الزراعي، و ذلك بزراعة الارض و فلاحتها فعليا وان يكون النشاط الفلاحي متلائما مع مساحة الارض و موقعها¹ و طبيعتها و نوع التربة و عمقها و توفر المياه و نسبة الامطار بالمنطقة التي تتواجد بها الارض، مما يزيد في تحقيق الغاية من هذه الارض و تحقيق نمو زراعي و فلاحي يساعد على الاكتفاء الذاتي و النهوض بالاقتصاد تماشيا مع التوجه الجديد للدولة باعتبار الزراعة اهم دعائم النمو الاقتصادي.

2. عنصر المدة

طبقا للمادة 49 المذكورة سابقا فعدم الاستغلال للاراضي الفلاحية يتحقق بمرور موسمين فلاحين دون استغلال الارض في النشاط الفلاحي والزراعي، وعدم تحقيق اي انتاج مهما كان نوعه و ترك الارض بور، او استغلالها في غرض اخر غير المخصصة له، وان هذه المدة يتم معاينتها و اثباتها من طرف جهاز مخصص لذلك².

المشرع لم يفرق في المدة بين الاراضي الفلاحية الكبيرة ذات النشاط الزراعي والفلاحي الكبير والواسع التي تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني ودفع عجلة التنمية و بين المساحات الصغيرة ذات الاستغلال الضيق و التي تكون عادة لسد الاحتياجات العائلية.

الفرع الثاني: عدم استغلال الاراضي الفلاحية تطبيق لنظرية التعسف في استعمال الحق

اعطى المشرع الجزائري للاراضي الفلاحية بموجب مختلف القوانين اهمية اقتصادية ووظيفة اجتماعية، وان عدم استغلالها في الغرض المنوط بها طبقا للمادة 48 من قانون التوجيه العقاري يشكل فعلا تعسفيا، و احدى صور نظرية التعسف في استعمال الحق حيث نصت المادة 124 مكرر من القانون المدني على " يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الاتية . اذا وقع بقصد الاضرار بالغير

. اذا كان يرمي الى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة الى الضرر الناشئ للغير

¹ - فقير فائزة، " واجب استثمار " ملكية الاراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2004، ص 84.

² - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 214.

. اذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة".

اما المادة 48 من قانون التوجيه العقاري جاءت بمفهوم مغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق¹ المنصوص عليه في المادة 124 مكرر من القانون المدني، اذا اعتبرت عدام استغلال الأراضي الفلاحية بمثابة تعسف في استعمال الحق وهذا الموقف الجديد املته الوظيفة الاجتماعية المنوطة بالاراضي الفلاحية².

اولا: الاساس الفقهي لنظرية التعسف في استعمال الحق

يتمحور اساس نظرية التعسف في استعمال الحق حول الصفة غير المطلقة لاستعمال الحق فليس للشخص ان يستعمل حقه بكيفية مطلقة، اذ يجب ان يستعمله في نطاق وحدود القانون ووفقا للقيود الواردة عليه³، اي ان كل حق له حدود معينة لا يجوز الخروج عنها او تجاوزها وفي حالة حصول ذلك فان صاحب الحق يعد متعسفا في استعمال حقه⁴.

فهذه النظرية تنبثق من فكرة الوظيفة الاجتماعية التي تؤديها الملكية، والاهمية الاقتصادية للاراضي الفلاحية ودورها في تحقيق المصلحة العامة والخاصة.

و حسب المادة 124 مكرر من القانون المدني و موقعها فيه، فان التعسف في استعمال الحق اصبح صورة من صور الخطا التقصيري المرتب للمسؤولية التقصيرية و التي تعي الاخلال بالتزام قانوني و المتمثل في عدم الاضرار بالغير، (نية الاضرار بالغير).

ثانيا: الاساس القانوني لنظرية التعسف في استعمال الحق

نص المشرع الجزائري بموجب نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على وجوب استثمار الاراضي الفلاحية بقولها " يشكل عدم استثمار الاراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا الى الاهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الاراضي

¹ - بورابة مريم، حق الشفعة الادارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25/90، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2012، 2011، ص 44.

² - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 279.

³ - د، محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية (نظرية الحق)، دار العلوم للنشر، عنابة، ص 181.

⁴ - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 201.

وفي هذا الاطار يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر او غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية او حائزها و على كل شخص طبيعي او معنوي يمارس ذلك عموما".

من خلال استقراء هذه المادة نستنتج عدة نتائج اهمها¹

. عدم استثمار الاراضي الفلاحية يعد عملا تعسفيا من جهة وبالمقابل جعل فعل الاستثمار واجبا على كل مالك او مالك حقوق عينية عقارية او حائزها، ويجب على مستغل هذه الفلاحية استثمارها وفي حالة الاخلال يعد تعسفا في استعمال الحق.

. في حالة عدم استغلاله لهذه الارض واستثمارها في الغرض المخصص لها يعد اخلال بالتزام يؤدي الى قيام المسؤولية ويعرض للجزاءات.

. ان هذا الالتزام منوط بمالك الحقوق العينية العقارية او حائزها (كل شخص طبيعي او معنوي).

ثالثا: معايير وشروط التعسف في استغلال الاراضي الفلاحية

من خلال استقراء نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري ان المعيار المعتمد للحكم على فعل التعسف في استغلال الاراضي الفلاحية، هو معيار المصلحة العامة بقولها "... نظرا للاهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الارض..." ، حيث يعتبر قرينة على تحقيق المصلحة العامة من خلال فعل الاستثمار.

1 . اعتبار المصلحة العامة كمعيار للتعسف في استثمار الاراضي الفلاحية

اعطى المشرع الجزائري للاراضي الفلاحية اهمية اقتصادية و دور اجتماعي، و ذلك بموجب المادة 48 من قانون التوجيه العقاري، و يمكن اعتبار هذه المادة احسن تطبيقات نظرية التعسف استنادا الى معيار المصلحة العامة و هو معيار موضوعي.

والمعيار الموضوعي حسب نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري يقتضي وجود اعتبارين هما

. ممارسة الحق في استغلال الاراضي الفلاحية مشروط بعدم الاضرار بالغير و ان عدم الاستغلال لهذه الاراضي، يؤدي الى ضرر عام يلحق المجتمع كافة و استعمال الحق اذ ينتج عنه ضرر فهو

¹ - حاجي نعيمة، مرجع سابق ، ص 201 و 203.

تعسف في استعماله¹.

. ان الوظيفة الاجتماعية التي تؤديها الاراضي الفلاحية جعلت المشرع الجزائري يخرج مجال استغلالها من نطاق الحقوق، ليدخله في نطاق الواجبات والالتزامات المفروضة بموجب القانون، وبذلك جعل من عدم استغلالها واستثمارها فعلا تعسفيا.

2 . شروطه

لاعتبار عدم استغلال الاراضي الفلاحية تعسفا في استعمال الحق طبقا للمادة 48 من قانون التوجيه العقاري لابد من توافر مجموعة من الشروط تتمثل في .
حائز الارض الفلاحية يجب ان يكون مستغلا ومستثمرا لها .
. ان تكون الارض التي يستغلها فلاحية او ذات وجهة فلاحية، مما يوجب القانون استغلالها طبقا للمادة السالفة الذكر ، لتصلح ان تكون تطبيق لنظرية التعسف.

. ان يكون مالك او حائز الارض الفلاحية شخصا طبيعيا او معنويا طبقا لنص المادة 48 / 2 السالفة الذكر بقولها "... وعلى كل شخص طبيعي او معنوي يمارس ذلك عموما"، و يكون الشخص طبيعي اذا كان يمارس عملية الاستغلال بشكل فردي وان لا يدخل في اي تنظيم من التنظيمات مهما كان نوعه، و يكون شخص معنوي اذا كان عبارة عن تنظيم قانوني في شكل مستثمرة فلاحية فردية او جماعية طبقا للقانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة الخاصة للدولة².

. يجب على مالك الاراضي الفلاحية او حائزها استغلال واستثمار هذه الارض خلال موسمين فلاحيين³، وذلك طبقا لنص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري التي نصت " تعد ارض غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة ارض تثبت بشهرة علنية انها لم تستغل استغلالا فلاحيا مدة موسمين فلاحيين على الاقل".

¹ - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 205.

² - الجريدة الرسمية، العدد 46 لسنة 2010.

³ - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 206، 207.

. يجب استغلال الارض الفلاحية خلال مدة موسمين فلاحيين متعاقبين وفي حالة عدم الاستغلال، خلال موسمين غير متعاقبين فلا يعد هنا تعسفا في استعمال الحق.

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة على عدم استغلال الاراضي الفلاحية

نتناول في هذا المطلب كيفية اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية والهيئة المختصة باثباته والجزاءات المترتبة عن ذلك من خلال مايلي.

الفرع الاول: كيفية اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية

نصت المادة 50 من قانون التوجيه العقاري على "عدم الاستثمار الفعلي للاراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين، 48 و 49 اعلاه تعايينه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها و اجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم".

اثبات عدم الاستغلال الفعلي للاراضي الفلاحية يكون عن طريق المعاينة الميدانية و المادية و ذلك بالاعتماد على معايير محددة طبقا لاسس فلاحية علمية و فنية¹، و قد تم تنظيم ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 83/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012².

اولا: لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية

تطبيقا لنص المادة 50 من قانون التوجيه العقاري صدر المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي انشا لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية، الذي عدل بالمرسوم التنفيذي 83/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012.

حيث توجد هذه اللجنة على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن وهي بمثابة هيئة من هيئات عدم التركيز الاداري تتبع وصائيا وزارة الفلاحة، ومجال عملها حسب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه ينحصر على الاراضي الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص " تبقى الاراضي غير

¹ - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 209.

² - الجريدة الرسمية، العدد 11 لسنة 2012.

المستغلة التابعة للاملاك الخاصة للدولة تبقى خاضعة لاحكام المادة 28 من القانون 03/10 المؤرخ 15 اوت 2010.

1. تشكيلة اللجنة

- تتشكل اللجنة طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي 97/484 المعدل و المتمم من
- . مدير المصالح الفلاحية للولاية رئيسا
- . المدير الولائي للديوان الوطني للاراضي الفلاحية
- . عضو من الغرفة الفلاحية الولائية يعينه رئيسه
- . عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه
- . يعين اعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص اقليميا لمدة ثلاث سنوات
- . ويمكنها الاستعانة باي شخص من شأنه مساعدتها في اشغالها¹.

2. كيفية عمل اللجنة

تجتمع لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسها، كما يمكن ان تجتمع كلما دعت الحاجة لذلك في دورات غير عادية. تقوم اللجنة اثناء اجتماعها الاول بضبط نظامها الداخلي و اتخاذ التدابير التي تراها ضرورية للعمل بها².

أ. الاجراءات المتبعة

تعتبر الاراضي الفلاحية غير مستغلة بمفهوم المادة 49 من قانون التوجيه العقاري وفق العنصرين المذكورين اعلاه، و هو عدم استغلالها الفعلي في الغرض المخصص لها (النشاط الفلاحي) و مرور موسمين فلاحيين، وان عدم الاستغلال (سواء كان من المالك او المستاجر او الحائز)³ يكون ثابت بموجب شهرة علنية وان هذا الامر تعاينه لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية

¹ - المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود الارض غير المستغلة غير ممثل باي عضو، في لجنة عدم استغلال الاراضي الفلاحية و هو ما يمكن اعتباره امر غير منطقي.

² - المادة 4 ، من المرسوم التنفيذي 97/484 المعدل و المتمم.

³ - بورابة مريم، مذكرة سابقة، ص 46.

و ذلك بالانتقال الى الاماكن لمعاينة عدم استغلال الارض و لها ان تستعين باي خبير من اجل ذلك

.وتخطر اللجنة من طرف كل من

. تلقائيا بمبادرة من اعضائها.

. من طرف المصالح الفلاحية

. من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

. بناء على اخطار من اي شخص¹.

ويقصد بالشهرة العلنية هو اجراء تقوم به هيئة او ادارة معينة في اطار عملها العادي، وان لم تكن معينة بالقطاع الفلاحي بصفة مباشرة كمديرية المصالح الفلاحية او مديرية الغابات او مديرية البيئة.

ومنه نستطيع القول ان اللجنة تستطيع ان تقوم تلقائيا بالمعاينة من قبل اعضائها، وبدون انتظار تدخل الجمهور ويمكنها ان تفتح تحقيق بناء على الاخطار المقدم لها من احدى الجهات المذكورة في المادة 5 من المرسوم التنفيذي 484/97 المعدل و المتمم.

بعد اجراء المعاينة من طرف اللجنة المختصة (سواء كان الاستغلال ثابت او غير ثابت)، و بعد التأكد من المخالفة فانها تحرر محضر بشأن ذلك (محضر اثبات حالة)، توجه نسخة منه الى الوالي و الوزير المكلف بالفلاحة².

وعندما تثبت اللجنة عدم استغلال ارض فلاحية تعذر المالك او حائز الحق العيني العقاري بمباشرة استغلالها، في مهلة تتجاوب مع قدرات الارض والشروط الفلاحية و المناخية للمنطقة التي توجد بها الارض.

وان هذه المهلة لا يمكن ان تتجاوز ستة اشهر مهما يكن موقع الارض و طبيعتها³، (تقوم بانذاره لاجل العودة لاستغلال و استثمار الارض الفلاحية).

¹ - المادة 5، من المرسوم التنفيذي 484/97 المعدل و المتمم.

² - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 282، و انظر ايضا، المادة 5 ، من المرسوم التنفيذي 484/97 المعدل و المتمم.

³ - المادة 6 ، من المرسوم التنفيذي 484/97 المعدل و المتمم.

في حالة انقضاء الاجل المحدد من طرف اللجنة (ستة اشهر) و لم يقم المالك او حائز الحق العيني العقاري باستغلال الارض، يتم اعذاره مرة ثانية و اخيرة لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة و فقا للمادة 51 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على " اذا ثبت عدم استثمار الارض الفلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها و اذا بقيت غير مستثمرة لدى انتهاء اجل جديد مدته (1) سنة ... " .

يكون للمعني من ذلك التاريخ الحق في تقديم الشروحات التي يراها مناسبة لتبرير عدم استغلاله الارض¹ (ينبغي على اللجنة خلال مدة الاعذار الثاني طلب الاسباب التي حالة دون استغلاله و استثماره للارض و تركها على حالها).

اما عن الاعذارات يجب ان يرسل الاعذار الاول الى المعني بالامر بموجب رسالة مضمنة موصى عليها مع وصل استلام، اما الاعذار الثاني يوجه للمعني عقب الاعذار الثاني ويوجه له عن طريق المحضر القضائي².

اذا انقضت مدة السنة و لم يجب المعني بالامر او لم يقدم المبرر المقنع على عدم استغلاله للارض الفلاحية، تقوم اللجنة المختصة باثبات عدم الاستغلال و تقوم بابلاغ الديوان الوطني للاراضي الفلاحية³، بصفته الجهة المخولة قانونا بتطبيق التدابير المقررة عن عدم الاستغلال المحددة بموجب المادة 51 من قانون التوجيه العقاري⁴.

ثانيا: الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

نصت المادة 51 من قانون التوجيه العقاري على " اذا ثبت عدم استثمار ارض الفلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها و اذا بقيت غير مستثمرة لدى انتهاء اجل جديد مدته (1) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بمايلي

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 216.

² - المادة 8، من المرسوم التنفيذي 484/97 المعدل و المتمم.

³ - انظر المرسوم التنفيذي، 87/96 المؤرخ في 24 نوفمبر 1996، يتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي، 339/09 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009 ، الجريدة الرسمية ، العدد 61 لسنة، 2009.

⁴ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 137.

. وضع الارض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك او الحائز الظاهر اذا كان المالك الحقيقي غير معروف

. او عرض الارض للتاجير

. او بيعها اذا كانت خصبة او خصبة جدا "

فالهئية العمومية المخولة لهذا الغرض تطبيقا لنص المادة اعلاه هو الديوان الوطني للاراضي الفلاحية .

في البداية تم التفكير في انشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، على ان توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة غير انه في الاخير، تم التخلي عن الفكرة لصالح انشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية ¹.

1 . الطبيعة القانونية للديوان الوطني للاراضي الفلاحية

نصت المادة الاولى من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل والمتمم على " ... تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي يخضع الديوان للقواعد الادارية المطبقة على الادارة في علاقتها مع الدولة و يعد تاجرا في علاقاته مع الغير".

ومنه نستطيع القول ان الديوان الوطني للاراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، و يخضع في علاقاته مع الدولة للقانون الاداري و يخضع للقانون الخاص في علاقاته مع الغير ² و يوضع تحت وصاية وزير الفلاحة.

2 . تشكيلة الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

ينشا ويوضع الديوان الوطني للاراضي الفلاحية تحت السلطة الوصائية لوزير الفلاحة ³، يديره مجلس ادارة ويسيره مدير عام و يتشكل الديوان من مصالح مركزية و هياكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني ⁴.

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 137.

² - فقير فائزة، مذكرة سابقة، ص 108.

³ - المادة 2، من المرسوم التنفيذي 87 /96 المعدل و المتمم.

⁴ - المادة 11، من المرسوم التنفيذي 87 /96 المعدل و المتمم.

أ . تشكيلة مجلس الادارة

حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 87 /96 المعدل و المتمم من

. ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا

. ممثل وزير العدل

. ممثل الوزير المكلف بالاملاك الوطنية

. ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية

. ممثل الوزير المكلف بالمالية

. ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية

. ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة

. ممثلي عن المنظمات النقابية الاكثر تمثيلا

ويمكن للديوان ان يستعين باي شخص يراه كفاء في المسائل المطروحة للنقاش او من شأنه ان

يفيده في مداولاته.

. يكلف مجلس ادارة الديوان بمايلي¹.

. تنظيم الديوان وسيره العام و نظامه الداخلي

. برنامج عمل الديوان السنوي او المتعدد السنوات وحصيلة نشاطاته

. برنامج استثمارات الديوان السنوي والمتعدد السنوات و قروضه المحتملة

. الشروط العامة لابرام الاتفاقيات والصفقات و المعاملات الاخرى التي تلزم الديوان

. مدى ملائمة حيابة الديوان اراض فلاحية وشروط ذلك

. جداول تقدير ايرادات الديوان و نفقاته

. نظام الديوان المحاسبي والمالي و القانون الاساسي لمستخدميه و شروط دفع مرتباتهم

. قبول الهبات والوصايا التي تقدم للديوان و تخصيصها

. يكلف المدير العام بمايلي²

¹ - المادة 12، من المرسوم التنفيذي 87 /96 المعدل والمتمم.

² - المادة 18، من المرسوم التنفيذي 87 /96 المعدل والمتمم.

- . يعتبر مسؤول عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الادارة
- . يمثل الديوان في كل اعمال الحياة المدنية وامام القضاء
- . يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان
- . يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الادارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها
- . يعد الميزانية التقديرية للديوان و ينفذها
- . يبرم جميع الصفقات و العقود و الاتفاقيات
- . ينفذ نتائج مداولات مجلس الادارة التي صادقت عليها السلطة الوصية
- . يقوم بتحضير اجتماعات مجلس الادارة

3 - سير مجلس الادارة

يجتمع مجلس الادارة باستدعاء من رئيسته في دورة عادية مرتين في السنة على الاقل. كما يمكنه ان يجتمع في دورة غير عادية بطلب من رئيسته او المدير العام للديوان او بطلب من ثلث الاعضاء، و يعد الرئيس جدول الاعمال بناء على اقتراح المدير العام للديوان. وتوجه الاستدعاءات المرفقة بجدول الاعمال قبل خمسة عشر يوم على الاقل من تاريخ الاجتماع. ويمكن ان يقلص الاجل في الدورات غير العادية على الاقل عن ثمانية ايام، واذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع اخر في اجل ثمانية ايام و تصح المداولات عندئذ مهما يكن عدد الاعضاء الحاضرين.

وتتخذ القرارات بالاغلبية البسيطة وفي حالة تعادل الاصوات يكون صوت الرئيس مرجح، و تحرر المداولات في محاضر يوقعها الرئيس و كاتب الجلسة، وتعرض على السلطة الوصية لتوافق عليها و تسجل هذه المحاضر في سجل خاص¹.

4 . مهام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي 87 /96 المعدل والمتمم والمادة 1 و 2 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للاراضي الفلاحية الملحق بالمرسوم، فام مهام الديوان

¹ - المادة 17 و 18 من المرسوم التنفيذي 87 /96 المعدل و المتمم.

تتمثل في

- . دراسة طلبات الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وبالاتصال مع مصالح املاك الدولة، وبالتفويض وتنفيذ الاجراء المنصوص عليه لهذا الغرض.
- . ضمان متابعة شروط استغلال الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع ادوات تقييم استعمالها المستدام والامثل من اصحاب الامتياز.
- . السهر على ان لا تؤدي اية صفقة تتعلق بالاراضي الفلاحية الى تغيير وجهتها الفلاحية.
- تطبيقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري يضع الارض المصرح بها غير المستغلة قيد الاستغلال او الايجار او البيع.
- . يمارس حق الشفعة لحساب الدولة على الاراضي الفلاحية وفقا للمادة 52 من قانون التوجيه العقاري.
- . يحل محل المتعاملين الذين ابرموا صفقات عقارية مخالفة لنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري.
- . يشجع على استعمال كافة الوسائل التقنية والمالية الهادفة الى تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق ضم الاراضي او المبادلات الودية.
- . يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية و يسهر على المحافظة على تجديد معلوماتهم بانتظام.
- . ينشيء بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي و يسيره و يقوم بتطويره.
- . يدرس طلبات الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة وتنفيذ الاجراء المحدد لهذا الغرض ومتابعة حركة اصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به¹.
- . اقتناء اي مستثمرة او ارض فلاحية او ذات طابع فلاحي تسند تهيئتها او تثمينها او استصلاحها عن طريق التعاقد.

¹ - المادة 2 ، من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للاراضي الفلاحية، الملحق بالمرسوم 96 / 87، المعدل و

المتمم.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة على مخالفة الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية

نصت المادة 51 من قانون الوجيه العقاري على " اذا ثبت عدم استثمار الارض الفلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها و اذا بقيت غير مستثمرة لدى انتهاء اجل جديد مدته (1) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بمايلي

. وضع الارض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك او الحائز الظاهر اذا كان المالك الحقيقي غير معروف

. او عرض الارض للتاجير

. او بيعها اذا كانت خصبة او خصبة جدا "

بعد تحرير محضر المعاينة من طرف لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية¹، و ذلك بعد انتهاء الاجال المحددة قانونا، دون تقديم مبررات عن عدم الاستغلال يحال الملف الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لغرض فرض الجزاءات² المقررة عن عدم الاستغلال، و التي حددتها المادة 51 المذكورة اعلاه في ثلاث حالات هي

. وضع الارض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك او الحائز الظاهر اذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

. عرض الارض للتاجير

. بيعها اذا كانت خصبة او خصبة جدا

اذا كانت الارض الفلاحية غير المستغلة (المحرر بشأنها محضر) من صنف الأراضي الخصبة او الخصبة جدا، فان الاجراء المتخذ هو عرضها للبيع اما اذا كانت من الاصناف الاخرى فانها توضع حيز الاستثمار على نفقة المالك او عرضها للتاجير.

اما اذا كان سبب عدم الاستغلال راجع الى اسباب غير مبررة او واهية فان الجزاء هو بيع الارض، اما اذا كان عدم الاستغلال مبني على اسباب جدية واقعية او على قوة قاهرة فان الارض توضع حيز الاستثمار او التاجير.

¹ -بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 282.

² -فقير فائزة، مذكرة سابقة، ص 07.

أولاً: وضع الارض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك

وضع الارض حيز الاستثمار لا يؤدي الى اخراج ملكية الارض من المالك ويدخلها في ملكية شخص اخر والذي يعهد له باستغلالها فقط

توضع الارض حيز الاستثمار لحساب و على نفقة المالك في حالة ما اذا كان معروف و كان سبب عدم الاستغلال و استثمار الأراضي الفلاحية، راجع الى قيام اسباب (اسباب قاهرة، او عجز مؤقت) ادت الى العجز عن الاستغلال، اما في اذا كان المالك الحقيقي للارض غير معروف و حرر محضر بعدم الاستغلال فان وضع الارض قيد الاستثمار يكون على نفقة و لحساب حائزها الظاهر.

اما حالة عدم الاستغلال التي يرجع فيها الامر للمستثمر (المستغل ، المستاجر)، فان هذه الحالة لا يمكن تطبيق نص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري عليها، وامام سكوت النص كان من الاجدر اعطاء المالك (المؤجر)، حق فسخ الايجار بل اكثر من ذلك يجب ان يكون طلب الفسخ الزامي على المالك الذي يتغاضى عن ذلك طالما ان المستاجر يدفع له بدلات الايجار بانتظام¹. بالرجوع الى النصوص المعروضة بخصوص هذا الموضوع لم تبين الاجراءات التي يتبعها الديوان الوطني للاراضي الفلاحية لاجل وضع الارض حيز الاستثمار، كما ان هذه النصوص لم تبين طبيعة العلاقة التي تكون بين الشخص المستغل لارضه الفلاحية والشخص الذي سيعهد اليه بذلك.

كما انه لم تبين النصوص مدة وضع الارض حيز الاستثمار (لم تحدد المدة) الا انه يمكن ان تحدد لمدة تساوي موسم فلاحي واحد حسب نوعية التربة و طبيعة الزراعة قابلة للتجديد اذا طال المانع بالمالك لاستثمار ارضه².

ثانياً: عرض الارض للتاجير

عرض الارض للتاجير لا يؤدي الى اخراج ملكية الارض من مالكة الاصلي وادخالها في ملكية شخص اخر الذي اجرت له الارض.

¹ - سماعين شامة ، مرجع سابق، ص 284.

² - سماعين شامة، مرجع نفسه، ص 285.

إذا ثبت ان سبب عدم استغلال الارض من طرف المالك او من يقوم مقامه راجع لاسباب قاهرة¹، فان المشرع لم يبين الحالات التي يتم فيها اللجوء الى عرض الارض للتأجير².

بالرجوع الى نص المادة 1/52 من قانون التوجيه العقاري ذكرت حالة وضع الارض حيز الاستثمار و عرض الارض للتأجير، لكنها لم تبين متى يتم اللجوء الى كل حالة و على ماذا يستند الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اختيار احدهما .

خاصة انه كما ذكرنا اعلاه انه يتم اللجوء الى الحالتين في حالة القوة القاهرة .

. فما هي اجراءات عرض الارض للتأجير و كيفية الاعلان عن ذلك و اختيار المستاجر، و كيفية ابرام عقد الايجار و من هم طرفيه و كيف يتم تقدير الاجرة.

نصت المادة 53 من قانون التوجيه العقاري على " تكيف الاحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الايجار حسب الحاجة من اجل ان تنص على كل الاشكال القانونية التي تحت على استثمار الأراضي، لا سيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة وتحسين هيكل المستثمر العقاري.

ويجب ان تتوافق مدة الايجار مع الاهداف السالفة الذكر ويمكن ان تحرر عقود الايجار الفلاحي في شكل عقود عرفية³.

باستقراء هذا النص نجد ان المشرع الجزائري بخصوص ايجار الاراضي الفلاحية انها تخضع لنفس احكام ايجار المحلات السكنية و المهنية، الخاضعة لاحكام القانون المدني بشرط ان تكيف حسب نص المادة 53 اعلاه بما يتناسب و خصوصية و طبيعة الارض الفلاحية، و ايضا يجب ان تتوافق مدة الايجار مع الاهداف السالفة الذكر، و يمكن ان تحرر عقود الايجار الفلاحي في شكل عقود عرفية و بذلك يمكن القول ان مدة الايجار لا تقل عن موسم فلاحي واحد .

¹ - فقير فائزة، مذكرة سابقة، ص 114.

² - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 242.

³ - المشرع في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، نص على ان الاجارات الزراعية يجب ان تحرر في شكل رسمي، تحت طائلة البطلان.

نصت المادة 54 من قانون التوجيه العقاري على " لا يجوز التاجير الفرعي الا في مراعي القش و ذلك في اطار احكام المادة 505 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور اعلاه

و في جميع الحالات الاخرى غير المبنية اعلاه يكون العقد باطلا و عديم الاثر".
و بذلك فان التاجير الفرعي للاراضي الفلاحية لا يكون صحيحا و منتجا لاثره القانوني الا بالنسبة لمراعي القش فقط ¹، وهذا طبعا بعد الموافقة الصريحة للمؤجر بغرض منع المضاربة على الاراضي الفلاحية.

ثالثا: عرض الارض الفلاحية للبيع

طبقا للمادة 51 من قانون التوجيه العقاري اذا كانت الارض الفلاحية التي تثبت عدم استغلالها و استثمارها، من صنف الاراضي الخصبة او الخصبة جدا و تم معاينة هذا الامر من لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية و حرر بشأنها محضر (محضر معاينة) ، فان الجزاء المترتب هنا من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية هو عرض الارض للبيع و ان هذا الجزاء يقع على اصل الملكية ².

رجوعا الى المادة 51 من قانون التوجيه العقاري فان الاراضي الفلاحية التي ثبت عدم استغلالها، و المصنفة ضمن الاراضي الفلاحية الخصبة و الخصبة جدا فانه يتم بيعها و لا يهم سبب عدم الاستغلال راجع لاسباب قاهرة او لاسباب اخرى .

و بصدد بيع الاراضي الفلاحية لا يمكن ان نتصور الا حالتين

1. الحالة الاولى

اذا قرر المالك او الملزم باستغلال الاراضي الفلاحية بيع الاراضي الفلاحية بعد ثبوت عدم الاستغلال، هنا تعرض الارض على الديوان الوطني للاراضي الفلاحية و عند الاتفاق بينهما على الثمن يتم البيع لصالح الديوان ³، وهوما نصت عليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل

¹ - فقير فائزة، مذكرة سابقة، ص 114.

² - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 285.

³ - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 286.

و المتمم بقولها " يمكن الديوان في اطار نشاطاته الخاصة ان يقتني اي مستثمرة او ارض فلاحية او ذات طابع فلاحى تسند تهيئتها او تثمينها او استصلاحها عن طريق التعاقد " .

اذا لم يتفق على البيع بينه و بين الديوان فان البيع يتم لصالح مشتري و يتم تحديد الثمن و هنا على البائع و المشتري المترشح ان يقوموا بتحرير تصريح بنية البيع يتم تبليغه للديوان الوطني للاراضي الفلاحية، الذي يكون له الحق في الخيرة في استعمال حقه في الشفعة ام لا¹.

اما اذا كانت الارض غير معروفة المالك و كانت الارض في حيازة شخص بصفته حائز مادي او واضع يد، فانه يطرح مشكلة انعدام سلطة التصرف في الارض، و بالتالي استحالة بيعها لان الحائز المادي ليس له سلطة التصرف، و لكي تصبح الدولة مالكة يجب عليها اتباع اجراءات قانونية لتؤول اليها ملكية الارض حتى تستطيع التصرف².

و يجب ان يكون هذا البيع موافقا لنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على " تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الاراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية و يجب ان لا تلحق هذه المعاملات ضرر بقابلية الاراضي للاستثمار و لا تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين اراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري و برامجه، و يتم ذلك مع مراعاة تطبيق احكام المادة 36 اعلاه و ممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 اعلاه".

اي يجب ان تكون المعاملة الواردة على الاراضي الفلاحية مفرغة في شكل رسمي وان لا تلحق ضرر بقابلية الارض للاستثمار وان لا تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية او تتسبب في تكوين ارض تخالف المساحة المرجعية المنصوص عليها.

نصت المادة 56 من قانون التوجيه العقاري على " كل معاملة تمت بخرق احكام المادة 55 اعلاه باطلة وعديمة الأثر .

و يمكن في هذه الحالة الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة الى الهيئة المؤهلة بدفع ثمن عادل".

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 286.

² - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 286.

فهذه المادة نصت على ان اي معاملة ترد على ارض فلاحية والتي تمت خرقا لاحكام المادة 55 اعلاه، فانها باطلة وعديمة الاثر والجزاء المترتب على خرق احكام هذه المادة التي تتمثل في

. الاسترداد

و هو الغاء العقد (عقد البيع) المبرم على اساس الارادة المنفردة للغير و يكون لاجراء الاسترداد وفقا للمادة 56 من قانون التوجيه العقاري طبيعة عقابية على المشتري¹ و في بعض الاحيان بتواطؤ البائع ونظرا لقاعدة الوظيفة الاجتماعية للارض الفلاحية و يترتب على الغاء العقد المبرم مايلي

المعاملة تكون باطلة التي تمت خرقا لاحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري و جعل الديوان الوطني للاراضي الفلاحية محل المشتري باثر رجعي (نقل الملكية للديوان باثر رجعي) اي يتم استرداد الارض و يترتب على حلول الديوان محل المشتري مايلي

. تنتقل ملكية الاراضي الفلاحية للديوان على الحالة التي كانت عليها اثناء ابرام المعاملة محل اجراء الاسترداد.

. تنقضي كل الحقوق العينية التي يكون قد أنشأها المشتري.

. يستفيد الديوان بجميع التحسينات التي اقامها المشتري المزاح اثناء ملكيته لقطعة الارض باجراء الاسترداد.

. دفع ثمن عادل².

2. الحالة الثانية

حالة وقوف المالك موقف سلبي من الانذار³ (اي رفض الاستجابة لقرار الديوان)، هنا يتكفل الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بالبيع الجبري للاراضي الفلاحية عن طريق المزاد العلني، و في هذه الحالة لا يستطيع الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة⁴ طبقا للمادة 798 من القانون المدني.

¹ - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 287.

² - سماعيل شامة ، مرجع نفسه، ص 286، 287.

³ - فقير فائزة، مذكرة سابقة، ص 118.

⁴ - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 286.

3 . ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحقه في الشفعة

اعطى المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق ممارسة الشفعة على الاراضي الفلاحية، وذلك وفقا للمرسوم التنفيذي 87/96 المنشىء لهذا الجهاز لذلك فهو اداة او هيئة تابعة للدولة يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية¹.

وطبقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات ادارة و تسيير الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة²، نصت على " يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل و المادة 15 من القانون 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الاراضي

الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، و المادتين 52 و 71 من القانون 25/90 المؤرخ في 19 نوفمبر 1990 المذكورين اعلاه وفق الشروط و حسب الكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الاحكام او النصوص المتخذة لتطبيقها" ، و بذلك يكون الديوان صاحب حق ممارسة الشفعة باسم الدولة و لحسابها على جميع المعاملات العقارية الفلاحية.

ورجوعا للمواد 52 و 55 من قانون التوجيه العقاري و احكام الملحق الخاص بدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية انه يمارس حق الشفعة على الاراضي في حالتين

ممارسة حق الشفعة عندما يعمد الى اجراء بيع الاراضي الفلاحية والتي ثبت عدم استغلالها لمدة موسمين فلاحيين طبقا للمادة 52 فقرة 3 من قانون التوجيه العقاري والمادة 2/2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم المنشىء للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

. ممارسة حق الشفعة عندما يبرم معاملات واردة على ارضي فلاحية وكانت هذه المعاملة غير مفرغة في شكل رسمي، او كان من شأنها المساس بقابلية الارض للاستثمار او تغيير وجهتها الفلاحية او تتسبب في تكوين اراضي دون المساحة المرجعية.

¹ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 87 /96 المعدل والمتمم.

² - الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2012.

ويمكن تعريف حق الشفعة حسب المادة 784 من القانون المدني على " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار و ذلك ضمن الشروط المحددة قانوناً".

. انشاء حق الشفعة واستعماله في السوق العقارية الفلاحية

يهدف المشرع من خلال هذا الامر الى مايلي

- . تدعيم عمل الاراضي وهذا بفتح مجال الملكية العقارية لفائدة الفلاحين الشباب واعادة تنصيب الفلاحين المنزوعة ملكيتهم وكذا لفائدة المستثمر المستاجر في حالة بيع الاراضي التي يستثمرها¹.
- . توسيع وتحسين قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى مع التطور في طرق الاستغلال.
- . حماية قابلية استغلال المستثمرات الفلاحية المعرضة لتهديد توسع البنايات التحتية اثناء انجاز الاشغال العمومية.

. حماية المضاربة في سوق الاراضي الفلاحية

. حماية الاراضي الفلاحية والمستثمرات المتواجد فوقها من عملية القسمة وتجزئة الاراضي

. حماية المناطق الحساسة المتواجدة على اطراف الاراضي الفلاحية كالغابات والحضائر الطبيعية.

الاجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة

لم يحدد قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي المنشيء للديوان الوطني للاراضي الفلاحية، الاجراءات التي يمارسها الديوان عند المطالبة بالشفعة، لذا وجب الرجوع للاحكام العامة الواردة في القانون المدني في المواد 799 و 803 و تكون الاجراءات المتبعة كمايلي

. التصريح بالتصرف

تتم المعاملات الواردة على الاراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية طبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، وبذلك يجب على البائع والمشتري² ابرام تصرفهما امام موثق في شكل رسمين و يبلغ هذا التصرف الى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية عن طريق الموثق محرر العقد.

. موقف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية من التصريح بنية التصرف

يمكن ان يصدر راي الديوان ويكون هنا باحد الموقفين

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 243.

² - سماعين شامة، مرجع نفسه، ص 251.

. حالة الرفض

حيث يكون الرفض صريحا يبلغ للطرفين الاصيلين في العقد والى الموثق المكلف بتحرير العقد، اما حالة سكوت الادارة (الديوان) هنا يثور خلاف فقهي لان السكوت قد يفسر على انه رفض و قد يفسر على انه قبول.

. حالة القبول

يبلغ لطرفي العقد الاصيلين والموثق المكلف بتحرير العقد ويجب ان يكون صريحا¹، و هذا خلافا لما هو مقرر في نص المادة 804 من القانون المدني فيما يخص قواعد الشفعة فانه يحق للادارة تغيير الثمن المتفق عليه وهذا في حالة قبول ممارسة الشفعة نكون امام صورتين .
القبول بالثمن المحدد في التصريح بالتصرف ومن ثم يبرم العقد بين البائع والديوان في شكل رسمي، حالة القبول مع تغيير الثمن المصرح به وهنا يمكن تصور حالتين .
قبول البائع بذلك وما بقي على الاطراف سوى افراغ العقد في قالب رسمي .
يرفض البائع و هو ما يستدعي الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الى اللجوء الى القضاء لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع².

الفرع الثالث: عدم استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأفراد وأثرها على حماية البيئة

اوجب المشرع الجزائري استغلال الاراضي الفلاحية المملوكة للأفراد فيما خصصت له و هو النشاط الفلاحي، و ذلك بزرع الارض و فلاحتها فعليا و ان يكون النشاط الفلاحي متلائم مع طبيعة الارض و موقعها ونوع التربة و توافر المياه و نسبة الامطار، وهذا بغرض حماية الاراضي الفلاحية و عدم تغيير وجهتها الفلاحية حفاظا على البيئة، و ذلك لمنع تحويلها الى اراضي قابلة للتعمير (نتيجة عدم الاستغلال) خاصة ان للعقار الفلاحي اهمية اقتصادية و وظيفة اجتماعية.
فحماية الاراضي الفلاحية والحث على استغلالها واستثمارها يندرج ضمن اشكالية حماية البيئة، التي تتسم بتشعب مظاهرها وهو وضع لا يختلف عليه الحال في معظم الدول، حيث تعتبر الاراضي الفلاحية من اكثر الاوساط البيئية عرضة لمخاطر التعمير، و من مظاهر هذا الاعتداء

¹ - فقير فائزة، مذكرة سابقة، ص 122.

² - سماعيل شامة ، مرجع سابق، ص 252.

تلك الاضرار التي تلحق بالاراضي الفلاحية التي من شأنها تعطيل التوازن البيئي، خاصة التوسع العمراني الناتج بالدرجة الاولى عن النزوح الريفي نحو المدن¹ وانشاء المناطق الصناعية على حساب الاراضي الفلاحية.

فالطلب على هذه الاراضي الفلاحية يتمثل في التوسع العمراني على حسابها وانشاء المناطق الصناعية رغم تكريس المشرع الجزائري للمخططات الفلاحية كوسيلة لمنع الاضرار بالبيئة. فعدم الاستغلال له اثر على الاراضي الفلاحية ذلك ان الانسان يؤدي ببعض نشاطاته كعملية الحرث الاسطواني، والسطحي او ترك الارض دون سقي او تركها بور لمدة زمنية طويلة، ان عملية الاستغلال في اغلب الاحيان تكون من طرف فلاحين ذوي خبرة² بسيطة مما يكون له اثر سلبي على البيئة.

فعدم استغلال الاراضي الفلاحية او الاستغلال بطريقة سيئة من طرف الفلاحين قد يؤدي الى انتشار ظاهرة التملح في الاراضي الفلاحية، و ذلك راجع لعمليات السقي غير الخاضعة للمراقبة مما يؤدي الى صعود الطبقة المائية الجوفية الى الاعلى، مما يزيد في نسبة ملوحة الارض الامر الذي يفقد الارض مكوناتها التي تساعد على نمو الاعشاب و منه القضاء على الغطاء النباتي، و انتشار ظاهرة تعرية التربة المؤدية الى التصحر نتيجة عدم الاستغلال، كما ان ظاهرة طمر النفايات المنزلية و الصناعية داخل الارض الزراعية يؤدي الى استنزاف صلاحية التربة، كما ان سوء استعمال الاسمدة و المبيدات يؤدي الى استنزاف الخصائص الطبيعية للارض الفلاحية وان الاستعمال المتكرر للاسمدة و المبيدات يعتبر عامل رئيس لتلوث البيئة³.

فالمشرع يهدف الى المحافظة على الاراضي الفلاحية واستغلالها فيما خصصت له وجعله التزام قانوني، لاجل الوصول الى فلاحية ذات كفاءة عالية وتكييف انظمة الانتاج وتنمية الأراضي الفلاحية، وعدم تركها بور دون استغلال وما في ذلك من ضرر على جميع الاصعدة خاصة ما تعلق منها بالبيئة، حتى ان المشرع جرم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي واصبح يشكل جريمة، و ذلك بنص المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي و لما لذلك من اثر على حماية البيئة.

¹ -شوك مونية، مذكرة سابقة، ص 49.

² -بن سعدة حدة، حماية البيئة كفيد على حق الملكية العقارية، مذكرة الماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2006، 2007، ص 61.

³ -بوسعدة حدة، مذكرة نفسها، ص 62.

الفصل الثاني: الرقابة على الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة وأثرها على حماية البيئة

اصدر المشرع الجزائري عدة نصوص لاجل تنظيم القطاع الفلاحي التابع للدولة لما له من اهمية على التنمية و الاقتصاد الوطني، لذلك حاول المشرع تنظيمه بعدة قوانين و مراسيم اهمها القانون 19/87 المؤرخ في 18 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و منح من خلاله للفلاحين و المنتجين حق انتفاع دائم و الزمهم بوجوب الاستغلال و الاستثمار الفعلي للأرض، ليعيد تنظيم هذا القطاع من جديد من خلال سن القانون 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة و استبدال حق الانتفاع الدائم بحق الامتياز و اقر للدولة و هيئاتها حق ممارسة الرقابة على ذلك.

فالمشرع من خلال سن العديد من القوانين و التنظيمات بخصوص تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، يحاول ايجاد نوع من التوازن بين مبداء ضرورة المحافظة على الأراضي الفلاحية واستغلالها وتنميتها في النشاط المخصص لها وهو النشاط الفلاحي، ومبدأ حماية البيئة من اي اعتداء يهددها جراء الاستغلال العشوائي وغير المنظم لها، وتفصيل ذلك من خلال المبحثين الاتيين.

المبحث الأول: طرق استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة وأثرها على حماية البيئة.

المبحث الثاني: اثار الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة وأثرها على حماية البيئة.

المبحث الاول: طرق استغلال الاراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة واثرها على حماية البيئة.

صدر القانون 19/87 المؤرخ في 18 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، الذي بين كيفية استغلال الاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية المملوكة للدولة عن طريق منح هذه الاراضي للمنتجين في شكل مستثمرات فلاحية فردية او جماعية و اعطى لهم حق انتفاع دائم الى جانب التنازل الكلي عن مجمل الاملاك العقارية المبنية و المنقولة المخصصة لاستغلال هذه الارضي الفلاحية ،و مع تطور الأوضاع الاقتصادية اعطى المشرع الجزائري دور هام للاراضي الفلاحية فاصبح لها دور اقتصادي ووظيفة اجتماعية، و نظرا لاستغلال الفلاحين تقصير الدولة في ممارسة الرقابة الامر الذي أدى في كثير من الحالات الى تغيير الوجهة الفلاحية للارض، و ما لهذا من اثر سلبي على البيئة ، الامر الذي ادى بالمشرع الى اعادة تنظيم هذا القطاع بسن نظام جديد لاستغلال هذا النوع من الاراضي بغرض فرض نوع من الرقابة يكون اكثر صرامة و اكثر محافظة على الأراضي الفلاحية و البيئة بصفة عامة، عن طريق نظام الامتياز المنصوص عليه بالقانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 المحدد لكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، و عليه نسلط الضوء على طرق الاستغلال المختلفة لهذه الاراضي، و مدى تاثير ذلك على حماية البيئة و تفصيل ذلك كما يلي.

المطلب الأول: استغلال الاراضي الفلاحية وفقا لقانون 19/87 و اثره على حماية البيئة

يتم استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وفق هذا القانون عن طريق حق الانتفاع الدائم من طرف مستغلي هذه الاراضي، ويتحقق ذلك وفق التنظيم القانوني المتمثل في المستثمرة الفلاحية و ما لهذا الامر من تاثير على البيئة و نتناول تفصيل ذلك كمايلي

الفرع الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية

نتناول في هذا الفرع تعريف المستثمرة الفلاحية وبيان الطبيعة القانونية للعقد المنشئ لها، وذلك من خلال مايلي

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 50 لسنة 1987.

أولاً: تعريف المستثمرة الفلاحية

و عرفت المستثمرة على انها " شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي و يتمتع اعضاؤها بحق انتفاع دائم على الاراضي المكونة للمستثمرة، مع بقاء ملكية الرقبة فيها للدولة هدفهم الاساسي تحقيق اكبر قدر من الانتاج يتم انشاؤها بموجب عقد اداري ¹."

كما عرفت الحكومة المستثمرة الفلاحية و هذا اثناء عرضها لمشروع القانون 19/87 المؤرخ في 18 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و ذلك امام المجلس الشعبي الوطني على انها تعني ايجاد وسائل جديدة للاستغلال لان الهدف من هذا التنظيم هو اضافة قيمة على الوحدة الفلاحية، حيث لا تكتفي باستعمال الوسائل الموجودة بل تزيد من قيمة وسائل الانتاج و تحرض او تشجع المنتجين على الاستثمار بتوظيف اموالهم و فوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني ².

عرفت المادة 46 من قانون التوجيه الفلاحي المستثمرة الفلاحية على انها " المستثمرة الفلاحية وحدة انتاجية تتشكل من الاملاك المنقولة وغير المنقولة، ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول و البساتين و الاستثمارات المنجزة، و كذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية". فالمستثمرة الفلاحية هي شركة اشخاص مدنية ³ ومصطلح المستثمرة الفلاحية المنصوص عليه في القانون 19/87، هو مصطلح اقتصادي اكثر منه مصطلح قانوني ⁴.

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الاولى، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، طبعة 2000، ص 164.

² - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 178.

³ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، دار هومة، الجزائر سنة 2010، ص 23.

⁴ - لكل مخلوف، الاطار القانوني للمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة جيجل، سنة 2009، ص 23.

ثانيا: الطبيعة القانونية للعقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية

نصت المادة 33 من قانون 87-19 على أنه " تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 ... " ، إلا أنه حسب التطبيقات الميدانية و الإجراءات المتخذة قبل تحرير العقد الإداري و تسجيله و شهره بالمحافظة العقارية ، يصدر قرار ولائي يحدد فيه نوع المستثمرة الفلاحية ، وعدد أعضائها و مساحتها و موقعها الجغرافي و السبب في إضافة التعاقد بعد المنح عن طريق القرار الإداري هو منح المستفيد ضمانات أكثر لأن القرار يمكن سحبه و إلغاءه أو تعديله دون اللجوء على القضاء ، وفقا لما نصت عليه المادة 4/78 من الأمر رقم 95-26 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري على " ... بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق إنتفاع المستفيدين أو بواسطة قرار من الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري " ، بينما العقد يضع الاطراف على قدم المساواة و لا يتم سحب الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء طبقا لما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 90/51 المؤرخ في 6 فيفري 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87/19¹ " يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الأضرار المتسبب فيها " ، فالعقد الإداري هو مصدر الحقوق العينية العقارية بالنسبة للمستفيدين و ليس القرار الإداري الصادر عن الوالي .

فالمستثمرة تتشكل وتشرع في الاستغلال الا انها لا تتكون قانونا الا من تاريخ نشر العقد الاداري المنصوص عليه في المادة 12 من قانون 87/19 على السجل العقاري بالمحافظة العقارية.²

الفرع الثاني: شروط تكوين المستثمرة الفلاحية

حتى تتكون المستثمرة الفلاحية وينشا حق الانتفاع الدائم لا بد من توافر مجموعة من الشروط القانونية وتتمثل هذه الشروط فيما يلي

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 6 لسنة 1990.

² -بوصبيغات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، سنة 2006

2007، ص 89،90.

اولا: الشروط المتعلقة بالمستفيد

حددت المواد 9 و 10 من القانون 19/87 الشروط الواجب توافرها في المستفيد و تتمثل في . ان يكون شخص طبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية و لم يكن له موقف معادي من الثورة التحريرية (الشخص المعنوي و الشخص الاجنبي لا يمكنه الاستفادة من هذه الارض). . ان يكون بالغ عاقل غير محجور عليه وقادر على الاشتغال بالفلاحة ولا يملك ارض خاصة و ليس عضو في مستثمرة فلاحية اخرى. . ان يكون عامل دائم في القطاع الفلاحي او حائز على شهادة تكوين في الفلاحة ويمكن اضافة العمال الموسمييين في القطاع الفلاحي اذا توفرت اراضي لذلك و في كل الحالات تعطى الاولوية للمجاهدين وذوي الحقوق. الهدف من هذه الشروط هو ان الدولة لا تمنح الارض الا لمن تتوفر فيه شروط استغلالها استغلالا امثل و الحفاظ على وجهتها الفلاحية.

ثانيا: الشروط المفروضة لاستغلال الاراضي الفلاحية

نص قانون 19/87 و المراسيم المطبقة له و لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 افريل 1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 19/87¹، والمرسوم التنفيذي 50/90 المؤرخ في 6 فيفري 1990 المحدد لشروط اعداد العقد الاداري الذي يثبت الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحين في اطار قانون 19/87²، و المرسوم التنفيذي 51/90 المؤرخ في 6 فيفري 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 ، على الشروط التي يجب ان تحترم في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة و ما يترتب على عدم احترامها. من اهم هذه الشروط ان استغلال الارض الفلاحية يجب ان يكون جماعيا في شكل مستثمرة فلاحية جماعية، و هي عبارة عن شركة تتكون من ثلاثة اشخاص على الاقل تهدف الى استغلال قطعة ارض او عدة قطع ارضية منحت لاعضاءها من طرف الدولة بصفة جماعية و على

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 16 لسنة 1989.

² - الجريدة الرسمية، العدد 6 لسنة 1990.

الشيوع¹ ، الا انه استثناء يجوز انشاء مستثمرات فلاحية فردية.

الاشخاص الذين يكونون المستثمرة الفلاحية هم اشخاص طبيعيون وكل عضو هو شريك في حق الانتفاع الدائم على الارض، و كذلك نصيبه من الوسائل المتنازل عنها بصفة نهائية و عمله المباشر فيها و هذه تكون حصته.

المستثمرة الفلاحية حسب قانون 19/87 تنشأ بتحرير العقد الاداري الذي يجب ان يشهر في المحافظة العقارية، لتنتقل لها ملكية الوسائل وحق الانتفاع المؤبد وتصبح الحصص ملك لها و ليس للشركاء ، لانها شركة مدنية لها شخصيتها المعنوية و الاستقلال المالي و يترتب عن ذلك . حق الشريك هو حق شخصي في ذمة المستثمرة ولدائيه حقوق عليه و ليس لهم حقوق مباشرة على ممتلكات المستثمرة، و لكن لدائني المستثمرة حقوق في ذمة اعضائها بصفة تضامنية لانها شركة اشخاص و رغم انها شركة أشخاص الا ان المشرع اجاز خروج احد الشركاء او بعضهم دون ان يوجب ذلك حلها.

واذا حلت المستثمرة يصبح كل عضو مالك ل حصته اي يسترجع نصيبه في الشركة الا في حالة اسقاط هذا الحق بسبب شرعي .

لا يجوز لدائني المستفيد توقيع تخصيص او رهن على اموال المستثمرة و لكن يحق له حجز حصته في الارباح .

. يجب على أعضاء المستثمرة استغلال الأراضي الممنوحة لهم استغلال امثل و المحافظة على وجهتها الفلاحية، وذلك باستغلالها في النشاط الفلاحي المخصص لهاو هو العمل الفلاحي، و عدم تغيير وجهتها الفلاحية باي نشاط اخر او البناء عليها باقامة منشأة، او تركها دون استغلال و يجب عليهم ايضا دفع الاتاوة التي يحدد وعائها سنويا بموجب قانون المالية.

وبصفة عامة يلتزم المستفيدون باحترام القيود المفروضة عليهم باحكام المادة 4 من المرسوم 51/90 واهمها منع ايجار الاراضي الفلاحية او تحويل وجهتها الفلاحية، او تجزئتها او تخصيص المباني لاعمال لا صلة لها بالفلاحة او عدم المساهمة المباشرة في الانتاج.

¹ - ليلي زروقي، استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية، مجلة الموثق، العدد 7، جويلية 2002 ، ص 28.

ويستنتج من كل ذلك ان حق الانتفاع والذي هو حق عيني يعطي للمنتجين حق استعمال الارض الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة واستعمالها بصفة ابدية، و يمنح على الشيوع و اذا كان المشرع اجاز التنازل على كل حق الانتفاع و اكتسابه عن طريق الارث و الحجز عليه ورهنه، فان ذلك ايضا يخضع لشروط تتولى الدولة بواسطة الهياكل التي لها ذلك لممارسة الرقابة عليها لضمان احترامها¹.

الفرع الثالث: مفهوم الانتفاع الدائم

ان استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة لدولة يتم في اطار مستثمرة فلاحية فردية او جماعية و عن طريق حق الانتفاع الدائم .

اولا: تعريف حق الانتفاع الدائم

عرف حق الانتفاع الدائم على انه " حق عيني مؤبد تمنحه الدولة لفائدة مستغلي الاراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، و بموجب هذا الحق يمنع المستفيدون من التصرف في هذه الارض او حجزها او توقيع رهون عليها او عقود ايجار، او مزارعة عليها بحيث لا يملك المنتفع سوى الاستغلال بصفة شخصية و على الشيوع " او هو " حق عيني عقاري يمنح بمقابل دفع اتاوة من طرف المستفيدين و يمنح على مجمل الاراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية و يمارس على الشيوع و بحصص متساوية، من اجل المحافظة على الطابع الجماعي للاستغلال²، و عرف ايضا على انه " حق مؤبد على الارض الممنوحة و ملكية تامة على الاموال الاخرى ما عدا الارض " ³.

حيث نصت المادة 6 من قانون 19/87 على " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم، على مجمل الاراضي التي تتألف منها المستثمرة ويمنح مقابل دفع اتاوة يحدد وعائها وكيفية تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية"، وما يمكن ملاحظته بهذا الصدد هو . ان توزيع الاراضي ووسائل الانتاج بين المستغلين لم يكن عادلا لانه لم يخضع لضوابط مسبقة.

¹ - ليلي زروقي، مقال سابق، ص 28.

² - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 160، وانظر ايضا، لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدول - في مجال الملكية و التسيير - الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، طبعة 2004، ص 56.

³ - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 56، 57.

. اغلبية المستفيدين لم يستطيعوا الاضطلاع بمسؤوليتهم كاملة.
. اكثر المشاكل القانونية التي تواجه المستفيدين و الادارة مرتبطة بالتعايش بين حقين، اي حق الاستفادة غير المحدد على الارض التابعة للدولة، و حق التملك لهذه المستثمرة من جهة اخرى¹.

ثانيا: خصائص حق الانتفاع الدائم

يتميز حق الانتفاع الدائم بعدة خصائص تتمثل في
. حق قابل للنقل: هذا الحق لا ينتهي بوفاة المستفيد بل ينتقل الى الورثة الذكور والاناث وفي حالة تعدد الورثة، يمكن لهؤلاء ان يختاروا واحد منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات، كما يمكنهم ان يتنازلوا بمقابل او بدون مقابل لاحدهم.
. يمنح بمقابل: حق الانتفاع حق الدائم حق مؤبد لا ينتهي بوفاة المستفيد وهو يمنح بمقابل في شكل اتاوة يحدد وعائها قانون المالية.
. حق قابل للتنازل: اي ان التنازل عن حق الاستغلال وادوات العمل بما فيها المحلات السكنية على الاراضي الفلاحية.
. حق قابل للحجز: حق الانتفاع الدائم هو حق عيني عقاري قابل للحجز عليه و تطبيق اجراءات الحجز على العقار².

الفرع الرابع: عدم استغلال الاراضي الفلاحية الممنوحة وفق قانون 19/87 واثرها على حماية البيئة

اوجب المشرع الجزائري بموجب قانون 19/87 استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، والممنوحة في شكل مستثمرة فلاحية جماعية او فردية فيما خصصت له وهو استغلالها في النشاط الفلاحي والزراعي، و ذلك بزراعة الارض و فلاحتها فعليا و ان يكون النشاط الفلاحي متماشيا مع مساحة الارض و طبيعتها و موقعها³ و نوع التربة وعمقها، و توفر المياه و نسبة الامطار بالمنطقة التي تتواجد بها الارض.

فلارض غير المستغلة او غير المستثمرة حسب نص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري هي كل

¹ -لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 56، 57.

² -بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 146 و ما بعدها.

³ -فقير فائزة، مذكرة سابقة، ص 84.

قطعة ارض تثبت بشهرة علنية انها لم تستغل فعليا لمدة موسمين متعاقبين على الاقل.
ومن خلال استقراء نص المادة 49 السالفة الذكر نجد ان المشرع اورد عنصرين لاعتبار الارض
الفلاحية غير مستغلة، او غير مستثمرة وهما

عنصر الاستغلال: وهو استغلال الارض الفلاحية فيما خصصت له وهو النشاط الفلاحي.
عنصر المدة: و يتحقق بمرور موسمين فلاحيين دون استغلال في النشاط الفلاحي والزراعي .
الا انه عمليا نجد ان الالتزام بهذين الشرطين الضابطين المحددين لعدم الاستغلال صعب
لاسباب منها

. استعمال المنتجين لوسائل تقليدية سواء في بذر الارض او سقيها او تسميدها

. سوء نوعية البذور المستعملة

. نقص الثقافة الفلاحية لدى الفلاحين¹.

في اطار حماية المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية، ونظرا للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية التي
تؤديها، و تقاديا لأي مساس بها و لاجل حماية البيئة من اي اعتداء عليها، وضع المشرع ضوابط
صارمة فيما يخص البناء علي الاراضي الفلاحية على ان يكون الهدف من اقامة اي بناء او
منشأة، فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الانتاجية و اخضعه لاستصدار رخصة مسبقة و
صريحة من الادارة²، و في هذا الصدد نصت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري " يجب ان
يساهم كل نشاط او تقنية او انجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية، في المستثمرات الفلاحية بصرف
النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي الثروات العقارية المعنية".

ونصت المادة 34 من قانون التوجيه العقاري " لا يمكن انجاز اية منشأة اساسية او بنايات داخل
المستثمرات الفلاحية، الواقعة في ارض خصبة جدا و/او خصبة طبقا للمادة 33 اعلاه وبعد
الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية
المتعلقة بالتعمير وحق البناء".

¹ -بوصبيعات سوسن، مذكرة سابقة، ص 179.

² -سماعين شامة، مرجع سابق، ص 196 .

ونصت المادة 35 من قانون التوجيه العقاري " البنايات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة جدا و/او الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء ولا تسلم هذه الرخصة الا للملاك او الحائزين او الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية".

و يتضح من خلال استقراء المواد السالفة الذكر ان المشرع اهتم بالاراضي الفلاحية اهتمام بالغ لاجل حماية البيئة، باعتبار انه قيد حقوق البناء على هذه الاراضي و قيدها بضوابط و مقاييس و بشرط ان لا تؤثر على البيئة من خلال منع زحف الاسمنت على هذه الاراضي و إقامة بنايات عليها مما يؤدي الى تقليص مساحة الأراضي المزروعة، و تعرية للتربة و جعلها غير قابلة للزرع، لما في ذلك من خطر على الغطاء النباتي و على الارض بصفة عامة .

فالمشرع لم يمنع البناء على الاراضي الفلاحية بل قيده بضوابط ومقاييس وان تندرج هذه البنايات ضمن مخطط شغل الاراضي، باعتباره يرمي الى تحقيق الموازنة بين قواعد التعمير وحماية البيئة و في حالة غياب هذا المخطط وجب استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للترخيص بذلك، باعتبارها الجهة المخول لها حماية الاراضي الفلاحية و حماية البيئة ايضا.

فالمشرع في بعض الحالات قيد الحصول على رخصة البناء بوجوب الحصول على دراسة التأثير على البيئة لمعرفة مدى ضرر المشروع على البيئة، خاصة اذا تعلق الامر بالبناء على الاراضي الفلاحية المحمية بموجب الدستور، كانشاء مصانع الحليب او المداجن او غيرها.

فعدم استغلال الاراضي الفلاحية او الاستغلال بطريقة سيئة من طرف الفلاحين قد يؤدي الى ظاهرة انتشار التملح في الاراضي الفلاحية، و ذلك راجع لعمليات السقي غير الخاضعة للمراقبة مما يؤدي الى صعود الطبقة المائية الجوفية الى الاعلى، مما يزيد في نسبة ملوحة الارض الامر الذي يفقد الارض مكوناتها التي تساعد على نمو الاعشاب ومنه القضاء على الغطاء النباتي، و انتشار ظاهرة تعرية التربة المؤدية الى التصحر نتيجة عدم الاستغلال او نتيجة البناء عليها، كما ان ظاهرة طمر النفايات المنزلية و الصناعية داخل الارض الزراعية يؤدي الى استنزاف صلاحية

التربة، كما ان سوء استعمال الاسمدة و المبيدات يؤدي الى استنزاف الخصائص الطبيعية للأرض الفلاحية وان الاستعمال المتكرر للاسمدة و المبيدات يعتبر عامل رئيس لتلوث البيئة¹. كما ان ظاهرة التنقيب عن المحروقات في الأراضي الصحراوية خاصة الصالحة للفلاحة وما ينتج عن التنقيب من رمي للفضلات والبقايا النفطية، الامر الذي يؤدي الى استنزاف هذه الأراضي الفلاحية و يهدد البيئة الايكولوجية و كل ما يعيش على هذه الأرض بصفة عامة.

المطلب الثاني: استغلال الاراضي الفلاحية وفقا لقانون 03/10 وأثره على حماية البيئة

تم تغيير نمط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة وتم تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، هذا الاخير نص عليه قانون التوجيه الفلاحي من خلال المادة 17 منه، ليصدر قانون 03/10 المحدد لشروط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و نصت المادة الثالثة منه على " ان الامتياز يشكل نمط استغلال الاراضي الفلاحية..." و عليه سيتم تفصيل ماهية حق الامتياز و اثره على حماية البيئة كمايلي

الفرع الاول: مفهوم حق الامتياز

نتناول في الفرع تعريف حق الامتياز وبيان خصائصه وذلك كما يلي

اولا: تعريف حق الامتياز

عرف المشرع الجزائري حق الامتياز في نص المادة 4 من القانون 03/10 على انه " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص - المستثمر - حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة اقصاها اربعون - 40 - سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية وعرف من طرف الفقهاء على انه " الامتياز عقد اداري يتولى الملتزم فرد كان او شركة بمقتضاه و على مسؤوليته ادارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع

¹ - بوسعدة حدة، مذكرة سابقة، ص 62.

خضوعه للقواعد الاساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي تضمنها عقد الامتياز¹ .

او هو "اتفاق بين الادارة و بين احد الافراد و الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته و تحت مسؤوليته و طبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعراو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة و ذلك مقابل الاذن لهذا الفرد او لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، و يقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق² " .

فعقد الامتياز عبارة عن عقد اداري يستفيد من حماية القانون وتمنح بموجبه الدولة و لمدة محددة حق الانتفاع بعقار- ارض فلاحية - تابعة لاملاكها الخاصة مخصصة لاستقبال مشروع استثماري منتج³ .

ثانيا: خصائص حق الامتياز

يتميز نظام الامتياز كطريقة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعدة خصائص تتمثل في مايلي.

1. الامتياز حق عيني

نصت المادة 12 من القانون 03/10 على مايلي " بغض النظر عن احكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تاسيس رهن يشمل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

باستقراء هذا النص يتضح ان الامتياز عبارة عن حق عيني عقاري يخول لصاحبه سلطة على الاشياء محل الامتياز.

2. الامتياز عقد معاوضة

عقد المعاوضة هو عقد يلتزم كل طرف من اطراف العقد باعطاء او فعل شيء ما، فلامتياز عقد

¹ - د، سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، مصر ص 106.

² - د، عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية، الطبعة الثالثة، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر، طبعة 2011 ص 97.

³ - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 388.

يمنح من الدولة لمدة اربعون سنة للمستثمر صاحب الامتياز من اجل استغلال الارض الفلاحية التابعة للدولة، و كذا الاملاك السطحية التابعة لها مقابل دفع اتاوة سنوية يتم تحديدها بموجب قانون المالية.

حسب المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة¹.

حيث يتم دفع الاتاوة في شكل اقساط و في اجالها المحددة الى صندوق مفتشية املاك الدولة² المختصة اقليميا من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بعد تقديمها من طرف المستثمر.

3. الامتياز عقد محدد المدة

طبقا لنص المادة 4 من القانون 03/10 " ... لمدة اقصاها اربعون (40) سنة قابلة للتجديد..." وحسب هذه المادة فان عقد لامتياز يمنح لمدة محددة مقدرة باربعين سنة قابلة للتجديد الا ان المشرع من خلال المادة لم يحدد عدد مرات تجديد الامتياز.

4 . الامتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية

الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية بناء على دفتر شروط في شكل مستثمرات فلاحية جماعية او فردية.

الفرع الثاني: شروط منح حق الامتياز

نتناول في هذا الفرع الشروط المتعلقة بالمستفيد (طالب منح الامتياز) وشروط الارض محل عقد الامتياز و تفصيل ذلك كما يلي

اولا: الشروط المتعلقة بالمستفيد

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط يجب توافرها في الشخص المستفيد او طالب منح الامتياز وتتمثل هذه الشروط في

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 79 لسنة 2010.

² - كيجل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة ، الجزائر 2013، ص 180.

1. ان يكون شخص طبيعي من جنسية جزائرية¹.
2. ان يكون بالغ عاقل غير محجور عليه.
3. ان لا يكون له سلوك مخالف للثورة التحريرية².
4. نصت المادة 5 من القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، على انه يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لاعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، الذين استفادوا من احكام القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و الحائزين على
5. عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية
6. او بقرار من الوالي
7. و نصت المادة 7 من القانون 03/10 على انه يتم الاقصاء من احكام هذا القانون
8. الذين حازوا اراضي فلاحية واكتسبوا حق الانتفاع
9. المستفيدين الذين كانوا موضوع اسقاط حق الانتفاع من طرف القضاء
10. المستفيدين الذين الغى الولاية قرار استقادتهم
11. الا ان المشرع اجاز حق اكتساب حق الامتياز لبعض الاشخاص عن طريق اعلان الترشح اذا توفرت فيهم الشروط المذكورة بالمادة 17 من القانون 03/10 المذكور سابقا
12. بالرجوع الى المادة 20 من قانون التوجيه العقاري والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10 يناير 2011 المحدد لكيفيات استغلال الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة
13. المخصصة او الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية³، انه ادخل الاشخاص المعنوية.
14. **ثانيا: الشروط الخاصة بالاراضي**
15. حدد المشرع مجموعة من الشروط المتعلقة بالارض محل الامتيازو هذه الشروط تتمثل في
16. ان تكون الارض تابعة لاملاك الدولة الخاصة⁴ و التي كانت سابقا خاضعة لقانون 19/87.

¹ - المادة 4 ، من القانون 03/10 .

² - المادة 19، من القانون 03/10.

³ - الجريدة الرسمية، العدد 2 لسنة 2011.

⁴ - كيجل حكيمة، مرجع سابق، ص 215.

. ان تكون الارض غير مخصصة لتسيير مرفق عام

. ان تكون الاملاك السطحية مرتبطة بالمستثمرة الفلاحية

الفرع الثالث: اجراءات منح حق الامتياز

لتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز اوجب القانون 03/10 اتباع مجموعة من الاجراءات وتتمثل هذه الاجراءات في

اولا: الاجراءات الاولى امام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

على كل شخص عضو في مستثمرة فلاحية فردية او جماعية خاضعة لاحكام القانون 87 / 19 ايداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز امام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، وذلك في اجل محدد قانونا بثمانية عشر شهر ابتداء من تاريخ 18 اوت 2010، و بعد اذارين بينهما شهر من طرف محضر قضائي بناء على طلب الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، يعتبر المستثمر او ورثته الذين لم يتم ايداع طلباتهم انهم في حكم

المتخل عن حقه ويجوز هنا لادارة املاك الدولة باعتبارها مالكة الرقبة ان تسترجع الارض الفلاحية وملحقاتها اي الاملاك السطحية¹ وذلك بكل الطرق المنصوص عليها قانونا.

و يجب ان يتضمن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز الوثائق الاتية

. استمارة وفق النموذج الملحق بالمرسوم تمل و ترفق ب

. نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها

. شهادة فردية للحالة المدنية

. نسخة من العقد الاصلي مشهر بالمحافظة العقارية او قرار الوالي

. نسخة من مخطط تحديد او رسم الحدود او عندما تتوفر البلدية على مسح مستخرج من مخطط

مسح الاراضي

. تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرد محينا لاملاك المستثمرة، وعلى تعهد

بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 الذي يتم اعداده وفق النموذج الملحق بالمرسوم.

¹ - المادة 30، من القانون 03/10.

. توكيل يعد امام موثق في حالة التركة لاحد الورثة و ذلك لاجل تمثيلهم امام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية¹.

ثانيا: دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

يتم ايداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز مع بالملف المذكور اعلاه من طرف العضو التابع للمستثمرة سواء الفردية او الجماعية، وذلك امام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ليقوم بدراسة الملف من خلال التأكد من الوثائق المذكورة بالملف وان المستثمرة لا تعاني من خلافات مطروحة امام القضاء لانه في هذه الحالة لا يمكن تحويل حق الانتفاع الى حق امتياز الا بعد ان تفصل الجهة القضائية في موضوع النزاع².

بعد التأكد من توافر الشروط و مطابقة الملف يتم تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز و القيام بالتوقيع على دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10 ، و يتم بعدها ارسال الملف من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الى مديرية املاك الدولة و ذلك لاجل اعداد عقد الامتياز باسم كل واحد من المستثمرين³.

قد يتطلب دراسة الملف المتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز معلومات تكميلية او اجراء تحقيق حول الوقائع او الوثائق المطروحة، يقوم هنا الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بتحويل هذا الملف الى لجنة على مستوى الولاية يتراسها الوالي⁴.

وتتشكل هذه اللجنة من:

. مدير املاك الدولة .

. مدير المحافظة العقارية .

. مدير المصالح الفلاحية .

. مدير مسح الاراضي .

. مدير التعمير والبناء .

¹ - المادة 3، من المرسوم التنفيذي 326/10.

² - المادة 11 ، من المرسوم التنفيذي 326/10.

³ - المادة 5، من المرسوم التنفيذي 326/10 .

⁴ - المادة 6، من المرسوم التنفيذي 326/10.

. مدير التنظيم والشؤون العامة

. ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة اقليميا

ويمكن للجنة الاستعانة بكل شخص لاجل مساعدتها في دراسة الملفات المعروضة عليها¹.

ثالثا: الاجراءات الختامية لاعداد عقد الامتياز

يمر اعداد عقد الامتياز بمجموعة من الاجراءات الختامية حتى الوصول الى مرحلة تسجيله و شهره و تفصيل ذلك كمايلي

1 . الجهة المختصة باعداد عقد الامتياز

بعد دراسة الملف المتضمن الوثائق المطلوبة قانونا واجراءات التحقيقات الضرورية يتم ارسال الملف الى مديرية املاك الدولة لاعداد عقد الامتياز.

يتم انشاء خلية على مستوى مديرية املاك الدولة مهمتها دراسة الملفات المرسله من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، وبعد دراسة الملف من طرف المديرية ووجود اي نقص او خلل في احدى الملفات المرسله لها تقوم بارجاعها الى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية لاستكمال النقص.

وفي حالة كانت الملفات كاملة ومستوفية لجميع الوثائق المطلوبة قانونا وبعد التأكد من ذلك تقوم مديرية املاك الدولة بتحرير عقد الامتياز وتسجله لدى مصلحة التسجيل والطابع ويشهر في المحافظة العقارية.

ويتم تحرير عقد امتياز باسم كل واحد من المستثمرين التي تتوفر فيه الشروط المذكورة و اذا تعلق الامر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد باسم كل واحد صاحب حق امتياز على الشيوع و بحصص متساوية².

وان اعداد العقد الاداري من طرف مديرية املاك الدولة يكون بصفة احادية دون اشتراط امضاء المستثمر المستفيد من حق الامتياز ويكون دفتر الشروط المعد والممضي بين الديوان الوطني

¹ - المادة 6، من المرسوم التنفيذي 326/10.

² - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 326/10 .

للاراضي الفلاحية و المستثمر¹.

2. تسجيل و شهر العقد

المشروع الجزائري حسب نص المادة 8 من القانون 03/10 اعفى المستثمر صاحب عقد الامتياز من مصاريف التسجيل و الشهر، و تقوم مديرية املاك الدولة بتسجيل عقد الامتياز لدى مصلحة التسجيل و الطابع و شهره بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا .

و بالشهر ينتقل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، و ترسل ادارة املاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره الى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية لتبليغه الى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل².

الفرع الرابع: انقضاء حق الامتياز

عقد الامتياز في القانون الجزائري كغيره من العقود له اسباب انقضاء عادية و له اسباب انقضاء غير عادية اذا توفر احدها ينقضي العقد و تفصيل ذلك كمايلي

اولا: انقضاء حق الامتياز بطريقة عادية

عقد الامتياز من العقود محددة المدة اي انها تنتهي بمرور مدة من الزمن، والمدة الزمنية المحددة لانقضاء هذا العقد محددة بموجب المادة 4 من القانون 03/10 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و هي اربعون سنة و هذا في حالة عدم تجديد عقد الامتياز.

حيث يبدأ سريان هذه المدة المذكورة ابتداء من تاريخ شهر العقد الاداري بالمحافظة العقارية و يجوز تجديد عقد الامتياز عند نهايته، اذا رغب المستثمر صاحب عقد الامتياز في ذلك على ان يعلن رغبته في ذلك، على الاقل باثني عشر شهر قبل انقضائه و ذلك بتقديم طلب خطي من المستثمرين اصحاب الامتياز يودع لدى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية³، و منه نستطيع القول

¹ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 326/10.

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 326/10.

³ - المادة 14، من المرسوم التنفيذي 326/10.

ان عقد الامتياز قابل للتجديد الا ان المشرع الجزائري لم يحدد عدد المرات التي يتم فيها تجديد العقد¹.

و في حالة عدم تقديم طلب تجديد عقد الامتياز ينتهي العقد و تسترجع الدولة الاراضي الفلاحية و كذلك الاملاك السطحية المتصلة بها باعتبارها مالكة الرقبة، و هو ما نصت عليه المادة 26 من قانون 03/10 بقولها " ينتهي مدة حق الامتياز . عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده ...".

ثانيا: انقضاء حق الامتياز بطريقة غير عادية

ينقضي عقد الامتياز كغيره من العقود بطريقة غير عادية و تتمثل اهم هذه الطرق غير العادية فيما يلي

1. انقضاء حق الامتياز بطلب من المستثمر

نصت المادة 26 / 2 من قانون 03/10 بقولها " تنتهي مدة حق الامتياز . بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز ...".

اجاز المشرع الجزائري للمستثمر صاحب حق الامتياز ان يطلب انتهاء عقد الامتياز قبل انقضاء المدة القانونية للامتياز و المقدرة بربعين سنة حسب نص المادة 4 من قانون 03/10 ، و ايضا نص المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 الا انها لم تحدد الاسباب التي تجيز للمستثمر صاحب الامتياز حق طلب انتهاء الامتياز بقولها " يتم انتهاء الامتياز بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز ...".

و بذلك يجوز للمستثمر ان يطلب انتهاء عقد الامتياز بارادته المنفردة بشرط تبرير سبب الانهاء و تقديم مبررات عن ذلك .

وفي هذه الحالة ينتهي عقد الامتياز و تسترجع الدولة الاراضي الفلاحية و كذلك الاملاك السطحية المتصلة بها باعتبارها مالكة الرقبة.

2 . انقضاء حق الامتياز بالتنازل

يجوز لكل مستثمر صاحب حق امتياز التنازل عن حقه في الامتياز في اطار احكام القانون

¹ -بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 436.

03/10 ، اعلام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية¹، و يتعين عليه توضيح مبلغ التنازل و كذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، كما يمكن للديوان الوطني للاراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة و ذلك طبقا للتشريع المعمول به.

اما عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ في هذه الحالة يخطر الديوان الوطني الاراضي الفلاحية كتابيا الاعضاء الاخرين للمستثمرة، بوصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة كما هو منصوص عليه في المادة 15 من قانون 03/10.

و يتعين على الاعضاء الاخرين الافصاح عن ردهم للديوان الوطني للاراضي الفلاحية في اجل ثلاثون يوم².

وعندما يبدي باقي اعضاء المستثمرة رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للاراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الاجرائية للتنازل³.

في حالة ما اذا كان الرد سلبيا او عند غياب الرد في الاجال المحددة في المادة 18 اعلاه يمكن للديوان الوطني للاراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة و يعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل⁴.

وفي حالة ممارسة حق الشفعة من باقي اعضاء المستثمرة او من لديوان الوطني للاراضي الفلاحية، تتم شكليات التنازل عن حق الامتياز طبقا للتشريع المعمول به⁵.

كما يكون التنازل دون مقابل لاحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز وذلك في حالتين هما حالة العجز و بلوغ سن التقاعد⁶.

3 . انقضاء حق الامتياز بالفسخ

نصت المادة 26/3 من قانون 03/10 على " تنتهي مدة حق الامتياز

¹ - المادة 17، من المرسوم التنفيذي 326/10.

² - المادة 18، من المرسوم التنفيذي 326/10.

³ - المادة 19، من المرسوم التنفيذي 326/10 .

⁴ - المادة 20، من المرسوم التنفيذي 326/10.

⁵ - المادة 21، من المرسوم التنفيذي 326/10.

⁶ - المادة 14، من القانون 03/10.

. عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ". ونصت المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10 المحدد لشروط تطبيق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة على "

ياتي الفسخ الاداري بمبادرة من الادارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته لا سيما بسبب الاخلالات الاتية

. عدم استغلال الاراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة

. تغيير الوجهة الفلاحية للاراضي و/ او الاملاك السطحية الممنوحة

. البناء في الاراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

. التاجير من الباطن للاراضي و الاملاك السطحية

. عدم دفع الاتوة بعد اجلين متتالين و بعد اعذارين غير مثمرين

. التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة او التنازل عن حق الامتياز

. غياب الادارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة..."

رجوعا للقواعد العامة فالفسخ هو " جزاء عدم قيام المتعاقد بتنفيذ التزامه العقدي و يفترض الفسخ وجود عقد ملزم للجانبين يتخلف فيه احد المتعاقدين على الوفاء بالتزامه فيطلب الاخير فسخه ليفلت مما التزم به¹.

فالمشرع الجزائري اعترف للادارة بحق ممارسة الفسخ الارادي (بالارادة المنفردة)، الا انه علق ممارسة هذا الامر على اجراء جوهري و مهم يتمثل في الاعذار قبل اللجوء الى الفسخ ليكون هذا الاخير بمثابة حجة للادارة ضد المتعاقد معها ، و ان لا تبادر الى الفسخ الا بعد ان توجه له اعذار، و في حالة عدم الاستجابة و تدارك الوضع تتخذ الادارة الجزاء المناسب، و نتناول حالات الفسخ الارادي حسب نصوص المادة المذكورة كما يلي

أ . عدم استغلال الاراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة

يجب استغلال الاراضي الفلاحية الممنوحة للمستثمر في اطار مستثمرة فلاحية فيما خصصت له و هو استغلالها في النشاط الفلاحي و الزراعي، و ذلك بزراعة الارض و فلاحتها فعليا وان يكون

¹ - د، عبد الحميد الشواربي، فسخ العقد، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، طبعة 1998 ، ص 85.

النشاط الفلاحي متلائما مع مساحة الارض و موقعها و نوع التربة و عمقها و توفر المياه و نسبة الامطار بالمنطقة التي تتواجد بها الارض، مما يزيد في تحقيق الغاية من هذه الارض و تحقيق نمو زراعي و فلاحي يساعد على الاكتفاء الذاتي و النهوض بالاقتصاد تماشيا مع التوجه الجديد للدولة باعتبار الزراعة اهم دعائم النمو الاقتصادي.

واعتبر المشرع عدم استغلال الاراضي الفلاحية الممنوحة في اطار مستثمرة فلاحية دون مبرر تعسف في استعمال الحق، و هو التزام مفروض على كل مستغل لارض فلاحية مهما كان تصنيفها¹.

وان يكون عدم الاستغلال للاراضي الفلاحية بمرور سنة واحدة دون استغلال الارض في النشاط الفلاحي و الزراعي، و عدم تحقيق اي انتاج مهما كان نوعه و ترك الارض بور، او استغلالها في غرض اخر غير المخصصة له².

يجدر التنبيه هنا ان اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية الممنوحة في اطار المستثمرة طبقا للقانون 03/10، يتم اثبات المخالفة بواسطة محضر معاينة يحرر من طرف محضر قضائي يقوم بمعاينة الارض غير المستغلة.

المشرع لم يفرق في المدة بين الاراضي الفلاحية الكبيرة ذات النشاط الزراعي و الفلاحي الكبير و الواسع التي تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني و دفع عجلة التنمية، و بين المساحات الصغيرة ذات الاستغلال الضيق و التي تكون عادة لسد الاحتياجات العائلية.

ب . تحويل المستثمرة الفلاحية عن وجهتها الفلاحية

نظرا للأهمية التي تكتسبها الأراضي الفلاحية اقتصاديا واجتماعيا و جب المحافظة على طبيعتها وعدم تحويلها إلى المجال العمراني أو الصناعي، وبالرجوع للمادة 04 من قانون التوجيه العقاري نجد أن المقصود بالأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، كما نصت المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 على " يمنع كل استعمال غير

¹ -بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 438.

² -كان من الافضل لو ان المشرع الجزائري احتفظ بمدة موسمين، بدل سنة كما هو منصوص عليه في المادة 49، من قانون التوجيه العقاري.

فلاحي لارض مصنفة فلاحية او ذات وجهة فلاحية، و بذلك نستنتج القول أن أي عمل يخالف هذا الغرض يؤدي إلى تحويل الأرض الفلاحية عن طابعها الفلاحي و الاملاك السطحية المتصلة بها، دون اعلام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية يستوجب إسقاط حق الامتياز عن المخالف¹. كما ان المشرع جرم تغيير الطابع الفلاحي للارض الفلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي.

ج . البناء على الارض دون رخصة

في اطار حماية المشرع الجزائي للأراضي الفلاحية، (المستثمرات الفلاحية)، نظرا للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية التي تؤديها، و تقاديا لأي مساس بها وضع ضوابط صارمة فيما يخص البناء عليها، على ان يكون الهدف من اقامة اي بناء يتم فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الانتاجية ، و اخضعه لاستصدار رخصة مسبقة و صريحة من الادارة².

حيث نصت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري " يجب ان يساهم كل نشاط او تقنية او انجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية، في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي الثروات العقارية المعنية".

حيث نصت المادة 34 من قانون التوجيه العقاري " لا يمكن انجاز اية منشأة اساسية او بنايات داخل المستثمرات الفلاحية، الواقعة في ارض خصبة جدا و/او خصبة طبقا للمادة 33 اعلاه و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال و الشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".

حيث نصت المادة 35 من قانون التوجيه العقاري " البنايات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة جدا و/او الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء ولا تسلم هذه الرخصة الا للملاك او الحائزين او الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية".

¹ - المادة 4 ، من القانون 03/10 .

² - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 196 .

يتضح من خلال هذه النصوص ان إقامة اي منشأة اساسية يجب ان يكون بهدف الاستغلال الزراعي او الفلاحي او السكني، و ان يكون هذا البناء مرتبط بضرورة رفع الطاقة الانتاجية و ان تكون هذه المنشأة ضرورية للاستغلال الفلاحي و الزراعي، مع مراعاة قانون التهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 19/15، غير ان هذا الحق مرتبط بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم ادارة املاك الدولة بذلك¹.

د. التأجير من الباطن

لا يجوز بأي حال من الأحوال إيجار الأراضي الفلاحية الممنوحة في شكل مستثمرة عن طريق الامتياز، سواء كان ذلك من طرف أحد الأعضاء أو من كل جماعة المستثمرين، و اوجب المشرع على المستثمر صاحب حق الامتياز ادارة المستثمرة و تسييرها و استغلالها بنفسه، و عدم منحها لاي شخص لاجل استغلالها باي مسمى كان و منع اي تأجير لهذه الارض، و تتم الرقابة على هذا الامر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

هـ . عدم دفع الاتاوة

يحدد قانون المالية مبلغ الإتاوة الذي يدفع كل سنة (يتم تحديدها بموجب قانون المالية) ، وهو عبارة عن مبلغ زهيد أي أنه لا يتناسب مع قيمة الإنتفاع بالأرض و السبب في ذلك هو أن يلتزم المستفيد بالمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها و يحسن الإنتاج، و يعد دفع الاتاوة التزام على عاتق المستثمر صاحب الامتياز و في حالة الاخلال يجوز للادارة فسخ عقد الامتياز بعد اجلين متتالين و اعدارين غير مثمريين³.

و. غياب الادارة المباشرة الشخصية

يقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها و لم يحدد القانون مقدار العمل الذي يقوم به المستثمر، كما ان حصة العمل لابد ان تكون شخصية تكريسا لمبدأ " "

¹ - كيجل حكيمة، مرجع سابق، ص 174، و انظر ايضا، المادة 8، من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.

² - المادة 29، من المرسوم التنفيذي 326/10.

³ - المادة 29، من القانون 03/10 .

الارض لمن يخدمها¹، و ذلك لأن خدمة الأرض نشاط أساسي بالنسبة للإقتصاد الوطني و لايمكن بأي حال من الأحوال إتخاذه كنشاط ثانوي من طرف المستفيدين ، كما يجب على العضو في نفس الوقت أن يتمتع عن أي نشاط يلحق ضررا بالمستثمرة أو يخالف الغرض الذي أنشئت من أجله .

لذا يجب عليه ان يسهر و يحافظ على مصالح المستثمرة مثلما يفعله في تدبير مصالحه الخاصة ولا ينزل في ذلك عن عناية الرجل العادي في كل الأحوال²، و يترتب عن ذلك إستغلال الأرض إستغلالا أمثلا بصفة جماعية و على الشيوخ إذا كانت المستثمرة جماعية كما يقع على عاتق العضو تنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمة المستثمرة و إنتاج الخيرات خدمة للأمة و الإقتصاد الوطني و لذا يجب عليه ألا يؤجرها لأن شخصيته محل إعتبار .

المبحث الثاني: اثار الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة واثرها على حماية البيئة

بعد إنشاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية فإن حق الامتياز ينتقل لاعضاء المستثمرة الفلاحية، وتبقى الدولة مالكة لحق الرقبة ومسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي نظرا لوظيفتها الإجتماعية و دورها الاقتصادي الهام .
فحق الامتياز يضمن للمستثمر صاحب حق الامتياز العديد من الالتزامات التي يجب عليه احترامها من اجل حسن استغلال الاراضي الفلاحية وحمايتها، كما منح له مجموعة من الحقوق لتسهيل له تنفيذ التزامه كما يحق ايضا للدولة ممارسة حق الشفعة ومراقبة الإستغلال الأمثل للأراضي، وتفصيل ذلك كما يلي مايلي .

المطلب الاول: اثار حق الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب حق الامتياز

منح المشرع المستثمر صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق لتمكينه من حسن استغلال الاراضي الفلاحية، كما اوجب عليه بعض الالتزامات وتفصيل ذلك كما يلي

¹ - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 113 .

² - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 443 .

الفرع الاول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

نشير الى ان الحقوق التي تنشأ لفائدة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية هي نفس الحقوق التي يخضع لها العضو في مستثمرة فلاحية فردية و تتمثل هذه الحقوق في

اولا: الحق في الخروج من الشيوخ (تشكيل مستثمرة فردية)

اجازت المادة 2/11 من قانون 03/10 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، للمستثمر صاحب حق الامتياز حق الخروج من المستثمرة الجماعية و بالتالي الخروج من حالة الشيوخ و تكوين مستثمرة فلاحية فردية بشرط مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، و يتعين عليه هنا تقديم طلب للديوان الوطني للاراضي الفلاحية المتضمن انشاء مستثمرة فلاحية فردية وعقد الامتياز و مخطط التقسيم الودي الذي يعده خبير مساحي و يصادق عليه من من طرف مصالح مسح الاراضي، و محضر القسمة الودية موقع من طرف جميع اعضاء المستثمرة الفلاحية مصادق عليه، و يجب على الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الرد على الطلب في اجل اقصاه خمسة عشر يوم و يمكن تمديد المهلة الى ثلاثون يوم¹، و يتعين على الديوان قبل الفصل في الطلب مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة في اطار احكام المرسوم التنفيذي 490/97 المذكور سابقا.

فاذا كان طلب الخروج من الشيوخ هو استغلال ارض فلاحية تقل مساحتها عن المساحة المرجعية، فان طلب التجزئة يكون مرفوض بقوة القانون و يترتب عن ذلك رفض طلب المستثمر صاحب الامتياز.

اما اذا كان طلب الخروج من الشيوخ هو استغلال ارض فلاحية مساحتها لا تقل عن المساحة المرجعية، فان طلب المستثمر صاحب الامتياز يقبل من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، و يكون للمستثمر صاحب الامتياز الخروج من حالة الشيوخ²، وذلك بعد التوقيع على دفتر الشروط و يحال الملف الى مديرية املاك الدولة من اجل اعداد عقد امتياز جديد باسم المستثمرو يخضع العقد الجديد لاجراءات التسجيل و الشهر.

¹ - كيجل حكيمة، مرجع سابق، ص 170.

² - كيجل حكيمة، مرجع نفسه، ص 170، 171.

ثانيا: حق التشييد في المستثمرة الفلاحية

في اطار حماية المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية، نظرا للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية التي تؤديها، و تقاديا لأي مساس بها وضع ضوابط صارمة فيما يخص البناء عليها، على ان يكون الهدف من اقامة اي بناء يتم فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الانتاجية و اخضعه لاستصدار رخصة مسبقة و صريحة من الادارة¹.

يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز القيام بكل تهيئة او بناء ضروري للاستغلال الامثل للأراضي الفلاحية، بشرط الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعلم بدوره ادارة املاك الدولة²، و في اطار احترام قواعد التهيئة و التعمير طبقا لقانون 29/90.

ثالثا: الحق في الاستغلال الحر للأراضي والاملاك السطحية

يخول عقد الامتياز للمستثمر صاحب حق الامتياز حق استغلال الاراضي الفلاحية والاملاك السطحية المتصلة بها استغلالا يتفق وطبيعة الاراضي الفلاحية، فاي نشاط غير فلاحي يعتبر اخلاا بالتزامه في المحافظة على الاراضي الفلاحية و اي استعمال للاملاك السطحية المتصلة بها يجب ان يكون لغرض له صلة بالعمل الفلاحي، و الزيادة في الانتاج و رفع الطاقة الانتاجية للمستثمرة.

رابعا: الحق في ابرام عقود الشراكة

اجازت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10 للمستثمرين اصحاب الامتياز ابرام عقود شراكة مع الغير بهدف تدعيم النشاطات الفلاحية، وان يكون هذا العقد في شكل رسمي اي ان يتم ابرامه امام موثق (باعتباره الشخص الوحيد الذي يضيفي الرسمية على العقود التي محلها حقوق عقارية و طرفاه اشخاص خاضعون للقانون الخاص³)، كما يخضع لاجراءات التسجيل و الشهر العقاري ، و ان يكون هذا العقد سنويا او متعدد السنوات و يجب ان يبين هوية الاطراف/ او اسم الشركة و كل المساهمين (من جنسية جزائرية)

¹ -سماعين شامة، مرجع سابق، ص 196 .

² -المادة 2، من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 .

³ -كيجل حكيمة، مرجع سابق، ص 172.

. مساهمة كل من الشريكين و برنامج الاستثمار
. توزيع المهام و المسؤوليات في ظل احترام المادة 03/10
. كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال و تقاسم الارباح
. مدة الشراكة التي لا يمكن ان تتجاوز مدة الامتياز المتبقية
ويتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
بمجرد اعداد العقد، وذلك لممارسة الرقابة من خلال تفحص العقد والتأكد من مدى مطابقته او
مخالفته للقانون.

وان الغرض من هذه الشراكة هو تزويد المستثمرة الفلاحية برؤوس الاموال وعصرنتها وليس الحاق
الضرر بالأراضي الفلاحية والاملاك السطحية المتصلة بها، بتغيير وجهتها الفلاحية او استعمال
الاملاك السطحية في غرض ليس له علاقة بالفلاحة¹.

خامسا: الحق في تجديد عقد الامتياز

يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز تجديد عقد الامتياز المحدد بموجب المادة 4 من قانون
03/10 بربيعون سنة، و ذلك بتقديم طلب خطي من المستثمر او المستثمرين يوع لدى الديوان
الوطني للأراضي الفلاحية قبل اثني عشر شهر لانقضاء عقد الامتياز، بغية تجديد عقد الامتياز
و ذلك طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10.

سادسا: الحق في تشكيل تعاونية فلاحية

اجازت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 326/10 للمستثمرين اصحاب الامتياز تشكيل تعاونيات
فلاحية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به، و ذلك في اطار المرسوم التنفيذي 459/96 المؤرخ في
1996/12/18 المحدد للقواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية²، وان يكون ذلك بموجب عقد
رسمي يذكر فيه تحت طائلة البطلان ماييلي

. هدف التعاونية و تسميتها و مقرها و مجال اختصاصها
. حقوق الاعضاء وواجباتهم

¹ - كيجل حكيمة، مرجع سابق، ص 172، 173.

² - الجريدة الرسمية، 81 لسنة 1996.

. شروط و كفاءات انخراط الاعضاء و انسحابهم و شطبهم و اقصائهم

. بيانات بطاقة فلاح لكل عضو

. دور اجهزة التسيير و طريقة تعيينها

. القواعد و الاجهزة المتعلقة بتعديل القوانين الاساسية

. قواعد و اجراءات ايلولة الممتلكات في حالة حل التعاونية¹.

و تعتبر التعاونية الفلاحية التي تؤسس على حرية الانضمام لاعضاءها، شركة مدنية لا تهدف الى تحقيق الربح و تسعى الى

. انجاز او تسهيل عمليات الانتاج او التحويل او الشراء او التسويق

. تخفيض سعر التكلفة وسعر البيع لبعض المنتجات والخدمات لفائدة اعضائها وعن طريق مجهودهم المشترك

. تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لاعضاءها و تلك التي ينتجونها².

سابعا: الحق في التنازل عن الامتياز

اجازت المادة 13 من قانون 03/10 للمستثمر صاحب حق الامتياز التنازل عن حق استغلال الاراضي الفلاحية والاملاك المتصلة بها بقولها " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث و الحجز..."، وان لا يكون الاشخاص المتنازل لهم ممن تم اسقاط حقوقهم في ظل قانون 19/87 او الذين الغيت استفادتهم او كان لهم سلوك مشين اثناء الثورة التحريرية.

و التنازل نوعين

1 . التنازل مجانا (بدون مقابل)

نصت المادة 14 من قانون 03/10 على " يمكن التنازل مجانا لاحد ذوي حقوق المستفيد

للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/ او بلوغ سن التقاعد".

و من هذه المادة نستنتج مجموعة من الشروط المتمثلة في

. ان يكون التنازل لاحد ذوي حقوق المستفيد

¹ - المادة 55، من قانون التوجيه الفلاحي، 16/08.

² - المادة 54، من قانون التوجيه الفلاحي، 16/08.

. يتم التنازل و يكون في اطار رسمي و للمدة المتبقية في حالتين (احد ذوي الحقوق)
. في حالة عجز المستفيد وعدم قدرته بصفة شخصية و مباشرة على استغلال الاراضي الفلاحية
والاملاك السطحية المتصلة بها، مما يحول دون تحقيق الغرض المرجو من منح هذا الامتياز وهو
تحقيق الانتاج و رفع الطاقات الانتاجية و المساهمة في الاقتصاد الوطني
. في حالة بلوغ سن التقاعد وهو وصول المستثمر صاحب الامتياز الى سن ستين سنة حسب
القوانين والتنظيمات المعمول بها.

وعلى المستفيد من حق الامتياز المصاب بعجز يمنعه من القيام بالاعمال الفلاحية او بلغ سن
التقاعد، و اراد التنازل عن حق الامتياز لاحد ذوي حقوقه رفع طلب الى الديوان الوطني للاراضي
الفلاحية مصحوبا بمجموعة من الوثائق المتمثلة في شهادة الحالة العائلية التي تثبت العلاقة بين
المتنازل والمتنازل له، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للطرفين وعقد الامتياز الاصلي، و شهادة
طبية تثبت العجز او شهادة من الضمان الاجتماعي التي تثبت تقاضيه معاش التقاعد¹.

وعلى المستثمر صاحب الامتياز الذي يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز اعلام الديوان
الوطني للاراضي الفلاحية، و تحديد هوية الشخص المتنازل له و سبب التنازل و هنا يجب
التفريق بين حالتين اثنتين

. **الحالة الاولى:** اذا كان التنازل عن الامتياز في مستثمرة فلاحية فردية فما على المستثمر صاحب
حق الامتياز الا ابلاغ الديوان الوطني للاراضي الفلاحية حتى يمكن له ممارسة حق الشفعة اذا
اراد ذلك².

. **الحالة الثانية:** اذا كان التنازل عن الامتياز في مستثمرة فلاحية جماعية اي ان حق الامتياز
على الشيوع بين المستثمرين و اراد احدهما التنازل عنه، فما عليه الا ان يعلم الديوان الوطني
للاراضي الفلاحية و الذي بدوره يقوم باخطار باقي اعضاء المستثمرة الفلاحية لممارسة حقهم في
الشفعة اذا ارادوا ذلك.

¹ - كيجل حكيمة، مرجع سابق، ص 142.

² - المادة ، 17 ، من المرسوم التنفيذي 326/10 .

2 . التنازل بمقابل

نصت المادة 15 من قانون 03/10 على انه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الاخرين اصحاب امتياز المستثمرة الفلاحية، او عند الاقتضاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

في حالة التنازل عن حق الامتياز من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز العضو في مستثمرة جماعية، و ان يعلم الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بهذا الامر و تحديد مبلغ التنازل و هوية الشخص المرشح للتنازل له عن حق الامتياز، ليقوم الديوان باخطار باقي اعضاء المستثمرة بواسطة رسالة معللة مع وصل الاستلام و ذلك قصد ممارسة حقهم في الشفعة، لان الاولوية لهم و يتعين عليهم الافصاح عن ردهم في الاخذ بالشفعة او التنازل عن ذلك لصالح الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، و لهم اجل ثلاثون يوم تبدأ من تاريخ استلامهم للانذار¹، و هنا توجد عدة احتمالات

. الرد الايجابي: وهو الرد الذي يبدي فيه باقي اعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع عن طريق الشفعة، ويعلم الديوان الوطني للاراضي الفلاحية صاحب الامتياز المتنازل للمباشرة في الشكليات الاجرائية للتنازل².

و يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 من قانون 03/10، لدى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده ادارة الاملاك الوطنية و يتم شهره في المحافظة العقارية³.

ولاجل استكمال الاجراءات المتطلبة وجب على المتنازل له ان يقدم طلب الى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، مرفقا بالعقد الرسمي المتضمن التنازل موقع عليه من الطرفين و مسجل لدى مصلحة الضرائب و عقد الامتياز الرسمي و نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطني للطرفين و رسالة الديوان الوطني المتضمنة الموافقة على التنازل، و هنا يحل المتنازل محل

¹ - المادة ، 15 ، من المرسوم التنفيذي 326/10 .

² - كيجل حكيمة، مرجع سابق، ص 144.

³ - المادة 18 من القانون 03/10 .

المتنازل له في المستثمرة الفلاحية و هذا بموجب عقد الامتياز الجديد المسجل و المشهر و يتحمل رسوم التسجيل¹.

. الرد السلبي: اذا لم يبدي اعضاء المستثمرة الفلاحية عن عدم رغبتهم في اقتناء حق الامتياز، و في هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للاراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة و يعلم كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل².

. غياب الرد: اذا مرت ثلاثون يوم دون ان يبدي باقي اعضاء المستثمرة الفلاحية عن عدم رغبتهم في اقتناء حق الامتياز يمكن للديوان الوطني للاراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة و يعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل.

اما اذا لم يختار الاعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة و بعد مرور ثلاثون يوم يمكن للديوان الوطني للاراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة و يعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل.

و اذا لم يختار الديوان الوطني للاراضي الفلاحية و لا الاعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة و بعد موافقة الوالي يرخص الديوان الوطني للاراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز وفقا للاجراءات القانونية.

ثامنا: حق انتقال حق الامتياز للورثة

اذا كانت المستثمرة جماعية اي متكونة من عدة مستثمرين مالكين على الشيوع فان وفاة احد الاعضاء المستثمرين، لا يؤدي الى التوقف عن الاستغلال المنتظم للاراضي الفلاحية و الاملاك السطحية المتصلة بالارض³، و لضمان استمرار سير المستثمرة الفلاحية نصت المادة 13 من قانون 03/10 على ان حق الامتياز قابل للتوريث و يجوز انتقال حق الامتياز الى الورثة كل حسب نصيبه شرعا و قانونا.

و يمنح للورثة اجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من اجل

¹ - كحل حكمة، مرجع سابق، ص 144، 145.

² - المادة 20، من المرسوم التنفيذي 326/10.

³ - المادة 24، من القانون 03/10.

. اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وابعاء مورثه في المستثمرة مع مراعاة احكام قانون الاسرة في حالة وجود قصر.

. التنازل بمقابل او مجانا لاحدهم

. التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون

وبعد انقضاء الاجل و عدم اختيار الورثة لاحدى الحالات المبينة في المادة يخطر الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك¹.

تاسعا: الحق في توقيع رهن

يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز الحصول على قروض بنكية لغرض تمويل مشاريعهم الاستثمارية المقامة على المستثمرة الفلاحية مقابل رهن حق الامتياز.

و حسب المادة 12 من قانون 03/10 و المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10 بان حق الامتياز المتمثل في حق استغلال الاراضي الفلاحية و الاملاك السطحية المتصلة بها يخول لصاحبه حق تاسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القرض، و يهدف المشرع من خلال جعل الامتياز قابلا للرهن الى توفير المال الضروري من اجل القيام بالنشاط الفلاحي و تنميته و تمكينه من القيام بمهامه الضرورية، و من اجل دعم و تشجيع هيئات القرض العقاري في مجال التمويل العقاري الفلاحي، اعطى المشرع الجزائري لهذه الاخير مجموعة من الضمانات القانونية يتلقاها من المدين مقابل منحه قرض²، و في حالة عدم التسديد يمكن الحجز على هذا الحق³.

الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

نشير الى ان الالتزامات التي تنشأ لفائدة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية هي نفس الالتزامات التي يخضع لها العضو في مستثمرة فلاحية فردية و تتمثل هذه الالتزامات في

¹ - المادة 24، من القانون 03/10.

² - كيجل حكيمة، مرجع سابق، ص 156 ، 157.

³ - بوشريط حسناء، مذكرة سابقة، ص 420.

اولا: الالتزام باستغلال الاراضي الفلاحية

فرض القانون على كل مالك عقاري او مالك لحقوق عينية عقارية او حائز لاراضي فلاحية (باختلاف تصنيفاتها)¹، الالتزام باستغلالها و استثمارها و ذلك تحت طائلة الجزاءات التي قد تصل الى الحرمان من ملكية الارض الفلاحية .

حيث نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري " يشكل عدم استثمار الاراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا الى الاهمية الاقتصادية و في هذا الاطار يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر او غير المباشر واجبا على كل مالك لحقوق عينية عقارية او حائزها و على كل شخص طبيعي او معنوي يمارس ذلك عموما".

ان الالتزام باستغلال الاراضي الفلاحية تم النص عليه سابقا في القانون المتعلق بالثورة الزراعية في مادته الاولى بقوله " الارض لمن يخدمها ولا يملك الحق الا لمن يفلحها و يستثمرها، و لا حق في الاراضي للملاكين الزراعيين الذين لا يساهمون فعليا في الانتاج و يسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا او غير مالك يهمل ارضه".

فالاراضي الفلاحية - المستثمرة - يقع التزام على ملاكها بوجوب استغلالها وهو التزام قانوني فرضه قانون التوجيه العقاري، و هو مفروض بنص قانوني يجب احترامه كونه التزام متعلق بالنظام العام.

فعلى اعضاء المستثمرة الفلاحية سواء الفردية او الجماعية استغلال الارض الفلاحية الممنوحة لهم، بموجب حق الامتياز استغلال امثل في النشاط المخصص لها و ان يتجنبوا كل فعل يعرقل سير المستثمرة².

والالتزام باستغلال الاراضي الفلاحية هو التزام بالاستغلال الفعلي للارض مهما كان صنفها يعتبر واجبا على كل مالك لحقوق عينية عقارية او حائزها شخصا طبيعيا كان او معنويا.

ثانيا: الالتزام بالادارة المباشرة والشخصية للمستثمرة

خلفا لمفهوم الشركات المدنية التي تسمح لأعضائها بالمشاركة بحصة مالية أو بعمل، فأعضاء

¹ - انظر المواد 5 و 6 و 7 و 8، من قانون التوجيه العقاري 25/90.

² - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 167.

المستثمرات الفلاحية ملزمين بالمشاركة الفعلية في عمل المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، بمعنى أنه لا يجوز منح حق الامتياز لأي شخص لا يمارس العمل بالمستثمرة تكريسا لمبدأ الأرض لمن يخدمها، و لذا يجب عليه ألا يؤجرها لأن شخصيته محل إعتبار¹.

نصت المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي على "دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها يكون الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا".

كما يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية إستغلال كل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة إستغلالا أمثلا و بصفة جماعية و على الشيوخ ، و مهما تكن النزاعات داخل المستثمرة فلا يمكن أن يؤدي ذلك بأي حال من الأحوال إلى القسمة او ترك الأرض دون استغلال. لذا يتعين على اعضاء المستثمرة الجماعية الاتفاق فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير بتحديد العلاقات فيما بينهم، لا سيما طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية طريقة مشاركة كل واحد منهم في اشغال المستثمرة و كيفية استعمال و توزيع المداخل².

ثالثا: الالتزام بدفع الاتاوة

من ضمن الخصائص التي يتميز بها قانون المستثمرات الفلاحية (03/10) أنه جعل حق الامتياز على أراضي المستثمرة يكون مقابل دفع إتاوة سنوية ويسددها أعضاء المستثمرة لفائدة صندوق مفتشية أملاك الدولة حيث يوجد مقر المستثمرة وتحدد قيمتها في قانون المالية. و عدم دفع الاتاوة يعد اخلال بالالتزام فرضه القانون و يمنح للدولة حق فسخ عقد الامتياز بعد اجلين متتالين و بعد اعدارين³، و على المستثمر صاحب حق الامتياز ان يرسل دوريا التبريرات عن سبب عدم دفع الاتاوة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴.

المطلب الثاني: اثار حق الامتياز بالنسبة للدولة

نتناول في المطلب حق الدولة في الرقابة من خلال ممارستها لحق الشفعة ورقابتها على الاستغلال

¹ - المادة 20، من قانون التوجيه الفلاحي، والمادة 22 من قانون 03/10.

² - كيجل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 175.

³ - المادة 8، من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 .

⁴ - المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.

الامثل وحقوق و سلطات الدولة في عقد الامتياز و ذلك من خلال ما يلي

الفرع الاول: ممارسة حق الشفعة

عرف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني بنص المادة 794 منه على أنها "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار...".¹

اما الشفعة الادارية فعرفت على انها " رخصة تجيز الحلول للدولة والجماعات المحلية محل المشتري في عملية البيع المنصبة على العقار، فلاحيا كان او عمرانيا بواسطة هيئات حددها القانون وهي الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بالنسبة للشفعة المنصبة على الاراضي الفلاحية...".¹

فالديوان الوطني للاراضي الفلاحية يمارس حق الشفعة الادارية عند التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة الفلاحية، الجماعية او الفردية او في حالة تنازل جميع الورثة عن ارثهم². و الهدف من ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان هو حماية الأراضي الفلاحية وإحتياجات المصلحة العامة، وأن المشرع لجأ إلى هذه الوسيلة لتنظيم وتقيد المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية بهدف المحافظة على طابعها الفلاحي، كما نصت المادة 52 من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الأخيرة أن حق الشفعة الممارس على التصرف في العقار الفلاحي يكون تبعا للترتيب المذكور في نص المادة 795 من القانون المدني كما يلي مالك الرقبة، الشريك في الشيوخ ، صاحب حق الانتفاع.

وعليه فإن الدولة تتدخل لممارسة حق الشفعة في حالات معينة حددت في قانون 03/10 وكذا قانون التوجيه العقاري كما يلي

يمكن للدولة أن تمارس حق الشفعة وتحل محل المتنازل إليه سواء أكان ذلك التنازل بعوض أو بدون عوض وتسترجع حصة المتنازل في المستثمرة.

إذا تم نقل حصة المتوفى إلى الورثة وذوي الحقوق و في حالة تنازل الورثة لأحدهم أو للغير، عن

¹ - بورابة مريم، مذكرة سابقة، ص 11.

² . كيجل حكيمة، مرجع سابق، ص 120.

الحصة وفي حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم لتمثيلهم¹ ، في الحقوق والواجبات، ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة، ويمكنهم أن يتنازلوا بالمقابل أو مجانا لأحدهم أو يبيعوا حصتهم، وفي هذه الحالة يمكن للدولة إستعمال حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الحلول محل المتنازل إليه حتى ولو كان أحد الورثة وتستعيد حصة المتوفى في المستثمرة الفلاحية، ويترتب على ثبوت حق الشفعة والأخذ بها انتقال ملكية حق الامتياز إلى الدولة وتحمل الحقوق والواجبات المنصوص عليها في قانون 03/10 وتصبح مالكة للعقار ملكية تامة.

اجراءات الاخذ بالشفعة.

إذا رغب صاحب حق الامتياز في التنازل عن حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة، ان يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل عن حق الامتياز قصد ممارسة حق الشفعة²، و هنا نفرق بين

المستثمرة الفلاحية الفردية او الجماعية، ففي حالة المستثمرة الفلاحية الفردية فلاولوية للاخذ بالشفعة يكون من نصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعدم وجود شركاء على الشيوع. وعلى الديوان ابداء رغبته في الاخذ بالشفعة او عدم الاخذ الاخذ بها عن طريق رسالة مكتوبة الى المستثمر صاحب الامتياز خلال ثلاثين يوم من تاريخ استلامه للانذار الرسمي المتضمن التصريح بالرغبة عن التنازل عن حق الامتياز والموجه اليه من طرف هذا الاخير.

ففي حالة الرد الايجابي من طرف الديوان فان ممارسة الشفعة تتم وفقا لاحكام الشفعة³، المنصوص عليها في القانون المدني، اما في حالة الرد السلبي من طرف الديوان و بعد انقضاء مدة ثلاثين يوم يمكن لاي عضو في مستثمرة فلاحية جماعية اخرى ممارسة حق الشفعة⁴.

و في حالة المستثمرة الجماعية فان لاعضاء المستثمرة الاخرين حق ممارسة حق الشفعة، و على المستثمر الذي يريد الخروج ان يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في الخروج، و

¹ - المادة 18 من القانون 03/10 .

² - كيجل حكيمة، مرجع سابق، ص 121.

³ - انظر المادة 799، من القانون المدني و ما بعدها.

⁴ - كيجل حكيمة، مرجع سابق، 121، 122.

على الديوان اخطار باقي اعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية كتابيا بواسطة وصل استلام من اجل ممارسة حق الشفعة في حالة ارادتهم ذلك، و عليهم اعلان رغبتهم للديوان في غضون ثلاثون يوم¹.

و في حالة الرد الايجابي لباقي اعضاء المستثمرة بممارسة حقهم في الشفعة، يعلم الديوان الوطني للاراضي الفلاحية صاحب حق الامتياز المتنازل بغرض مباشرة الشكليات الاجرائية للتنازل².
و في حالة الرد السلبي من طرف اعضاء المستثمرة او عدم الرد خلال الاجل الممنوح لهم و هو ثلاثون يوم، يعلم الديوان الوطني للاراضي الفلاحية كتابيا المستثمر صاحب حق الامتياز عن رغبته في ممارسة حق الشفعة³.

اما في حالة عدم ابداء الرغبة من طرف باقي اعضاء المستثمرة و من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في ممارسة حق الشفعة، هنا يرخص لهذا الاخير (المتنازل عن حق الامتياز)، بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حق الامتياز، و يتم البيع بالمزاد العلني بعد تحديد سعر الارض حسب صنفها و مساحتها من طرف ادارة املاك الدولة و تشرف على هذه العملية مفتشية املاك الدولة⁴.

الفرع الثاني: مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية

ان إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ليس مجرد منح حق امتياز للمستغلين و إنشاء المستثمرات الفلاحية، وإنما خص قانون 03/10 الدولة باعتبارها مالكة الرقبة بحق مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية الممنوحة.

حيث تتدخل الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة لمراقبة شروط التنازل على حق الامتياز من طرف المستفيدين والذي يشترط فيه أن لا يتم إلا لفائدة الأشخاص الذين يتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في القانون ، كما أنه في حالة الحجز على أموال المستثمرة لضمان ديونها يجب أن تتوفر في الراسي عليه المزاد الشروط ذاتها، وكذلك الحال بالنسبة للورثة الذين إنتقل إليهم حق

¹ - المادة 18، من المرسوم التنفيذي، 326/10.

² - المادة 19، من المرسوم التنفيذي، 326/10.

³ - المادة 20، من المرسوم التنفيذي، 326/10.

⁴ - كيجل حكيمة، مرجع سابق، 124.

الانتقاع في حالة الوفاة ملزمون بتعيين ممثل لهم يقوم بالعمل في المستثمرة ويجب أن تتوفر فيه الشروط المذكورة ، و إلا أجبروا على التنازل على نصيبهم للغير ممن تتوفر فيه هذه الشروط ، فهذه الإجراءات السابقة توخى منها المشرع المحافظة على إستغلال الأرض الفلاحية من طرف الأشخاص الأكثر ارتباطا بها و المؤهلين لخدمتها وضمان عدم المضاربة بها.

تتولى الدولة عن طريق المديريات الفلاحية للولايات وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة القيام بالزيارات الميدانية والتفتيشات لمعاينة المخالفات المنصوص عليها، ورفع تقرير للوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء والتي يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط الحقوق.

الفرع الثالث: حقوق وسلطات الدولة في عقد الامتياز

باعتبار الدولة مالكة الرقبة فان عقد الامتياز منح لها مجموعة من الحقوق والسلطات بغرض ممارسة الرقابة، وهذا من اجل ضمان الاستغلال الاحسن للأراضي الفلاحية وعدم تغييرها عن وجهتها الفلاحية اعتبارا للدور الهام الذي تؤديه وتقصيل ذلك كما يلي

اولا : سلطة الرقابة و الإشراف

تتمتع الإدارة بسلطة الرقابة و الإشراف على عقد الامتياز، فالإشراف يعني تحقق الإدارة من ان المتعاقد معها يقوم بتنفيذ التزاماته العقدية على النحو المتفق عليه، و التوجيه هو توجيه الاوامر لاختيار الطريقة الامثل لتنفيذ الالتزام العقدي او تنفيذ تلك الاوامر على نحو معين في حدود الشروط و الكيفيات المتفق عليها في العقد كما يمكنها ان تستعمل سلطة الاشراف و التوجيه حتى و لو تحتفظ به الإدارة صراحة في شروط العقد لانه حق في كل العقود الادارية¹، فسلطة الرقابة معترف بها للإدارة حتى و لو لم يتم النص عليه في دفتر الشروط ، لأن هذه السلطة مستمدة من مقتضيات التسيير الحسن للمرفق ، المتمثلة في ضرورة ضمان أدائه الخدمة على أكمل وجه و باستمرار، و لا يجوز للإدارة التنازل أو التخلي عن هذه السلطة.

فالمشرع الجزائري منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت، و ذلك بغرض التأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة و مدى استغلاله

¹ - د، سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الاداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي ، القاهرة، مصر، طبعة 1975

للارض الفلاحية مع احكام قانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 326/10 و دفتر الشروط الملحق به.

و ايضا اوجب على صاحب المستثمرة او اصاحب المستثمرات الفلاحية المملوكة على الشيوخ مد يد المساعدة لاعوان الرقابة، التابعين للديوان الوطني للاراضي الفلاحية من خلال السماح لهم بالدخول للمستثمرة و تزويدهم بكل المعلومات الضرورية و الوثائق المطلوبة و قيامهم باي اجراء ضروري من اجل ضمان انجاز عملهم المتمثل في الرقابة على احسن وجه¹

فالمشرع الجزائري لم ينص في قانون 03/10 او في المرسوم التنفيذي 126/10 على هذه السلطة لكنها سلطة يتطلبها هذا من النوع العقود لضمان التسيير الامثل له وتحقيق الغاية المرجوة من منحه، لانه يعطى للدولة عن طريق الديوان الوطني للاراضي الفلاحية حق الاشراف على المستثمرة و توجيهها توجيهها سليما، من حيث الاستغلال و الاستثمار مع ما يتفق و طبيعة الارض و المنطقة و منع اي ضرر مهما كان نوعه.

ثانيا: سلطة التعديل الانفرادي لعقد الامتياز

إن سلطة الإدارة في تعديل عقد الامتياز سلطة استثنائية مستمدة من النظام العام، بهدف الحفاظ على المصلحة العامة كلما اقتضت ضرورة المرفق العمومي ذلك، ولكن هذا التعديل يجب أن لا يؤدي إلى المساس بمبدأ استقرار الثمن أو إلى تحويل العقد و تغييره جذريا، و لهذا نجد أن صلاحية التعديل الانفرادي مستعملة كثيرا في عقود الامتياز.

و هذا التعديل الانفرادي من الإدارة يتمثل عادة في إعادة تنظيم المرفق العام، أو تغيير الالتزامات التعاقدية بالزيادة أو النقصان حفاظا على المصلحة العامة، أو بتغيير وسائل تنفيذ العقد.

و هذه السلطة تمارس حتى لو لم ينص عليها دفتر الشروط لان حسن تنفيذ العقد الاداري يقتضي ذلك، و ان لا تتجاوز التعديلات التي تقرها الادارة حد معين حتى يصبح المتعاقد معها كانه امام عقد جديد².

¹ - المادة 4، من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 .

² - المشرع الجزائري لم ينص في قانون 03/10 ، او في المرسوم التنفيذي 326/10 على هذه السلطة لكنها سلطة يتطلبها هذا النوع العقود لضمان حسن التسيير.

ثالثا: سلطة فسخ عقد الامتياز من أجل المصلحة العامة

من المتفق عليه فقها و قضاء أنه يمكن للسلطة الإدارية مانحة الامتياز فسخ عقد الامتياز و استرداد المرفق العمومي حتى قبل نهاية مدة الامتياز، كلما رأت أن أسلوب الامتياز لم يعد يجدي نفعا، أو أنه لم يعد يتماشى و المصلحة العامة التي أنشئ لأجلها المرفق العمومي، مع تعويض صاحب الامتياز في هذه الحالة، كما يمكن للإدارة فسخ عقد الامتياز كعقوبة لصاحب الامتياز في حالة ثبت تقصيره في تنفيذ بنود العقد، و حرمانه من التعويض.

رابعا: سلطة توقيع العقوبات على صاحب الامتياز

هذه السلطة معترف بها للإدارة مانحة الامتياز كلما كانت المصلحة العامة مهددة جراء التنفيذ السيئ لعقد الامتياز من طرف المتعاقد معها، أو لعدم احترامه للمواعيد، أو تنازله عن الامتياز لصالح الغير، خلافا لما تم الاتفاق عليه في العقد.

و تمارس هذه السلطة بصفة انفرادية من الإدارة بعد توجيه إدارات لصاحب الامتياز لتصحيح أخطائه، مع الإشارة أنه لا يجوز لصاحب الامتياز في أي وقت من الأوقات التذرع بخطأ الإدارة لتوقيف تنفيذ التزاماته التعاقدية، فهو يبقى ملزم بتنفيذها لغاية البت في النزاع من طرف القضاء.

الفرع الرابع: عدم استغلال الاراضي الفلاحية الممنوحة وفق قانون 03/10 و اثرها على حماية البيئة

أوجب المشرع الجزائري بموجب قانون 03/10 استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، والممنوحة في شكل مستثمرة فلاحية جماعية او فردية فيما خصصت له وهو استغلالها في النشاط الفلاحي والزراعي، و ذلك بزراعة الارض و فلاحتها فعليا و ان يكون النشاط الفلاحي متماشيا مع مساحة الارض و طبيعتها و موقعها¹ و نوع التربة وعمقها، و توفر المياه و نسبة الامطار بالمنطقة التي تتواجد بها الارض.

فلارض غير المستغلة او غير المستثمرة حسب نص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري هي كل قطعة ارض تثبت بشهرة علنية انها لم تستغل فعليا لمدة موسمين متعاقبين على الاقل.

¹ - فقير فائزة، مذكرة سابقة، ص 84.

ومن خلال استقراء نص المادة 49 السالفة الذكر نجد ان المشرع اورد عنصرين لاعتبار الارض الفلاحية غير مستغلة، او غير مستثمرة و هما

عنصر الاستغلال: وهو استغلال الارض الفلاحية فيما خصصت له و هو النشاط الفلاحي.

عنصر المدة: و يتحقق بمرور موسمين فلاحيين دون استغلال في النشاط الفلاحي و الزراعي .
الا انه عمليا نجد ان الالتزام بهذين الشرطين الضابطين المحددين لعدم الاستغلال صعب لاسباب منها

. استعمال المنتجين لوسائل تقليدية سواء في بذر الارض او سقيها او تسميدها

. سوء نوعية البذور المستعملة

. نقص الثقافة الفلاحية لدى الفلاحين¹.

في اطار حماية المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية، ونظرا للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية التي تؤديها، و تقاديا لأي مساس بها و لاجل حماية البيئة من اي اعتداء عليها، وضع المشرع ضوابط صارمة فيما يخص البناء علي الاراضي الفلاحية على ان يكون الهدف من اقامة اي بناء او منشأة، فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الانتاجية و اخضعه لاستصدار رخصة مسبقة و صريحة من الادارة²، و في هذا الصدد نصت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري " يجب ان يساهم كل نشاط او تقنية او انجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية، في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي الثروات العقارية المعنية".

ونصت المادة 34 من قانون التوجيه العقاري " لا يمكن انجاز اية منشأة اساسية او بنايات داخل المستثمرات الفلاحية، الواقعة في ارض خصبة جدا و/او خصبة طبقا للمادة 33 اعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".

ونصت المادة 35 من قانون التوجيه العقاري " البنائيات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة جدا و/او الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال والشروط التي

¹ -بوصبيعات سوسن، مذكرة سابقة، ص 179.

² -سماعين شامة، مرجع سابق، ص 196 .

تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء ولا تسلم هذه الرخصة الا للملاك او الحائزين او الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية".

و يتضح من خلال استقراء المواد السالفة الذكر ان المشرع اهتم بالاراضي الفلاحية اهتمام بالغ لاجل حماية البيئة، باعتبار انه قيد حقوق البناء على هذه الاراضي و قيدها بضوابط و مقاييس و بشرط ان لا تؤثر على البيئة من خلال منع زحف الاسمنت على هذه الاراضي و إقامة بنايات عليها مما يؤدي الى تقليص مساحة الأراضي المزروعة، و تعرية للتربة و جعلها غير قابلة للزرع، لما في ذلك من خطر على الغطاء النباتي و على الارض بصفة عامة .

فالمشرع لم يمنع البناء على الاراضي الفلاحية بل قيده بضوابط و مقاييس وان تندرج هذه البنايات ضمن مخطط شغل الاراضي، باعتباره يرمي الى تحقيق الموازنة بين قواعد التعمير و حماية البيئة و في حالة غياب هذا المخطط وجب استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للترخيص بذلك، باعتبارها الجهة المخول لها حماية الاراضي الفلاحية و حماية البيئة ايضا.

فالمشرع في بعض الحالات قيد الحصول على رخصة البناء بوجوب الحصول على دراسة التأثير على البيئة لمعرفة مدى ضرر المشروع على البيئة، خاصة اذا تعلق الامر بالبناء على الاراضي الفلاحية المحمية بموجب الدستور، كانشاء مصانع الحليب او المداجن او غيرها.

فعدم استغلال الاراضي الفلاحية او الاستغلال بطريقة سيئة من طرف الفلاحين قد يؤدي الى ظاهرة انتشارالملح في الاراضي الفلاحية، و ذلك راجع لعمليات السقي غير الخاضعة للمراقبة مما يؤدي الى صعود الطبقة المائية الجوفية الى الاعلى، مما يزيد في نسبة ملوحة الارض الامر الذي يفقد الارض مكوناتها التي تساعد على نمو الاعشاب و منه القضاء على الغطاء النباتي، و انتشار ظاهرة تعرية التربة المؤدية الى التصحر نتيجة عدم الاستغلال او نتيجة البناء عليها، كما ان ظاهرة طمر النفايات المنزلية و الصناعية داخل الارض الزراعية يؤدي الى استنزاف صلاحية التربة، كما ان سوء استعمال الاسمدة و المبيدات يؤدي الى استنزاف الخصائص الطبيعية للارض الفلاحية وان الاستعمال المتكرر للاسمدة و المبيدات يعتبر عامل رئيس لتلوث البيئة¹.

¹ -بوسعدة حدة ، مذكرة سابقة، ص 62.

الفصل الثالث: الرقابة على الاراضي الفلاحية التابعة للاوقاف وأثرها على حماية البيئة

تم تحديد الإطار القانوني والتنظيمي للاملاك الوقفية بصفة واضحة بموجب قانون التوجيه العقاري، واعتبر الاملاك الوقفية صنف قائما بذاته الى جانب الاملاك الوطنية والاملاك الخاصة التابعة للأفراد وذلك بموجب نص المادة 23 منه.

اهتم المشرع الجزائري بالاراضي الفلاحية الوقفية لما لها من أثر كبير على التنمية والاقتصاد الوطني، ونظرا للدور الاقتصادي والاجتماعي الذي تؤديه، وضع لها المشرع اطار قانوني لتنظيمها وتسييرها واستغلالها في النشاط المخصص لها وهو النشاط الفلاحي ومنع تغيير طابعها الفلاحي لأي سبب.

وحدد مجموعة من الهيئات منصوص عليها قانونا لممارسة الدور الرقابي على استغلال هذه الأراضي، وابقائها في طابعها الفلاحي ومنع أي اعتداء عليها.

وحاول ايجاد نوع من التوازن بين حماية هذه الارض واستغلالها وبين حماية البيئة من جهة اخرى من اي اعتداء جراء الاستغلال العشوائي وغير المنظم لها، وتفصيل ذلك كما يلي

المبحث الأول: الرقابة على تسيير وإدارة الاراضي الفلاحية الوقفية وأثرها على حماية البيئة

المبحث الثاني: الرقابة على استغلال الاراضي الفلاحية الوقفية وأثرها على حماية البيئة

المبحث الأول: الرقابة على تسيير وإدارة الأراضي الفلاحية الوقفية وأثرها على حماية البيئة.

اهتم المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية الوقفية وفرض نوع من الرقابة على تسيير هذه الأرض تمارسه هيئات محددة قانونا هدفها حماية هذه الأراضي وتسييرها واستغلالها بشكل يحقق تنميتها ويوازن بين حق الاستغلال و مبدأ حماية البيئة باعتباره أحد توجهات الدول في الوقت الحاضر و قبل التطرق الى ذلك نتناول مفهوم الوقف و تفصيل ذلك كما يلي

المطلب الاول: مفهوم الوقف

نتناول في المطلب تعريف الوقف وبيان خصائصه واركانه وانواعه و ذلك من خلال مايلي

الفرع الأول: تعريف الوقف

عرف المشرع الجزائري الوقف في المادة 213 من قانون الاسره¹ على انه " الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التابيد و التصديق"، و عرفته المادة 31 من قانون التوجيه العقاري على انه " الاملاك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما،تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة او مسجد او مدرسة، سواء كان هذا التمتع فوريا او عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور " ، و عرفته المادة 3 من القانون المتعلق بالاقواف² على انه " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التابيد و التصديق بالمنفعة على الفقراء او على وجه من وجوه البر و الخير " .

و عرف ايضا على انه " حبس العين على حكم ملك الاوقف و التصديق بالمنفعة على جهات الخير " ³.

من خلال ماسبق من تعاريف للوقف نستنتج ان المشرع من خلال قانون الاسرة عبر عن الوقف بكلمة " المال" و هي تشمل العقار و المنقول، اما في قانون التوجيه العقاري فقد قصره على العقار فقط دون المنقول، بينما جاء قانون الاوقاف في تعريفه شاملا للعقار و المنقول، الا ان جميع هذه التعاريف اتفقت حول الصفة الابدية للوقف.

¹ - قانون 11/84، المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الاسرة ، المعلن و المتمم، بموجب الامر 02/05، المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية، عدد 15 لسنة 2005.

² - قانون 10/91 المؤرخ في 27/4/1990، المتعلق بالاقواف، الجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 1990.

³ - د، وهبة الزحيلي، الوصايا والاقواف في الفقه الاسلامي، دار الفكر، دمشق، ص 153.

الفرع الثاني: خصائص الوقف

لوقف عدة خصائص يمكن اجمالها فيما يلي

أولاً: الوقف حق عيني: فهو لا يرد على حق الملكية ويكون بموجبه للموقوف عليه الانتفاع بمحل الوقف بشرط احترام ارادة الواقف.

ثانياً: الوقف شخص معنوي: اي له شخصية معنوية مستقلة عن الشخص المستحق له، اي له ممثل قانوني يتصرف باسمه ويمثله امام القضاء و هو ناضر الملك الوقفي (الوقف العام)

ثالثاً: الوقف عقد تبرعي: الوقف ينقل حق الانتفاع بالعين الموقوفة من الواقف الى الموقوف عليهم دون مقابل، و ذلك بر بهم و ابتغاء وجه الله و التبرع هو خروج الملك الوقفي من المتبرع " الواقف" بما يزيل كل سلطاته على الشيء¹.

رابعاً: الوقف عقد شكلي: الشكلية في عقد الوقف تعد ركنا في العقد و شرط لنفاذه، و هو ما نصت عليه المادة 44 من قانون الاوقاف .

الفرع الثالث: اركان الوقف

لوقف عدة اركان و هذه الاركان تتمثل في

أولاً: الواقف: و يشترط فيه

يشترط فيه الاهلية الكاملة و ملكية العين و ان يكون مسلم

ثانياً: الموقوف عليه: و يشترط فيه

ان يكون اهلاً لتملك المنفعة حقيقة

ان يكون جهة بر و احسان

ثالثاً: الوقف

و يشترط فيه

يشترط في الوقف مجموعة من الشروط تتمثل في

ان يكون معلوماً

¹ - المادة 4 و 17، من قانون الاوقاف، 11/91.

مملوكا للواقف¹

حصول الفائدة المشروعة من العين الموقوفة

رابعاً: الصيغة

و هي اللفظ الدال على الوقف و يشترط فيه ان يكون صريحا نحو وقفت او حبست

الفرع الرابع: انواع الوقف

نصت المادة 6 من قانون الاوقاف على " الوقف نوعان عام و خاص..." ، و على هذا الاساس

فالمشرع الجزائري قسم الاوقاف الى عامة و خاصة و تفصيل ذلك كما يلي

أولاً: الوقف العام: عرف المشرع الوقف العام في المادة 6 من قانون الاوقاف بقوله " الوقف العام

ما حبس على جهات خيرية من وقت انشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات..." و

عرف ايضا على انه " ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر و لمدة معينة و يكون بعدها

على شخص او اشخاص معينين"² او هو " الوقف هو الذي يعود اساس على المصلحة العامة

التي حبس من اجلها و يتكون من الاوقاف الاهلية التي انقرض محبسها"³...

ثانياً: الوقف الخاص: عرفه المشرع في المادة 2/6 من قانون الاوقاف على انه " ... الوقف

الخاص هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والاناث او على اشخاص معينين ثم يؤول الى

الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم" وعرف ايضا على انه " هو ما جعل

استحقاق الريع فيه اولاً للواقف نفسه او لغيره من الاشخاص المعينين بالذات او الوصف سواء

كانوا من الاقارب او من غيرهم"⁴.

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالرقابة على تسيير الاوقاف

تتولى تسيير وادارة الاملاك الوقفية بما فيها الاراضي الفلاحية هيئات إدارية منزطة بهذا الامر

تتوزع على المستوى المركزي وعلى المستوى المحلي و تفصيل ذلك كما يلي

¹ - عبدالقادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف و تمويله في الاسلام، (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، سنة 2003، 2004، ص 28، 29.

² - د، مصطفى شلبي، احكام الوصايا و الاوقاف، الدار الجامعية للطباعة و النشر، طبعة 2004، بيروت، ص 318 و 320.

³ - د، نصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، طبعة 1، الجزائر 1986، ص 78.

⁴ - د، بدران ابو العنين بدران، احكام الوصايا و الاوقاف، مؤسسة شباب الجامعة، سنة 1982، ص 273.

الفرع الاول: على المستوى المركزي

نظرا لاهمية الاملاك الوقفية ومنها الاراضي الفلاحية الوقفية ولما لها من دور و اهمية على جميع الاصعدة، الحق المشرع مسالة تسييرها و ادارتها و ممارسة الرقابة الفعلية عليها لاجهزة مركزية موجودة على المركزي نص عليها و فعلها قانون الاوقاف 10/91 المعدل و المتمم و تتمثل هذه الهيئات المركزية في كل من

اولا: لجنة الاوقاف

تعد لجنة الأوقاف إحدى الهيئات المركزية الهامة الموجودة على مستوى هرم الادارة المكلفة بتسيير الاوقاف، نص عليها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك¹.

نصت المادة 1/9 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 على أنه " تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة للأوقاف تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما".

تعتبر هذه المادة شهادة الميلاد الحقيقية لهذه اللجنة كما بينت انها تابعة وتحت وصاية الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف.

وتطبيقا لنص المادة المذكورة اعلاه صدر القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999، المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها، المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 11 نوفمبر 2000، الذي أكد على إنشاء هذه اللجنة و حدد مقرها في الإدارة المركزية للوزارة.

ثانيا: تشكيلتها القانونية

لجنة الأوقاف سابقا تتكون من 10 أعضاء، الا أنه وبموجب المادة 02 من القرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 11 نوفمبر 2000 أصبحت تتكون من 13 عضوا، وهم الاعضاء المذكورين كما يلي

- مدير الأوقاف والذي يتولى مهمة رئاسة اللجنة.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد، 90 لسنة 1998.

- المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية، ككاتب للجنة.

- المكلف بالدارسات القانونية والتشريع.

- مدير الإرشاد والشعائر الدينية.

. مدير إدارة الوسائل.

. مدير الثقافة الإسلامية.

. ممثل عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري.

. ممثل عن مصالح أملاك الدولة.

. ممثل عن وزارة العدل.

. ممثل عن المجلس الإسلامي الأعلى.

. ممثل عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية .

. ممثل عن وزارة الأشغال العمومية .

. ممثل عن وزارة السكن و العمران .

و هؤلاء الاعضاء هم تشكيلة اللجنة حسب القانون، و للجنة الحق في الاستعانة بأي شخص أثناء أداء مهامها و لها في سبيل ذلك أيضا حق تشكيل لجان مؤقتة لدراسة حالات خاصة، و تحل هذه¹ اللجان بمجرد أن تنهي ما كلفت به .

هذه التشكيلة ضمت إطارات من الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، بالإضافة إلى ممثلين من دوائر وزارية أخرى تشمل قطاعات هامة في الدولة، وهذه الأخيرة يمكن لها أن تساهم بشكل كبير في تحسين وضعية الأوقاف

و بموجب المادة 01 من القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999 نص المشرع على أن لجنة الاوقاف تتولى مهام الإشراف العملي و التوجيه، و كذا إدارة الأملاك الوقفية بما فيها الاراضي الفلاحية الوقفية وفي هذا السياق تولت المادة 04 من نفس القرار تحديد مهام هذه اللجنة و تتمثل في

¹ - حاجي كريمة، التسيير الاداري للاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة، سنة 2008، 2007

. دراسة حالات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة طبقا للمواد المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 381/98 ، مع وجوب إعداد محضر لكل حالة يتم دراستها، وعليه فإن كل ملك وقفي تتولى دراسته لجنة الأوقاف بغية تسوية وضعيته القانونية تلزم بإعداد محضر خاص به وفق نموذج معين .

. دراسة واعتماد الوثائق النمطية لعمل وكلاء الأوقاف الأمر الذي من شأنه أن يوحد العمل الإداري لدى جميع هؤلاء الوكلاء، من خلال النماذج الموحدة للوثائق المستعملة على مستوى هذه الجهات.

. الإشراف على إعداد دليل عمل ناظر الملك الوقفي أو تعتمد اقتراحه وكذا الوثائق اللازمة لهذا الإجراء، الأمر الذي من شأنه أن يسهل على الناظر أداء المهام المنوطة به وفقا لما يقرره القانون.

. دراسة حالات تعيين نظار الأملاك الوقفية والحقوق التي تكون لكل واحد على حدى، والوثائق الواجب اعتمادها لذلك، كما تتولى لجنة الأوقاف أيضا مهمة دراسة حالات إنهاء مهام النظار وكذا تعتمد الوثائق اللازمة لذلك.

. دراسة واعتماد الوثائق النموذجية المتعلقة بإيجار الأملاك الوقفية، كما تقوم بالإشراف على إعداد دفتر شروط نموذجي لإيجار الأملاك الوقفية دون مخالفة للأحكام الشرعية والقانونية، كما تتولى دراسة الحالات غير العادية التي يجوز فيها تجديد عقود الإيجار الوقفي.

. اقتراح أولويات الإنفاق وذلك من خلال التمييز بين حالات الإنفاق العادي وحالات الإنفاق الاستعجالي التي تقتضيها وضعية الأملاك الوقفية العامة، والجدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي رقم 381/98 قد حدد في المادة 32 منه المجالات التي يجوز فيها هذا الإنفاق والتي تشمل مجال البحث عن هذه الأملاك وكذا مجال حمايتها من خلال القيام بكل ما هو ضروري لصيانتها أو إعادة الضرورة.¹

. تشكيل لجان مؤقتة لدراسة حالات خاصة تحل مباشرة بعد انجاز المهام التي كلفت بها، و هذا يساهم في تسهيل مهام اللجنة التي قد لا تتمكن من دراسة الحالات المتعلقة بإحدى الأملاك

¹ - المادة 4، من القرار الوزاري المؤرخ في 21 فيفري 1999.

الوقفية، فيكون لها في سبيل تحقيق ذلك الاستعانة بلجنة خاصة للقيام بالدراسة على أن يتم حل هذه اللجنة بعد إنهاء الدراسة التي أوكلت لها .

ولاجل تحقيق المهام المنوطة بها تجتمع اللجنة الوطنية في دورة عادية كل شهرين على الأقل بناءا على استدعاء من رئيسها، كما يمكن أن تعقد دورات غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك، و قد تركت سلطة تقدير ذلك لرئيس اللجنة، على أن سلطته هذه مقيدة بموافقة الوزير باعتباره ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف.

المداولات التي تعقدها هذه اللجنة لا تكون صحيحة إلا بتوافر شرطين هما . احترام النصاب القانوني الذي يتحقق بحضور أغلبية الأعضاء .

. وجوب تدوين المداولات في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه وموقع عليه من طرف الأعضاء الحاضرين

ترفع مداولات اللجنة خلال الأسبوع الموالي لتاريخ الاجتماع إلى الوزير المكلف بالشؤون الدينية قصد المصادقة عليها، لتكون بعد ذلك ملزمة لكافة القائمين على إدارة الأملاك الوقفية¹.

ثانيا: مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة

تم انشاء هذه المديرية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 470/94 المؤرخ في 25 ديسمبر 1994 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية².

عدل المرسوم السابق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المؤرخ في 28 جوان 2000 و أصبحت هذه المديرية تسمى وتتمثل في مديرية الأوقاف و الحج³، ليعدل مرة اخرى و تلحق بها مصالح الحج و العمرة، و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 427/05 المؤرخ في 07 نوفمبر 2005 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف و أصبحت تسمى بموجب هذا المرسوم تسمى " مديرية الأوقاف و الزكاة و الحج و العمرة " ⁴.

المشروع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي لم يعرّف هذه الهيئة وإنما حدد لها وظائف منوطة

¹ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، 219 .

² - الجريدة الرسمية، عدد 01 لسنة 1995.

³ - الجريدة الرسمية، عدد 38 لسنة 2000.

⁴ - الجريدة الرسمية، عدد 73 لسنة 2005.

بها تتمثل في

- . البحث عن الاملاك الوقفية وتسجيلها و ضمان اشهارها و احصائها.
- . الاشراف على جميع موارد الزكاة و توزيعها و تحديد طرق صرفها.
- . اعداد البرامج المتعلقة بادرارة الاملاك الوقفية واستثمارها و تنميتها.
- . متابعة تحصيل موارد الاملاك الوقفية و تحديد طرق صرفها.
- . تحسين التسيير المالي والمحاسبي للاملاك الوقفية و الزكاة.
- . اعداد برامج التحسيس و التشجيع على الوقف و واجب الزكاة.
- . اعداد الصفقات و الاتفاقيات المتعلقة بالاملاك الوقفية و ضمان متابعة تنفيذها.
- . ضمان امانة لجنة الاوقاف.

تتكون مديرية الأوقاف والزكاة والحج و العمرة من أربع مديريات فرعية، و تتمثل هذه المديريات في

- . المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها : و تتمثل مهامها في
- . البحث عن الاملاك الوقفية و تسجيلها و اشهارها.
- . مسك سجلات جرد الاملاك الوقفية العقارية و المنقولة
- . متابعة تسيير الاملاك الوقفية
- . المساعدة على تكوين ملف اداري لكل شخص يرغب في وقف ملكه
- . متابعة اشهار الشهادات الخاصة بالاملاك الوقفية
- . المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية: و تتمثل مهامها في
- . اعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الاملاك الوقفية و تنميتها
- . متابعة العمليات المالية والمحاسبية للاملاك الوقفية و مراقبتها
- . متابعة تحصيل الايجار و صيانه الاملاك الوقفية
- . اعداد الصفقات والاتفاقيات المتعلقة باستثمار الاملاك الوقفية و متابعة تنفيذها
- . وضع اليات اعلامية و اشهارية لمشاريع استثمار الملك الوقفي¹.

¹ - المادة 3، من المرسوم التنفيذي، 05 / 427.

اما بخصوص المديرية الفرعية للزكاة و المديرية الفرعية للحج و العمرة فلم يتم التعرض لهما لعدم علاقتهم بالموضوع.

الفرع الثاني: على المستوى المحلي

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك، تم تحديد هذه الهيئات التي تشكل قاعدة الهرم في الجهاز الإداري المكلف بتسيير الأملاك الوقفية العامة،¹ (خاصة الاراضي الفلاحية)، وهذه الهيئات الموجودة على المستوى المحلي تتمثل في

اولا: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

تم إنشاء هذه المديرية على مستوى كل و ولاية (على المستوى المحلي) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83/91 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية بالولاية و تحديد تنظيمها و عملها المعدل و المتمم².

و تتكون هذه المديرية من ناظر للشؤون الدينية، الذي يختلف عن ناظر الملك الوقفي، و كذا من مصالح إدارية أخرى تحدد بموجب قرار مشترك بين وزير الشؤون الدينية و الوزيرين المكلفين بالمالية و الجماعات المحلية³.

يعين ناظر الشؤون الدينية في الولاية بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من وزير الشؤون الدينية⁴.

أما فيما يخص رؤساء المصالح الإدارية على مستوى المديرية الذين تم تصنيفهم ضمن المناصب العليا، و ذلك بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 34/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 المتضمن تحديد قائمة المناصب العليا في المصالح اللامركزية التابعة لوزارة الشؤون الدينية و شروط الالتحاق بها وتصنيفها⁵، فإنه يتم تعيينهم بموجب قرار من وزير الشؤون

¹ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 21.

² - الجريدة الرسمية، عدد 16 لسنة 1991.

³ - المادة 04 ، من المرسوم التنفيذي 83/91 .

⁴ - المادة 05 ، من المرسوم التنفيذي 83/91 .

⁵ - الجريدة الرسمية، عدد 04 لسنة 1997.

الدينية بناءا على اقتراح من ناظر الشؤون الدينية في الولاية، وهذا طبقا لنص المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي .

المادة 10 من المرسوم التنفيذي 381/98 أسندت للناظر مهمة التسيير الإداري للأموال الوقفية على المستوى الولائي في إطار احترام القانون الذي يحكم الأملاك الوقفية. بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26 جويلية 2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها¹، نص على تولي مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية مديريةية للشؤون الدينية و الأوقاف .

. تعمل على إدارة وتطوير و تسيير الأملاك الوقفية، و تنفيذ كل تدبير من شأنه أن يساهم في ترقيتها.

. تعمل تحت إشراف و تسيير مدير يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي وطبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي 200/2000 التي نصت على " تضم مديريةية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية ثلاث مصالح و يمكن أن تضم كل مصلحة ثلاثة مكاتب على الأكثر حسب أهمية الأعمال المكلفة بها"، و تتمثل هذه المصالح الادارية حسب المرسوم فيما يلي

. مصلحة المستخدمين و الوسائل المحاسبية

. مصلحة الارشاد و الشعائر و الاوقاف

. مصلحة التعليم القراني و التكوين و الثقافة الاسلامية

ثانيا: مصلحة الارشاد والشعائر والاقواق

هذه المصلحة موجودة ضمن التنظيم الهيكلي لمديرية الشؤون الدينية والاقواق على المستوى المحلي، يشرف عليها وكيل الاوقاف وتتشكل من مجموعة من المصالح ونظرا لاهمية هذه المصلحة في تسيير الاوقاف سيتم تفصيلها كمايلي

1: وكيل الاوقاف

انشا المشرع الجزائري منصب وكيل الأوقاف على مستوى مديريةية الشؤون الدينية والاقواق بغرض تسهيل تسيير و إدارة الاملاك الوقفية باختلافها المتواجدة على المستوى المحلي، و في هذا الصدد

¹ - الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 2000.

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 98 / 381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك على أنه " يراقب وكيل الأوقاف على صعيد مقاطعته تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية، موقع الملك الوقفي و يتابع أعمال نظار الأملاك الوقفية و يراقبها وفقا لأحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 114/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 و المذكور أعلاه ."

و يجدر التنبيه ان المشرع الجزائري حدد الاختصاص الإقليمي الذي يمكن لوكيل الأوقاف أن يمارس فيه مهامه، و الذي اعتمد فيه المشرع على نظام المقاطعات الإدارية¹ .

وأحالت بيان كيفية أداء وكيل الأوقاف لمهامه المتعلقة بالرقابة ومتابعة الملك الوقفي على المرسوم التنفيذي رقم 91 / 114 الخاص بعمال الشؤون الدينية.

حيث أكد هذا المرسوم تبعية وكيل الأوقاف لسلك الشؤون الدينية كموظف يحكمه قانون خاص و هو ما تضمنته المادة 24 من المرسوم التنفيذي 91 / 114 الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية²

الذي حدد طرق توظيفه في هذا سلك الشؤون الدينية،و التي تأخذ إحدى صور ثلاث و هي . التوظيف عن طريق المسابقة على أساس الشهادة.

. التوظيف عن طريق الاختبار.

. التوظيف عن طريق التأهيل المهني³ .

2: ناظر الملك الوقفي

يتولى ناظر الملك الوقفي تسيير وإدارة الاملاك الوقفية بما فيها الاراضي الفلاحية الوقفية وعليه

نتناول الاطار القانوني و التنظيمي الذي ينظمه و ذلك كما يلي

أ: تعيين ناظر الملك الوقفي

نصت المادة 33 من قانون الأوقاف على أن يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر الوقف حسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم، وأحالت المادة 34 من قانون الاوقاف على نص تنظيمي يبين شروط تعيينه وحقوقه وحدود تصرفاته.

¹ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 24.

² - الجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1991.

³ - المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 114.

و طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 98 / 381 أن الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف هو من يتولى تعيين ناظر الاوقاف، بموجب قرار صادر عنه لتسيير الاملاك الوقفية عامة، و ذلك بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف.

كما بينت المادة 16 السالفة الذكر الاشخاص الذين يمكن لوزير الشؤون الدينية تعيين ناظر الملك الوقفي من بينهم و هم.

- الواقف أو من نص عليه عقد الوقف
 - الموقوف عليهم أو من يختارونه إذا كانوا معينين محصورين راشدين
 - ولي الموقوف عليهم إذا كانوا معينين محصورين غير راشدين
 - من لم يطلب النظارة لنفسه من أهل الخير والصالح إذا كان الموقوف عليه غير معين أو معين غير محصور وغير راشد و لا ولي له.
- الملاحظ على ان هذا الترتيب الذي أورده المشرع تسلسلي ملزم لوزير الشؤون الدينية، ذلك أن المشرع قد راعى تدرجا احترام فيه إرادة الواقف الذي صدر عنه التصرف ثم الجهة المنتفعة به وهم الموقوف عليهم ثم من يكون وليا عن هؤلاء، وفي حال عدم تعيين هذه الجهة يعهد الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بالنظارة لكل شخص لم يطلب النظارة لنفسه ممن تتوافر فيهم شروط الصلاح¹.

ب: شروط تعيين ناظر الملك الوقفي

تتمثل الشروط الواجب توافرها في ناظر الملك الوقفي حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم

381/98 في مايلي

. يجب أن يكون مسلما

يجب ان يكون ناظر الملك الوقفي المعين لهذا المنصب مسلما وهذا شرط ضروري يجب توفره في شخص الناظر، ليتولى رعاية الأملاك الوقفية العامة، وهذا بالنظر إلى طبيعة الوقف الذي يعد

¹ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 25.

نظاما إسلاميا يقصد به تحقيق وجه من وجوه البر و الخير¹.

. يجب أن يكون جزائري الجنسية

اشتراط المشرع الجزائري الجنسية الجزائرية في ناظر الملك الوقفي² وهذا لاعتبارات معينة.

. يجب أن يكون بالغاً سن الرشد

سن الرشد شرط ضروري لتولي الوظائف العمومية ومناطق الالتحاق بها، لذا هو مرتبط بمسألة قانونية هامة وهي أهلية الشخص للتعبير عن إرادته تعبيرا يرتب آثاره القانونية.

لذا اشترط المشرع في ناظر الملك الوقفي أن يكون بالغاً سن الرشد لتولي و مباشرة مهامه والأعمال القانونية اللازمة لتسيير الأملاك الوقفية العامة .

وحسب المادة 40 من القانون المدني فان سن الرشد المدني يتحدد ببلوغ الشخص تسعة عشر سنة كاملة، وهو نفس السن الذي يجب أن يتوفر في ناظر الملك الوقفي.

. أن يكون سليم البدن و العقل

يشترط المشرع في ناظر الملك الوقفي سلامة البدن والعقل، كما يعبر عنه فقهاء الشريعة الإسلامية ب " الكفاية اللازمة " ونعني بها قدرته التامة على التصرف فيما هو ناظر عليه وإذا انعدم هذا الشرط زالت الولاية عن ناظر الوقف.

وهذا حتى تكون له القدرة على القيام بكافة المهام المكلف بها، لضمان الحماية القانونية اللازمة لاستمرار الأملاك الوقفية³.

. يجب أن يكون عدلاً أميناً

يجب ان يكون الناظر عدلاً أميناً في المال وحسن التصرف فيه، فإن زالت صفة العدالة عنه وجب عزله بموجب حكم قضائي، لأن ناظر الوقف يتبوأ مكانة الوكيل الأمين الحريص فمن باب أولى أن يكون عادلاً أميناً، ويؤتمن على تسيير و إدارة الأملاك الوقفية العامة كان من اللازم أن يتصف

¹ -صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، سنة 2009
2010، ص 119.

² -حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 31، وانظر ايضا، فتاوي نور الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير
جامعة قسنطينة، سنة 2006، 2007، ص 117.

³ - د، وهبة الزحيلي ، الوصايا و الوقف في الفقه الإسلامي، المرجع السابق ، ص223.

بالأمانة في الحفاظ على الأوقاف، من خلال القيام بكل ما هو ضروري لحمايتها و كذا بالعدالة في أداء الحقوق المستحقة للموقوف عليهم¹.

. يجب أن يكون ذو كفاءة

وهذا الشرط يثبت عادة بالخبرة اللازمة التي تؤهله لتولي هذه الوظيفة و تحقق هذا الشرط لا يكون إلا بتوفر الشروط السابقة الذكر في شخص الناظر، ما يجعله قادرا على أداء ما أنيط به من مهام بكفاءة وقدرة على حسن التصرف².

حددت المادة 07 من المرسوم رقم 381/98 صور وأعمال نظارة الأملاك الوقفية في العمليات التالية

. التسيير المباشر للأملاك الوقفية

يقصد به القيام بكل الأعمال اللازمة لتحصيل عائداتها مع السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم بعد خصم نفقات المحافظة المقررة قانونا.

. رعاية الأملاك الوقفية

هي رعاية الرجل العادي الحريص على ماله كاستصلاح الأراضي والبساتين الفلاحية، والقيام بعمليات التشجير اللازمة لها وكل المستلزمات الزراعية إذا تعلق الأمر بالأراضي الزراعية، وتجهيز المحلات الوقفية.

. عمارة الأملاك الوقفية

وهو القيام بكل الأعمال اللازمة لصيانته وترميمه مع تسخير الوسائل الإمكانات اللازمة لإعادة البناء في حالة ما إذا كان معرضا للإندثار أو الخراب.

. استغلال الأملاك الوقفية معناها القيام بكل أعمال الإستغلال اللازمة من إيجار واستثمار .

. حفظ الأملاك الوقفية

¹ - رامول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لاملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، طبعة 2، سنة 2006، ص121.

² - محمد كنانة، النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي تبسة، سنة 2004، 2005

كالقيام بالجرد العام والشامل لها، وكل الأعمال الأخرى التي من شأنها أن تساعد في بقاء الأملاك الوقفية على حالها كما أوقفت لأول مرة.

. حماية الأملاك الوقفية

وتتمثل في التصدي لكل أعمال التعدي التي يمكن أن تصدر من الغير، والتي قد تمس بها والتي قد تكون بفعل الإنسان أو بفعل الطبيعة.

. مهام ناظر الوقف

ناظر الملك الوقفي يضطلع بعدة مهام تدخل في اطار رعاية الملك الوقفي¹ و هذه المهام حددتها و ذكرتها المادة 13 من المرسوم التنفيذي 381/98 و تتمثل هذه المهام في

. السهر على العين الموقوفة ويكون بذلك وكلاء على الموقوف عليهم وضامن لكل تقصير.

. المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات.

. القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي أو الموقوف عليهم.

. دفع الضرر عن الملك الوقفي مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف.

. السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بنائه عند الإقتضاء.

. السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها.

. تحصيل عائدات الملك الوقفي.

. السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم

. نفقات المحافظة على الملك الوقفي، وحمايته وخدمته المثبتة قانونا.

. حقوق ناظر الملك الوقفي

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 على أنه " لناظر الملك الوقفي الحق في مقابل شهري أو سنوي يقدر ويحدد من ريع الملك الوقفي الذي يسيره ابتداء من تاريخ تعيينه أو اعتماده ويمكن عند الاقتضاء منح هذا المقابل من غير موارد الملك الوقفي الذي يتولى نظارته "، و منه نستطيع القول ان المشرع الجزائري قرر جملة من الحقوق لناظر الملك الوقفي مقابل ما يبذله في تسيير و ادارة الأملاك الوقفية العامة .

¹ - فنطازي نور الدين، مذكرة سابقة، ص 120.

فلناظر الملك الوقفي الحق في مقابل شهري (اجرة)، تنشأ من تاريخ تعيينه في منصبه لتسيير و ادارة الأملاك الوقفية العامة، على أن يكون هذا المقابل من موارد الملك الوقفي¹ ولعل الغاية من ذلك هو تحفيز الناظر على تحقيق تسيير أفضل للأملاك الوقفية بما يضمن له مقابل أفضل، وفي سبيل حماية حق الناظر أجاز المشرع منح هذا المقابل من غير موارد الوقف عند الاقتضاء لضمان ديمومة من يتولى شأن الملك الوقفي ولو توقف ريعه.

و يراعى في تحديد المقابل الذي يستحقه الناظر، مضمون عقد الوقف، وفي حال عدم تحديده في العقد يكون هذا الأمر من اختصاص الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف بعد استشارة لجنة الأوقاف ، وللناظر أيضا الحق في التأمين والضمان الاجتماعي وفقا للتنظيمات المعمول بها في هذا المجال².

. إنهاء مهام ناظر الملك الوقفي

في حالة ثبوت أن ناظر الوقف المعين أو المعتمد أصبح غير قادر على مباشرة مهامه بسبب عدم قدرته أو نقص كفاءته الادارية و التسييرية، الامر الذي يجعل الأملاك الوقفية الموضوعة تحت تصرفه عرضة للاتلاف و الضياع ويهدد مصلحة الموقوف عليهم مما قد يعرضه إلى عقوبة تصل حد انتهاء مهامه.

و هو نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 381/98 التي بينت حالات إنهاء مهام ناظر الملك الوقفي و الذي يكون بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية، وهذا الإنهاء قد يتخذ حالتين اما الإعفاء أو الإسقاط و تفصيل ذلك كما يلي . حالات الإعفاء

في حالة عدم قدرة ناظر الملك الوقفي على اداء مهامه فان هناك حالات اذا توافرت تؤدي الى اعفائه من اداء مهامه و تتمثل هذه الحالات في . إصابة الناظر بمرض مفقد للقدرة على مباشرة عمله

يجب ان تتوافر في ناظر الملك الوقفي سلامة العقل والبدن، ليكون اهلا لادارة هذه الاموال و

¹ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 27.

² - المادة 19 و 20 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

تسييرها بحسن و كفاءة و قدرة على متابعتها، و في حالة فقد الناظر لهذه الامكانية باحد الاسباب كإصابته بأحد الأمراض الجسدية او العقلية أثناء تأدية مهامه، فان كل ما يترتب عليها من اعمال و تصرفات بعد ذلك تكون باطلة و تدخل تحت نص المادة 21 من قانون الأوقاف، ويترتب عنها إنهاء مهامه لعدم قدرته على مباشرتها وفقا لما هو مقرر قانونا.

. نقص الكفاءة للناظر

الكفاءة شرط اولي وضروري لتولي الناظر مهامه لأن الكفاءة هي نتيجة توفر كافة الشروط التي نص عليها المشرع في الناظر.

في حال فقدان أحد هذه الشروط بشكل يؤثر على أداء الناظر لمهامه، يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف التي عينته أن تقوم بإنهاء مهامه، والسؤال المطروح ماهي المعايير التي على اساسها يتم إثبات نقص الكفاءة في الادارة خاصة فيما تعلق بالملك الوقفي¹.

. تخلي الناظر بارادته عن منصبه بموجب تقديم استقالة

اجاز القانون لناظر الملك الوقفي تقديم استقالته تعبيرا منه عن قطع علاقته الوظيفية مع السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الجهة التي عينته.

و تقديم الاستقالة لا يكون إلا بموجب طلب خطي من الناظر يتضمن طلب الاستقالة تطبيقا لنص المادة 218 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي للتوظيف العامة²، و لا يكون للاستقالة أي أثر إلا بعد قبولها من طرف وزير الشؤون الدينية والأوقاف باعتباره صاحب الاختصاص في تعيين ناظر الملك الوقفي، و الذي يلزم باحترام الآجال القانونية لاتخاذ قرار بشأن قبول استقالة الناظر من عدمه، وهذا طبقا للمادة 220 من نفس القانون 03/06.

. تعاطي الناظر للمسكرات والمخدرات أو لعب الميسر

لا يجوز لناظر الملك الوقفي تناول المسكرات او تعاطي المخدرات او لعب الميسر و ما شابه ذلك

¹ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 28 ، و لمزيد من التفصيل انظر ايضا

- صورية زردوم بن عمار، مذكرة سابقة، ص 123، و ايضا، فنتازي نور الدين، مذكرة سابقة، ص 122، وايضا بن مشرني نور الدين، ادارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2012، 2011، ص 153.

² - الجريدة الرسمية، العدد 46، لسنة 2006.

، لما لهذه التصرفات من حط لقيمة الانسان و انقاص من شأنه، إذ لا يصح أن يكون الشخص الذي يتولى ادارة و تسيير الأوقاف متصفا بهذه الصفات القبيحة و لما لها من آثار سلبية على قدرة الناظر البدنية و العقلية و على حسن تصرفه و ادارته تجاه هذه الأملاك، خاصة وأن هذه القدرات محل اعتبار في شخص الناظر، أشترطها المشرع بموجب نصوص قانونية¹.

. رهن الناظر للملك الوقفي بصفة كلية أو جزئية أو بيع مشتملاته

نص المشرع على عدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي (الرقبة) بأي طريقة من طرق التصرف مهما كان نوعها، طبقا للمادة 23 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم، و اذا ما قام الناظر برهن الملك الوقفي سواء بصفة كلية أو جزئية أو قيامه ببيع مشتملاته دون علم من السلطة المكلفة بالأوقاف أو الموقوف عليه.

حالات الإسقاط

تتمثل حالات الاسقاط في

. ثبوت إضرار الناظر بشؤون الملك الوقفي

في حالة قيام ناظر الملك الوقفي باي فعل او تصرف يؤدي الى الاضرار بالوقف الموضوع تحت ادارته فهذه الحالة تؤدي الى إسقاط المهام عن ناظر الملك الوقفي و يتعلق الامر هنا بضرر واقع فعلا على الملك الوقفي، و ان آثاره تلحق الموارد الوقفية و التي تتعلق بها حقوق الموقوف عليهم و مصالحهم.

المشرع لم يحدد طبيعة هذه الأضرار التي تعرض الناظر لإسقاط مهامه، لذا فإن توضيحها بموجب نصوص قانونية قد يساهم في تطبيق هذا الإجراء كلما اقتضت ضرورة حماية الأوقاف من جهة ، ودون تجاوز لاستعمال السلطة حماية لحقوق ناظر الملك الوقفي من جهة ثانية.

. ارتكاب ناظر الملك الوقفي لجناية أو جنحة

يعد ارتكاب الناظر لجناية أو جنحة اثناء ادائه لمهامه إلغاء لكافة الشروط التي فرض توافرها فيه خاصة المتعلقة بقدرته على حسن الادارة و التصرف، كما أن العقوبة التي يمكن ان تصدر في حقه في هذا الصدد تحول دون مواصلته لمهامه، لذا فإن إسقاطها عنه يكون ضروريا لحماية

¹ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 28.

الأمالك الوقفية العامة من أي تبعات تتجر عن ذلك ، وقد أقر المشرع إثبات هاتين الحالتين بواسطة التحقيق و المعاينة الميدانية والشهادة والخبرة والإقرار تحت إشراف لجنة الأوقاف، غير أن المشرع لم يبين نوع الجنايات أو الجرح التي يرتكبها الناظر و تجعله محل إسقاط ، كما لم يشترط لذلك وقوعها أثناء تأدية الناظر لمهامه وهل ما إذا كان يكفي ارتكابها من قبله ليتم إنهاء مهامه¹.

الفرع الثالث: دور الاجهزة المكلفة بالرقابة على الاراضي الفلاحية الوقفية واثرها على حماية البيئة.

تلعب الاجهزة المكلفة بالرقابة على تسيير الاراضي الفلاحية الوقفية دون هام في حمايتها وذلك من خلال المحافظة على الطابع الفلاحي لها، و حث مستغليها على استغلالها فيما خصصت له و النشاط الفلاحي و الزراعي، و ذلك بزراعة الارض و فلاحيتها فعليا و ان يكون النشاط الفلاحي متمشيا مع مساحة الارض و طبيعتها و موقعها² و نوع التربة وعمقها، و توفر المياه و نسبة الامطار بالمنطقة التي تتواجد بها الارض و القيام باجراء زيارات ميدانية و معاينة لهذه الأرض و مراقبة الاستغلال الأمثل لها.

فلارض غير المستغلة او غير المستثمرة حسب نص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري هي كل قطعة ارض تثبت بشهرة علنية انها لم تستغل فعليا لمدة موسمين متعاقبين على الاقل. ومن خلال استقراء نص المادة 49 السالفة الذكر ان المشرع اورد عنصرين لاعتبار الارض الفلاحية غير مستغلة، او غير مستثمرة و هما

عنصر الاستغلال: وهو استغلال الارض الفلاحية فيما خصصت له و هو النشاط الفلاحي. عنصر المدة: و يتحقق بمرور موسمين فلاحيين دون استغلال في النشاط الفلاحي و الزراعي . في اطار حماية المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية الوقفية، ونظرا للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية التي تؤديها، و تفاديا لأي مساس بها و لاجل حماية البيئة من اي اعتداء عليها وضع المشرع ضوابط صارمة فيما يخص البناء علي الاراضي الفلاحية الوقفية، على ان يكون الهدف

¹ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 34.

² - فقير فائزة، مذكرة سابقة، ص 84.

من اقامة اي بناء او منشأة، فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الانتاجية واخضعه لاستصدار رخصة مسبقة و صريحة من الادارة¹، و في هذا الصدد نصت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري " يجب ان يساهم كل نشاط او تقنية او انجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية، في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي الثروات العقارية المعنية". و نصت المادة 34 من قانون التوجيه العقاري " لا يمكن انجاز اية منشأة اساسية او بنايات داخل المستثمرات الفلاحية، الواقعة في ارض خصبة جدا و/او خصبة طبقا للمادة 33 اعلاه و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال و الشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".

ونصت المادة 35 من قانون التوجيه العقاري " البنايات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة جدا و/او الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء و لا تسلم هذه الرخصة الا للملاك او الحائزين او الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية".

و يتضح من خلال استقراء المواد السالفة الذكر ان المشرع اهتم بالاراضي الفلاحية الوقفية اهتمام بالغ لاجل حماية البيئة، باعتبار انه قيد حقوق البناء على هذه الاراضي و قيدها بضوابط و مقاييس و بشرط ان لا تؤثر على البيئة من خلال منع زحف الاسمنت على هذه الاراضي و تقليل المساحة المزروعة و تعرية للتربة و جعلها غير قابلة للزراع، لما في ذلك من خطر على الغطاء النباتي و على الارض بصفة عامة و على الانسان بصفة خاصة .

فالمشرع لم يمنع البناء على الاراضي الفلاحية الوقفية بل قيده بضوابط و مقاييس وان تتدرج هذه البنايات ضمن مخطط شغل الاراضي، باعتباره يرمي الى تحقيق الموازنة بين قواعد التعمير و حماية البيئة و في حالة غياب هذا المخطط وجب استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة و مديرية الشؤون الدينية ممثلة بناظر الملك الوقفي للترخيص بذلك، باعتبارها الجهة المخول لها حماية الاراضي الفلاحية و بالدرجة الأولى حماية البيئة باعتبار هذا الامر اصبح توجه دولي.

¹ - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 196 .

فالمشرع في بعض الحالات قيد الحصول على رخصة البناء بوجوب الحصول على دراسة التأثير على البيئة لمعرفة مدى ضرر المشروع على البيئة، خاصة اذا تعلق الامر بالبناء على الاراضي الفلاحية الوقفية و إقامة منشأة او مصانع على هذه الأراضي كمصانع الحليب او المداجن او مصانع الاعلاف وغيرها.

فعدم الاستغلال للاراضي الفلاحية او الاستغلال بطريقة سيئة من طرف الفلاحين قد يؤدي الى انتشار ظاهرة التملح في الاراضي الفلاحية، و ذلك راجع لعمليات السقي غير الخاضعة للمراقبة مما يؤدي الى صعود الطبقة المائية الجوفية الى الاعلى، مما يزيد في نسبة ملوحة الارض الامر الذي يفقد الارض مكوناتها التي تساعد على نمو الاعشاب و منه القضاء على الغطاء النباتي، و انتشار ظاهرة تعرية التربة المؤدية الى التصحر نتيجة عدم الاستغلال، كما ان ظاهرة طمر النفايات المنزلية و الصناعية داخل الارض الزراعية يؤدي الى استنزاف صلاحية التربة، كما ان سوء استعمال الاسمدة و المبيدات يؤدي الى استنزاف الخصائص الطبيعية للارض الفلاحية وان الاستعمال المتكرر للاسمدة و المبيدات يعتبر عامل رئيس لتلوث البيئة¹.

فاليئات المكلفة بالرقابة على تسير الاراضي الفلاحية الوقفية لها دور هام في حماية هذه الاراضي الفلاحية من خلال الصلاحيات والسلطات التي خولها لها المشرع. و هذا نظرا للدور الهام الذي تلعبه و حماية ايضا للبيئة من اعتداء.

المبحث الثاني: الرقابة على استغلال الاراضي الفلاحية الوقفية و اثرها على حماية البيئة

عرف المشرع الجزائري الاراضي الفلاحية في المادة الرابعة من قانون التوجيه العقاري و هو تعريف يشمل اي ارض فلاحية مهما كان نوعها،² و منه نستطيع القول ان الارض الفلاحية الوقفية هي كل ارض فلاحية او ذات وجهة فلاحية تنتج بتدخل الانسان سنويا او من خلال عدة سنوات، انتاج يستهلكه البشر او الحيوان او يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا او بعد تحويله، و تصنف ايضا الى اراضي خصبة جدا و اراضي خصبة و اراضي متوسطة الخصب و ضعيفة

¹ -بوسعدة حدة ، مذكرة سابقة، ص 62.

² -وجهت لهذا التعريف عدة انتقادات، منها انه يميل الى الطابع التقني اكثر منه الى الجانب القانوني.

الخصب¹، و الأراضي الوقفية ايضا قد تكون غير مستغلة اي اراضي عاطلة او بور فكيف تتم عملية الرقابة على استغلال هذه الأراضي سواء الصالحة للزراعة او البور و الجهة المخولة بذلك، و اثر عدم الاستغلال على البيئة و تفصيل ذلك كمايلي

المطلب الاول: استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية - الصالحة للزراعة -

حسب المادة 48 من قانون التوجيه العقاري ان عدم استغلال و استثمار الأراضي الفلاحية اي الصالحة للزراعة، يعتبر تعسفا في استعمال الحق لذلك اوجب المشرع استغلالها و تنميتها، حيث نصت المادة 26 مكرر 1 من قانون الاوقاف المعدل و المتمم² على ان استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية يكون عن طريق عقدي المزارعة و المساقاة ،و منه نتناول تفصيل ذلك كما يلي

الفرع الاول: ماهية عقد المزارعة

عقد المزارعة من العقود الهامة التي نص عليه المشرع الجزائري في قانون الاوقاف بموجب تعديل سنة 2001 ، لاجل تنمية و استغلال الأراضي الوقفية و تفصيل ذلك كما يلي

اولا: تعريف عقد المزارعة

نصت المادة 26 مكرر 1 من قانون الاوقاف المعدل والمتمم 07/01 على ان عقد المزارعة هو " يقصد به اعطاء الارض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند ابرام العقد ".

من خلال هذا التعريف يتضح ان هذا العقد يخول للجهة المكلفة بالاوقاف تقديم الارض الوقفية العامة، ذات الطابع الفلاحي لجهة اخرى متعاقدة بغية استغلالها عن طريق زراعتها وتحمل ما يلزم هذا العمل من نفقات على ان يتم اقتسام الناتج بينهما³.

وعرف ايضا على انه " المزارعة إذن عقد إيجار يقع على أرض زراعية، سواء كانت أرضا عراء أو كانت مغروسة بالأشجار كأرض الحدائق، وتتميز عن الإيجار العادي للأرض الزراعية بأن

¹ - انظر المواد، 6 و 7 و 8 و 9، من قانون التوجيه العقاري 25/90.

² - القانون 07/01 المؤرخ في 20 ماي 2001، المعدل و المتمم للقانون 10/91 المؤرخ في 27 افريل 1991، المتعلق بالاوقاف جريدة رسمية، عدد 23، لسنة 2001.

³ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 54.

الأجرة فيها نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الأرض كالنصف أو الثلث¹.

يتضح من خلال هذا التعريف ان عقد المزارعة يقترب كثيرا من عقد الإيجار، ذلك ان المزارع يقوم باستغلال الارض و شغلها مع انها مملوكة للغير بمقابل.

وللجهة المكلفة بإدارة الملك الوقفي عند ابرام عقد المزارعة الاتصال بمصالح الفلاحة على المستوى المحلي، من اجل تسهيل عملية تصنيف الاراضي الفلاحية الوقفية لترتيبها حسب الجودة بغرض تقييم مردودية هذه الارض².

ثانيا: طبيعة عقد المزارعة

عقد المزارعة من العقود الهامة التي نظمها المشرع بموجب قانون الاوقاف، إلا أنه بالرجوع إلى المادة 26 مكرر 01 من قانون الاوقاف التي نص بموجبها المشرع على هذا العقد وإلى المواد اللاحقة، نجد أنها لم تحدد طبيعته القانونية الا انه يمكن القول ان عقد المزارعة يشبه عقد الإيجار من حيث إمكانية المزارع من الانتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل، وفي نفس الوقت يشبه الشركة من حيث أنه ينشئ مساهمة في إنتاج المحصول بين المالك بأرضه وبين المزارع بعمله³. من هذا التعريف نستطيع القول أن عقد المزارعة يشبه عقد الإيجار⁴ والشركة، غير أن هذا الشبه ليس على إطلاقه، فعقد المزارعة يختلف عن عقد الإيجار من حيث نوع الأجرة، أو المقابل الذي يتقاضاه المؤجر⁵.

حيث يكون هذا المقابل شيئا عينيا في عقد المزارعة أي جزءا من المحصول الناتج من الأرض، إضافة إلى أنه يكون نسبة معينة بالنصف أو الثلث، وعليه فإن المقابل في عقد المزارعة لا يكون معيناً بمقدار خمسة قناطير كما لا يكون في صورة نقدية لأن ذلك يجعل عقد المزارعة عقد

¹ - د، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، المجلد الثاني، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2000، ص 1364، انظر ايضا، صورية زردوم، مذكرة سابقة ص 140، و ايضا عبدالقادر بن عزوز، الرسالة السابقة، ص 172 .

² - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 55.

³ - رامول خالد، مرجع سابق، ص 134.

⁴ - لمزيد من التفصيل حول ايجار الأراضي الفلاحية الوقفية، انظر المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/2/10، المحدد لشروط و كفايات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية، عدد 9 لسنة 2014.

⁵ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 56.

إيجار، هذا العقد الذي يجوز فيه أن يكون المقابل أجرة مقدرة سواء كانت نقدية أو عينية¹، و ترتبط مسألة نوع المقابل بإمكانية تحديد الأجرة، التي يسهل الاتفاق عليها وتحديدتها في عقد الإيجار، خاصة إذا كانت نقداً، أما المقابل في عقد المزارعة فيكون نسبة شائعة محددة بالثلث مثلاً إلى غاية تحصيله، لذا يصعب تقديره مسبقاً بمقدار ثابت.

وكما يختلف عقد المزارعة عن عقد الشركة المنصوص عليه في المادة 416 من القانون المدني، أن عقد الشركة ينتج عنه تكوين شخص معنوي يلتزم فيه الشركين، أما عقد المزارعة فيترتب عنه التزامات على عاتق كل طرف في مقابل الطرف الآخر ولا تنصرف نيتهما إلى تكوين شخص معنوي قائم بذاته، يساهم كل واحد منهما بحصته فيه، إضافة إلى ذلك فإن نوع المقابل في عقد المزارعة يختلف أيضاً عن المقابل في عقد الشركة، فهو يكون نسبة معينة في العقد الأول فعقد الشركة يكون نتيجة اقتسام الشركاء للأرباح الشركة الصافية.

و منه عقد المزارعة يقترب كثيراً في طبيعته من عقد الإيجار أكثر منه إلى عقد الشركة و هذا استناداً إلى مجموعة من الاعتبارات المتمثلة في

. عقد المزارعة من العقود الواردة على المنفعة كما هو مقرر في عقد الإيجار، ذلك أن المادة 26 مكرر 01 بينت أن هذا العقد يهدف إلى استغلال الأرض الوقفية العامة، ومن المعلوم أن الاستغلال هو عملية الانتفاع بالشيء عن طريق الغير.

. أن حق المزارعة حق شخصي يستمد مصدره من العقد، وهو نفس الحق الذي يترتب عن عقد الإيجار، غير أن هذا التقارب لا ينفي أن عقد المزارعة يظل عقد قائماً بذاته يحتاج إلى² تنظيم احكامه بموجب نصوص قانونية واضحة و مفصلة .

ثالثاً: خصائص عقد المزارعة

لعقد المزارعة عدة خصائص و مميزات تميزه عن غيره من العقود تتمثل في

1. عقد المزارعة من العقود الرضائية

عقد المزارعة من العقود الرضائية التي يجب فيها تطابق الإيجاب والقبول بخصوص المسائل

¹ - د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1366.

² - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 58.

الجوهرية في العقد والتي قد تشمل الأرض، عمل المزارعة، مدة العقد والمقابل، ويقع على كل طرف تنفيذ الالتزامات التي تنشأ عن هذا العقد في مقابل الطرف المتعاقد¹.

2. عقد المزارعة من العقود الزمنية

لم ينص المشرع الجزائري في قانون الاوقاف على تحديد مدة المزارعة و اعتبارها ركن في عقد المزارعة، ولكن يجب الاتفاق على تحديدها من قبل الأطراف المتعاقدة اصبح أمرا ضروريا تقتضيه طبيعة هذا العقد لأن المزارعة عقد يقع على منافع ، بحيث يتم الاتفاق على مدة وفقا لما هو متعارف عليه في مجال الزراعة ليشمل دورة زراعية أو أكثر حسب الاتفاق وفي حال عدم الاتفاق عليها تطبق الأحكام القانونية المتعلقة بالمدة في عقد الإيجار العادي².

3. عقد المزارعة عقد مستمر

عقد المزارعة من العقود المستمرة لانه عقد على منافع والمنافع فيه تقاس بالزمن، والزمن عنصر جوهري في العقد، كما ان تنفيذ العقد يكون مستمرا اطول مدة العقد.

4. عقد المزارعة ملزم لجانبين

عقد المزارعة من العقود الملزمة لجانبين لانه ينشئ التزامات متقابلة على عاتق طرفي العقد أي كل طرف من اطراف العقد على علم بما يقدم و ما يأخذ. فصاحب الارض ملزم بتقديم الارض للمزارع، و المزارع ملزم باستغلالها³.

رابعا: أركان عقد المزارعة

تتمثل أركان عقد المزارعة في الأطراف والمحل والسبب على غرار باقي العقود وتتضمن المادة 26 مكرر 1 من قانون الأوقاف أركان و شروط تتمثل في

. **اطراف العقد:** صاحب الأرض الموقوفة في عقد المزارعة هو الوقف العام، ولما كان هذا الأخير ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، فانه يمثل و يسير من طرف ناظر الوقف الذي يعتبر صاحب الصفة في إبرام هذا العقد، لكن المشرع أوكل له كذلك

¹ - جطي خيرة، عقود استثمار و استغلال الاراضي الفلاحية الموقوفة بموجب القانون 07/01 المعدل و المتمم للقانون 10/91

مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، سنة 2005، ص 8.

² - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 58 ، 59.

³ - جطي خيرة، مذكرة سابقة، ص 8.

صلاحية إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب المادة 26 مكرر 9 من القانون 07/01، وهذا ما تؤكدته المادة 26 مكرر 11 من نفس القانون أن للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود، ويقصد بها مديرية الشؤون الدينية وهذا ما هو معمول به في عقد إيجار الملك الوقفي العام مع مراعاة المادة 14 من القانون 91/10 و الطرف الثاني هو المزارع.

. **الاهلية:** يشترط القانون أهلية التعاقد في الطرف الثاني طبقا للقواعد العامة مع شرط احترام مهنة الزراعة باعتبار شخصية المزارع في هذا العقد محل اعتبار.

. **المحل:** محل عقد المزارعة هو أرض فلاحية وقفية او ذات وجهة فلاحية و ان تنتج محصولا معيننا تعيينا نافيا للجهالة، وتطبيقا للقواعد العامة يجب أن يكون السبب مشروع وغير مخالف للنظام العام و الآداب العامة كأن يكون مثلا عقد المزارعة من أجل زراعة الأرض بالمخدرات والمهم أن تنتج محصولا زراعيا، والجدير بالذكر أنه يسري على عقد المزارعة ما يسري على إيجار الأراضي الزراعية العادية، حيث تقوم المزارعة بين المؤجر والمزارع، ولا يشترط في المؤجر أن يكون مالكا بل يكفي أن يكون له حق انتفاع أو حائزا، لكن يشترط في المزارع أن يتولى زراعة الأرض بنفسه و لا يجوز له أن ينتازل إلى غيره عن حقه في زراعتها.

وتتعد المزارعة كسائر العقود، بإيجاب وقبول من المتعاقدين¹، باعتباره عقد رضائي بين ناظر الوقف و المزارع ولا يشترط إفراغه في عقد رسمي و هذا تطبيقا لنص المادة 53 من قانون التوجيه العقاري، التي تجيز أن يكون عقد إيجار الأراضي الفلاحية عرفيا، مخالفة بذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي تنص على ان عقود الايجار الزراعي يجب اخضاعها الى الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، و الاعتقاد السائد هنا ان المشرع قصد من هذا الاستثناء تسهيل الاجراءات في مجال استثمار و استغلال الاراضي الفلاحية الوقفية، و يفرغ في العقد النموذجي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994² و يسجل بمصلحة التسجيل و الطابع.

¹ - د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1369 .

² - المرسوم التنفيذي، 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي 13/93، الجريدة الرسمية، العدد 17، لسنة 1994.

بالنسبة للأرض والبذور و الزرع يجب أن تكون الأرض الموقوفة فلاحية اي صالحة للزراعة فان كانت ارض بور طبق عليها عقد الحكر، كما يجب أن تكون محددة الحدود و فارغة من كل ما يمنع زرعها و أن يمكن المزارع من العمل فيها.

كما يجب أن يبين في العقد من عليه البذر و المتعارف عليه هو أن تكون بينهما مناصفة من حبوب أو بقول لان صفة المزروع تختلف باختلاف الزرع، فهناك زرع يزيد في خصبة الأرض و آخر ينقصها إلا إذا قال ناظر الوقف للمزارع ازرع ما شئت فانه يجوز له أن يزرعها ما يشاء، باستثناء غرس الأشجار لان عقد المزارعة خاص بالنبات و إذا لم يبين جنس البذر و كانت على المزارع بطل العقد أما إذا كانت على صاحب العقد فان العقد يكون صحيحا لأنه صاحب الحق في بيان النوع الذي يختار زرع في أرضه، ويكتفي بإعلام المزارع إلقاء البذر المراد زرع .

و تكون آلة الزرع سواء كانت حيوانا أو جرارا على المزارع لأنه لا يمكن جعل آلاته تابعة للأرض و ذلك بسبب اختلاف المنفعة فمنفعة آلاته ليست من جنس منفعة الأرض فالأرض للنماء و الإنبات و آلاته للعمل و شق الأرض، و لذا لا يجعل لها مقابلا معيناً من عمل أو بذر¹ ، ويترتب على عقد المزارعة التزامات وحقوق لكل من طرفي العقد فكل ما يحتاج إليه الزرع قبل نضجه وجفافه من حراسة وقلع الأعشاب الضارة فهي على المزارع ،أما ما يحتاج إليه الزرع بعد جفافه و إدراكه فهو علي قسمين، الأول ما يحتاج إليه الزرع قبل الغلة من تخليص الحب من التبن فنفقات ذلك تكون على الشريكين بنسبة ما لهما من الخارج وان كان في الواقع العملي أن المزارع، يتحمل كل هذه الأعباء دون صاحب الأرض والثاني ما يحتاج إليه الزرع بعد القسمة فيكون على عاتق كل منهما.

. المدة في عقد المزارعة

يعتبر تحديد المدة ركنا في المزارعة² وذلك لاعتبار أن عقد المزارعة هو عقد على منافع والمدة معيار لقياس المنافع وتختلف عملية بداية الزرع من منطقة إلى أخرى لذا يراد بتوقيت المزارعة تحديد مدة متعارفة صالحة للزرع فيها.

¹ - د، وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته ، دار الفكر، بدون سنة، دمشق، الجزء الخامس. ص 621 .

² - جطي خيرة، مذكرة سابقة، ص 20.

غير أن المشرع بشأن هذا العقد لم يتعرض في قانون الأوقاف للمدة التي ينفذ فيها عقد المزارعة، وبالتالي يستوجب الرجوع إلى أحكام المدة في إيجار الأرض الزراعية الموقوفة طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

وعلى اعتبار أن العين المؤجرة هي أرض فلاحية موقوفة تنتج محصولاً دورياً، كان من اللازم الأخذ بمدة العرف الزراعي كأن تعقد لموسم أو موسمين زراعيين حسب طبيعة الأرض الزراعية. يرجع في تحديد مدة المزارعة أولاً إلى عقد الوقف، فعلى الناظر أن يتقيد بالمدة التي يشترطها الواقف في عقد الوقف إلا إذا كانت هذه المدة ضارة بالوقف.

وتختلف المدة حسب نوع الزرع من سنة إلى سنة، ربما هذا ما جعل المشرع يترك الباب مفتوحاً فيما يخص المدة في عقد المزارعة و لم يحددها بأجل أو بزمان معين، طبقاً لنص المادة 26 مكرر 1 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم، وتجدر الإشارة أن عقود الإيجار التي تتجاوز 12 سنة يجب أن تكون بعقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية¹، وفي هذا الصدد نصت المادة 2/9 من المرسوم التنفيذي 70/14 على " تخضع عقود الإيجار لإجراءات الأشهر العقارية إذا كانت مدة الإيجار اثني عشر (12) سنة فما فوق " .

ويجب أن تكون المدة معلومة وصالحة لوقوع الزرع فيها و إذا انتهت المدة ولم يتم جني المحصول فإن العقد يستمر إلى حين جني المحصول، وتكون في هذه الحالة نفقة الزرع على المتعاقدين بمقدار حصصهما لأن هذه الالتزامات تكون على عاتق المزارع أثناء مدة العقد فقط.

. الأجرة في عقد المزارعة

عقد المزارعة يشبه الإيجار من حيث إمكانية المزارع من الانتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل وفي نفس الوقت يشبه الشركة من حيث أنها تنشئ مساهمة في إنتاج المحصول بين العين الموقوفة وبين المزارع بعمله، ويخول له حصة من المحصول المنتج تتفاوت قيمتها إما زيادة أو نقصاناً²، وتكون الأجرة حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد ويوزع المحصول عينا بين الطرفين

¹ - المادة 17 من الامر 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية، العدد 92، لسنة 1975.

² - د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1374.

فيأخذ كل من الطرفين النسبة المتفق عليها عند إبرام العقد، كأن يأخذ الوقف العام ممثلا في الناظر النصف والمزارع النصف الآخر أو الثلث¹.

خامسا: انتهاء عقد المزارعة

عقد المزارعة من العقود المؤقتة، ينتهي بمرور المدة المحددة له، الا انه انه توجد حالات قد يستمر فيها عقد المزارعة رغم انتهاء اجله و تتمثل في . إذا انتهت المدة ونضج المحصول فانه يتم قسمة الغلة حسب النسبة المتفق عليها وقت إبرام العقد، ولكن كيف تتصرف السلطة المكلفة بالأوقاف في نسبة المحصول، مع العلم أن المشرع لم يقدم توضيح بهذا الشأن، الا انه في الواقع العملي فمديرية الشؤون الدينية والأوقاف تقوم بعملية ببيع الغلة بالمزاد العلني عن طريق محضر قضائي، ثم تصب إيرادات هذه الأملاك في حساب الصندوق المركزي للأملاك الوقفية.

. قد تنتهي المدة المحددة في عقد المزارعة ولكن غلة الارض لم تنضج بعد، فإنه يحق للمزارع أن يبقى في الأرض محل العقد إلى غاية ان ينضج المحصول²، على ان يؤدي الأجرة المناسبة، مع ضرورة تمديد عقد المزارعة بقوة القانون بعد انتهاء مدة المزارعة إلى دورة زراعية أخرى بنفس الشروط السابقة.

و ينتهي عقد المزارعة بموت المزارع بحكم القانون و لو قبل انقضاء مدته، على ان هذا الحكم لا يتعلق بالنظام العام و يجوز الاتفاق عل ما يخالفه، و يصح الاتفاق بين الطرفين مقدما على ان موت المزارع لا تنتهي به المزارعة، و يلتزم الورثة بالعقد اذا كان من بينهم من يستطيع القيام بالزراعة و الا جاز لهم ان يطلبوا انهاء المزارعة بالرغم وجود هذا الاتفاق³.

و قد يصبح المزارع صاحب عقد المزارعة عاجزا عن زراعة الارض لمرض او شيخوخة او غير ذلك من العوارض، فتنتهي المزارعة و لو قبل انقضاء مدتها.

و تنتهي المزارعة بإدماج الأرض الوقفية الخيرية الزراعية ضمن الأراضي العمرانية في حالة فقدانها لطابعها الزراعي، أو إذا كانت مجاورة للتجمعات السكنية وهذا وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير

¹ -د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1364.

² - جطي خيرة، مذكرة سابقة، ص 36.

³ -د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1394 ، 1396.

رقم 29/90 المعدل و المتمم¹، تطبيقا لنص المادة 26 مكرر 3 من قانون الأوقاف ، والجدير بالذكر أن تطبيق هذا النص يؤدي إلى ضياع الملك الوقفي العام من حيث الغرض الذي وجد من أجله و لا يتفق بتاتا مع أحكام الوقف المؤصلة من الشريعة الإسلامية.

سادسا: اثار عقد المزارعة

يرتب عقد المزارعة مجموعة من الالتزامات على عاتق كل طرف من اطراف عقد المزارعة و تتمثل فيما يلي

1: التزامات المترتبة على المزارع

تتمثل هذه الالتزامات الملقة على عاتق المزارع في ما يلي

أ. تسلم الارض وملحقاتها

باعتبار ان عقد المزارعة يرد على ارض فلاحية و قفية او ذات طبيعة فلاحية و ان الغرض من هذا العقد هو استغلال الارض و عدم تركها دون استغلال، و بما ان الارض تسير من طرف السلطة المكلفة بالاوقاف فان القانون يلزمها تمكين المزارع من الارض و جميع ملحقاتها (بناء، الات ، مواشي)، لان القاعدة في المزارعة ان يقدم المؤجر راس المال و يقدم المزارع العمل، و راس المال في المزارعة يشمل الارض الفلاحية او الزراعية ما يوجد عليها من مواشي و ادوات زراعية فهذه الاشياء لا يستغنى عنها في الزراعة و تعدل اهميتها الارض نفسها، ما لم يتفق على غير ذلك لانها تدخل مع الارض في المزارعة و لو لم يشملها العقد، و يشترط في ذلك ان تكون موجودة في الارض و قت التعاقد².

ب. تعهد الارض الفلاحية الموقوفة بالصيانة

يلتزم صاحب الارض الموقوفة بالصيانة و يقوم بالاصلاحات الضرورية للارض ليتمكن المزارع من الانتفاع بالارض و استغلالها على الوجه المرضي.

و الاصل ان الاتفاق هو الذي يبين طبيعة الاصلاحات التي يقوم بها المؤجر فاذا لم يوجد اتفاق عينها العرف الزراعي ،و اذا اخل صاحب الارض بهذه الالتزامات جاز للمزارع استرداد ما انفق و

¹ - خير الدين بن مشرّن، مذكرة سابقة، ص 208.

² - د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1371 ، 1372.

هذا دون اخلال بحقه في فسخ الارض¹.

2: التزامات المترتبة على صاحب الارض

تتمثل هذه الالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الارض (الارض موقوفة وقف عام تسير من قبل

السلطة المكلفة بالاقواق) في ما يلي

أ. الالتزام بتسليم الارض الموقوفة مع ملحقاتها

يجب على الجهة المكلفة بتسيير الاراضي الفلاحية الوقفية وهو ناظر الملك الوقفي بتسليم الارض للمزارع من اجل استغلالها، و ذلك بتقديمها في حالة صالحة للزراعة مع جميع ملحقاتها الضرورية.

ب . الالتزام بضمان التعرض

يضمن ناظر الملك الوقفي باعتباره مؤجر للارض الفلاحية الموقوفة عن طريق عقد المزارعة التعرض الصادر منه او من غيره سواء كان ماديا او معنويا.

ج . الالتزام بضمان العيوب الخفية

يجب على ناظر الملك الوقفي ضمان العيوب الخفية، في الارض الفلاحية المؤجرة، و اذا وجد اي جاز للمستاجر ان يطلب ازالة العيب او يقوم بذلك على نفقة الناظر و له طلب فسخ العقد².

د. وجوب استغلال الارض الفلاحية الموقوفة

يوجب قانون التوجيه العقاري على كل مالك ارض فلاحية ان يستغلها و يتعهدا بالعمل و الاستصلاح و عدم تركها دون استغلال، لان ذلك يشكل تعسفا في استعمال الحق و ذلك طبقا للمادة 48 من قانون التوجيه العقاري، و هذا الحكم عام ينطبق على اي ارض فلاحية بما فيها الارض الفلاحية الوقفية .

يجب على المزارع ان يقوم باستغلال الارض الفلاحية و العناية بها و ان يتعهد الارض بالصيانة و يقوم بجميع الاصلاحات الضرورية و ذلك لتحقيق الغرض المرجو منها.

¹ - د، عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 1382، 1384.

² - جطي خيرة، مذكرة سابقة، ص 31.

واعمال الزراعة المطلوبة من المزارع هي اجمالا جميع العمليات اللازمة للزراعة من خدمة الارض و خدمة الزراعة، و التسميد و الحرث و البذر و الري و مقاومة الافات و جمع المحصول و تخزينه.

والمحافظة على الارض و ما يلحق بها من مواشي و ادوات فقد رجع القانون الى معيار الشخص المعتاد¹.

هـ القيام بالاصلاحات الضرورية للارض

في عقد المزارعة المزارع ملزم بالحفاظ على الارض الفلاحية والقيام بكل الاصلاحات الضرورية، و هذه التصليحات يعينها الاتفاق او العرف الزراعي الساري في المنطقة.

و. عدم جواز الايجار من الباطن

يجب على المزارع في عقد المزارعة ان يستغل الارض بنفسه ويعمل على زراعتها و الاعتناء بها بنفسه.

ولايجوز للمزارع ان يؤجر الارض من الباطن او يتنازل عن ايجارها الا برضاء صاحب الارض وهذا الاطار نصت المادة 54 من قانون التوجيه العقاري على " لا يجوز التاجير الفرعي الا في مراعي القش و ذلك في اطار احكام المادة 505 من الامر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور اعلاه

و في جميع الحالات الاخرى غير المبينة اعلاه يكون العقد باطلا و عديم الاثر".

فلاصل عدم جواز التاجير الفرعي في هذا الامر الا فيما يخص مراعي القش فقط تطبيقا لنص المادة المذكورة اعلاه.

الفرع الثاني: ماهية عقد المساقاة

عقد المساقاة من العقود الهامة التي نص عليه المشرع الجزائري في قانون الاوقاف في تعديل سنة 2001 بموجب القانون 07/01، لاجل تنمية واستغلال الاراضي الفلاحية الوقفية و تفصيل ذلك

كما يلي

¹ -د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1386، 1387 .

اولاً: تعريف عقد المساقاة

نصت المادة 26 مكرر 01 من القانون 07 / 01 على أن عقد المساقاة هو " يقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره ".

من خلال هذا التعريف يتضح، أن المساقاة عقد ينصب على استغلال الشجر من خلال القيام بكل الأعمال التي يحتاجها هذا الأخير، والتي تساهم في إصلاحه على أن يكون مقابل هذه الأعمال جزء معلوم من ثمر الشجر نفسه ، ما يجعل الثمار في عقد المساقاة تقوم مقام الأجرة في عقد الإيجار، و من أجل تحقيق الهدف المرجو من هذا العقد، يعمل الطرفان على احترام شروط العقد المبرم من خلال تنفيذ الالتزامات التي تقع على كل طرف¹.

او هو " اتفاق بن طرفين احدهما صاحب الارض او مالك منفعة المال الموقوف المتمثل في الشجر او النخيل، و مختلف انواع الاشجار المثمرة، و الطرف الاخر و هو العامل الذي يقوم بسقيها و العناية بها لقاء اجر معلوم من الغلة"².

الفقهاء دعوا الى تنمية الاوقاف بعقد المساقاة على اعتبار هذا النوع من الاستثمار والتمويل لاهميته الاقتصادية والتنموية على الاوقاف الزراعية، من حيث انه استثمار للاموال الثابتة بالجمع بين المنشأة الثابتة و هي الارض، و الاموال المتداولة و هي الالات في المساقاة مضافا لها العمل. واستثمار وتمويل الاراضي الفلاحية والزراعية بعقد المساقاة هو احد الطرق التنموية للاملاك الوقفية الزراعية، هذا لتحقيق المقصد من وقف الارض و لما فيها من مصالح شرعية على الوقف و الموقوف عليهم و افراد المجتمع³.

يتضح من خلال ما سبق أن المساقاة هي معاملة خاصة بين الأعيان الخيرية المغروسة كالنخيل والشجر وغيرها وشخص آخر، مبنية على قيام هذا الأخير بخدمة هذه الأعيان وذلك بسقيها وتقليبها وتلقيحها وغير ذلك في مقابل حصة من ثمرتها.

ثانياً: اركان عقد المساقاة

تتمثل أركان عقد المساقاة في الأطراف والمحل على غرار باقي العقود وتتضمن المادة 26 مكرر 1

¹ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 58، 59.

² - صورية زردوم بن عمار، مذكرة سابقة، ص 141.

³ - عبد القادر بن عزوز، رسالة سابقة، ص 166 .

من قانون الأوقاف أركان وشروط تتمثل في

. **اطراف العقد:** صاحب الأرض الموقوفة في عقد المساقاة هو الوقف العام، ولما كان هذا الأخير ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية¹، فانه يمثل و يسير من طرف ناظر الوقف الذي يعتبر صاحب الصفة في إبرام هذا العقد، لكن المشرع أوكل له كذلك صلاحية إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب المادة 26 مكرر 9 من القانون 07/01، وهذا ما تؤكدته المادة 26 مكرر 11 من نفس القانون أن للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام العقود ، ويقصد بها مديرية الشؤون الدينية وهذا ما هو معمول به في عقد إيجار الملك الوقفي العام مع مراعاة المادة 14 من القانون 10/91 المعدلو المتمم.

. **الاهلية:** يشترط القانون أهلية التعاقد في الطرف الثاني طبقا للقواعد العامة مع شرط احتراف مهنة الزراعة باعتبار شخصية المزارع في هذا العقد محل اعتبار.

. **المحل**

محل عقد المساقاة هو ارض بها اشجار و يشترط فيه

. ان يكون قبل بدو الصلاح (قبل انبات الثمر)

. بيان محل العمل اي نوع الشجر او الزرع المراد سقيه

. تحديد صفة العمل و يحمل غالبا على عرف البلد².

ثالثا: شروط عقد المساقاة

يشترط في عقد المساقاة حتى يكون صحيح و مرتب لاثاره ما يلي

. ان يكون نصيب العامل و صاحب الشجر معلوم

. ان يبذل عناية الرجل العادي في الارض التي يتعهدا بالسقي

. ان يكون الشجر المتعاقد حوله موجودا او وقت التعاقد، اذ لا يجوز التعاقد على مجهول

. على العامل ان يقوم بكل ما يلزم لاصلاح النخل او الشجر مما جرى العرف ان يقوم به العامل

في المساقاة.

¹ - جطي خيرة، مذكرة سابقة، ص 11.

² - عبد القادر بن عزوز، الرسالة السابقة، ص 165.

. ان يكون على الارض المعطاة مساقاة ضريبة فهي على المالك دون العامل، اما الزكاة فتدفع نصابا بين صاحب الارض و العامل.

. اذا عجز العامل عن العمل فله ان ينيب غيره و له الثمرة المستحقة بالعقد.

. ان مات العامل فلورثته ان ينيبوا غيره من طرفهم و ان اتفق الطرفان على الفسخ فسخ عقد المساقاة¹.

. أن يكون نصيب العامل في الشجر معلوما بالنصاب: و هو شرط ضروري إذ أن المقابل يكون جزءا من ثمره، كأن يكون الخمس أو الربع، وأن يكون مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من شجرة، حيث لا يمكن حصر النصيب في نوع معين من الشجر أو نوع معين غير متأكد أنه سوف يثمر أولا يثمر باعتبار ذلك غررا².

رابعا: المدة في عقد المساقاة

المشرع بشأن عقد المساقاة لم يتعرض في قانون الأوقاف المعدل والمتمم للمدة التي ينفذ فيها العقد، وبالتالي يستوجب الرجوع إلى تطبيق الاحكام العامة في هذا الصدد وفقا للشريعة الإسلامية. وعلى اعتبار أن العين المؤجرة هي أرض موقوفة بها اشجار تنتج محصولا دوريا، كان من اللازم الأخذ بمدة العرف الزراعي كأن تعقد لموسم أو موسمين زراعيين حسب طبيعة الأرض الزراعية. يرجع في تحديد مدة المزارعة أولا إلى عقد الوقف، فعلى الناظر أن يتقيد بالمدة التي يشترطها الواقف في عقد الوقف إلا إذا كانت هذه المدة ضارة بالوقف.

وتختلف المدة حسب نوع الزرع من سنة إلى سنة، ربما هذا ما جعل المشرع يترك الباب مفتوحا فيما يخص المدة في عقد المزارعة و لم يحددها باجل او بزمان معين.

ويجب ان تكون المدة معلومة وصالحة لوقوع الزرع فيها و إذا انتهت المدة ولم يتم جني المحصول فان العقد يستمر إلى حين جني المحصول، وتكون في هذه الحالة نفقة الزرع على المتعاقدين بمقدار حصصهما لأن هذه الالتزامات تكون على عاتق المزارع أثناء مدة العقد فقط.

خامسا: الأجرة في عقد المساقاة

تقوم الثمار في عقد المساقاة مقام الأجرة، في العقود الاخرى فهي مقابل لما قام به العامل من

¹ - فنطازي خير الدين، مذكرة سابقة، ص 141.

² - رامول خالد، مرجع سابق، ص 137.

عمل، وما قدم من شجر ويجب أن تكون هذه الثمار من الشجر المعقود على خدمته ويأخذ الساقى أو العامل مصلح العين الموقوفة المقابل من جزء معين من ثمر العين الموقوفة طبقاً لنص المادة 26 مكرر 1 التي تنص على أن عقد المساقاة هو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحها مقابل جزء معين من ثمره.

ويكون هذا قبل ظهور الثمرة أو بعده وقبل بلوغها إذا كان بلوغها يحتاج إلى عمل من سقي وغيره، أما إذا لم يحتج لذلك أو كان العقد بعد بلوغ الثمرة وكان بالحفظ أو القطف أو النقل أو نحو ذلك، فلا يمكن تسمية هذه المعاملة مساقاة وإنما هي معاملة خاصة، كمن يجعل حصة من الحاصل لمن يحصد بآلة، ويملك العامل في عقد المساقاة الحصة من الثمر حين ظهوره وإذا وقع العقد بعد ظهور الثمر ملك الحصة منه بالعقد.

وبالتالي لابد أن يكون المقابل جزء معين معلوم قل أو كثر¹، وإن كان التعاقد على أن للعامل جزء من الأشجار من البستان الموقوف فلا يصح ذلك فلا بد أن يكون جزء من ذلك الثمر كالثالث والربع أو النصف بحسب الاتفاق، كما لا يجوز أن يشترط أحدهما لنفسه منفعة زائدة كمقابل مالي.

سادساً: انتهاء عقد المساقاة

عقد المساقاة من العقود المؤقتة، التي تنتهي بمرور المدة المحددة له، إلا أنه توجد

حالات قد يستمر فيها عقد المساقاة رغم انتهاء أجله و تتمثل في

. إذا انتهت المدة ونضج المحصول (على الشجر) فإنه يتم قسمة الثمار حسب النسبة المتفق عليها وقت إبرام العقد، ولكن كيف تتصرف السلطة المكلفة بالأوقاف في نسبة الثمار، مع العلم أن المشرع لم يقدم توضيح بهذا الشأن، إلا أنه في الواقع العملي فمديرية الشؤون الدينية والأوقاف تقوم بعملية بيع الثمار بالمزاد العلني عن طريق محضر قضائي، ثم تصب إيرادات هذه الأملاك في حساب الصندوق المركزي للأملاك الوقفية.

. وقد تنتهي المدة المحددة في عقد المساقاة ولكن الثمار على الشجر لم تنضج بعد، فإنه يحق للمزارع أن يبقى في الأرض محل العقد إلى غاية أن تنضج الثمار²، على أن يؤدي الأجرة

¹ - جطي خيرة، مذكرة سابقة، ص 46.

² - جطي خيرة، مذكرة نفسها، ص 36.

المناسبة، مع ضرورة تمديد عقد المساواة بقوة القانون بعد انتهاء مدة المساواة إلى دورة زراعية أخرى بنفس الشروط السابقة.

و ينتهي عقد المساواة بموت المزارع بحكم القانون و لو قبل انقضاء مدته، على ان هذا الحكم لا يتعلق بالنظام العام و يجوز الاتفاق عل ما يخالفه، و يصح الاتفاق بين الطرفين مقدما على ان موت المزارع لا ينتهي به عقد المساواة، و يلتزم الورثة بالعقد اذا كان من بينهم من يستطيع القيام بالزراعة و الا جاز لهم ان يطلبوا انتهاء المساواة بالرغم وجود هذا الاتفاق.

و قد يصبح المزارع صاحب عقد المساواة عاجزا عن خدمة الارض و ما بها من اشجار لمرض او شيخوخة او غير ذلك من العوارض، فتنتهي المساواة و لو قبل انقضاء مدتها.

و ينتهي ايضا عقد المساواة بإدماج الأرض الوقفية الخيرية ضمن الأراضي العمرانية في حالة فقدانها لطابعها الفلاحي او الزراعي¹، أو إذا كانت مجاورة للتجمعات السكنية وهذا وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم، والجدير بالذكر أن تطبيق هذا النص يؤدي إلى ضياع الملك الوقفي العام من حيث الغرض الذي وجد من أجله و لا يتفق بتاتا مع أحكام الوقف المؤصلة من الشريعة الإسلامية.

المطلب الثاني: استغلال الأراضي الوقفية العاطلة . البور.

لأجل تحقيق تنمية اقتصادية ونمو زراعي يحقق الاكتفاء الذاتي و سد حاجة المجتمع و فضلا عن استغلال الأراضي الفلاحية، و جب استغلال الأراضي البور (جعلها صالحة للزراعة) او كما اسمهاها المشرع بالاراضي العاطلة لذلك نص قانون الاوقاف المعدل و المتمم 07/01 و على عقد الحكر كطريقة لاستغلال و تنمية هذه الاراضي و تفصيل ذلك كما يلي

الفرع الاول: ماهية عقد الحكر

عقد الحكر من العقود الهامة التي نص عليه المشرع الجزائري في قانون الاوقاف في تعديل سنة 2001 ، لأجل تنمية و استغلال الأراضي العاطلة . البور. و تفصيل ذلك كما يلي

اولا: تعريف عقد الحكر

لم يعرف المشرع ا عقد الحكر في قانون الاوقاف المعدل والمتمم في نص المادة 26 مكرر2

¹ - خير الدين بن مشرنن، مذكرة سابقة، ص 208.

و ترك هذا الامر لاجتهادات الفقهاء .

وعرف على انه " عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض الموقوفة المقررة للبناء أو التعلية أو للغراس أو لأحدهما، والمحكر هو المؤجر والمحتكر هو المستأجر، ويدفع الأخير أجره شهرية أو سنوية ويستمر منتقعا بالعين سواء كانت مبنية أو بها غراس، ويحتفظ الواقف الرقبة وتصبح للمحتكر حق انتفاع بتصرف كيفما يشاء في حدود العقد المنشئ للحكر¹.

وعرف ايضا على انه " عقد إيجار يقصد به استبقاء الأرض مقررة للبناء أو الغرس أو لأحدهما² وعرف ايضا على انه " عقد اجازة من نوع خاص بمقتضاه يعطي المستأجر اي المحتكر وورثته من بعده وخلفائهم حق الانتفاع، بأرض موقوفة بالبناء او الغرس او باية طريقة اخرى لمدة طرية مقابل بدل ايجار المثل للوقف³ ."

من خلال هذا التعريف يتضح أن الحكر عقد إيجار من نوع خاص لإستغلال الأرض الموقوفة البور او العاطلة، يكون فيه صاحب الارض مؤجرا والمحتكر مستأجرا، و مع ذلك فهو يختلف عن عقد الإيجار العادي في طبيعته مما يجعله عقدا قائما بذاته نوعا ما لذلك يمكن القول .

ان الحكر هو حق عيني يخول للمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها أو بالغرس أو بلاستصلاح او بأي غرض آخر وذلك مقابل أجره معينة⁴، فالحكر هو حق متفرع عن الملكية، وتكون ملكية الرقبة الأرض المحتكرة لجهة الوقف أما الانتفاع فيكون للمحتكر والأصل أن يرد الحكر على أرض فضاء موقوفة وللمحتكر تعميرها بالبناء أو بالغراس واستصلاحها ولكن إذا كان على الأرض الموقوفة بناء قائم يحتاج إلى إصلاح كان هذا حكر من نوع خاص يسمى بعقد الإيجارين⁵ وهذا الأخير حق عيني كحق الحكر ولكن يختلف عنه في ثلاثة أمور .

. من حيث المحل: فالحكر يرد على أرض فضاء أو على أرض زراعية وقفية بور او عاطلة وحق الإيجارين يرد على بناء قائم على أرض موقوفة في حاجة إلى إصلاحه.

1- د، أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، الجزء الثالث، دار النشر غير مذكورة ، طبعة 1993 ، ص 693.

2- د، زهدي يكن، أحكام الوقف، الطبعة الاولى، المكتبة العصرية، بيروت، دون ذكر سنة الطبع ، ص 162.

3- د، ادوار عيد ، الحقوق العينية الاصلية ، " الارتفاق، الوقف، التصرف بالارض الاميرية "، الجزء الثاني، مكتبة زين الحقوقية الادبية، لبنان، سنة 1984 ، ص 487.

4- د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1438، 1439.

5. نصت على عقد الاجازتين المادة 1013، من القانون المدني المصري.

. من حيث الغرض: الحكر يهدف إلى تعمير الأرض بالبناء عليها واستصلاحها بالغرس فيها وحق الإجازتين يهدف إلى إصلاح البناء في حاجة لذلك.

. من حيث المقابل: فصاحب الحكر لا يدفع سوى أجره المثل أما صاحب حق الإجازتين فإنه يدفع مقابلين، ثمن البناء وأجرة سنوية للأرض وهي أجره المثل، وفيما عدا ذلك من أحكام فيسري على الإجازتين ما يسري على الحكر.

فالحكر عقد إيجار للأراضي الموقوفة ولا يكون إلا عند الاقتضاء، تطبيقاً لنص المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 07/01، والاقتضاء في الوقف يستوجب أن تكون الأرض بور لا يرجى منها غلة ولا يمكن استغلاله لقلّة مواردها وعدم قدرة ناظر الوقف على استثمارها.

ثانياً: الطبيعة القانونية لعقد الحكر

إن الحق الذي يترتب عن عقد الحكر هو حق عيني أصلي، يخول للمحكر الانتفاع بالأرض الموقوفة وذلك من خلال القيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تؤدي إلى الاستغلال الجيد للأرض و أن لا تشكل هذه التصرفات مساساً برقبة الملك الوقفي، وهو بالإضافة إلى ذلك حق لا ينقضي بالوفاة و ينتقل بالميراث في حال موت صاحبه، وهو يختلف عن عقد الإيجار الذي يخول للمستأجر حقاً شخصياً في مواجهة المؤجر، ولا يثبت للمستأجر بموجب عقد الإيجار إلا ثمار الشيء الطبيعية فقط، أي المنفعة التي يتحصل عليها من الشيء، و لا يترتب عنه تجزئة حق الملكية¹.

ثالثاً: خصائص عقد الحكر

يتميز عقد الحكر بعدة خصائص تميزه عن غيره من العقود و تتمثل هذه الخصائص فيما يلي

1. عقد الحكر لا يبرم إلا عند الاقتضاء

لا تلجأ السلطة المكلفة بالأوقاف إلى إبرام عقد الحكر إلا إذا كانت هناك ضرورة لإبرامه لأن هذا العقد يعد إحدى أوجه التصرف في الملك الوقف العام² ، (الأراضي الفلاحية) .

¹ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 52.

² - سالمى موسى، التصرفات الواردة على الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2003

حيث يتعلق الأمر بأرض عاطلة . بور. استحالت عملية استغلالها ذاتيا بالبناء عليها أو زراعتها فتلجأ إدارة الأوقاف إلى إبرام عقد حكر على جزء من تلك الأرض، يلتزم فيه المحتكر بدفع مبلغ معجل يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مضاف إليه إيجار سنوي يحدد في العقد، و في مقابل ذلك يستفيد المحتكر من حقه في البناء أو الغرس على هذه الأرض الوقفية، و كذا توريث هذا الحق لخلفه مدة العقد¹.

الملاحظ أن المشرع لم يبين الإجراءات القانونية الواجب إتباعها في عملية إثبات حالة الضرورة الدافعة لإبرام عقد الحكر، كما لم يبين مدى إمكانية الاستعانة بخبرة في هذا الشأن.

2 . عقد الحكر محدد المدة

عقد الحكر من العقود الطويلة الاجل، لذلك سعى المشرع الجزائري إلى النص على وجوب إبرامه لمدة محددة، وعليه لا يجوز للأطراف المتعاقدة إبرامه لمدة غير محددة على وجه التأبيد، غير أنه وفي مقابل ذلك لم يضع المشرع حدا أدنى أو أقصى لهذه المدة تاركا حرية ذلك للأطراف المتعاقدة، و كان من الاحسن لو أن المشرع وضع حدا أقصى لمدة الحكر خاصة و أن الحق الذي يترتب عن هذا العقد هو حق عيني على ملك وقفي عام².

3 . عقد الحكر من العقود الشكلية

طبقا للمادة 793 من القانون المدني التي تنص على " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

من خلال هذا النص يتضح أن المشرع وضع ضوابط قانونية للتصرف في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على عقار، وهو الامر الذي أكدته المادة 16 من الأمر 74 / 75 التي تنص على " أن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ".

¹ - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 52.

² - حاجي كريمة، مذكرة نفسها، ص 53.

وعليه فعقد الحكر يرد على ارض " عقار " ولذلك يجب ان يشهر بمصلحة الشهر العقاري بعد أن يفرغ في شكل رسمي، ذلك أن هذا العقد يعد من الإيجارات الطويلة المدة، بالإضافة إلى أنه ينشئ حقا عينيا على الارض الوقفية .

والجدير بالذكر هنا، أن المشرع لم يبين الجهة المكلفة بإبرام هذا العقد، لذلك يمكن القول أنه قياسا على عقد الإيجار، فإن عقد الحكر يتولاه مدير الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى الولائي، بالنظر إلى خطورته طبقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000 / 200¹، وهذا بالرغم من أن المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98 / 381 نصت على أن مهمة السهر على حماية الأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها، موكلة لناظر الملك الوقفي وفقا لمقتضيات المادة 45 من القانون رقم 91 / 10 المتعلق بالأوقاف².

رابعاً: اركان عقد الحكر

تتمثل أركان عقد الحكر في الاركان العامة وبعض الشروط الخاصة على غرار باقي العقود وتضمنت المادة 26 مكرر 2 من قانون الأوقاف أركان وشروط تتمثل في . اطراف العقد

صاحب الأرض الموقوفة في عقد الحكر هو الوقف العام، ولما كان هذا الأخير ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية³، فانه يمثل و يسير من طرف ناظر الوقف الذي يعتبر صاحب الصفة في إبرام هذا العقد، لكن المشرع أوكل له كذلك صلاحية إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب المادة 26 مكرر 9 من القانون 07/01، وهذا ما تؤكدته المادة 26 مكرر 11 من نفس القانون أن للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار المادة 08 ويقصد بها مديرية الشؤون الدينية وهذا ما هو معمول به في عقد إيجار الملك الوقفي العام مع مراعاة المادة 14 من القانون 10/91 المعدل والمتمم.

¹ - المرسوم التنفيذي، 2000 / 200 ، المؤرخ في 26 جويلية 2000، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الاوقاف في

الولاية و عملها، الجريدة الرسمية، عدد 47، لسنة 2000.

² - حاجي كريمة، مذكرة سابقة، ص 53، 54.

³ - جطي خيرة، مذكرة سابقة، ص 110.

. الاهلية

يشترط القانون أهلية التعاقد في الطرف الثاني طبقا للقواعد العامة مع شرط احترام مهنة الزراعة باعتبار شخصية المستاجر في هذا العقد محل اعتبار.

. **المحل:** محل عقد الحكر هي ارض وقفية عامة بور او عاطلة دون غيرها.

. الشكلية في عقد الحكر

عقد الحكر حقا عيني و هو حق عيني اصلي لا ينشأ فيما بين المتعاقدين (السلطة المكلفة بالاقواف و المستاجر للملك الوقفي)، و لا بالنسبة للغير الا بعد افرغه في شكل رسمي و اتباع اجراءات التسجيل و الشهر، و ذلك طبقا للمادة 324 مكرر 1 و المادة 793 من القانون المدني (انظر ايضا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003.11.15 المحدد لشكل و محتوى السجل الخاص بالاملاك الوقفية)¹، و منه يمكن القول ان عقد الحكر غير المسجل ليس له من الاثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن، و الحكر على هذا النحو لا يمكن اثباته الا بالورقة الرسمية التي ينعقد بها.

. المدة في عقد الحكر

لم يحدد المشرع الجزائري مدة معينة لعقد الحكر و اكتفى في نص المادة 26 مكرر 1 على أن عقد الحكر يكون لمدة معينة دون تحديد الحد الأقصى له، ولم يبين ولم يشترط مدة لذلك بل اكتفى بلفظ " مدة معينة "، فالحكر لا يمكن أن يكون مؤبدا وترك المشرع تحديد المدة لارادة الطرفين اي المحتكر وناظر الوقف العام.

. الأجرة في عقد الحكر

الاجرة في حكر الاراضي الموقوفة . العاطلة . لا يكون باقل من اجرة المثل و قت التحكير و اذا حكرت الارض الموقوفة باقل من اجر المثل و جب رفع الاجرة الى اجرة المثل، و لا يكفي ان يكون الحكر باجر المثل و قت التحكير بل ان هذا الاجر يزيد و ينقص تبعا لزيادة اجرة المثل او نقصه².

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 71، لسنة 2003.

² - د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1457، 1458.

المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 2 من قانون الاوقاف نص على انه على المحكر دفع مبلغ مالي يقارب قيمة الارض وقت ابرام العقد مع التزام المستثمر بدفع ايجار سنوي يحدد في العقد.

خامسا: آثار عقد الحكر

ينشا عن عقد الحكر مجموعة من الحقوق ويرتب مجموعة من الالتزامات على عاتق المحكر و تتمثل هذه الحقوق و الالتزامات في ما يلي

1. حقوق المحكر

ينشا عن عقد الحكر مجموعة من الحقوق لصالح المحكر وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي

أ. حق الحكر على الارض المحتكرة

إن الحكر يرتب على الملك الوقفي حقا للمحكر يعتبر حقا عينيا، ويحول له هذا الحق الانتفاع بالأرض بجميع وجوه الانتفاع، شرط أن تكون الأعمال التي يجريها في الملك الوقفي من شأنها أن تؤدي إلى تحسينها وله أن يقوم بالبناء فيها أو الغراس عليها وله أن يحدث فيها تصليحات شرط ألا تنقص من قيمتها أو تؤثر عليها.

. للمحكر ان يتصرف في حق الحكر بجميع انواع التصرفات فله ان يبيعه او يهبه او يرتب له او عليه حق ارتفاق او يرتب عليه حق انتفاع و له ان يؤجره.

. يجوز للمحكر ان يوصي به (حق الحكر) و ينتقل عنه بالميراث، فحق الحكر خلاف حق الانتفاع يبقى بعد موت صاحبه و لا ينقضي حتما بالوفاة¹.

. يخول حق الحكر للمحكر حق الانتفاع بالارض طيلة مدة العقد فله ان يحدث من التعديلات في الارض زيادة و نقصا.

ب: حق الملكية في البناء والغراس

نصت المادة 26 مكرر 2 من قانون الاوقاف المعدل و المتمم على " ... التزام المستثمر بدفع ايجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/ او الغراس و توريثه خلال مدة العقد مع مراعاة المادة 25 من قانون 10/91 ".

¹ -د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع سابق، ص 1471 ، 1472.

و عليه يمكن القول انه بموجب هذه المادة فان حق الحكر على الابنية و الاغراس ينحصر في انتفاع مؤقت ينتهي بتمام مدة العقد المتفق عليها، و يخول له هذا الحق التصرف بجميع اوجه التصرف في حدود هذا العقد و خلال المدة المقررة له كما ينتقل عنه بالميراث .
و اكدت هذا الامر المادة 25 من قانون الاوقاف التي تنص على انه " كل تغيير يحدث بناء او غرسا يلحق بالعين الموقوفة و يبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير
و منه نستطيع القول ان المشرع اعتبر حق المحتكر على الارض المحكرة و الابنية و الاغراس حق انتفاع مؤقت بمدة معينة.

ج . توريث حق الانتفاع

اذا توفي صاحب حق الحكر قبل انتهاء المدة " مدة الحكر " فلورثته حق الحلول محله في المدة المتبقية¹ من الحكر، و يرثوا عنه حق الانتفاع و لهم حق استغلال الارض بما عليها من منشآت و اغراس ، و ان يلتزموا بما كان يلتزم به ورثهم من دفع الاجرة و حسن استغلال الارض و الا تم فسخ العقد و تعود الملكية لاصحابها.

2 . التزامات المحتكر

يرتب عقد الحكر مجموعة من الالتزامات على عاتق المحتكر و تتمثل هذه الالتزامات فيما يلي

أ . الالتزام بدفع الاجرة

يجب على المحتكر ان يؤدي الاجرة المتفق عليها الى المحكر وتكون الاجرة مستحقة الدفع نهاية كل سنة، ما لم ينص عقد التحكير على خلاف ذلك².

وهذا الصدد نصت المادة 26 مكرر 2 من قانون الاوقاف المعدل والمتمم على " ... مع التزام المحتكر بدفع ايجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع " .

. و في حالة عدم دفع الاجرة في الميعاد المتفق عليه باعتبارها التزام يقع على عاتق المحتكر

¹ - جطي خيرة، مذكرة سابقة، ص 71.

² - د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1476 .

فانه يعتبر اخلال بالتزام تعاقدى¹، و في هذه الحالة يجوز للجهة مانحة الارض " السلطة المكلفة بالاوقاف" طبقا للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني او الفسخ مع التعويض، لكن بالرجوع الى قانون الاوقاف و للنصوص المحددة لحق الحكر نجد ان المشرع الجزائري لم يحدد مدة معينة للمطالبة بالفسخ لعدم الوفاء بالاجرة.

ب . الالتزام بجعل الارض صالحة للاستغلال

بموجب عقد الحكر تمنح الارض للمحكر لاجل استصلاحها و تعميرها و هو التزام يقع على عاتقه و هو جوهر عقد الحكر، و الاستغلال هو القيام باي نشاط من شأنه الزيادة في نسبة الانتاج و تحسين المردودية، و اجتناب كل عمل يؤدي الى التأثير سلبا على مستوى الاكتفاء الذاتي في الاطار القانوني المحدد لذلك².

وعلى المحكر بموجب عقد الحكر واجب اصلاح و صيانه الارض و استغلالها و المحافظة عليها و ان يبذل في سبيل ذلك عناية الرجل المعتاد، و تقع عليه مصاريف صيانه الارض و دفع الضرائب و الرسوم لانه هو من يستغل و يستعمل الارض التي منحت له بموجب عقد الحكر.

سادسا: انقضاء حق الحكر

ينتهي حق الحكر اما لاسباب خاصة بالحكر او لاسباب ترجع الى القواعد العامة وتفصيل ذلك كما يلي

1 . الاسباب الخاصة لانقضاء حق الحكر

توجد عدة اسباب خاصة لانتهاء حق الحكر وتتمثل اهم هذه الاسباب في ما يلي

أ . موت المحكر

اذا مات المحكر قبل ان يقيم بناء او ينشئ غرسا في الارض المحتكرة في هذه الحالة ينقضي حق الحكر، و لو لم تنتقض مدة الحكر و تعاد الارض الوقوفة، اما اذا بداء في البناء و الغراس فان الحكر ينتقل الى الورثة و لهم حق الاستغلال.

¹ - خيرة جطي، مذكرة سابقة، ص 72.

² - سحتوت نادية، مذكرة سابقة، ص 11.

ب . زوال صفة الوقف عن الارض المحتكرة

ينتهي الحكر بزوال صفة الوقف عن الارض محل عقد الحكر، و ذلك نتيجة إدماج الأرض المحتكرة الموقوفة ضمن الأراضي العمرانية، إذا كانت مجاورة للتجمعات السكنية¹، او زوال صفة الوقف عن الارض المحتكرة.

2 . الاسباب العامة لانقضاء حق الحكر

توجد عدة اسباب عامة لانتهاء حق الحكر وتتمثل اهم هذه الاسباب في ما يلي

أ . انتهاء الحكر بانتهاء الاجل المقرر له

عقد الحكر محدد بمدة زمنية يتم الاتفاق عليها في عقد الحكر بين السلطة المكلفة بالاقواف و المحتكر، وهذه المدة سواء كانت طويلة او قصيرة عند انتهائها ينقضي الحكر، و تعود الارض الموقوفة كقاعدة عامة الا اتفق على تجديد العقد .

ب . اتحاد الذمة

ينتهي حق الحكر باتحاد الذمة اي اذا تملك صاحب الرقبة المنفعة او العكس اي تملك صاحب المنفعة الرقبة.

فاذا ملك المحكر حق الحكر او ملك المحتكر حق الرقبة كان ورث احدهما الاخر انتهى الحكر باتحاد الذمة، و اصبح المحكر او المحتكر مالكا للارض ملكية تامة².

ج . عدم الاستعمال

. في حالة عدم استغلال المحتكر واستعماله للارض واستثمارها في الغرض المخصص لها يعد اخلال بالتزام يؤدي الى قيام المسؤولية، ويكون سبب في انتهاء عقد الحكر.

د . فسخ العقد

عقد الحكر يرتب التزامات متقابلة بين طرفيه وعلى كل طرف الالتزام بتنفيذ ما اتفق عليه، و في حالة الاخلال جاز للطرف الاخر طلب فسخ العقد بعد الاعذار، مثلا في حالة عدم الاجرة في الوقت المحدد او التراخي في ذلك او اهمال استغلال الارض و عدم استصلاحها.

¹ - المادة 26 مكرر 3، من القانون 07/01.

² - د، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1491.

المطلب الثالث: عدم استغلال الاراضي الفلاحية الوقفية و اثرها على حماية البيئة

اوجب المشرع الجزائري استغلال الاراضي الفلاحية الوقفية (سواء الصالحة للزراعة او البور) فيما خصصت له و هو استغلالها في النشاط الفلاحي و الزراعي، و ذلك بزراعة الارض و فلاحتها فعليا و ان يكون النشاط الفلاحي متماشيا مع مساحة الارض و طبيعتها و موقعها¹ و نوع التربة وعمقها، و توفر المياه و نسبة الامطار بالمنطقة التي تتواجد بها الارض.

فلارض غير المستغلة او غير المستثمرة حسب نص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري هي كل قطعة ارض تثبت بشهرة علنية انها لم تستغل فعليا لمدة موسمين متعاقبين على الاقل. ومن خلال استقراء نص المادة 49 السالفة الذكر ان المشرع اورد عنصرين لاعتبار الارض الفلاحية غير مستغلة، او غير مستثمرة وهما

عنصر الاستغلال: وهو استغلال الارض الفلاحية فيما خصصت له و هو النشاط الفلاحي.

عنصر المدة: و يتحقق بمرور موسمين فلاحيين دون استغلال في النشاط الفلاحي و الزراعي .

في اطار حماية المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية الوقفية، ونظرا للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية التي تؤديها، و تقاديا لأي مساس بها و لاجل حماية البيئة من اي اعتداء عليها، وضع المشرع ضوابط صارمة فيما يخص البناء علي الاراضي الفلاحية على ان يكون الهدف من اقامة اي بناء او منشأة، فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الانتاجية و اخضعه لاستصدار رخصة مسبقة وصريحة من الادارة²، وفي هذا الصدد نصت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري " يجب ان يساهم كل نشاط او تقنية او انجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية، في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي الثروات العقارية المعنية".

و نصت المادة 34 من قانون التوجيه العقاري " لا يمكن انجاز اية منشأة اساسية او بنايات داخل المستثمرات الفلاحية، الواقعة في ارض خصبة جدا و/او خصبة طبقا للمادة 33 اعلاه و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال و الشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".

¹ - فقير فائزة، مذكرة سابقة، ص 84.

² - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 196 .

ونصت المادة 35 من قانون التوجيه العقاري " البنايات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة جدا و/او الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء ولا تسلم هذه الرخصة الا للملاك او الحائزين او الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية".

و يتضح من خلال استقراء المواد السالفة الذكر يضح ان المشرع اهتم بالاراضي الفلاحية اهتمام بالغ لاجل حماية البيئة، باعتبار انه قيد حقوق البناء على هذه الاراضي و قيدها بضوابط و مقاييس (الامر المجسد من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المحدد لحقوق البناء فوق الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات) و بشرط ان لا تؤثر على البيئة من خلال منع زحف الاسمنت على هذه الاراضي و تعرية للتربة و جعلها غير قابلة للزراع، لما في ذلك من خطر على الغطاء النباتي و على الارض بصفة عامة .

فالمشرع لم يمنع البناء على الاراضي الفلاحية الوقفية بل قيده بضوابط و مقاييس وان تدرج هذه البنايات ضمن مخطط شغل الاراضي، باعتباره يرمي الى تحقيق الموازنة بين قواعد التعمير و حماية البيئة و في حالة غياب هذا المخطط وجب استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة و مصالح الشؤون الدينية، و هذا لحماية هذه الأراضي من أي اعتداء يجردها من طابعها الفلاحي ولجل الرقابة عليها و على حسن استغلالها ولجل حماية البيئة.

فالمشرع في بعض الحالات قيد الحصول على رخصة البناء بوجود الحصول على دراسة التأثير على البيئة لمعرفة مدى ضرر المشروع على البيئة، كاقامة منشأة او مصانع الحليب او الاعلاف او ثلاجات التخزين او غيرها.

فعدم الاستغلال للاراضي الفلاحية او الاستغلال بطريقة سيئة من طرف الفلاحين قد يؤدي الى ظاهرة انتشارالملح في الاراضي الفلاحية، و ذلك راجع لعمليات السقي غير الخاضعة للمراقبة مما يؤدي الى صعود الطبقة المائية الجوفية الى الاعلى، مما يزيد في نسبة ملوحة الارض الامر الذي يفقد الارض مكوناتها التي تساعد على نمو الاعشاب و منه القضاء على الغطاء النباتي، و انتشار ظاهرة تعرية التربة المؤدية الى التصحر نتيجة عدم الاستغلال، كما ان ظاهرة طمر النفايات المنزلية و الصناعية داخل الارض الزراعية يؤدي الى استنزاف صلاحية التربة، كما ان

سوء استعمال الاسمدة و المبيدات يؤدي الى استنزاف الخصائص الطبيعية للأرض الفلاحية وان الاستعمال المتكرر للاسمدة و المبيدات يعتبر عامل رئيس لتلوث البيئة¹.

¹ -بوسعدة حدة ، مذكورة سابقة، ص 62.

خلاصة الباب الاول

تكتسي الأراضي الفلاحية اهمية بالغة بسبب الدور الهام الذي تؤديه سواء على المستوى الاجتماعي او الاقتصادي، لذلك سن المشرع العديد من التشريعات لاجل حمايتها خاصة مع تزايد النشاط العمراني على حساب الأراضي الفلاحية بمختلف تصنيفاتها، ففي هذا الباب المعنون بالرقابة على الأراضي الفلاحية و اثرها على حماية البيئة قسمناه الى ثلاثة فصول، ففي الفصول الاول تكلمنا عن الرقابة عن الأراضي الفلاحية المملوكة للأفراد واثرها على حماية البيئة، و ذلك من خلال تعريف الأراضي الفلاحية و تحديد مدلولها و تصنيفها و فقا للمادة 4 من قانون التوجيه العقاري و ما بعدها، و ان هذه الأراضي الفلاحية و حسب المادة 48 من نفس القانون وجب على ملاكها او حائزيها باستغلالها في النشاط الفلاحي و اعتبر عدم الاستغلال تعسف في استعمال الحق، و يتم اثبات هذا الامر بموجب لجنة تسمى لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية و في حالة ثبوت ذلك يحرر محضر معاينة و يتم احالة الملف على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليتخذ ما يراه مناسب من بيع للأرض او تاجيرها او غير ذلك، كما ان المشرع وضع ضوابط و قيود على البناء او تجزئة الأراضي الفلاحية و ذلك حماية لها من اي اعتداء بسبب الدور الاقتصادي لهذه الأرض و ايضا حماية للبيئة من أي ضرر.

اما الفصل الثاني تناولنا فيه الرقابة على الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و اثرها على حماية البيئة، و التي تم استغلالها سابقا بموجب قانون 19/87 في اطار ما يسمى المستثمرات الفلاحية و عن طريق حق الانتفاع الدائم على هذه الأرض، و اوجب عليهم القانون استغلالها و تتميتها في النشاط الفلاحي، ليصدر بعد ذلك قانون 03/10 و حول بموجبه حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز يمنح كذلك في اطار مستثمرات فلاحية فردية او جماعية و اوجب عليهم القانون كذلك استغلال و تنمية هذه الأرض في النشاط الفلاحي و في حالة عدم الاستغلال يتم اثبات ذلك بموجب محضر معاينة يحرره محضر قضائي و يحال الملف على الديوان الوطني للأراضي الفلاحي ليتخذ الاجراءات المناسبة، و وضع قواعد و اجراءات صارمة على البناء على هذه الأراضي او تجزئتها و الزامهم باستصدار رخصة بذلك و هذا حماية لهذه الأرض الفلاحية و

حماية للبيئة من اي اعتداء جراء الممارسات غير الشرعية على الاراضي الفلاحية التي تهدد البيئة.

اما الفصل الثالث تناولنا فيه الرقابة على الاراضي الفلاحية الوقفية و اثرها على حماية البيئة و ان هذه الاراضي الفلاحية يتم استغلالها بموجب عقد المزارعة و المساقاة و الحكر و يتم تسيرها من طرف ناظر الملك الوقفي (الاملاك الوقفية العامة)، و على غرار باقي الاصناف الاخرى للاراضي الفلاحية وجب استغلالها و تنميتها في النشاط الفلاحي ووضع المشرع رقابة صارمة على ذلك، و هي ايضا وضع المشرع قواعد و اجراءات صارمة عند البناء عليها، وذلك لاجل حماية هذه الارض و حماية البيئة من اي اعتداء يهددها جراء عدم استغلال هذه الاراضي او الاستغلال السيء لها.

الباب الثاني

ماهية الرقابة على الاراضي العمرانية واثرها على حماية البيئة

كرس المشرع الجزائري حق الملكية العقارية وجعل منه حقا دستوريا محمي من كل اشكال الاعتداءات الممارسة عليه، فالاصل العام ان الانسان حر في ملكيته الا ان الامر لا يأخذ على اطلاقه، ففي الدول الحديثة تمارس الدولة سلطة الرقابة والتوجيه والضبط تحقيقا للمصلحة العامة واهمها رقابتها على الانشطة العقارية والعمرانية بمختلف انواعها.

و تحكما في الوضع القائم و موازنة بين المصلحة العامة و الخاصة وضبط حرية الافراد في عملية البناء و التعمير، مكن المشرع السلطات المختصة من تنظيم هذه الحرية من خلال اللجوء الى احداث بعض الاليات و الاداوات لتنظيم عملية التهيئة التعمير، تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الاراضي و المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، لضبط الاطار العام لعملية البناء والتعمير وفرض وجوب الحصول على مجموعة من الرخص والشهادات كرخصة البناء و الهدم والتجزئة و شهادة التعمير و القسمة و المطابقة، و ذلك لمنع الانتشار العشوائي للبنىات الفوضوية والتوسع غير المدروس من اجل الحفاظ على البيئة التي اصبحت احدى متطلبات المجتمعات الحديثة المتمدنة، خاصة مع ادراج المشرع للبعد البيئي ضمن ادوات التهيئة و التعمير، و جعله احدى اولوياته باعتباره توجه الدولة، خاصة مع تزايد النشاط العمراني غير المدروس على حساب البيئة، وتجسيدها ايضا لهذه الرقابة انشا المشرع اجهزة وهيئات تمارس عملية الرقابة البعدية من خلال الخرجات والزيارات التي تقوم بها لاماكن وورشات البناء من طرف شرطة العمران او الاعوان المؤهلين او غيرهم من السلطات الاخرى وهذا كله لغرض حماية البيئة من أي اعتداء، و تفصيلا لهذا الامر تم تقسيم هذا الباب الى الفصول الاتية .

- الفصل الأول: الرقابة من خلال أدوات التهيئة والتعمير وأثرها على حماية البيئة.

- الفصل الثاني: الرقابة من خلال الرخص والشهادات العمرانية وأثرها على حماية البيئة.

- الفصل الثالث: تنظيم الرقابة من خلال أعمال المعاينة وأثرها على حماية البيئة.

الفصل الأول: الرقابة من خلال أدوات التهيئة والتعمير وأثرها على حماية البيئة

جاء قانون 90 / 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم، بإستراتيجية جديدة في المجال العقاري ، خاصة فيما تعلق بمجال التهيئة و التعمير و تجسيدا لذلك صدر القانون 90 / 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، و جاء بضمانات متمثلة في انه قنن أدوات التهيئة و التعمير و حددها ونص عليها قانونا، (المخطط الوطني للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي) كما استحدثت المشرع أيضا المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، بموجب القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة¹، و ذلك لسد نقائص المخططات المحلية و الحفاظ على البيئة و حمايتها.

فقد احاطت التشريعات بالجوانب المتعلقة بالبيئة ونظمت مختلف جوانبها وكفلت حمايتها ورتبت جزاءات ردعية على مخالفتها، ووضعت مخططات فعالة وملائمة² لاجل حماية البيئة العمرانية والحفاظ عليها، وادرج البعد البيئي ضمن اية سياسة خاصة بالتهيئة و التعمير .

وعليه نتناول أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها قانونا في المباحث الآتية

- **المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واثره على حماية البيئة.**

- **المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي واثره على حماية البيئة.**

- **المبحث الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الاقليم واثره على حماية البيئة.**

¹ - القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 77 لسنة 2001.

² - عمار عباس، تشويه النسيج العمراني، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط جامعة عنابة، عدد خاص باعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 4 و 5 جوان 2000، ص 65 ، و ايضا، محمد معيني اليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2013، 2014 ، ص 103.

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واثره على حماية البيئة

يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير اختصارا ب (PDAU) و هو احد ادوات التعمير المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، بين أحكامه المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، و بالمرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012¹.

و اضاف المشرع الجزائري دور جديد لأدوات التهيئة والتعمير يتمثل في تحديد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات، مع تحديد شروط التهيئة و البناء بها خصوصا في المناطق الشمالية للبلاد²، حفاظا على البيئة وحماية الاشخاص و من هذا المنطلق نتناول هذا المبحث وفق المطالب الآتية .

المطلب الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نتناول في هذا المطلب تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحديد اهدافه وذلك من خلال الفروع الآتية.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعدة تعاريف نذكر منها عرفه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير على انه " اداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي "

و عرف ايضا على انه " و سيلة تقنية الهدف من اعدادها هو تنظيم المجال العمراني حيث لايتترك مجال للتوسع العمراني غير المنظم و يراعي اعداده التوجهات الوطنية في مجال التهيئة و العمرانية خصوصا على مختلف الاصعدة الوطنية و الاقليمية و المحلية"³.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 19 لسنة 2012.

² - مزوزي كاهنة، مذكرة سابقة ، ص 38 .

³ - بشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ص66.

و عرف ايضا على انه " عبارة عن اداة للتخطيط المجال و تسيير العمران على ضوء السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير تحدد فيه التوجهات العامة، والاساسية للتهيئة العمرانية في بلدية او مجموعة من البلديات "¹.

اذ يعمل هذا المخطط على تنظيم الاراضي القابلة للتعمير و تكوين البناء و تحويله في اطار تسيير اقتصادي للاراضي تحقيقا لاحداث التوازن بين وظائف السكن و الفلاحة و حماية البيئة و التراث الاثري و الثقافي ².

لذلك فالمخطط التوجيهي يهتم بتنظيم التجمع الحضري داخل اطاره البيئي و الطبيعي و ينظم العلاقة بينه و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة، اضافة لكونه يبين حدود و افاق توسعها المستقبلية كجزء و خلية عمرانية من النسيج الحضري و المعماري على المستوى الوطني ³.

ومنه نقول ان المخطط الوطني للتهيئة والتعمير هو وسيلة تخطيط جاء نتيجة حتمية لفشل المخططات السابقة في مجال تنظيم العمران، و التي انجر عنها جملة من المشاكل في تخطيط المدن بسبب الافتقار الى النظرة العصرية لتنظيم المجال المعماري و العمراني، و انعدام النظرة الجمالية و الفنية في الانشاء المعماري.

كما انه يبين القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير، اي التخصيص العام للاراضي على مستوى البلدية، و يتولى مسؤولية تنظيم العقار و موقعه و ذلك على اساس تحقيق المنفعة العامة⁴.

¹- ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 17.

- بلقاسم بلال ، اثر التوسع العمراني على الاراضي الزراعية في الجزء الشرقي من سهل متيجة ، مذكرة ماجستير، المدرسة العليا للأساتذة ، الجزائر سنة 2005، 2006، ص 112 .

- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام، دار هومة ، الطبعة الثانية ، سنة 2012 ، ص 107 .

² - د، احمد بوزراع ، المحافظة على الابنية الاثرية و المعالم التاريخية القديمة داخل المدينة ، مجلة العلوم الانسانية، الصادرة عن جامعة منتوري ، قسنطينة ، سنة 1999 ، العدد 12 ، ص 18. 19.

³ - بشير التيجاني ، مرجع سابق ، ص 66 .

⁴ - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2006، ص 54.

و لقد اكدت المادة الثالثة و الثامنة من القانون 08/02 المؤرخ في 2002.5.8 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها¹، على وجوب انشاء مخطط تهيئة المدينة متماشيا مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

الفرع الثاني: اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل اهم الاهداف المتوخات من سن المخطط التوجيهي فيما يلي .
تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية.
ترشيد استخدام الفضاء عن طريق تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية او مجموعة من البلديات و هذا بتقسيم إقليمي إلى أربعة قطاعات .

. قطاعات معمرة

. قطاعات مبرمجة للتعمير

. قطاعات التعمير المستقبلية

. قطاعات غير قابلة للتعمير

. تحديد توسيع المباني السكنية

. تقدير توقعات التعمير في المستقبل وتنظيمه و هو الهدف الاساسي للمخطط.

. تجسيد حماية المناطق الحساسة للجماعات المحلية².

و تفعيلا للدور الذي يلعبه هذا المخطط و تحقيقا لاهدافه بدقة اوجب المشرع ساعة مناقشته مراعاة المساحات المخصصة للفلاحة و كذا تجانس المجموعات السكنية و الطابع الجمالي للبلدية والبلدية مسؤولية حماية التراث العمراني و المواقع الطبيعية و الاثار و المتاحف و كل شيء له قيمة تاريخية او جمالية³، كما يهدف الى التشاور و التنسيق لحماية البيئة و التراث الثقافي و العمران و المياه و التجهيزات و المنشآت وفقا للمادة 20 من قانون 06/06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة.⁴

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 34، لسنة 2002.

² - حنان بلرباط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة ماجستير ، جامعة قسنطينة «سنة 2012 2013، ص 13.

³ - د، عمار بوضياف، الوجيز في القانون الاداري ، دار ربحانة ، الجزائر ، طبعة 1999، ص 138 .

⁴ - الجريدة الرسمية، العدد 15 لسنة 2006.

نصت المادة 11 من قانون التهيئة والتعمير السالف الذكر على ان الاهداف العامة لادوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ودائما في مجال الرقابة على اشغال التهيئة والتعمير، انها تحدد التوجهات الاساسية لتهيئة الاراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير حفاظا على البيئة.

وايضا حسب المادة 13 من نفس القانون ان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ببرامج الدولة و الجماعات الاقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية وتقرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و على مخطط شغل الاراضي .

و نصت المادة 18 من نفس القانون على ان المخطط التوجيهي يحقق ما يلي

. يحدد التخصص العام للاراضي على مجموع تراب بلدية او مجموعة تراب بلديات حسب القطاع

. يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى.

. يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها

. يهتم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالاراضي الواجب حمايتها خاصة الفلاحية التي

تستدعي السياسة الحالية ضرورة رفع منتوجها الفلاحي لتلبية حاجيات السكان المتزايدة باستمرار و

بالتالي ضمان امنهم الغذائي¹.

كما كفل المشرع الجزائري من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حماية البيئة ووضع

مخططات جهوية تعمل على الحفاظ على البيئة وتنظيم العمران، بما يشع على التطور الاقتصادي

و اندماج السكان و توزيع الأنشطة والخدمات، و التسيير المحكم للمجال اضافة لترقية الأنشطة

الفلاحية و ترتيب البنية الحضرية و التطور المنسجم للمدن².

المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 17 من قانون التهيئة و التعمير 29/90 على " يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية "وهو الامر المنظم بموجب

¹ - مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص باعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، سنة

2000 ، 2001 ص 28.

² - و ناس يحي ، التخطيط البيئي المحلي في الجزائر ، مجلة الحقيقة ، جامعة ادرا، عدد 6 ، ص 154.

المادة 17 و 17 مكرر من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم و يحتوى المخطط او يتكون من

الفرع الاول: التقرير التوجيهي

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم على ان التقرير التوجيهي يقدم فيه عرض الاوضاع المتعلقة بالمنطقة التي ستم تغطيتها باحكامه و كذا كل المقترحات في هذا الخصوص و تتمثل اهمها فيما يلي

. تحليل الوضع القائم او الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني .

. قسم للتهيئة المقترح بالنظر للتوجهات في مجال الهيئة و التعمير و حماية الساحل و الحد من الاخطار الطبيعية و التكنولوجية .

فهذا التقرير يعد هو الخطوة الاولى لمناقشة محتوى المخطط كونه تقرير تمهيدي يوضح الحالة الواقعية للبلدية او مجموعة البلديات المعنية ويحدد ايضا نمط التهيئة المقترح تماشيا مع التوجهات الوطنية و الجهوية للتهيئة العمرانية ووضع خطة نهائية لتنفيذه¹.

يجب ان يعالج التقرير التوجيهي الوضعية الحالية من مختلف الجوانب مع الاخذ بعين الاعتبار تطور العمران و المشاريع المحلية، اضافة للنشاطات التي ستنجز من خلال تحديد برمجتها، اضافة للاستثمار و شغل الاراضي و كذا التهيئة لمتعلقة بها².

ولتجسيد هذا الامر صدر المرسوم التنفيذي 42/91 المؤرخ في 16/2/1991 المحدد لقواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية و عملها³.

الفرع الثاني: لائحة التنظيم

تحدد اللائحة القواعد المطبقة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات⁴ المنصوص عليها في المادة 19 من قانون التهيئة والتعمير، وايضا حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل

¹ - دريم عايدة ، مرجع سابق، ص 28 .

² - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 87.

³ - الجريدة الرسمية، العدد 8 ، لسنة 1991 .

⁴ - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 175.

والمتمم، تعد وثيقة اساسية تتطلبها عملية الرقابة على اشغال التهيئة و التعمير .

و يجب ان تشمل هذه اللائحة على

. جهة التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء و طبيعة النشاطات الممنوعة و الخاضعة لاجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل و تميمه¹.

. الكثافة السكانية الناتجة عن معامل شغل الأراضي

. الارتفاعات المطلوب الابقاء عليها او تعديلها او انشاؤها

. المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها ، بابرار مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.

. تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الاساسية و الخدمات و نوعها

. المناطق و الأراضي المعرضة للاخطار الطبيعية لا سيما التصدعات الزلزالية او الانزلاق او انهيار التربة و الفيضانات .

. مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للاخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة .
. المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

. الاخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة بالتدخل .

هذه الاحكام تم التاكيد عليها تطبيقا للقانون 20/ 04 المؤرخ في 25 /12/ 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة².

الفرع الثالث: الوثائق والمستندات البيانية

تتمثل الوثائق الواجب توافرها حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 فيما يلي

. مخطط الواقع القائم يبرز فيه الاطار المشيد حاليا و كذا اهم الطرق و الشبكات المختلفة.

. مخطط تهيئة تبين فيه حدود مايلي

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 10، لسنة 2002.

² - الجريدة الرسمية، العدد، 84 لسنة 2004 .

. القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في المستقبل و غير القابلة للتعمير
كما هو محدد في قانون التهيئة و التعمير 29/90 (المادة 19 منه).

1 . القطاعات المعمرة

عرفها المشرع في نص المادة 20 من قانون التهيئة والتعمير السالف الذكر على انها " كل الاراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها و مستحوزات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة الى خدمة البنايات المتجمعة، كما تشمل القطاعات المعمرة ايضا الاجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و اصلاحها و حمايتها " .

2 . القطاعات المبرمجة للتعمير

تشمل هذه القطاعات الاراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في افاق عشر سنوات حسب الاولوية المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

3 . قطاعات التعمير المستقبلية

تشمل الاراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في افاق عشرين سنة، حسب الاجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين قواعد وشروط التوسع العمراني لكل سنة.

4 . قطاعات غير قابلة للتعمير

هي قطاعات تكون حقوق البناء محددة بنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق¹، و مثل بعض اجزاء الاراض، الساحل، الاراضي الفلاحية ذات الامكانيات الزراعية المرتفعة او الجيدة و الاراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة، كما هو محدد في قانون التهيئة و التعمير 29/90 .

. مخطط الارتفاقات التي يجب الابقاء عليها او تعديلها او انشاؤها

. مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و اهم سبل اصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية .

كما يحدد المخطط مساحات المناطق كما يحدد الاراضي المعرضة للاخطار الطبيعية

¹ - منصورى نورة ، مرجع سابق، ص 24، 25 .

والتكنولوجية، و المخططات الخاصة بالتدخل.

كما يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بكل الاجراءات المقررة في قانون 02/02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته.

المطلب الثالث : اجراءات اعداد و تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يمر اعداد و تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمجموعة من المراحل تتمثل في

. الفرع الاول: مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي

نصت المادة 24 من قانون التهيئة و التعمير 29/90 على " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم اعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته " .

تنص المادة 94 من قانون البلدية رقم 10/11 المؤرخ في 2011.6.22¹ على " ..يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار و السكن و التعمير، و حماية و التراث الثقافي المعماري " .

يقرر اعداد المخطط بمداولة من المجلس الشعبي البلدي، او المجالس الشعبية البلدية المعنية²، و تتجسد مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بدراسة مسبقة تقوم بها مكاتب الدراسات المتخصصة و التي تمنح لها في اطار عقود الصفقات العمومية، كما يتعين عليه متابعة انجاز الدراسة و التأكد من صلاحية و صحة المعطيات التي تم جمعها من الميدان من طرف مكتب الدراسات المكلف باعدادها حتى تكون الدراسة مقتبسة من الواقع³.

حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91 / 177 المعدل و المتمم انه يجب ان تتناول المداولة مايلي

. التوجيهات التي تحدد الصورة الاجمالية للتهيئة او مخطط التنمية بالنسبة الى التراب المقصود .

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 37 ، لسنة 2011 .

² - ديرم عايدة ، مرجع سابق ، ص 32 و ايضا، جبري محمد، التاثير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، سنة 2005، ص 18.

³ - بلرباط حنان، مذكرة سابقة ، ص 15 .

. كيفية مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

. القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في اطار تنفيذ المادة 13 من القانون 90 / 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 .

. دراسة طبيعية تبرز الخصائص الطبوغرافية للبلدية

. دراسة الوضعية الديمغرافية من مواليد ووفيات و هجرة، اضافة لمناصب الشغل .

. تحليل الاطار المبني للمدينة حيث تتم دراسة نوعية البناءات، اضافة الى كمية و نوعية التجهيزات الاجتماعية و الثقافية و كذا النشاطات الاقتصادية و تشخيص امكانيات الهياكل القاعدية¹ .

الفرع الثاني: الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم انه يتم تبليغ الوالي المختص اقلما بالمداولة و تنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، او المجالس البلدية المعنية.

بعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط طبقا لنص المادة 12 من قانون التهيئة والتعمير استنادا لملف يتكون من مذكرة تقديم، ومخطط يرسم حدود العقار الذي يشملها و المداولة المتعلقة به من طرف الجهة المختصة و المتمثلة في . الوالي اذا كان العقار تابع لولاية واحدة

. الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان تابعا لاكثر² من ولاية اذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يشمل تراب بلديتين او عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية، اسناد مهمة اعداده الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من قانون البلدية.

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية او المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، باعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لاسيما فيما يخص

¹ - ديرم عايدة ، مرجع سابق ، ص 33 .

² - المادة 4، من المرسوم التنفيذي 177 / 91.

متابعة الدراسات و جمع الاراء في اطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح والادارات العمومية و الجمعيات المعتمدة لهذا الفصل .

ان هذه القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات و التي تدخل في اطار الاجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ الا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية، بعدها يرسل رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة و غرفة الصناعة و المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لابداء رأيهم و معلوماتهم حول عملية اعداد المخطط¹، على الجهات التي تم اعلامها مهلة خمسة عشر يوم (15) من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما اذا كانت تريد المشاركة في اعداد المخطط و تعيين ممثليها عند ثبوت ارادتها في ذلك².

ورغبة من المشرع في توسيع مجال التشاور و جعل المخطط شامل لمختلف الميادين و اكثر فعالية، جعل من الاستشارة الزامية مقيدا بذلك ارادة البلدية بالنسبة للإدارات و الهيئات³، المنصوص عليها في المادة 8 من المرسوم التنفيذي 177 / 91 .

حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي 177 / 91 يستشار وجوبا

أ. بعنوان الادارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية

. التعمير و الفلاحة و التنظيم الاقتصادي و الري و النقل و الاشغال العمومية و المباني و

. المواقع الاثرية و الطبيعية و البريد و المواصلات .

ب. بعنوان الهيئات و المصالح المكلفة على المستوى المحلي

. توزيع الطاقة والنقل و توزيع الماء

كما اضافت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28.3.2012 المعدل و المتمم للمرسوم 177/91 مصالح وادارة الصناعة و ترقية الاستثمار و ايضا مصالح وادارة الضبط العقاري.

كما يمكن له ان يستشير اختياريا كل من

غرف التجارة والفلاحة و المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية

¹ - منصورى نورة ، مرجع سابق، ص 26 .

² - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 34 .

³ - مزوزي كاهنة ، مذكرة سابقة ، ص 39 .

نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 344/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير¹، "الوكالة هي الاداة الاساسية للدولة في مجال اعداد و متابعة مخططات التهيئة و التعمير كما اقرها التشريع و التنظيم المعمول بهما " و هي تكلف باقتراح الدراسات او التحليلات الاستشرافية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة و الجماعات المحلية في مجال التعمير .

الفرع الثالث: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و تبلغ الادارت العمومية و الهيئات و المصالح المعنية و ذلك لغرض منحهم مهلة ستون يوم لابداء ملاحظاتهم وارئهم .

و بانقضاء المدة المحددة دون رد يفسر الراي على انه ضمنية موافقة على المشروع، و هو ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي 177/91 السالف الذكر .

الاستقصاء العمومي

بعد مصادقة المجلس الشعبي البلدي على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يخضع للاستقصاء العمومي في مدة خمسة و اربعون يوم، يتم خلالها استقبال الاعتراضات المتعلقة به² و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد يحدد فيه .

. المكان او الاماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه او فيها .

. يعين المفوض او المفوضين بين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائه.

. يحدد كفايات اجراء التحقيق العمومي³.

نصت المادة 14 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على " ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الامكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للادارة، و تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما".

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 61، لسنة 2009.

² - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 35.

³ - لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة سابقة، ص 20.

يتولى مهمة التحقيق مفوض محقق يتجلى دوره من خلال تلقي الاعتراضات المقدمة من طرف المؤسسات او المواطنين، حول اختبارات المخطط التوجيهي سواء كان كتابيا او شفويا و يتم تدوين الملاحظات، في سجل خاص مرقم و موقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم على " يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق و بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني، او المجالس الشعبية البلدية المعنية الى الوالي المختص اقليميا الذي يتلقى راي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ استلام الملف .

نصت المادة 27 من قانون التهيئة والتعمير ايضا على "يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و حسب الحالة و تبعا لاهمية البلدية او البلديات المعنية . بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات او مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن مائتي الف ساكن.

. بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير او عدة وزراء بالنسبة للبلديات او مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها مائتي ألف ساكن ويقل عن خمسمائة الف ساكن. مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات او مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها خمسمائة الف ساكن فاكثر.

و دعما لحماية البيئة من اثار التعمير صدر المرسوم 91/87 المؤرخ في 1987.4.21 المتعلق بدراسة تاثير التهيئة العمرانية².

و حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من

. مداولة المجلس الشعبي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية .

. راي المجلس الشعبي الولائي او المجالس الشعبية الولائية .

سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج التي توصل اليها المفوض المحقق

¹ - عربي باي يزيد ، مذكرة سابقة ،ص 100.

² - الجريدة الرسمية، العدد 17 لسنة، 1987.

. الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط والمبينة في المخطط في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91.

يلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى¹

. الوزير المكلف بالتعمير

. الوزير المكلف بالجماعات المحلية

. مختلف الاقسام الوزارية المعنية

. رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية المعنية

. رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني

. المصالح المعنية بالتعمير على مستوى الولاية الولاية

. الغرفة التجارية

. الغرفة الفلاحية

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الادارة والافراد

الفرع الرابع: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و تعديله

نصت المادة 28 من قانون التهيئة والتعمير على " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الا اذا كانت القطاعات المزمع تعميرها المشار اليها في المادة 19 اعلاه في طريق الاشباع او اذا كان تطور الاوضاع او المحيط اصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية او البنية الحضرية لا تستجيب اساسا للاهداف المعنية ".

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 177/91 على " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او تعديله الا للاسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1991 و يخضعان للاشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم ".

و حالات المراجعة و التعديل حسب نص المادة 28 المذكورة اعلاه تتمثل في

. اذا كانت القطاعات المزمع تعميرها و المشار اليها في المادة 19 من القانون 29/90 في طريق الاشباع .

¹ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91.

. اذا كان تطور الاوضاع او المحيط اصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية او البنية الحضرية لا تستجيب اساسا للاهداف المعنية لها .

وتتم المصادقة على هذا التعديل او المراجعة وفق نفس اجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي¹.

المطلب الرابع: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واثره على حماية البيئة

المخطط الوحيي للتهيئة والتعمير اداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري له دور كبير في حماية البيئة العمرانية وذلك من خلال

. انه يمثل الرقابة المرجعية باعتباره اداة التهيئة والتعمير فهو ملزم للاشخاص والسلطات، ولا يمكن انجاز اي تهيئة او تعمير او تسليم رخص متعلقة بالبناء الا في ظل احكامه².

. يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الحفاظ على البيئة من خلال المحافظة، على الجانب الجمالي والعمراني وحماية الموارد الطبيعية و الوقاية من اخطار التلوث و مكافحتها من جهة اخرى.

. نصت المادة 45 من القانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة على " تخضع عمليات البناء و استعمال و استغلال البنايات و المؤسسات الصناعية و التجارية ... الى مقتضيات حماية البيئة و تقادي احداث التلوث ... " ، و نصت المادة 60 /2 من نفس القانون على " يتم تخصيص و تهيئة الاراضي لاغراض زراعية او صناعية او عمرانية او غيرها طبقا لمستندات العمران و التهيئة و مقتضيات حماية البيئة " .

. يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى تحديد المناطق الواجب حمايتها بحيث يسمح بترشيد استعمال المساحات الخضراء ووقاية الاراضي، والنشاطات الفلاحية و حماية الاراضي ذات الطابع الغابي باعتباره ثروة وطنية لابد من المحافظة عليها.

. يلعب المخطط الوطني للتهيئة والتعمير دور مهم في حماية البيئة من خلال تقسيم الاراضي الى قطاعات معمرة، وقطاعات مبرمجة للتعمير وقطاعات للتعمير المستقبلي وقطاعات غير قابلة

¹ . ديرم عايدة ، مرجع سابق ، ص 39.

² . محمد معيفي، مذكرة سابقة، ص 109.

للتعمير، مما يسمح بتحديد كل قطاع على حدى و ما اهميته، مما يتيح اكبر قدر في التمييز بين مختلف الاراضي، مما يقلل من مجال التأثير على البيئة.

هو اداة للتخطيط الجمالي والحضري و له دور في تقليص الفوارق بين الاحياء و القضاء على السكنات الهشة و غير الصحية، و التحكم في مخططات النقل و ضمان الخدمة العمومية و حماية البيئة.

و بالرجوع الى المادة 11 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم تبين ان المخطط التوجيهي له طابع مزدوج، الاول في جانب التهيئة و الثاني في جانب التعمير و هذا بمراعاة البعد التنموي المستدام و البعد الوقائي من الاخطار¹.

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى تحقيق نوع من التوازن بين ضرورات و مقتضيات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، و حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة وادخال نوع من الانسجام بين حماية البيئة و التنمية العمرانية، لان المشرع ادخل المعيار البيئي في مجال التعمير و يهدف المخطط ايضا في مجال حماية البيئة الى منع استغلال او بناء قطاعات غير مخصصة للتعمير، بسبب بعض المعوقات كالبناء على الاراضي عالية الخصوبة او الاماكن الساحلية او الاماكن الخطيرة المعرضة للزلازل و الفيضانات او مجاري الاودية.

المبحث الثاني: مخطط شغل الاراضي واثره على حماية البيئة

يعرف مخطط مخطط شغل الاراضي اختصارا ب (POS) و هو احد ادوات التعمير المنصوص عليه في قانون التهيئة و التعمير، بين أحكامه المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم، بالمرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، و بالمرسوم التنفيذي 166/12 المؤرخ في 4 افريل 2012² .

و اضاف المشرع الجزائري دور جديد لأدوات التهيئة و التعمير يتمثل في تحديد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية، كالزلازل والفيضانات مع تحديد شروط التهيئة و البناء بها خصوصا في

¹ - بن عزة الصادق، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، سنة

2011، 2012، ص 43.

² - الجريدة الرسمية، العدد 21 ، لسنة 2012.

المناطق الشمالية للبلاد، و حماية للبيئة و حفاظا عليها و من هذا المنطلق نتناول هذا المبحث وفق المطالب الآتية .

. المطلب الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي

نتناول في هذا المطلب تعريف مخطط شغل الأراضي وتحديد اهدافه وذلك من خلال مايلي

. الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الاراضي

عرف مخطط شغل الاراضي بعدة تعاريف نذكر منها

عرفه المشرع من خلال المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير المعدل و المتمم على انه " يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل، في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الارض و البناء ... " .

وعرف ايضا على انه " وثيقة تحدد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء في الارضيات و المظهر الخارجي لها و كذا الارتفاقات المفروضة عليها ¹ .

او هو " وسيلة قانونية لضبط استعمال الارض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسيمها الى مناطق، كما يبين حسب المناطق القواعد المتعلقة بحقوق البناء و كذا وجهة و طبيعة المباني و كيفية انجازها و مساحتها و ارتفاعها و توسعها و مظهرها الخارجي و مدى تأثيرها على البيئة و يبين بالتدقيق حقوق استعمال و شغل الارض عن طريق توضيح الحقوق العامة و الاتفاقات التي من شأنها تحديد و تقييد امكانيات لبناء و احيانا منعها ² .

وعرف ايضا على انه " اداة يتحدد من خلالها الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الاراضي و كذا تبين كيفية استعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها و حجمها ووجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الارض، و الارتفاقات المقررة عليها و النشاطات المسموح بها الى غرها من التوجهات الاساسية التي يجب ان تطبق مع التوجهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ³ .

¹ - ديرم عايدة ، مرجع سابق ، ص 42، و ايضا حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 109 .

² - منصور نورة، مرجع سابق، ص 29 .

³ - منصور مجاجي، ادوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات العلمية معهد العلوم القانونية و الادارية، جامعة يحي فارس، المدينة، عدد 1، نوفمبر 2007، ص 13.

او هو " اداة من اجل ضمان التوعية الحضرية و المعمارية للمدينة ¹ .

و تماشيا مع كل ذلك لا يغفل المخطط فرض حماية البيئة و المحيط و كذا المساحات الخضراء،
لذا يجب عند تسليم الرخص و الشهادات كادوات للرقابة على اشغال التهيئة و التعمير ² مراعاة
احكامه و عدم تجاوزه".

الفرع الثاني: اهداف مخطط شغل الاراضي

تتمثل اهداف مخطط شغل الاراضي حسب المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير في الاتي
. تحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع او القطاعات او المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيم
و حقوق البناء و استعمال الاراضي .

يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية،
خارج البناء او بالمتر المكعب من الاحجام وانماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

. يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات

. يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشات العمومية ذات
المصلحة العامة و كذا تخطيطات و مميزات طرق المرور.

. يحدد الارتفاقات

. يحدد الاحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و
اصلاحها .

يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها .

. مكافحة البناءات الفوضوية المنتشرة مؤخرا والمخاطر الناجمة عنها.

. يهدف اساسا لغرض حماية البيئة و المحيط و المساحات الخضراء و ينظم استغلال الاراضي و
البناء عليها.

. و اضاف القانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المعدل لقانون التهيئة و التعمير ³ بعض
الاهداف الاخرى، التي وجب ان يسعى الى تحقيقها من خلال وضع مخطط شغل الاراضي

¹ - عربي باي يزيد ، مذكرة سابقة ، ص 105.

² - ديرم عايدة ، مرجع سابق، ص 43.

³ - الجريدة الرسمية، العدد 51، لسنة 2005.

،كتحديد الأراضي المعرضة للاخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية او تلك المعرضة للزلازل و التي تخضع لاجراء تحديد او منع البناء و كذلك المناطق المعرضة للاخطار التكنولوجية و ايضا حماية البيئة بمختلف اشكالها.

. و يمكن تقسيم القطاعات الى مناطق و ذلك من اجل تسهيل عملية الرقابة، بتحديد القابلة للبناء عليها و التي يتم حظر ذلك في نطاقها .

المناطق العمرانية: هي المناطق التي تكون بها التجهيزات كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة¹.
المناطق الطبيعية: و هي التي تتعدم فيها التجهيزات العمومية و يمنع مخطط شغل الأراضي البناء عليها .

المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

نصت المادة 32 من قانون التهيئة والتعمير على " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات مرجعية "، ومنه فالمخطط يحتوى على لائحة تنظيمية ووثائق ومستندات مرجعية، نتناولها كالاتي.

الفرع الاول: اللائحة التنظيمية

هذه اللائحة لها اهمية بالغة جدا فهي الاساس المرجعي و القانوني للوثائق البيانية، فهي التي تعطيها معنى و مضمونا قانونيا و لذا يجب ان تكون محددة بشكل مفصل و استثنائي لكل الوضعيات، لذا يجب ان تكون صارمة و دقيقة و تغلق مجال التفسيرات .
انها تحدد شروط البناء و شغل الأراضي و النشاطات التي يمكن اقامتها عليها².

حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم فان اللائحة تتضمن ماييلي
مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم احكام مخطط شغل الأراضي مع احكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية او البلديات المعنية بها لافاق تنميتها.

جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الاحكام الخاصة المطبقة على بعض اجزاء التراب، خاصة الساحل و الاقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي

¹ - ديرم عايدة ، مرجع سابق ، ص 44 ، و ايضا.

- عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 109 .

² - ديرم عايدة ، مرجع سابق ، ص 47.

الفلاحية، و كذا نوع المباني المرخص بها او المحظورة وجهتها و حقوق البناء المرتبطة بالملكية التي يعبر عنها معامل شغل الاراضي و معامل المساحة و ما يؤخذ من الارض مع جميع الارتفاقات المحتملة .

يحدد معامل شغل الاراضي في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة ارضية مع خالص ما يتصل بها من البناء و مساحة قطعة الارض .

وتحدد معاملات استغلال الاراضي العمرانية الى ثلاثة اقسام تتمثل في

. معامل شغل الاراضي

. معامل ما يؤخذ من الارض

. الكثافة القصوى للبناء ¹.

و تحدد شروط شغل و استخدام الاراضي بالنسبة لكل من

. المنافذ و الطرق

. وصول الشبكات اليها

. خصائص القطع الارضية

موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية و ما يتصل بها

. موقع المباني بعضها من بعض على الملكية العقارية الواحدة

. ارتفاع المباني

. المظهر الخارجي

. موقف السيارات

. المساحات الفارغة والمغارس

تحدد مختلف المنشآت و التجهيزات العمومية، ومواقعها و كذا الطرق والشبكات المختلفة التي

تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تلك التي يكون عبء

انجازها على عاتق الجماعات المحلية، هذا مع تحديد اجال انجازها .

¹ - سماعيل شامة ، مرجع سابق ، ص 182.

ويعمل مخطط شغل الأراضي كأداة للرقابة على اشغال التهيئة والتعمير على وضع تحديد تفصيلي لنوع النشاطات المسموح بها.

يعمل مخطط شغل الأراضي كأداة للرقابة على اشغال التهيئة و التعمير، و على وضع تحديد تفصيلي لنوع النشاطات المسموح بها و النشاطات المحظور (اي غير المسموح بها) و كذا التي يسمح باقامتها بشروط خاصة.¹

الفرع الثاني: الوثائق البيانية

تتمثل الوثائق البيانية حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم فيما يلي

. مخطط بيان الموقع (بمقياس 1 / 2000 او 1 / 5000)

. مخطط طبوغرافي (بمقياس 1 / 500 او 1 / 1000)

. خارطة (بمقياس 1/500 او 1/1000) يحدد المناطق و الأراضي المعرضة للاخطار الطبيعية

و التكنولوجيا ، مصحوبة بالتقارير المتصلة بذلك، و كذا الاخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للرقابة .

تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للاخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية و الدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي .

يحدد مساحات الحماية او الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة و المنشآت الاساسية المنطوية على التجهيزات و الاخطار التكنولوجية، تطبيقا للاجراءات التشريعية و التنظيمية المعمول بها .

تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للاخطار الطبيعية و/او التكنولوجيا في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر، بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير و المختصة اقليميا حسب نفس الاشكال، التي املت الموافقة على المخطط .

مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 او 1/1000) يبرز الاطار المشيد حاليا و كذا الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة .

مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 او 1/1000) يحدد ماييلي

. المناطق القانونية المتجانسة

¹- Saidouni maouia,elements d'instruction a l'urbanisme hisoitre, methodologie, reglementation, Casbah, editions Algerie, 2001, P158:

. مواقع اقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية ¹ .
. خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة منها، كما هو محدد في
المخطط التوجيهي للتهيئة و ما تتحمله الجماعات المحلية .
. المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .
مخطط التركيب العمراني (بمقياس 500/1 او 1000/1) يتضمن على الخصوص عناصر
لائحة التنظيم ، كما هو محدد في البند 1 (ب) ، من هذه المادة .
يجسد الاشكال التعميرية و المعمارية المنشودة بالنسبة الى القطاع المقصود او القطاعات
المقصودة .
و باستثناء مخطط بيان الموقع فان جميع المخططات المذكورة في البند 2 تعد وجوبا بمقياس
500/1 اذا كان مخطط شغل الاراضي يعني القطاعات الحضرية .
ايضا المادة 18 مكرر من المرسوم التنفيذي 178/91 اعلاه نصت على ان يراعى مخطط شغل
الاراضي الاجراءات المنصوص عليها، في القانون 02/02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق
بحماية الساحل وتنظيمه، و كذلك القانون 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من
الايثار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة.
كل هذه المعلومات حددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الا ان مخطط شغل الاراضي
تناولها باكثر تفصيل ودقة ² .

المطلب الثالث: اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي

ان اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي لا تختلف كثيرا عن طريقة اعداد المخطط التوجيهي
للهيئة والتعمير، لذلك اوجب المشرع اعداده في تراب كل بلدية او جزء منها و عليه نتناول هذه
الاجراءات كما يلي

الفرع الاول: كيفية تحضير مخطط شغل الاراضي

ان تحضير مخطط شغل الاراضي يمر بعدة مراحل نوجزها في الاتي

¹ - المادة 18، من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 50.

اولا : مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي باعداد المخطط

تنص المادة 34 من قانون التهيئة والتعمير على "يجب ان تغطي كل بلدية او جزء منها بمخطط شغل الاراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته".

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي حصرا بمبادرة اعداد مشروع هذا المخطط و تحت مسؤوليته ، واذا كان مخطط شغل الاراضي يظم بلديتين او اكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية اسناد مهمة اعداده الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات و ان هذه المقرارات التي تتخذها هذه الاخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ الا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية¹.

ثانيا: الموافقة على مشروع مخطط شغل الاراضي

تنص المادة 35 من قانون التهيئة والتعمير على " بعد عرض مشروع المخطط على المجلس الشعبي البلدي تتم الموافقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية اذا كان المخطط يشمل اكثر من بلديتين او عدة بلديات".

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم على " يقرر اعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يجب ان تتضمن المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الاراضي الواجب اعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به ، كما يتم مشاركة الادارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في اعداده".

و تبلغ المداولة للوالي المختص اقليميا باعتباره الجهة المخولة للمصادقة على مخطط شغل الاراضي و يتم نشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس او المجالس الشعبية المعنية².

و يتم رسم حدود المحيط الذي سوف يدخل فيه مخطط شغل الاراضي، استنادا الى ملف يتكون من مذكرة تقديم للمخطط و مخطط يعد على المقياس الخاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة و

¹ - حنان بلرباط ، مذكرة سابقة ، ص 29.

² - جبري محمد، مذكرة سابقة، ص 58، و ايضا، دريم عايدة، مرجع سابق، ص 51، و ايضا انظر، المادة 3، من المرسوم التنفيذي، 178/91.

التعمير، ويعين حدود التراب المشمول او المغطى بمخطط شغل الاراضي وكذلك المداولة المنظمة للقرار الاداري الصادر عن الجهة المخولة لها هذه الصلاحية التي قد تكون:

.والي اذا كان التراب المعني باعداد المخطط تابع لولاية واحدة.

.الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني باعداد مخطط شغل الاراضي تابع لعدة ولايات مختلفة¹.

ثالثا: التشاور

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية او المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، و ذلك باطلاع بعض الهيئات و المصالح الادارية و العمومية كتابيا بالمقرر القاضي باعداد مخطط شغل الاراضي²، وهناك هيئات تستشار وجوبا و هيئات اخرى تستشار اختاريا.

. الهيئات التي تستشار إختياريا

تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم على "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية، او المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي باعداد مخطط شغل الاراضي".

و لهؤلاء المرسل اليهم مهلة خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للافصاح عما اذا كانوا يريدون ان يشاركوا في اعداد مخطط شغل الأراضي، و عند انقضاء المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المختصة باصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية، و الهيئات التي طلبت استشارتها بشأن المشروع .

. الهيئات التي تستشار إجباريا

يتم وجوبا استشارة بعض الادارات والمصالح التابعة للدلة على مستوى الولاية و على المستوى المحلي³.

¹ - المادة 4، من المرسوم التنفيذي، 178/91.

² - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة ، ص 117.

³ - ديريم عابدة، مرجع سابق، ص 52.

أ/ بعنوان الادارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية

. العمير

. الفلاحة

. التنظيم الاقتصادي

. الري

. النقل

. الاشغال العمومية

. المياه و المواقع الاثرية الطبيعية

. البريد و المواصلات

. البيئة

. التهيئة العمرانية

. السياحة

. الصناعة و ترقية الاستثمارات

ب/ بعنوان الهيئات و المصالح العمومية في المستوى المحلي

. توزيع الطاقة

. النقل

. توزيع المياه

. الضبط العقاري

يتم نشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر واحد¹.

يبلغ مشروع المخطط للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات و المصالح التابعة للدولة للموافقة على اعداد المخطط تمنح لها مهلة ستون يوم لابداء ملاحظاتها و الا عد سكوتها موافقة ضمنية .

¹ - المادة 8، من المرسوم التنفيذي، 178/91.

التحقيق العمومي

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 178/91 على " يخضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستون يوم، و يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية المعنية قرار بهذا الصدد

. يحدد المكان او الاماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الاراضي

. يعين المفوض او المفوضين المحققين

. يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انشائها

. يحدد كفايات اجراء التحقيق العمومي "

ينشر القرار بمقر المجالس الشعبية البلدية المختصة طوال مدة التحقيق و تبلغ منه نسخة للوالي المختص، كما تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم و موقع عليه من رئيس المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية او ترسل كتابيا للمفوض¹ .

عند انتهاء المدة يقلل السجل موقعا عليه من المفوض الذي يعد تقريراً خلال خمسة عشر يوم الموالية، من خلال محضر قفل التحقيق و يرسل للمجالس الشعبية البلدية المختصة المختصة مصحوبا بملف التحقيق.

الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الاراضي

اذا كانت هناك تعديلات على مخطط شغل الاراضي يرسل التعديل مصحوبا بسجل التحقيق، و محضر قفله والنتائج التي استخلصها المفوض الى الوالي المختص اقليميا، و ذلك لابداء رايه خلال مدة محددة بثلاثون يوم من تاريخ استلامه للملف و الا اعتبر رايه موافقة ضمنية² .

يصادق رئيس المجلس الشعبي البلدي على مخطط شغل الاراضي المعدل عند الاقتضاء بموجب مداولة، و ذلك بعد ان يراعى نتائج التحقيق العمومي وراي الوالي المختص اقليميا³ .

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم على "

. يبلغ مخطط شغل الاراضي للجهات الاتية على الخصوص

¹ - المادة 12، من المرسوم التنفيذي، 178/91.

² - المادة 14، من المرسوم التنفيذي، 178/91.

³ - المادة 15، من المرسوم التنفيذي، 178/91.

. الوالي المختص او الولاية المختصين اقليميا

. المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية

. الغرف التجارية

. الغرف الفلاحية "

يوضع بعدها مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور وذلك بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي.

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم على " يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي

. تاريخ عملية الوضع تحت التصرف

. المكان الذي او الاماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها

. قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف"

والملاحظ ان المشرع لم يوضح الاجراءات المتبعة عند رفض الوالي لمشروع مخطط شغل الاراضي، في حين انه يصدر رأي و ليس قرار اي ان رايه هنا استشاري و ليس ملزم و ذلك حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 178/91.

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم على " يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الاراضي المعدل عند الاقتضاء لاختذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد اخذ رأي الوالي في الحسبان ."

يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور و يصبح نافذ مع انقضاء مدة الستون يوم ، من تاريخ انتهاء التحقيق و المصادقة على التعديل¹.

الفرع الثالث : مراجعة و تعديل مخطط شغل الاراضي

نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91 على "لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة كلية او جزئية بعد المصادقة عليه، الا لاسباب المذكورة في المادة 37 من القانون

¹ - المادة 36، من قانون التهيئة والتعمير، 29/90.

29/90 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 المذكور اعلاه و بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن.

. تبلغ المداولة المتعلقة بذلك مصحوبة بتقرير يثبت المبررات للوالي

. يخضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه المطروح للمراجعة للشروط نفسها المنصوص عليها "... .

من خلال استقراء المادة المذكورة يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة كلية او جزئية بعد المصادقة عليه ، الا لاسباب المنصوص عليها في المادة 37 من قانون التهيئة و التعمير التي نصت على " لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي الا بالشروط التالية

. اذا لم ينجز في الاجال المقررة لاتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري او البناءات المتوقعة في التقرير الاول

. اذا كان الاطار المبني الموجود في خراب او في حالة من القدم تدعو الى تجديده

. اذا كان الاطار المبني تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية

. اذا طلب ذلك و بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، اغلبية ملاك البناءات البالغين على الاقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.

اذا استدعت حاجة انشاء مشروع ذي مصلحة وطنية "...

كما اكدت المادة على وجوب اثبات المراجعة او التعديل بمداولة تبلغ للوالي و بتقرير يثبت المبررات ، و اشترطت ايضا لتعديله او مراجعته وجوب استشارة الوالي او الولاية المختصين اقليميا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المختص و ذلك لتمكين الوالي من ممارسة الرقابة¹.

و تبقى اجراءات مراجعة المخطط نفسها اجراءات الاعداد و المصادقة عليه.

اما تعديل مخطط شغل الاراضي يتم عند الاقتضاء بعد التحقيق العمومية ثم يصادق عليه بمدولة المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية.²

¹ - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 55،56 .

² - المادة 36، من قانون التهيئة والتعمير، 29/90.

المطلب الرابع: مخطط شغل الأراضي وأثره على حماية البيئة

يعتبر مخطط شغل الأراضي من الآليات القانونية الهامة في حماية البيئة ويتجسد ذلك من خلال مايلي

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثيقة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري، فهو يضبط القواعد العامة لاستعمال الأراضي يوضح الآليات القانونية التي تسمح بخلق نوع من التوازن بين متطلبات السكان من جهة و المحافظة على البيئة، و أحداث تنمية مستدامة من جهة أخرى، باعتباره الأدوات الثانية للتعمير بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لأنه يحدد و يصف بدقة حدود استعمال الأراضي و البناء و الارتفاقات.

فهو يهدف الى محاولة التحكم في التوسع العمراني غير المدروس ومراقبته و يحدد الاستخدامات المثلى للأراضي¹، من اجل حماية البيئة و تحقيق نوع من التوازن في توزيع المساحات بين مختلف القطاعات السكنية و المرافق و الانجازات الصناعية.

. ضبط حركة التعمير المخطط والمدروس وذلك بعدم البناء خارج حدود المخطط باعتبار ان المخطط عند وضعه يراعى فيه كشرط اساسي اولي مبداء حماية السكان من جميع المخاطر (البناء في المناطق الخطرة)، و منع البناء و التوسع على حساب الأراضي الزراعية و الفلاحية ووقف زحف الاسمنت لغرض حماية الغطاء النباتي و المحافظة على البيئة.

. مخطط شغل الأراضي هو المخطط القاعدي المحدد للهيكل القاعدية للتجمعات السكنية المدروسة، (مياه صالحة للشرب و صرف صحي و اماكن رمي النفايات)، لاجل تقرير مبداء حماية البيئة.

مخطط شغل الأراضي اداة مهمة لحماية البيئة العمرانية، اذ يعتمد فيه المشرع الى البحث عن التكامل و التجانس في النسيج العمراني، من خلال الاقتصاد في التعامل مع المجال العمراني و العمل على حماية الأراضي الفلاحية و المعالم التاريخية والسياحية² تجسيدا لمبداء حماية البيئة العمرانية.

¹ - جبري محمد، مذكرة سابقة، ص 48.

² - محمد معيفي، مذكرة سابقة، ص 115.

محاربة البناءات الهشة و البناءات الفوضوية و العمل على انشاء عمران ذو طابع جمالي، منسجم مع البيئة العمرانية و يحوي المساحات الخضراء و المرافق العامة، و يسعى لمنع البناء و التوسع العمراني في المناطق المعرضة للمخاطر و الفيضانات، و ابعادها عن مجاري الاودية و مختلف الشبكات (شبكة الكهرباء، الغاز ، الصرف الصحي ...) حماية للانسان و البيئة على حد سواء، و هذا تجسيدا للقانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة .

المبحث الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الاقليم واثره على حماية البيئة

استحدثت المشرع الجزائري المخطط الوطني لتهيئة الاقليم المعروف اختصارا ب (SNAT) بموجب القانون 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة¹، لاجل تحسين الاستغلال الامثل للمجال الوطني وحماية البيئة، ليعزز بصدور القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، اذ يعتبر الدعامة الاساسية لانجاح هذا الاخير، لتتم المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بموجب القانون 02/10 المؤرخ في 19 يونيو 2010²، و تم ادرج البعد البيئي ضمن اي سياسة متعلقة بالتهيئة و التعمير و من هذا المنطلق نتناول هذا المبحث وفق المطالب الاتية.

المطلب الاول: ماهية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

نتناول في هذا المطلب تعريف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتحديد اهدافه وخصائصه ومضمون و ذلك من خلال الفروع الاتية.

الفرع الاول: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

يمكن تعريف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بعدة تعاريف نذكر منها عرف المشرع الجزائري المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في المادة 1/7 من قانون 20/01 على انه " المخطط الوطني لتهيئة الاقليم يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجهات والترتيبات الاستراتيجية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة".

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 77 لسنة 2001.

² - الجريدة الرسمية، العدد 61، لسنة 2010.

وعرف ايضا على انه " اسلوب او منهج يهدف الى حصر ودراسة كافة الامكانيات والموارد المتوفرة في الاقليم او الدولة او اي موقع اخر، على كافة المستويات ابتداء من الشركة وحتى المدينة او المؤسسات القرية او الاقليم او الدولة و تحديد كفايات استغلال هذه الموارد و الامكانيات لتحقيق الاهداف المرجوة خلال فترة زمنية معينة " ¹.

وعرف ايضا على انه " نشاط واسلوب علمي ووسيلة فنية واداة ادارية تؤدي الى التغيير الاجتماعي، والى وضع افضل اجتماعيا و بيئيا و يهدف التخطيط لدراسة جميع الموارد و الامكانيات المتوفرة في الدولة او الاقليم او المدينة او القرية من اجل التحديد الدقيق للبدائل و اختيار البديل المناسب بغرض تحسين الاوضاع و تحقيق النهوض و التقدم و هو عبارة عن عملية تعاونية تتخذ صورة مكتوبة و منشورة يقال عنها الخطة " ².

و عرف ايضا على انه " عملية منهجية و مستمرة تحتوي على تحديد الغايات و الاهداف و تحديد الاعمال و الانشطة و الاساليب، و تحديد الموارد و الامكانيات المطلوبة و تحديد السياسات و الخطط و البرامج ووضع اسس لقيادة كفاءة الاداء بما يحقق الاهداف " ³.

او هو " المخطط الذي يقوم على توجهات اساسية تتمثل في الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني و الموارد الطبيعية و ثمينها، و التوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية و حماية التراث الايكولوجي الوطني و تثمينه و تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية " ⁴.
وتم تدعيم المخطط الوطني لتهيئة الاقليم باستحداث الدولة لمجلس وطني لتهيئة الاقليم و تتميته المستدامة ⁵.

وجاء هذا المخطط كثمرة نقاش وطني منظم في شكل ملتقيات ضمت 50.000 مشارك في مختلف مناطق البلاد، و التي سمحت برسم معالم السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم و اعداد 17 مجلد كانت الاساس في صياغة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم.

¹ - محمد خميس الزوكة، التخطيط الاقليمي وابعاده الجغرافية، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، سنة 1991، ص 23.

² - يوسف نور الدين، المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سنة 2013، ص 434.

³ Michel gervais, controle de gestion economica, 7 eme , edition , paris, france, 2000, p 20

⁴ - يحي وناس، الاليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة سابقة، ص 45.

⁵ - المرسوم التنفيذي، 416/05 المؤرخ في 2005/10/25، يحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الاقليم و تتميته المستدامة ومهامه وكفايات سيره، الجريدة الرسمية، عدد 72، لسنة 2005.

وبذلك فهو وثيقة للتخطيط الاقليمي ومخطط بيئي في نفس الوقت وفقا للمعيار الموضوعي للتخطيط البيئي.

الفرع الثاني: اهداف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

تتمثل الاهداف المتوخاة من المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في مايلي .

. ارساء المبادئ التي تحكم تموقع البنى التحتية الكبرى للنقل ولتجهيزات الكبرى والخدمات الجماعية و ذات المنفعة الوطنية و مساحات الحواضر الكبرى.

. خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية و التشغيل.

. تساوي الحظوظ في الترقية و الازدهار بين جميع المواطنين

. الحث على التوزيع المناسب بين المناطق و الاقاليم لدعائم التنمية ووسائلها، باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل و الحواضر و المدن الكبرى و ترقية المناطق الجبلية و الهضاب العلياو الجنوب .

. دعم الاوساط الريفية والاقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات و تعطلها من اجل استقرار سكانها.

. اعادة توازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحواضر و المدن الكبرى.

. حماية الاقاليم و السكان من الاخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.

الحماية والتمتين والوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية و الثقافية و حفظها للأجيال القادمة¹.

. حماية التراث الايكولوجي الوطني و تنميته.

. حماية التراث التاريخي و الثقافي و ترميمه و تنميته.

. تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية².

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم الى تاطير عملية التعمير والبناء في اطار التنمية المستدامة، و هذا ما اكدته المادة 9 من القانون 20/10 بحيث يضمن المخطط الوطني التوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية من خلال التحكم في التجمعات السكنية، و قيام بنية حضرية

¹ - المادة 4، من القانون 20/01.

² - المادة 9، من القانون 20/01.

متوازنة مع الاخذ بعين الاعتبار المخاطر المهددة للاقليم و السكان، لان التعمير المتزايد الذي لا يأخذ في الحسبان هذه المخاطر يزيد كثيرا من الانعكاسات المدمرة في حالة حدوث الكوارث¹. و لتجسيد الاهداف المتواخاة من المخطط الوطني لتهيئة الاقليم صدر القانون 08/02 المؤرخ في 2002/5/8 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها، الذي نص في مادته الثالثة على انه يندرج انشاء المدن ضمن السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة من اجل اعادة توازن البيئة العمرانية، ثم جاء القانون 06/06 المؤرخ في 2006/2/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، و الذي يهدف الى تعريف عناصر سياسة المدينة في اطار سياسة تهيئة الاقليم و تنميته المستدامة.

. اهداف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في مجال البناء والتعمير

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في مجال البناء والتعمير الى تنظيم متناسق للفضاء الوطني، وفق اطار مستدام و تنافسي متجاوزا كل الرهانات و التحديات بحيث يضمن المخطط في محتواه بعض تلك الاهداف و اهم الاهداف في مجال البناء و التعمير.

. تاثير عملية البناء والتعمير

يعمل المخطط الوطني لتهيئة الاقليم على تاثير عملية البناء و التعمير في اطار التنمية العمرانية المستدامة²، و هو ما اكدته المادة 9 من قانون 20/10، بحيث يضمن المخطط الوطني التوزيع الملائم للمدن و المستوطنات البشرية من خلال التحكم في التجمعات السكنية، و قيام بنية حضرية متوازنة مع الاخذ بعين الاعتبار التهديدات و المخاطر الكبرى للسكان و الاقليم، لان التعمير غير المتوازن و غير المدروس لا يراعي هذه المخاطر، يزيد كثيرا من الانعكاسات المدمرة في حالة حدوث الكوارث³، الامر الذي حذا بالمشروع الجزائري الى تعديل قانون التهيئة و التعمير بموجب القانون 05/04 و ادخل حماية البيئة ضمن سياسة التعمير.

¹ - براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة ماجستير، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016، 2017 ص 35.

² - براهيم موفق، مذكرة سابقة، ص 35.

³ - انظر وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، ص 14.

. تنظيم التعمير

صدر قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 29/90 كإطار مرجعي لسياسات التعمير في الجزائر، و صدر بعده قانون 20/10 المتعلق بتهيئة الاقليم في إطار التنمية المستدامة و صدر قانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ليعزز هذا التوجه الجديد بصدر قانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة و التعمير، و استكمالاً لما سبق صدر قانون 08/02 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها، بحيث تنص المادة 3 منه على انه يندرج انشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة من اجل اعادة توازن البيئة العمرانية، ثم جاء قانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة و الذي يهدف الى تحديد الاحكام الخاصة الرامية الى تعريف عناصر المدينة في إطار تهيئة الاقليم و ذلك تطبيقاً للمادة 1 منه التي تنص على " ...تعريف عناصر المدينة في إطار سياسة تهيئة الاقليم و تنميته المستدامة...".

فالمخطط الوطني لتهيئة الاقليم جاء لمعالجة اختلالات المدن الجزائرية وتعزيزها وترقيتها وجعلها متماشية اكثر مع قوانين التعمير، و تاهيل المدن الجزائرية و تحديثها حتى ترتقي الى مصادف المدن العالمية و مراعاة الجانب البيئي في جميع المجالات عند انشاء او ترميم اي بناء. فالمخطط الوطني لتهيئة الاقليم يهدف الى تحديد اهم الرهانات التي تواجهها البيئة قصد اخذها بعين الاعتبار، وتحديد الوقف عليها لاجل تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة في إطار السياسة العامة لتهيئة المدن و جعلها متماشية مع مبداء حماية البيئة، و هو التوجه العالمي الجديد، اضافة الى بعث التوازن داخل الاقليم لتأطير عملية التعمير و البناء مع الاخذ بعين الاعتبار الجانب البيئي و التنمية المستدامة.¹

الفرع الثالث: محتوى المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم اهمية بالغة في مجال التنمية المستدامة باعتباره يشكل نوع من التخطيط المركزي، لانه يحدد التوجهات والترتيبات الاساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم ويشتمل المخطط على جملة من العناصر تشكل مضمونه تتمثل في

¹ - انظر، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، ص 22 الى 31.

. يحدد المبادئ التي تحكم تموقع البنى التحتية للنقل والتجهيزات الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، كما يدمج فيه مختلف سياسات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية التي تسهم في السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم¹.

. يحدد المخطط الوطني لتهيئة الاقليم مبادئ واعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بالفضاءات الطبيعية والمناطق المحمية، و مناطق التراث الثقافي و السياحي و كذا تعبئة الموارد المائية و توزيعها و تحويلها، و برامج الاستصلاح الزراعي و الري بالاضافة الى البنى التحتية الكبرى للمواصلات و الاتصالات السلكية واللاسلكية و توزيع الطاقة ونقل المحروقات، كما يحدد ايضا المخطط الوطني عند اعداده البنى التحتية للتربية و التكوين و السياحة و انتشار الخدمات العمومية الصحية و الثقافية و الرياضية و المناطق الصناعية².

. مراعاة الخصوصيات المميزة للاقليم و ذلك بتخصيص بعض الاجزاء من الاقليم استراتيجية مكيفة، و ترمي الى اعادة التوازنات الضرورية لديمومة التنمية لو لخلق الظروف المواتية لهذه التنمية، بالاضافة الى تحديد الاعمال المدمجة الضرورية لحماية الفضاءات الحساسة والمتمثلة في الساحل و السهوب و الجنوب و المناطق الحدودية والمرتفعات الجبلية³.

. يحدد المخطط الوطني لتهيئة الاقليم كفايات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية والجرف القاري وتأمينها من خلال احترام شروط تمدن المناطق الساحلية و شغلها، وحماية المناطق الساحلية و الجرف القاري و مياه البحر من اخطار التلوث و حماية التراث الثقافي . يحدد المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في اطار تنمية اقتصاد متكامل في المرتفعات الجبلية مرتبطة بحشد الموارد المائية بواسطة التقنيات المناسبة و تطوير الزراعة و تربية المواشي و احداث المساحات المسقية، بالاضافة الى اعادة تشجير الغابات و الحفاظ على التراث الغابي و استغلاله و حماية التنوع البيولوجي فضلا عن الاستغلال الافضل للموارد المحلية، بتطوير الصناعات التقليدية و السياحية و الترفيهية التي تلائم الاقتصاد الجبلي.

¹ - المادة 10، من القانون 20/01.

² - المادة 11، من القانون 20/01.

³ - المادة 12، من القانون 20/01.

كما يحد المخطط الوطني لتهيئة الاقليم الاقسام المتعلقة بترقية مناطق الهضاب العليا وتهيئة السهوب، و ذلك من خلال الاستغلال العقلاني لكل الموارد المائية السطحية و الباطنية و المحلية و تحقيق التحويلات الضرورية انطلاقا من الشمال و الجنوب و مكافحة التصحر و الاستغلال الفوضوي للأراضي و كذا حماية المساحات¹، الرعوية فضلا عن ترقية نسيج صناعي يتمحور حول نشاطات مهيكلة و مؤسسات صغيرة و متوسطة و قليلة الاستهلاك للمياه.

الفرع الرابع: خصائص المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

يتميز المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بعدة خصائص تميزه عن غيره من المخططات وتتمثل هذه الخصائص في مايلي

اولا: الطابع المركزي للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم

استحدث المشرع الجزائري المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و هو وثيقة توجيهية للتخطيط الاقليمي، ووثيقة بيئية في نفس الوقت (تهدف الى حماية البيئة باعتبارها مخطط بيئي) و هو ايضا الية التخطيط الاولى من ادوات تهيئة الاقليم.

فالمخطط الوطني للتهيئة و التعمير هو اداة مركزية للتخطيط يجسد التوجهات السياسية الوطنية لتهيئة الاقليم و التنمية المستدامة، و تعده الدولة و تصادق عليه عن طريق التشريع لمدة زمنية تقدر بعشرين سنة² ، (فهي صاحبة الاختصاص الاصيل في المبادرة بوضع السياسة الوطنية في مجال تهيئة الاقليم و ادارته) ، فهذا المخطط تمت المصادقة عليه بموجب القانون 02/10 المؤرخ في 19 يونيو 2010، و هو مشروع لمجتمع متكامل متعدد الابعاد يشمل مختلف نواحي الحياة و يشمل اغلب القطاعات و يهدف الى تنسيق الجهود لتحقيق اهداف التنمية المستدامة في بعدها الاقتصادي او الاجتماعي او الثقافي او البيئي.

ثانيا: الطابع الالزامي والوقائي للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم

نصت المادة 2 من قانون 02/10 على " تلتزم كل القطاعات الوزارية و كذا الجماعات الاقليمية والمؤسسات الوطنية و المحلية، باحترام ضوابط وقواعد المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و العمل بها في اعداد كل مشاريعها و مخططاتها"، و بالرجوع الى المادة نجد المشرع اضى الطابع الالزامي

¹ - المادة 13 و 14، من القانون 20/01.

² - المادة 20، من القانون 20/01.

على المخطط و جعله ملزم لكل القطاعات الوزارية و الجماعات المحلية والوطنية، و الزام الادارات بوجود التقيد باحكامه في اعداد كل مشاريعها و مخططاتها و جعله ايضا مخطط وقائي يهدف الى حماية البيئة بجميع مكوناتها.

المطلب الثاني: اعداد و تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

نتناول في هذا المطلب كيفية اعداد المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وكيفية تنفيذه، من خلال اشراك عدد من الفاعلين في تنفيذه و تفصيل ذلك ما يلي

الفرع الاول: اعداد المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

يتم اعداد المخطط الوطني لتهيئة الاقليم من طرف الدولة و تتم المصادقة عليه عن طريق التشريع لمدة عشرين سنة¹، تمت المصادقة عليه (على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم) بموجب القانون 02/10 المؤرخ في 19 يونيو 2010

المتضمن تهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، و هذا المخطط يكون موضوع تقييم دوري كل خمسة سنوات من طرف المجلس الوطني لتهيئة الاقليم².

الفرع الثاني: تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

تعتمد استراتيجية الدولة في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم على مجموعة من الادوات تتمثل في مخططات تهيئة الاقليم، والمخططات التوجيهية القطاعية (قطاعية و اقليمية)، بموجب القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، مع مراعاة الدراسات التقنية التي تشكل احد الوسائل العلمية و الوقائية و التي يتم اعدادها قبل الترخيص لانجاز اي مشروع، من شانه المساس بحماية البيئة من خلال توجهات المخطط الوطني لتهيئة الاقليم.

اولا: المخططات القطاعية المتفرعة عن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

هذه المخططات القطاعية المنصوص عليها بموجب القانون 02/10 هي ثمانية ادوات دقيقة وتفصيلية، هدفها ترجمة و تجسيد البرامج القطاعية المدرجة ضمن اولويات المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة خاصة فيما تعلق بمجال حماية البيئة.

¹ - المادة 19، من قانون 20/01.

² - المادة 20، من قانون 20/01.

فهذه المخططات القطاعية المتفرعة عن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم فهي تخص قطاعا معينا او قطاعات معينة، وتتمثل في المخططات التوجيهية للبنية التحتية والخدمات الجماعية ذات البعد الوطني، و عددها حوالي 21 مخطط، و تتجسد في الميادين الخمسة وهي ميدان البيئة والتراث و الاقتصاد و النقل و المواصلات و التكوين و الصحة و الرياضة.

و تعتبر هذه المخططات من الادوات الهامة لاجل تطوير الاقليم الوطن و تحقيق تنمية مستدامة لكل قطاع، و توجيه العمل القطاعي بمختلف اشكاله، في اطار مبداء حماية البيئة و التنمية المستدامة، و هناك بعض الهيئات التي تساهم في تنسيق تنفيذ السياسات القطاعية في مجال تهيئة الاقليم، كالوكالة الوطنية لتهيئة و جاذبية الاقليم المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 137/11 المؤرخ في 2011/3/28 يضمن انشاء الوكالة الوطنية لتهيئة و جاذبية الاقليم¹ ، كما يسهر المجلس الوطني لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة على تنسيق المشاريع القطاعية الكبرى مع توجهات تهيئة الاقليم.

ثانيا: المخططات الاقليمية المتفرعة عن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

هذه المخططات الاقليمية منصوص عليها بموجب القانون 02/10 و هي المخططات التي تشمل مجال اقليمي، و هي تنقسم الى تسعة مخططات جهوية لتنمية الاقليم و ثمانية و اربعون مخطط لتهيئة اقليم الولاية، و اربعة مخططات توجيهية لتهيئة المدن الكبرى.

فهذه المخططات تعمل على تفعيل العمل لقضائي في المجموعات الاقليمية وهي تترجم بصفة عامة التوجهات الاساسية للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم.

و تعتبر هذه المخططات من الادوات الهامة لاجل تطوير الاقليم الوطني و تحقيق تنمية مستدامة، لكل اقليم، (سواء على المستوى الجهوي او المحلي)، و احداث توازن بين عمليات التنمية في اطار مبداء حماية البيئة و التنمية المستدامة.

ثالثا: الادوات التقنية لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

تتمثل اهم الادوات التقنية لحماية البيئة في الدراسات التقنية المتعلقة بحماية البيئة والتي نص عليها المشرع في القانون 10/03، تحت عنوان نظام تقييم الاثار البيئية لمشاريع التنمية، و اكد

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 20 لسنة 2011.

عليها القانون 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و ذلك بحكم الترابط الموجود بين قضايا البيئة و قضايا التهيئة الاقليمية.

و تكمن اهمية دراسة التأثير على البيئة خاصة مجال تهيئة الاقليم في كونها واحدة من اهم¹ الادوات البيئية، التي تسمح بتقييم الخطر المحتمل الوقوع على البيئة و المصالح الواجب الدفاع عنها في كل قرار تنموي مما يسمح باتخاذ القرارات العقلانية.

فدراسة التأثير على البيئة هي اجراء اداري وقائي تتميز بالطابع التقني والعلمي لكونها وسيلة للاستغلال وقياس الاثار السلبية لمشروع ما على البيئة²، المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لمجال ومحتوى و كفايات المصادقة على دراسة و موجز التأثير.

كما ان دراسة موجز التأثير لها نفس الخصائص واهداف دراسة التأثير على البيئة، الا ان الفرق بينهما يكمن في طبيعة المشاريع التي تخضع لهذه الدراسات فالمشاريع الاقل خطورة على البيئة لدراسة موجز التأثير.

و منه نستطيع القول ان المشرع الجزائري وضع الدراسات التقنية البيئية بيد الادارة، حتى تراقب و تبط مبداء التنمية و المشاريع الاقتصادية و لاجتماعية و الثقافية التي يشهدها المجتمع وفق مقاييس عملية و قانونية كفيلة بحماية البيئة³.

اما الدراسات المتعلقة بالتهيئة الاقليمية تتمثل في الدراسات المتعلقة بالتهيئة الاقليمية في دراسة التأثير على تهيئة الاقليم، ودراسة تهيئة الساحل التي نظمها المرسوم التنفيذي 206/07، المؤرخ في 30 يونيو 2007 المتعلق بتحديد و شروط و كفايات البناء و شغل الاجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطى و توسيع منطقة موضوع منع البناء عليها⁴.

¹ -قايدي سامية، التجارة الدولية و البيئة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 130.

² -بن موهوب فوزي، اجراء دراسة التأثير كالية لحماية البيئة، مذكرة ماجستير، جامعة عبدالرحمن ميرة، بجاية، سنة 2012 ص 18.

³ -خنتاش عبدالحق، مجال تدخل الهيئات اللامركزية في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة ورقلة، سنة 2011 ص 96.

⁴ - جريدة رسمية، عدد 43، لسنة 2007.

تهدف دراسة مدى التأثير على البيئة على التهيئة العمرانية الى تحليل اثار مشاريع التهيئة العمرانية او الاعمال الخاصة، التي من شأنها ان تغير بصورة مباشرة و / او غير مباشرة اشكال التنظيم الاقتصادي والحضري، وشغل المجال بسبب حجمها او تلحق ضرر بالصحة العمومية او الزراعة او حماية الطبيعة او المحافظة على المعالم¹.

المطلب الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و اثره على حماية البيئة

المخطط الوطني لتهيئة الاقليم هو اداة لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال تهيئة الاقليم، له دور هام في مجال حماية البيئة و يتجلى ذلك من خلال مايلي

هو وسيلة للحفاظ على العقار و البيئة العمرانية و توزيع السكان و يتجلى هذا الامر من خلال المتطلبات التي يرمي الى تحقيقها المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، فمن خلال الاحصاء السكاني لسنة 2008 حدد نسبة 63 بالمائة من السكان يتمركزون في الشمال على مساحة 4 بالمائة من التراب الوطني، و 28 بالمائة في الهضاب العليا على مساحة 9 بالمائة، و بينما لا يعيش الا نسبة 9 بالمائة في الجنوب و التي تقدر مساحته ب 87 بالمائة من المساحة الاجمالية ، اي نسبة 9 بالمائة من مجموع السكان الامر المهدد للفضاءات الزراعية و الاراضي الخصبة و الخصبة جدا من خلال الزحف العمراني² و البناء على الاراضي الزراعية و تهديد البيئة من خلال القضاء على الغطاء النباتي الامر الذي ينعكس على الجو و المناخ بصفة عامة.

تظهر فعالية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ودوره في حماية البيئة بالنسبة للمناطق الجبلية، فيما يخص الاهتمام بالزراعة وتربية المواشي بما يتلائم والمنطقة وذلك من خلال اعادة تشجير الغابات المرتبطة بالمنطقة.

يهدف المخطط بالنسبة لمناطق الهضاب العليا والسهوب من خلال برنامج مكافحة التصحر بالدرجة الاولى، و ما له من مخاطر و تاثيرات بيئية على الانسان و الحيوان.

حماية الاراضي الزراعية والرعية و ذلك من طريق الاستغلال العقلاني لكل الموارد الطبيعية و متابعتها.

¹ - المادة 5، من المرسوم 91/87.

² - محمد معيفي، مذكرة سابقة، ص 102.

الحفاظ على التراث الغابي في المناطق الجبلية واستغلالها عقلانيا وذلك باعداد برامج حماية و اعادة تشجير و حماية لها من مختلف اشكال التعدي.

اما فيما يخص تنمية اقليم الجنوب في اطار التنمية المستدامة و حماية البيئة في ظل المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، فانه ياخذ بعين الاعتبار المميزات و الخصوصيات الطبيعية و الاقتصادية لمناطق الجنوب من اجل الحفاظ على البيئة و حمايتها، و يظهر ذلك من خلال ترقية الموارد الطبيعية و خاصة الموارد المائية الباطنية و السطحية و حماية المنظومة البيئية في الواحات و الصحاري، و تثمين الطاقة الزراعية و استصلاح الاراضي و حماية المناطق الرعوية في مناطق الجنوب و مكافحة التصحر.

فالمخطط الوطني لتهيئة الاقليم يسعى الى تفعيل جاذبية الاقليم و تدعيمها بعوامل الجذب و عصرنه النقل و التكنولوجيا، و توفير اطار حياة لائق من خلال انشاء مدن جديدة و حديثة تتماشى و التطور الحاصل مع مبداء حماية البيئة و التنمية المستدامة و لمعالجة مشاكل السكان، و طرح مجموعة برامج عمل اقليمية و قطاعية لاصلاح وضعية العقار و حماية البيئة و تجنب المخاطر الكبرى في عمليات التعمير، و الحد من التعمير في المناطق الخطرة والمعرضة للاخطار بمختلف انواعها و العمل على نقل المؤسسات الصناعية ذات المخاطر المهددة للبيئة او الانسان و ابعادها عن المناطق السكنية¹.

تعمير المناطق الداخلية و العمل على ايجاد طرق لمحاربة زحف الرمال (التصحر) و الحد من التصحر و الانجراف بوضع برامج و تفعيلها حسب خصوصية كل منطقة، و الاهتمام بالساحل و تصنيف المحميات و تثمين المناطق الفلاحية و كذا السهوب و الواحات².

المشروع من خلال قانون 20/01 المتعلق بتهيئة الاقليم قام باحداث مخططات توجيهية للبنى التحتية والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، لتدعيم المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في مجال حماية البيئة وترجمة التوجهات المركزية لهذا المخطط تداركا للنقص او التفاوت الناجم عن ممارسة السلطة التقديرية الواسعة للجماعات المحلية في تصور التوجهات الملائمة لحماية البيئة.

¹ - محمد معيفي، مذكرة سابقة، ص 102.

² - يوسف نور الدين، مذكرة سابقة، ص 435 ، 437.

فالمخطط الوطني لتهيئة الاقليم اداة بارزة لحماية البيئة و من اهم اهدافه البيئية هو دعم الاوساط الريفية و الاقاليم و المناطق و الجهات التي تعاني صعوبات في تفعيلها، و حماية التراث الايكولوجي والتاريخي وتنميته، وحماية المناطق السهلية من خلال مكافحة التصحر و الاستغلال الفوضوي للأراضي و حماية المساحات الرعوية، وحماية المنظومة البيئية في المناطق الصحراوية.

الفصل الثاني: الرقابة من خلال الرخص والشهادات العمرانية و أثرها على حماية البيئة

يحاول المشرع الجزائري فرض رقابة مسبقة (رقابة ادارية) على الانشطة العمرانية التي يمارسها الافراد دراء لما قد ينتج عنها من مشاكل، لذلك منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني للادارة مجموعة من الاليات التي تتدرج ضمن ممارسة الرقابة القبلية على عمليات البناء من اجل التحكم في هذا المجال ، ففرض على الافراد الحصول على مجموعة من الرخص و الشهادات قبل البدء في اقامة اي بناء بهدف الحفاظ على النظام العام في مجال التهيئة و التعمير .

فلادارة تحرص من خلال فرض هذه الرخص والشهادات على تحقيق المصلحة العامة، والمحافظة على الجانب الجمالي والعمراني وحماية البيئة بمختلف صورها.

فالرخص والشهادات العمرانية تعتبر الاسلوب الامثل والفعال لتحقيق الحماية الوقائية للبيئة في مجال التعمير، خاصة لما يتميز به التشريع البيئي في مجال العمران من صفة الالزام، ما يتطلب تنفيذه اضافة ان الى اتباع اسلوب الرخص والشهادات العمرانية هو تكريس للوسائل القانونية التي تعتبر ضمانات قانونية تحول دون الاضرار بالبيئة.

وعليه نتناول في هذا الفصل الرخص والشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، واثرها على حماية البيئة و ذلك من خلال المبحثين الآتيين.

المبحث الأول: الرقابة من خلال الرخص العمرانية واثرها على حماية البيئة.

المبحث الثاني: الرقابة من خلال الشهادات العمرانية واثرها على حماية البيئة.

المبحث الأول: الرقابة من خلال الرخص العمرانية وأثرها على حماية البيئة.

توفيقا بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة و لاجل التحكم في المجال العمراني، فرض المشرع على الافراد وجوب الحصول على مجموعة من الرخص العمرانية (رخصة بناء ، تجزئة، تعمير) من الجهات المختصة، قبل الشروع في البناء او الهدم او تجزئة الاراضي بغرض فرض رقابة "رقابة قبلية " لاجل تنظيم الانشطة العمرانية و تحديد مدى مسايرتها للقوانين المنظمة لهذا المجال و أيضا حماية البيئة من أي ضرر، و باعتبار الرخص العمرانية الاسلوب الامثل لتحقيق الحماية الوقائية البيئية في مجال التعمير و الحفاظ على الجانب الجمالي و حماية الاشخاص، و من هذا المنطلق نتناول هذا المبحث وفق المطالب الاتية .

المطلب الأول: الرقابة من خلال رخصة البناء و أثرها على حماية البيئة.

يستوجب القانون على الافراد وجوب الحصول على رخصة بناء قبل اقامة اي عملية بناء من الجهات الادارية المختصة، وذلك لاجل المحافظة على النسيج العمراني وتناسقه و منع إقامة دون الحصول على رخصة، و ذلك لمنع انتشار البناءات الفوضوية المخالفة للمواصفات القانونية لاجل حماية البيئة العمرانية، ومنه تفصيل هذا المطلب كالآتي.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

نتناول في هذا الفرع تعريف رخصة البناء من الناحية القانونية والفقهية ثم بيان طبيعتها القانونية، و ذلك من خلال مايلي.

أولا: تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء، وانما نصت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير على " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات على الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج ...".

كما نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها¹ على "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة او كل تحويل لبنانية

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 7، لسنة 2015.

تتضمن اشغال تغيير مشتملات الارضية و المقاس و الواجهة و الهيكل الحامل للبنائية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة بناء "...".

من خلال استقرار المواد نجدها لم تقدم تعريف واضح لرخصة البناء، وانما جاءت بصيغة عامة و حددت فقط الاعمال التي تدخل في عملية البناء و التي تستدعي استخراج رخصة البناء¹.

اما التعاريف الفقهية لرخصة البناء فقد تعددت و تنوعت نذكر منها

"هي القرار الاداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي او المعنوي باقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد العمران"².

او هي " القرار الاداري الفردي الذي تمنح الادارة بمقتضاه الحق للشخص في البناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان المراد البناء فيه³.

فرخصة البناء وثيقة ادارية تصدر بموجب قرار اداري تمنح بمقتضاه الادارة لطالبها الحق في انجاز مشروعه بعدما تتأكد من عدم خرقه للاحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير، المترجمة في مخطط شغل الاراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك المخططات الخاصة و البيئة و المناطق المحمية و هكذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على البناء الذي يتمتع به المالك طبقا لاحكام القانون المدني⁴.

او هي " الوثيقة التي تثبت حق اي شخص طبيعي او معنوي في اقامة بناء جديد مهما كانت اهميته، حتى و لو كان عبارة عن جدار مساند او جدار حاجز على الساحة او الطريق العمومي او التعلية او توسيع بناء قائم⁵ ".

¹ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 135.

² - د، الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص 12.

- د، الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال سابق، ص 134، 135.

³ - ISABELLE savarit ,op ; cit ; p 87.

⁴ - منصور نورة، مرجع سابق ، ص 39.

⁵ . د، توفيق العطار عبدالناصر، مرجع سابق، ص 8 .

او هي " قرار اداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع، طبقا لقانون العمران ¹ .

و منه نستطيع القول ان رخصة البناء من رخص الضبط الاداري تهدف السلطة الادارية من خلالها الرقابة المسبقة على اشغال البناء، و تحقيق مطابقتها للمواصفات الفنية المحددة و لمقتضيات الامن و القواعد الصحية و لها طابع تقريري، اذ تهدف في حالة تايد الادارة لطلب الرخصة للابقاء و التاكيد على الاوضاع القانونية القائمة للأشخاص المعنيين بها ² .

و من خلال التعارف السابقة نستنتج ان رخصة البناء تكون سابقة وواجبة في كل عمليات البناء و التعمير مهما كان نوعها، و هي بذلك عبارة عن رقابة تقنية مسبقة للاشغال و استعمال الاراضي العمرانية ³ .

و يجب ان تراعي الجهة الادارية المختصة في منح رخصة البناء احترام القوانين المنظمة و المسيرة لحركة البناء والتعمير و المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي و شهادة التعمير و رخصة التجزئة وهذا الترابط و التلاحم بين الاليات في رخصة البناء، يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة بالحصول على رخصة البناء التي تراعي المحافظة على المصلحة العامة العمرانية ⁴ .

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

رخصة البناء تمنح بموجب قرار اداري قبل الشروع في الاشغال⁵، فهي تصرف صادر بارادة منفردة عن السلطة الادارية المختصة المركزية او اللامركزية حسب الحالات المقررة قانونا بهدف احداث اثر قانوني متمثل في الترخيص باقامة بناء او اجراء تغير عليه و كذا احداث التوازن بين المصلحة العامة، و احترام الاحكام و الاجراءات القانونية و حفظ الصحة و الامن العمومي و المصلحة الخاصة، و تلبية حاجيات الافراد في مجال البناء ⁶ .

¹ - د، بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال سابق، ص 18.

² - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 63.

³ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 137.

⁴ - لعويجي عبدالله، الرقابة القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مقال سابق، ص 25.

⁵ - د، عرفة عبدالوهاب، مرجع سابق، ص 31.

⁶ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 63، 64 .

الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء

لرخصة البناء على عدة عناصر تتمثل في

اولا: صدور قرار اداري بالبناء من سلطة مختصة

رخصة البناء عبارة عن قرار اداري يوجب القانون صدوره عن سلطة مختصة و الاعتراض القرار للالغاء بسبب عيب عدم الاختصاص¹.

فهذا القرار يجب ان يكون مشروعا في مختلف جوانبه سواء الموضوعية او الشكلية حتى يتمكن صاحبها من انجاز البناء و اقامته².

و يعود الاختصاص في قرار منح رخصة البناء، الى رئيس المجلس الشعبي البلدي، او الوالي و قد تكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران كلا في حدود اختصاصه .

و كل رخصة ادارية غير منصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير ومراسيمه التنظيمية تعتبر باطلة ، بسبب عدم الاختصاص و كل البناءات المنجزة على اساسها تعتبر بناءات و اشغال فوضوية تستحق الهدم و الازالة³.

ثانيا: ان يكون القرار قبليا

رخصة البناء كقرار اداري يجب منحه قبل الشروع في اي عملية بناء، اي انه سابق على عملية البناء لذلك فهو يجسد الرقابة القبلية التي تمارسها الادارة باعتبارها تقنية للرقابة المسبقة على استخدامات الارض⁴.

ففرض الرخصة قبل البناء لاجل الا يفسح المجال للافراد لاقامة ابنية دون رخص ووضعية الادارة امام واقع لاجبارها على منح تراخيص بعد ذلك⁵ .

فرخصة البناء ضمانة لاحترام قواعد العمران عموما فهي تهدف الى الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في هذا المجال و التي تضمنها ادوات التعمير⁶.

1 - لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة سابقة، ص 83.

2 - مزوزي كاهنة ، مذكرة سابقة ، ص 50.

3 - لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 84.

4 - DJILLALI adja, Bernard drobenko, op ; cit , p190.

5 - د، عزري الزين ،النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال سابق، ص 4.

6 - مزوزي كاهنة، مذكرة سابقة ، ص 50.

ثالثا: ان يشتمل الترخيص على اقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم

نصت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير على " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد بنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد بنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج ...".

فرخصة البناء تشترط في انشاء بنايات الجديدة، وايضا في كل عمليات التغيير والتحسين مهما كان نوعها التي تطراء على المباني وبذلك تعتبر قيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك.

الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء

نتناول في هذا الفرع الاشغال الخاضعة لرخصة البناء والاشغال المعفاة من استخراج الرخصة لتحديد نطاقها و ذلك كالآتي

اولا: الاشغال الخاضعة لرخصة البناء

حددت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم الاشغال الخاضعة لرخصة البناء وتتمثل في

1. انشاء المباني (التشييد)

انشاء المباني يقصد به انشاؤها و ايجادها من العدم ثم البدء في اقامتها لأول مرة¹، او هو كل شيء متماسك من صنع الانسان و اتصل بالارض اتصال قرار².

اما المادة 11 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/7/20 يحدد قواعد مطابقة بنايات واتمام انجازها، فقد وسعت من نطاق انشاء البناء ليشمل انجاز بناية او عدة بنايات على شكل حصص.

وحتى يتحقق البناء بمعناه الحقيقي يجب توفر ثلاث عناصر تتمثل في

. ان يكون البناء من مواد متماسكة

. ان يتم البناء بتدخل ارادة الانسان

. اتصال البناء بالارض اتصال قرار

¹ - د، عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال سابق، ص 7.

² - د، الاودن عبدالسميع، المسؤولية الجنائية في البناء و الهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة الاشعاع، الاسكندرية، سنة 2000، ص 9.

2 . تمديد البناءات الموجودة

هي اعمال التمديد او التوسع التي تجري على المباني الموجودة باضافة مساحات الى الاجزاء الموجودة من قبل، بغرض الزيادة او التوسع في الاستفادة من طرف و حجم استعمال العقار المبني¹، و المشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير لم يحدد نطاق التمديد هل يقصد التمديد الافقي المتمثل في التوسع او العمودي الذي يقصد به التعلية ، و منه نقول ان المشرع يقصد المعنيين معا .

3. تغيير البناء

حدد المشرع من خلال المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم المقصود بتغيير البناء فهو فقط يشمل الحيطان الضخمة او الواجهات الخارجية للمبنى و التي تقضي الى الساحات العمومية دون الداخلية منها .

د . اقامة جدار للتدعيم او التسييج

تدعيم البناء هو تقويته وازالة ما به من خلل او عيوب لذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص من الإدارة قبل اجرائها لخطورتها البالغة، او لحاجتها البالغة لرقابة ادارية و فنية خاصة من سلطات الضبط².

اما التسييج فهو اقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، و قد خصه المشرع بوجود الحصول على الرخصة بسبب ما ينطوي عليه من خطورة كاحداث خلل في توازن اسس البناء مما يؤدي لانهيائه كلياً او جزئياً³.

المشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير لم ينص على التغيير في الشرفات او السلالم او الغرف و كذا التشطيبات الخارجية، كالتشكيل بالرخام وزخرفة المباني خارجيا بالرخام و الاحجار فانه لم ينص على وجوب الحصول على رخصة رغم انها من اعمال البناء⁴.

¹ - عبدالرحمن عزوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، مذكرة سابقة، ص 565.

² - د، عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال سابق ، ص 9.

³ - ديرم عايدة ، مرجع سابق، ص 67.

⁴ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 144 ، 145.

ثانيا: الحالات المستثناة من الحصول على رخصة البناء

نصت المادة 53 من قانون التهيئة و التعمير على " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، و التي يجب ان يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الاحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء .

كما نصت ايضا المادة الاولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 على " و لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات .

يتضح من خلال ما سبق ان المشرع الجزائري يستثني البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من الحصول على رخصة البناء، ذلك لكونها تتعلق بقطاع امن الدولة ويتطلب السرية¹ واستثنى المشرع الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات و لمباشرة البناء، يكفي ان يقرر ذلك في قرار مشترك بين وزير التجهيز والوزير او الوزراء المعنيين و بناء عليه لا تخضع لاحكام رخصة البناء و منه لقواعد العمران².

الفرع الرابع: اجراءات الحصول على رخصة البناء

للحصول على رخصة البناء يجب توافر مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بطالب الرخصة في حد ذاته، و منها ما يتعلق بالبناء المراد انجازه و ذلك كمايلي.

اولا: طلب الحصول على رخصة البناء

1. الشروط المتعلقة بطالب الرخصة

نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير على " حق البناء مرتبط بملكية الارض ويمارس مع الاحترام الصارم لاحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض ."

¹ - حبة عفاف، مقال سابق، ص 314.

² - مزوزي كاهنة، مذكرة سابقة، ص 52.

من خلال هذا النص يتبين ان مالك العقار هو من له حق تقديم طلب رخصة البناء الا انه بالرجوع الى المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 انه وسع من الاشخاص اصحاب الصفة للحصول على هذه الرخصة و هم

أ . المالك

يعتبر المالك اول الاشخاص الذين لهم الصفة في طلب رخصة البناء، و تثبت صفة المالك بنسخة من عقد الملكية حسب المادة 674 من القانون المدني التي نصت على " الملكية هي التمتع و التصرف في الاشياء بشرط ان لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الانظمة " و ايضا المادة 793 من القانون المدني على ان انتقال الملكية و الحقوق العينية العقارية الاخرى في العقار الا اذا روعيت اجراءات الشهر العقاري، و يتعين شهر سند الملكية حتى تتوافر في الشخص الصفة و يمكنه المطالبة بالرخصة¹ .

ب . الوكيل

يجوز للمالك ان يوكل شخص اخر لاجل طلب رخصة البناء، بناء على عقد الوكالة التي يقدمها ضمن الطلب (الوكالة تكون حسب احكام القانون المدني طبقا للمادة 571 منه) ، اما المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 لم تحدد نوع الوكالة عامة او خاصة.

ج . المستاجر لديه المرخص له قانونا

صفة المستاجر وحدها لا تكفي للحصول على رخصة البناء، بل على المستاجر تقديم رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء و يرفقها مع الطلب .

د . الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البناية

منحت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 الهيئات او المصالح المخصص لها قطعة الارض او البناية امكانية طلب رخصة البناء، كمديريات المصالح الخارجية للوزارات و المؤسسات العامة، لذا عليها استظهار نسخة من العقد الاداري المتعلق بتخصيص قطعة الارض او البناية² .

¹ -دريم عايدة، مرجع سابق، ص 71.

² - حوحو رمزي ، مقال سابق، ص 5.

- دريم عايدة ، مرجع سابق ، ص 71.

و. الحائز

نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 على امكانية ارفاق طلب رخصة البناء بنسخة من شهادة الحيازة، و هذه الشهادة المعروفة " شهادة الحيازة " نصت عليها المادة 39 من قانون التوجيه العقاري .

ثانيا: شروط طلب الرخصة

لاجل الحصول على رخصة البناء يجب على طالب الرخصة تشكيل ملف اداري وايداعه امام الجهات المختصة قانونا و يتمثل هذا الملف حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 في

1. الملف الاداري

حسب المادة 43 من المرسوم المذكور فان الملف الاداري يتكون من . تقديم طلب رخصة البناء موقعا عليه(نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي 19/15) من المالك او موكله او الحائز او المستاجر او المصلحة او الهيئة المخصص لها الارض او البناء . نسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة او التوكيل لتحديد صفة الطالب . نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض او البناية . مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائات المبرمجة على قطعة ارضي تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات او لغرض اخر . قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء او توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة . شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للاحكام المذكورة اعلاه بالنسبة للبنائات الواقعة ضمن ارض مجزاء برخصة تجزئة¹ .

. يمكن لصاحب الطلب ان يوضح ان انجاز الاشغال يخص بناية او عدة بنايات في حصة او عدة حصص و في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام .

¹ - المادة 43، من المرسوم التنفيذي 19/15.

2 . الملف المتعلق بالهندسة المعماري

حسب المادة 43 من المرسوم المذكور فإن هذا الملف يتكون من

. مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

. مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر

مربع ، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل أو تساوي 5000 متر مربع و

تتعدى 500 متر مربع و على سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز 5000 متر

مربع و يحتوى هذا المخطط على البيانات الآتية

. حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء .

. منحنيات المستوى او مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

. نوع طوابق البنايات المجاورة او ارتفاعها او عددها .

. ارتفاع البنايات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية او عدد طوابقها و تخصيص

المساحات المبنية و غير المبنية .

المساحات الاجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الارض .

. بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، و كذا نقاط

وصل ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية¹ .

. التصميمات المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتمالاتها عن

300 متر مربع و على سلم 1/100 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتمالاتها بين 300

متر مربع و 600 متر مربع و على سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنايات للتوزيعات الداخلية

لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الاسيجة و

المقاطع الترشيديّة و الصور ثلاثية الابعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه عند

الاقتضاء .

ينبغي ان يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصميم، و يجب ان تبين بوضوح الاجزاء

القديمة التي تم الاحتفاظ بها او الاجزاء التي تم هدمها و الاجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع

¹ - المادة 43، من المرسوم التنفيذي 19/15.

تحويل الواجهات او الاشغال الكبرى .

. مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للاشغال و اجال انجاز ذلك .

. الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء .

3 . الملف التقني

حسب المادة 43 من المرسوم المذكور فان هذا الملف يتكون من

. باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية ،يجب ارفاق المذكرة البيانية الضرورية و

تتضمن البيانات الاتية

. عدد العمال وطاقة استقبال كل محل .

. طريقة بناء الاسقف و نوع المواد المستعملة

. وصف مختصر لاجهزة التمرين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب

و التطهير و التهوية

. تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة ¹.

وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الاولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالنسبة

للبنائيات الصناعية .

. الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق

. نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضرة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط

،الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات واجهزة المعالجة و التخزين و التصفية

. مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري و المؤسسات

المخصصة لاستقبال الجمهور .

تتضمن دراسة الهندسة المدنية

. تقرير يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح

. تحديد وصف الهيكل الحامل للبناية

. توضيح ابعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل

¹ - المادة 43، من المرسوم التنفيذي 19/15.

. تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية .
. يجب ان تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب
رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان
مهنتيهما حسب الاجراءات القانونية المعمول بها و تؤثر من طرفهما .
يمكن ان يطلب من مصالح التعمير المختصة دراسة ملف الهندسة لمشاريع البناء قصد الحصول
على رأي مسبق قبل اعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية و اجزاء البناء الثانوية¹ .
دراسة مدى التأثير على البيئة و هو ما نصت عليه المادة 15 من القانون 10/03 المتعلق
بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة على ان تخضع مسبقا و حسب الحالة لدراسات التأثير او
لموجز التأثير على البيئة طبقا للمرسوم 145/07 المذكور سابقا، مشاريع التنمية و الهياكل و
المنشآت الثابتة و المصانع و الأعمال الأخرى، و برامج البناء و التهئية التي تؤثر بصفة مباشرة
او غير مباشرة فورا و لاحقا على البيئة .
و حدد المشرع الجهة التي تقوم بإعداد دراسة التأثير على البيئة و حصرها في مكاتب خبرات او
مكاتب استشارات معتمدة من الوزارة المكلفة بالبيئة² .

ثالثا : إجراءات إيداع طلب رخصة البناء

طبقا لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 فانه يرسل طلب رخصة البناء مع الملفات
المرفقة به الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض في ثلاث نسخ بالنسبة
لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، و في ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج
الى رأي المصالح العمومية ،مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم
يسجل فيه تاريخ ايداع الطلب بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي ان تكون مطابقة
لتشكيل الملفات المذكورة اعلاه .

و يوضح في هذا الوصل نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل³ .

¹ - المادة 44، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - د، زهدور السهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، مجلة القانون العقاري و البيئة، جامعة مستغانم، العدد الأول، الخاص
بالملتقى الأول، المنظم من طرف مخبر القانون العقاري و البيئة، حول " تأثير الرخص العمرانية على البيئة ، جوان 2013
ص 39.

³ - نموذج منه ملحق بالمرسوم التنفيذي، 19/15.

رابعاً: الجهة المختصة في التحقيق في طلب الرخصة

. عندما يكون تسليم رخصة البناء¹

. من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فان دراسة الطلب تتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية.

وحسب المادة 58 من نفس المرسوم فانه يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية و يتكون من

الاعضاء الدائمين

. رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله رئيساً

. رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية و البناء او ممثله

. رئيس مفتشية املاك الدولة او ممثله

. المحافظ العقاري المختص اقليمياً او ممثله

. مفتش التعمير

. رئيس القسم الفرعي للاشغال العمومية او ممثله

. رئيس القسم الفرعي للري او ممثله

الاعضاء المدعويين يمكن ان يكونوا حاضرين او ممثلين عند الاقتضاء من طرف

. رئيس القسم الفرعي للفلاحة او ممثله

. ممثل الحماية المدنية

. ممثل البيئة للولاية

. ممثل مديرية السياحة للولاية

. ممثل مديرية الثقافة للولاية

. ممثل الصحة والسكان

. ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز)

ويمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص او سلطة او هيئة قصد تنويره وافادته في اعماله.

¹ - المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 انه

تتولى مصلحة التعمير على مستوى البلدية الامانة التقنية للشباك وتكلف باستقبال الطلبات التي يتم ايداعها و تسجيلها في سجل مؤشر عليه و تحضر اجتماعات الشباك و ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال و تحرير محاضر الاجتماعات و تبليغ القرارات و التحفظات ... الخ
يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية ايام في دورة عادية و في دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة و ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال و بكل وثيقة ضرورية اخرى الى الاعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة ايام على الاقل من تاريخ الاجتماع¹ .

يتم انشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص اقليميا و يمكن ان يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات و يتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية و هذا بعد تقييم الوالي المختص او رئيس الدائرة في حالة ما اذا كانت البلديات تنتمي الى نفس الدائرة، و في هذه الحالة يمكن انشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص اقليميا او رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي الى نفس الدائرة .

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في اجل ثمانية ايام التي تلي تاريخ ايداع الطلب .

تجمع المصلحة المكلفة بتحضير رخصة البناء الموافقات تطبيقا للاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الاشخاص العموميين او المصالح او عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

يعد الاشخاص العموميين او المصالح او الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم و لم يصدروا ردا في اجل ثمانية ايام ابتداء من تاريخ استلام طلب الراي، كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة بعد تذكير مدته ثمانية و اربعون ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعي فيها ضوابط الامن في الدرجة الاولى فيما يخص معالجة الملفات . يستشار بصفة خاصة كاشخاص عموميين كل من

¹ - المادة 58، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

. مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية¹.

. مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي او تجاري و بصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور و كذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن ان تكون موضوع تبعات خاصة لا سيما فيما تعلق بمحاربة الحرائق .

. المصالح المختصة بالاماكن والاثار التاريخية و السياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق او مواقع مصنفة في اطار التشريع المعمول به.

. مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .

. مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية .

و حسب المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15 انه يجب ان يطابق مشروع البناء ل لتوجيهات مخطط شغل الاراضي

. لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الاراضي

. للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا لاحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

يجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في اجل خمسة عشر يوم التي تلي تاريخ ايداع الطلب، و يبلغ راي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي² .

2 . حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 انه عندما يكون تسليم رخصة البناء

. من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران ، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملف الطلب مرفقا براي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء راي مطابق و ذلك في اجل الثمانية ايام الموالية لتاريخ ايداع الطلب و يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية.

يتكون الشباك الوحيد الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من³.

. ممثل الوالي

¹ - المادة 47 ، من المرسوم التنفيذي ، 19/15 .

² - المادة 48، من المرسوم التنفيذي ، 19/15 .

³ - المادة 59، من المرسوم التنفيذي 19/15.

- . المدير المكلف بالعمران رئيسا، او ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء .
- . رئيس المجلس الشعبي الولائي او ممثله
- . عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.
- . رئيس المجلس الشعبي المعني
- . مدير املاك الدولة او ممثله
- . مدير المحافظة العقارية او ممثله
- . مدير المصالح الفلاحية او ممثله
- . مدير الاشغال العمومية او ممثله
- . مدير الموارد المائية او ممثله
- . مدير الحماية المدنية او ممثله
- . مدير الطاقة و المناجم او ممثله
- . مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز) ،او ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء و الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز.
- . مدير البيئة او ممثله
- . مدير السياحة او ممثله
- . مدير الثقافة او ممثله ومدير السياحة او ممثله
- يمكن للشباك الوحيد الاستعانة باي شخص او سلطة او هيئة قصد تنويره و افادته في اعماله .
- يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل خمسة عشر يوم على الاقل كلما اقتضت الضرورة ذلك .
- ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال و بكل وثيقة ضرورية الى الاعضاء من طرف الشباك¹
- الوحيد قبل خمسة ايام على الاقل من تاريخ الاجتماع .
- . يزود الشباك الوحيد في اطار سيره بامانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية و تكلف باستقبال الطلبات و تسجيلها على سجل مؤشر و تحضير اجتماعات

¹ - المادة 59، من المرسوم التنفيذي، 19/15 .

الشباك و ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال وتحرير محاضر الاجتماعات وتبليغ القرارات لاصحاب الطلبات من طرف البلديات المعنية .

ترسل نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية يجب ان يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير او ممثله في الطلبات في اجل خمسة عشر يوم الموالية لتاريخ ايداع الطلب¹

الفرع الخامس: الجهات المختصة في البت في طلب رخصة البناء

ان تسليم رخصة البناء قد يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الا انه يمكن ان يختص بها الوالي او الوزير المكلف بالتعمير كما يلي

أولا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح الرخصة

نصت المادة 65 من قانون التهيئة والتعمير على ان رئيس المجلس الشعبي البلدي يفصل في طلبات رخصة البناء، اما بصفته ممثلا للبلدية او ممثلا للدولة

يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلب رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية عندما تكون البناءات يغطيها مخطط شغل الاراضي، ويترتب على منح رئيس المجلس الشعبي البلدي الصفة في تسليم هذه الرخصة كممثل للبلدية، خضوعه للوصاية الادارية من طرف الوالي² ، و يختص ايضا بمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الاراضي.

ثانيا: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 على انه يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الاتية

. التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة محلية

. مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية وتقل عن 600 وحدة سكنية.

. نصت المادة 66 من قانون التهيئة والتعمير على ان الوالي يختص بمنح رخصة البناء في الحالات الاتية

¹ - المادة 49، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - د، بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال سابق، ص 28.

. البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة او الولاية وهياكلها العمومية
. منشآت الانتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الاستراتيجية
. اقتطاعات الارض و البناءات الواقعة في السواحل و الاقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية
البارزة، والاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد و التي لا يحكمها مخطط شغل
الاراضي .

ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء

نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 على انه يكون من اختصاص الوزير المكلف
بالعمران تسليم رخصة البناء¹ المتعلقة بالمشاريع الاتية
. التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة وطنية
. مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يتعدى 600 وحدة سكنية
. الاشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الاجنبية او المنظمات الدولية ومؤسساتها
العمومية و اصحاب الامتياز .

. المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

وما يمكن ملاحظته بدقة ان المشرع الجزائري سواء من خلال قانون التهيئة والتعمير، او المرسوم
التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير لم يضع معيار محدد في توزيع الاختصاص في منح
رخصة البناء بين الاشخاص المؤهلين قانونا لمنحها.

الفرع السادس: صدور القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب المتضمن طلب رخصة البناء فانه يتعين على الجهة المختصة ان
تصدر قرارها بشأن هذا الامر، امام بالموافقة او الرفض او التاجيل و و تفصيل ذلك كما يلي

اولا . قرار الادارة بمنح رخصة البناء

اذا توفرت الشروط القانونية و مطابقة مشروع البناء للقواعد العامة المعمول بها في مجال العمران،
فان الادارة تمنح رخصة البناء لطالبيها، والزمّت المادة 54 من المرسوم التنفيذي 15/ 19 على ان
الرخصة تشتمل على

¹ - لمزيد من التفصيل، انظر المادة 67 ، من قانون التهيئة والتعمير .

الالتزامات و الارتفاقات التي ينبغي على الباني ان يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي او ارتفاقات خاصة .

و يجب تبليغ القرار الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم الى صاحب طلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من ملف الطلب¹، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة الزامية في جميع الحالات خلال العشرين يوم الموالية لتاريخ ايداع الطلب²، و ايضا يجب تبليغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التاشيرة على التصاميم المعمارية من طرف

. مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
. المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
. المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي³، و ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك الى غاية انقضاء اجل سنة و شهر⁴.
و تعد رخصة البناء لاغية اذا لم يستكمل البناء في الاجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء ، و يتم تحديد الاجال بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع⁵.

والزمت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 كل مستفيد من رخصة البناء خلال فترة عمل الورشة، ان يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز ابعادها 80 سم (يرفق نموذج منها بالمرسوم المذكور)، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء و ارتفاعه و مساحه

¹ - المادة 2/50، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - المادة 51، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

³ - المادة 55، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

⁴ - المادة 56، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

⁵ - المادة 57، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

قطعة الارض، وتاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لانتهاء الاشغال وان اقتضى الامر صاحب المشروع و مكتب الدراسات و اسم المؤسسة المكلفة بانجاز الاشغال .

ثانيا . قرار الادارة برفض طلب رخصة البناء

يشترط المشرع الجزائري ان يكون قرار الرفض مسبب، اذ يمكن لمن يهمله الامر ان يطعن في هذا الرفض امام القضاء، الذي له ان يطلع على مدى جدية مشروعية الاسباب التي تستند عليها الادارة في رفضها¹.

قرار الادارة برفض تسليم رخصة البناء يجب ان يصدر مسببا قابلا للطعن فيه سلميا، او قضائيا و الا عد ذلك تجاوز للسلطة، طبقا للقرار 68240 الصادر بتاريخ 1990/7/28 عن المحكمة العليا².

و تنحصر صورة الرفض في حالتين الاولى، رفض وجوبي والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للادارة و هي

. الحالات التي يجب فيها رفض رخصة البناء

عددت المادة 52 من المرسوم التنفيذي، 19/15 على الحالات التي يجب فيها على الادارة رفض منح الرخصة

. لا تمنح الرخصة الا اذا كان المشروع المتعلق به موافقا لاحكام مخطط شغل الاراضي المصادق عليه، او مخطط شغل الاراضي في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي او مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك .

. لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على ارض مجزأة الا اذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة، و الاحكام التي يتضمنها ملف الاراضي المجزأة، اما في حالة تواجد الارض المجزأة ضمن مخطط شغل الاراضي المصادق عليه فان احكام مخطط شغل الاراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 218.

² . المجلة القضائية، الصادرة عن المحكمة العليا، الجزائر، عدد1، لسنة 1990، ص 153.

. الحالات التي يجوز فيها رفض رخصة البناء

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في المادة 2/52 من المرسوم التنفيذي، 19/15 و ذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي، أو وثيقة حل محله وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا لاحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

ثالثا: تاجيل البت في رخصة البناء

يمكن ان يكون طلب رخصة البناء محل قرار تاجيل يتم الفصل فيه ¹، قد تصدر الادارة قرار بتاجيل البت في الطلب المتضمن رخصة البناء ، و هذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون التهيئة و التعمير على " يمكن ان يكون طلب رخصة التجزئة او البناء محل تاجيل، يفصل فيه خلال سنة على الاكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة او رخصة البناء، عندما تكون اداة التهيئة و التعمير في حالة الاعداد " ، هذا القرار بالتاجيل يجب ان يصدر معللا. يمكن لصاحب طلب رخصة البناء الذي لم يقنعه الرد الذي بلغ به او في حالة عدم الرد في الاجال، ان يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية و في هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة او الرفض المبرر خمسة عشر يوم .

يمكن صاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن .

و في هذه الحالة تامر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على اساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالايجاب على صاحب الطلب او باخطاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن . يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة ² .

الفرع السابع: رخصة البناء و اثرها على حماية البيئة

تعتبر رخصة البناء من اهم الادوات القانونية التي سنها المشرع الجزائري لحماية البيئة، من انعكاسات التوسع العمراني و بعد بيئي يتجلى في، تقييد اجراءات الحصول عليها في وجوب

¹ - المادة 53، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - المادة 62، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

الحصول على دراسة بيئية مسبقة، خاصة في بعض مشاريع البناء المحددة بذاتها، و من خلال استقراء مختلف القوانين المتعلقة بالعمران نجد المشرع اعطى للرخصة بعد بيئي و هو توجه جديد خاصة بعد وقوع العديد من الكوارث المختلفة في السنوات الاخيرة .

فرخصة البناء تساهم في الحفاظ على البيئة والجانب الجمالي للعمران من خلال مايلي
منع الحصول على رخصة البناء اذا كان المشروع او البناء ياتي على حساب المساحات الخضراء، او كان من شان انجاز المشروع هدم الاشجار و نزع الغطاء النباتي او الى غير ذلك .
رخصة البناء ضمان لصلاحية البناء وسلامته ومدى تطابقه مع الاصول الفنية لذلك وضعت مقاييس خاصة بالبنائية نفسها تحسبا لاي انعكاس سلبي على الجانب البيئي¹.

فمن خلال استقراء المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير نجد المشرع اعطى بعد بيئي لرخصة البناء، من خلال مشاركة العديد من الجهات و الهيئات و اهمها المصلحة المكلفة بالبيئة عند استشارتها في منح رخصة البناء، و يكون ذلك من خلال فتح الشباك الموحد على مستوى الولاية او البلدية لاعطاء النسيج العمراني تناسق اكبر من جهة و حماية البيئة من جهة ثانية.
نصت المادة 15 من قانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، على ان يخضع مسبقا و حسب الحالة لدراسة التأثير او موجز التأثير على البيئة، طبقا للمرسوم التنفيذي 145/07 المحدد لمجال تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة مشاريع التتيمية و الهياكل و المنشآت الثابتة و المصانع و الاعمال الاخرى، و برامج البناء التي تؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة فورا او لاحقا على البيئة.

كما نصت المادة 45 من القانون 10/03 ايضا على " تخضع عمليات البناء و استعمال و استغلال البنايات و المؤسسات الصناعية و التجارية... الى مقتضيات حماية البيئة " .

اما المرسوم 144/07 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لقائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة²، فقد حدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة ، و بذلك يكون المشرع قد اخضع رخصة

¹ - اقلولي اولاد رايح صافية، رخصة البناء الية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في

الجزائر، الواقع و الافاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري 2007، ص 52.

² - الجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 2007.

البناء فيما يخص بناء بعض المشاريع الى وجوب اقامة دراسة بيئية مسبقة، و فتح تحقيق عمومي بخصوصها و ابداء ارائهم في المشروع المزمع انجازه، و الاثار المتوقعة على البيئة لتقوم مديرية البيئة بمراقبة و متابعة المشاريع محل الدراسة او موجز التأثير، و لا يستطيع صاحب المشروع بدء عملية البناء قبل الحصول على دراسة التأثير على البيئة.

كما نظم المشرع ايضا دراسة وقائية تتمثل في دراسة الاخطار بغية حصر جميع المخاطر المحتملة للمشروع¹، وتهدف هذه الدراسة الى توضيح المخاطر المباشرة وغير المباشرة لنشاط المؤسسة المصنفة على الاشخاص و الممتلكات و البيئة.

كما تشمل دراسة التأثير على البيئة العمرانية المحافظة على جميع العناصر الطبيعية وحماية و تثمين الموارد البشرية و الطبيعية و مدى ملائمة المشروع للمنطقة.

كما يجوز للسلطات الادارية رفض تسليم رخصة لبناء اذا كان البناء من شأنه المساس بالمعالم الاثريّة و الثقافية و تغيير معالمها، اما بالنسبة للمناطق الساحلية و السياحية فاذا كانت المنشآت او البنايات تعرض الساحل و الشواطى الى اخطار التلوث و تهدد البيئة و من ثمة التأثير على الانسان و المنظر الجمالي يرفض تسليمها.

ذلك انه يوجد حد ادنى للحماية من اجل تفادي الاخطار، اي ان هناك قواعد الوقاية من الاخطار الكبرى و تسير الكوارث، و التكفل باثارها على المستقرات البشرية و البيئة ضمن هدف الحفاظ على التنمية²، وذلك في اطار احكام المادة 19 من القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى و تسير الكوارث في اطار التنمية المستدامة³، على انه " دون الاخلال بالاحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير يمنع البناء منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير لا سيما في المناطق ذات الخطورة الاتية، المناطق ذات الصدع الزلزالي النشاط الاراضي ذات الخطر الجيولوجي، الاراضي المعرضة للفيضانات و مجاري الاودية و المناطق اسفل السدود و مساحات حماية المناطق الصناعية و الوحدات ذات الخطورة او كل منشأة صناعية او طاقوية تطوي على خطر كبير، اراضي امتدادات قنوات المحروقات او الماء او جلب الطاقة".

¹ - وناس يحي، الاليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة سابقة، ص 186.

² - حبة عفاف، مقال سابق، ص 330.

³ - الجريدة الرسمية، عدد 84 ، لسنة 2004.

كما نصت المادة 19 من القانون 20/04 المتضمن الوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة الحالات التي يمنع فيها البناء منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير و هي، المناطق ذات الصدع الزلزالي، الاراضي المعرضة للفيضانات و مجاري الاودية و المناطق الواقعة اسفل السدود، و مساحات حماية المناطق الصناعية و الوحدات الصناعية ذات الخطورة او كل منشأة صناعية او طاغوية تنطوي على خطر كبير، اراضي امتداد قنوات المحروقات او الماء او جلب الطاقة التي قد تتجر على اتلاف او قطعها خطر كبير".

المطلب الثاني: الرقابة من خلال رخصة التجزئة و اثرها على حماية البيئة

يستوجب القانون على الافراد وجوب الحصول على رخصة التجزئة قبل اقامة عملية تجزئة للاراضي من الجهات الادارية المختصة و ذلك لاجل المحافظة على النسيج العمراني و تناسقه و حماية البيئة و تفصيل ذلك كما يلي.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

في هذا الفرع نتناول تعريف رخصة التجزئة ثم نبين طبيعتها القانونية، و اهميتها و ذلك من خلال ما يلي.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

نصت المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين او عدة او قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها ". نصت المادة 1 من المرسوم التنفيذي، 19/15 على " ... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها، الى قطعتين او عدة قطع اذا كان يجب استعمال احدى القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع ارضية لتشييد بناية ". او " هي تلك الوثيقة الادارية التي تصدر بموجب قرار اداري ترخص الادارة بمقتضاه لمالك وحدة عقارية - غير مبنية - ترخص عملية تقسيم الى قطعتين او عدة قطع ارضية من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية ¹".

¹ - منصوري نورة ، مرجع سابق ، ص 58.

من خلال ما سبق نلاحظ ان المشرع لم يعط لرخصة التجزئة اما التعريف الفقهي فقد تعددت و تنوعت نذكر منها

او هي " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع في ملكية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها، اذا كانت قطعة ارضية او عدة قطع ارضية ناجمة عن هذا التقسيم من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية"¹.

او هي " القرار الاداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية، واحدة او اكثر او موكله ان يقسمها الى قطعتين او عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية "².

فرخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك او موكله تجزئة الاراضي العارية لقطعتين او اكثر قصد تشييد بناية³، و لا تطلب في الأراضي الفلاحية .

او هي " تلك الوثيقة الادارية التي تصدر بموجب قرار اداري ترخص الادارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم الى قطعتين او عدة قطع ارضية من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية "⁴.

و منه نستطيع القول ان المشرع ميز بين رخصة التجزئة و شهادى التقسيم، فلاولى تخص تجزئة اراضي غير مبنية، و الثانية تخص تقسيم عقارات مبنية.

ثانيا: طبيعة واهمية رخصة التجزئة

ان عملية تقسيم ملكية عقارية للبناء اجراء يدخل ضمن الرقابة الادارية عليها،⁵ وان تكون موافقة لمخطط شغل الاراضي، و بالرجوع الى المواد 2 و 3 و 4 من القانون 15/08 على ان نجد المشرع

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء اخر التعديلات و احداث الاحكام ، دارهومة، الجزائر ص 131.

² - د، عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 43.

³ - جمال بوشنافة، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2007، ص 107.

⁴ - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الاولى، جسر للنشر والتوزيع، سنة 2004، ص 97.

⁵ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 80.

الجزائري اوجب استخراج رخصة التجزئة ومنع تشييد اي بناية في تجزئة غير مرخصة، او لم تنته فيها اشغال التهيئة المنصوص عليها في الرخصة .

و تبرز اهمية هذه الرخصة في انها تنهي الوحدة العقارية الاصلية و تنشيء وحدة عقارية جديدة¹، و تظهر أهميتها أيضا في انها وثيقة رسمية لها اثر مباشر في تغييرالعناصر المادية و القانونية المحتواة في البطاقة العقارية بالمحافظة العقارية، و عليه وجب شهرها و على المحافظ العقاري قبل اشهار اي وثيقة تتضمن بيع ناتج التجزئة، طلب رخصة التجزئة و ارفاقها بالوثيقة².

اما طبيعتها القانونية، فرخصة التجزئة عمل انفرادي صادر عن سلطات مختلفة متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالعمران، وهي عبارة عن رخصة ينطبق عليها شروط القرار الاداري.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

يمكن القول ان كل عملية تقسيم لملكية عقارية (غير مبنية) يخضع لرخصة التجزئة، الا ان المشرع استثنى بعض التقسيمات من ذلك و تفصيلها كالاتي

اولا : تقسيمات الملكية العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة

رخصة التجزئة لازمة لاجل عملية الرقابة القبلية التي تمارسها الادارة على كل عملية تقسيم لملكية عقارية مهما كان موقعها، وذلك اذا كانت الغاية منها تشييد بنايات على ارض بشرط ان تكون الارض المجزأة موافقة لمخطط شغل الاراضي، او وثيقة التعمير التي تحل محله و كذا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وان تكون اشغال التهيئة خلال مدة محددة من تاريخ صدور القرار بالتجزئة.

ثانيا: التقسيمات المستثناة من الحصول على رخصة التجزئة

نصت المادة الاولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 على " ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات

¹ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 182.

² - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 81.

يتضح من خلال ما سبق ان المشرع الجزائري يستثني الاراضي التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من الحصول على رخصة التجزئة، ذلك لكونها تتعلق بقطاع امن الدولة و يتطلب السرية .
استثنى المشرع الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات و لمباشرة التجزئة، يكفي ان يقرر ذلك في قرار مشترك بين وزير التجهيز و الوزير او الوزراء المعنيين و بناء عليه لا تخضع لاحكام رخصة التجزئة¹ و منه لقواعد العمران.

الفرع الثالث: اجراءات اصدار قرار رخصة التجزئة

في هذا الفرع نتناول صفة طالب رخصة التجزئة والوثائق الواجب إرفاقها بالملف المقدم و تفصيل ذلك مايلي

اولا: صفة طالب الرخصة

نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي، 19/15 على انه " يجب ان يتقدم صاحب الملكية او موكله بطلب لرخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم و يوقع عليه"، و منه تتحدد صفة طالب لرخصة في كل من .

1 . المالك

يحق للمالك الحصول على رخصة التجزئة وذلك باثبات صفته كمالك عن طريق تقديم نسخة من عقد الملكية²، فليس لغير الملك حق الحصول على رخصة التجزئة.

2 . الموكل

يجوز للمالك توكيل شخص اخر نيابة عنه لتقديم طلب رخصة التجزئة وان هذا التوكيل يكون طبقا لاحكام القانون المدني.

وايضا يجب تقديم نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او الموكل شخص معنوي و ذلك بمناسبة تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة.

¹ - المادة 2، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، 102.

ثانيا: الوثائق المرفقة بطلب الرخصة

يجب ارفاق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية¹.

1 . تصميم للموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع الارض

2 . التصاميم الترشيدية على سلم 200/1 او 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية

. حدود القطعة الاضية و مساحتها

. منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة

. تحديد القطع الارضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب،

و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الانارة

العمومية .

. تجسيد موقع مساحات توقيف السيارات والمساحات الحرة و مساحات الارتفاقات الخاصة

. موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البيانات الخاصة بالتجهيزات

الجماعية .

3 . مذكرة توضح التدابير المتعلقة بمايلي

. طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة او الصلبة او

الغازية المضرة بالصحة العمومية، او الزراعية او البيئة .

. المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية

. تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للاراضي المجزاة المخصصة

للاستعمال الصناعي .

4 . مذكرة تشتمل على البيانات الآتية

. قائمة القطع الارضية المجزاة و مساحة كل قطعة منها

. نوع مختلف اشكال شغل الاراضي من توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الاجمالي

للسكان المقيمين .

. الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفايات تلبيتها

¹ - المادة 9، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

. طبيعة الارتفاقات والاضرار المحتملة

. دراسة التأثير على البيئة عند الاقتضاء

. دراسة جيو تقنية يعدها مخبر معتمد

5 . برنامج الاشغال يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر انجازها و شروط تنفيذها مع تقديم تكاليفها، و توضيح مراحل الانجاز و اجال ذلك عند الاقتضاء.

6 . دفتر شروط : يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الاراضي المجزأة، كذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات .

. يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغاريص و المساحات الخضراء او الاسيجة .
يتم اعداد الملف البياني التقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية¹ او التعمير و
يؤشر على الوثائق المذكورة اعلاه مهندس معماري و مهندس مسح الاراضي اللذان يمارسان
نشاطاتهما حسب الاحكام القانونية المعمول بها.

ثالثا: دراسة طلب الرخصة و تقديمه

يودع طلب رخصة التجزئة و الوثائق المرفقة به في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي
التي يتم اقامة المشروع فيها، و يحدد تاريخ ايداع الطلب على وصل يتم تسليمه من طرف رئيس
المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم²، و ذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية الذي ينبغي ان
تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، و توضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة
مفصلة على الوصل .

بعد وضع الملف بين يدي الجهات المختصة بمنح الرخصة تقوم بدراسة وفتح تحقيق عن طريق
هيئات معينة.

. مضمون التحقيق

ان اهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الاراضي المجزأة لتوجيهات مخطط
شغل الاراضي، وفي حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او لقواعد
التهيئة والتعمير .

¹ - المادة 9، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - المادة 10، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

و كذلك يتناول الطلب الانعكاسات التي يمكن ان تتجر عن انجاز الاراضي المجزأة، فيما النظافة و الملائمة الصحية و طابع الاماكن المجاورة او مصالحها، و حماية المواقع و المناظر الطبيعية او الحضرية وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العمومية و المالية للبلدية¹.

وعلى المصلحة المختصة بتحضير رخصة التجزئة جمع اراء الشخصيات العمومية و المصالح و على هذه الاخيرة ان تصدر رد في اجل خمسة عشر يوم ابتداء من يوم استلام طلب ابداء الراي، و اذا لم تقم بالرد خلال الاجال عد رايها موافقة.

و على الاشخاص العموميين و المصالح التي تم استشارتها ارجاع الملف في جميع الحالات بطلب ابداء الراي في الاجال نفسها سواء بالموافقة او غير ذلك².

وفي اطار دراسة الملف يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف ان تقترح على السلطة المختصة، الامر باجراء تحقيق عمومي حول التجزئة، و اجراءات التحقيق هي نفسها الاجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية.

رابعا: الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة

يعود الاختصاص بمنح رخصة التجزئة الى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران.

و كلا حسب اختصاصه و هو ما نصت عليه المواد 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

1 . اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة

حسب نص المادة 65 من قانون التهيئة و التعمير، على انه تسلم رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات او البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي، و يوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة، و بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الاراضي بعد الاطلاع على الراي الموافق للوالي .

¹ - المادة 11، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - المادة 12، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15 على " عندما يكون اختصاص منح رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي. تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها في رخصة البناء " .

نصت المادة 15 من نفس المرسوم على " في حالة وجود مخطط شغل اراضي مصادق عليه او تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، او اذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء " .

بعدها يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف (الشباك الموجود على مستوى الولاية او البلدية)، اربعة نسخ من الملف الى الهيئة المختصة في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ ايداع الملف على مستوى البلدية ¹ .

2 . اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة

أسندت المادة 66 من قانون التهيئة و التعمير الاختصاص للوالي بمنح رخصة التجزئة، في الحالات التي تكون فيها على درجة من الاهمية ²، و تتمثل هذه الحالات في . البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية . منشآت الانتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذا المواد الاستراتيجية . اقتطاعات الارض والبناءات الواقعة في المناطق المشار اليها في المواد 44 و 45 و 46 و 48 و 49 اعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه. و يكون اختصاص الوالي في منح رخصة التجزئة يكون كالآتي . المشاريع ذات الاهمية المحلية ³

. المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل اراضي مصادق عليه

¹ - المادة 2/15، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - ديرم عايده ، مرجع سابق، ص 85 .

³ - المادة ، 3/15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

3 . اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة التجزئة

نصت المادة 67 من قانون التهيئة و التعمير على " تسلم رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلية ذات المصلحة الوطنية او الجهوية "، و هو ما نصت عليه المادة 6/15 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ان رخصة التجزئة تسلم من طرف الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الالهمية الوطنية .

و منه نستطيع القول ان المشرع لم يعتمد على معيار واضح في توزيع الاختصاص بين الجهات المختصة في منح رخصة التجزئة.

خامسا: ميعاد اصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يختلف ميعاد اصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة بحسب اختصاص كل جهة بذلك فاذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية او الدولة، فان القرار المتضمن رخصة التجزئة يتم تبليغه الى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب، وتسلم في غضون ثلاثة اشهر في جميع الحالات الاخرى، مع وجوب اشتراط الشوط الاتية.

ان تنص رخصة التجزئة انجاز صاحب الطلب للاشغال المتعلقة بجعل الارض المجزأة قابلة للاستغلال، خاصة من حيث شبكات الخدمة وتوزيع الارض المجزأة الى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الانارة العمومية و الطاقة و الهاتف، و احترام مساحات توقيف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه، مع امكانية الترخيص بانجاز هذه الاشغال عبر مراحل.

تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية و للبناءات ذات الاستعمال التجاري او الحرفي و اقامة محلات مهنية .

مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل انجاز مشروع الارض المجزأة¹.

¹ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 194، 195.

وحددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 حالة رفض الجهات الادارية المختصة منح رخصة التجزئة، اذا كانت الارض غير موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه، او تجاوز مرحلة التحقيق العمومي او مطابقته لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، و هنا يكون الرفض وجوبي.

كما يكون الرفض جوازي اذا كانت التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط الوطني للتهيئة و التعمير و/او للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير .
و يكون قرار الرفض قابلا للطعن السلمي او القضائي من صاحب الطلب و الاعد ذلك تجاوز للسلطة¹.

كما يمكن للجهة المختصة الاتصدر قرار بالموافقة بل ترى تاجيل البت في طلب رخصة التجزئة²، و ذلك مثلا عندما تكون ادوات التهيئة و التعمير في حالة الاعداد³.

يصدر قرار تاجيل الصل خلال الاجال المحددة للتحضير ولا يمكن ان تتجاوز اثاره سنة واحدة

سادسا: مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة

تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي، 19/15 على ان رخصة التجزئة تتضمن وجوب انجاز صاحب الطلب للاشغال المتعلقة به، بجعل الاراضي المجزاة قابلة للاستغلال وذلك من خلال احداث ماييلي

. شبكات الخدمة و توزيع الارض المجزاة الى شبكة من الطرق و الماء و التطهير والانارة العمومية و الطاقة و الهاتف.

. مساحات توقف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه.

. يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الاشغال على مراحل.

. كما تستلزم رخصة التجزئة عند الاقتضاء ماييلي⁴.

¹ -ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 88.

² -المادة 18، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

³ -المادة 64، من قانون التهيئة و التعمير .

⁴ -المادة 20، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية والبناءات ذات الاستعمال التجاري او الحرفي، واقامة محلات مهنية او بالاحرى نشاطات داخل الاراضي المجزأة لغرض الاقامة عندما لا ينزعج منها السكان.

مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الصناعية التي تصبح ضرورية بفعل مشروع الارض المجزأة .

تعديل او الغاء دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الارض المجزأة .

يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الاراضي، بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي و اجراء تحقيق عمومي، و ذلك قصد التمكن من انجاز عمليات البناء طبقا لاحكام المخطط المذكور¹.

يخطر كل مالك لقطعة ارض مجزأة بفتح التحقيق العمومي المذكور اعلاه.

لا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط التي تتطلب اشغالا الا اذا وافقت البلدية على انجاز ذلك، و تحميل اصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الاشغال.

ينشر هذا القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط و نتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء في مكتب الحفظ العقاري بالولاية، و ذلك طبقا للتشريع المعمول به المتعلق بالاشهار العقاري.

يبقى دفتر الشروط الخاص بالارض المجزأة ساري المفعول بالنسبة للمشاريع التي هي في طور الانجاز، الى غاية اتمام اشغال الانجاز فيها و الحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء او شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لاشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة .

يبين مخطط شغل الاراضي المصادق عليه ساري المفعول بالنسبة للمشاريع الجديدة التي لم تحصل على الرخص او تلك التي لم تتم المباشرة في اتمام اشغال انجازها.

سابعا: تسليم رخصة التجزئة

بموجب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ان تسليم رخصة التجزئة يكون في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة .

¹ . المادة 21 من المرسوم التنفيذي 19/15

. يبلغ القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم والتوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب، و يضبط الاجراءات و ارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الاراضي المجزأة كما تحدد اجال انجاز اشغال التهيئة و المقررة

يبلغ القرار (المتضمن تسليم رخصة التجزئة) الى صاحب الطلب و الى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تاشيرة على دفتر الشروط و المخططات التي تحدد القطع الارضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و اقامة الاشكال العمرانية المبرمجة و طبيعتها من طرف.

. مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

. المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي .
المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

. توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الارض المجزأة، و تحفظ نسخة من الملف بأرشيف لولاية.

بعدها تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الارض على نفقة طالب الرخصة، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه، و ذلك طبقا للتشريع المعمول به و المتعلق بالاشهار العقاري .

. شهادة قابلية الاستغلال

يستطيع المستفيد من رخصة التجزئة ان يطلب عند اتمام اشغال قابلية الاستغلال و التهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، ويسلم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الاشغال و اتمامها².

يجب على المستفيد من رخصة التجزئة ان يرفق طلب قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق الاتية

¹ - المادة 20، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - المادة 23، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

. تصاميم جرد تعد على سلم 1/200 او 1/500 للاستغال، كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي اجريت بالنظر الى التصاميم المصادق عليها .
. محضر استلام الاشغال¹.

و يتم ارسال طلب شهادة قابلية الاستغلال و كذا الوثائق المرفقة به و ذلك في نسختين الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الارض في جميع الاحوال و يجب تحديد ايداع الطلب بموجب وصل ايداع، يسلمه في نفس اليوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي ان تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، و يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل².

يجب ان تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة اشغال قابلية الاستغلال والتهيئة لاحكام المنصوص عليها، في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على اساسها.
و يجب ان تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة .

بعد القيام بالمعاينة المادية يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات او بدون تحفظات او يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في اجل لا يتعدى ثلاثين يوم، ابتداء من تاريخ المعاينة المادية للاماكن³.

يجب تبليغ القرار المتضمن قابلية الاستغلال التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ ايداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي و عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق التي ينبغي على صاحب الطلب ان يقدمها، بتوقيف الاجل المحدد اعلاه و يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق و المعلومات .
يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الاجال المحددة في قرار رخصة التجزئة في حالة عدم عرقلة اشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الاشغال به⁴.

¹ - المادة 24، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - المادة 25، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

³ - المادة 27، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

⁴ - المادة 28، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

كل مستفيد من رخصة التجزئة خلال فترة عمل الورشة، ان يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز ابعادها 80 سم (يرفق نموذج منها بالمرسوم المذكور)، توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة و تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لانتهاء الاشغال و ان اقتضى الامر صاحب المشروع و مكتب الدراسات و اسم المؤسسة المكلفة بانجاز الاشغال¹.

الفرع الرابع: الغاء رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في حالة في حالة لم يتم الشروع في اشغال التهيئة في اجل مدته ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.

اذا لم يتم الانتهاء من اشغال التهيئة المقررة في الاجال المحددة في القرار على اساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة انجاز الاشغال و بعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة و تقييمها.

في حالة الترخيص بتنفيذ الاشغال على مراحل، فان الاجال المحددة والمقررة للانجاز المشار اليها بثلاث سنوات تطبق على اشغال المراحل المختلفة.

في حالة ما اذا اصبحت رخصة التجزئة ملغاة فانه لا يمكن الاستمرار في الاشغال الا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من اشغال التهيئة فيها.

بعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة، اجباريا قصد مباشرة اي اشغال او استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة ا.

يتم اعداد رخصة التجزئة على اساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف شرط ان لا يتم تقييم احكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد و تكون الاشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الاولى المسلمة².

يمكن لطالب رخصة التجزئة او شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يقنعه الرد الذي بلغ به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الاجال المطلوبة، ان يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية و في هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة او الرفض المبرر بخمسة عشر يوم .

¹ - المادة 80، من المرسوم التنفيذي، 15/ 19.

² - المادة 30، من المرسوم التنفيذي، 15/19.

يمكن صاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن .

و في هذه الحالة تامر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على اساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالايجاب على صاحب الطلب، او باخضاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن .
يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹.

الفرع الخامس: رخصة التجزئة و اثرها على حماية البيئة

رخصة التجزئة من بين الادوات القانونية والعمرانية الهامة في حماية البيئة، و يتجلى هذا الامر من خلال اشتراط المشرع وجوب الحصول عليها عند القيام باي عملية تجزئة للأراضي العمرانية من اجل تشييد بنايات عليها، وذلك لمنع التوسع العمراني غيرالمدرّوس الذي قد ياتي على حساب الأراضي الفلاحية او السياحية، او في المناطق المعرضة للاثطار الكبرى باختلاف انواعها، ومنع انتشار البناءات العشوائية التي تشوه النسيج العمراني و الجمالي للمدن التي اصبحت تتم طبقا لدراسات علمية يتم بموجبها التحكم في النشاط العمراني و تقييده بالضوابط البيئية².
فرخصة التجزئة تحدد من خلال التوجهات الاساسية للمخططات العمرانية كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ويتمثل دورها في ترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والاطراف الطبيعية ومراعاة المعايير الخاصة بالتنمية المستدامة في اطار حماية البيئة.

فرخصة التجزئة عبارة عن اداة رقابة ادارية مسبقة على اي عملية تجزئة للأراضي الموجهة للتعمير و ذلك بغرض الحفاظ على البيئة، و يكون ذلك من خلال وجوب الحصول على دراسة بيئية مسبقة (دراسة التأثير على البيئة)، لمعرفة مدى تأثير التجزئة على البيئة، فضلا على انها تقوم على الرؤية المستقبلية في شغل المجال و حماية البيئة ، و يظهر ذلك جليا من خلال وجوب انجازصاحب طلب التجزئة لشبكات الخدمة و توزيع الارض المجزأة الى شبكة من الطرق و الماء

¹ -المادة 31، من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - شوك مونية، مذكرة سابقة، ص 88.

و التطهير، والانارة العمومية و الطاقة ومساحات توقيف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه¹، فلا يمكن تشييد اي بناء على تجزئة الا وفقا لاحكام التهيئة و التعمير و الا اذا انتهت اشغال الشبكات و التهيئة عليها .

كما انه على المستفيد من رخصة التجزئة وجوب انجاز الاشغال المتعلقة بجعل الارض المجزأة قابلة للاستغلال، دون الاضرار بالبيئة من خلال احداث شبكة من الماء والتطهير وضرورة انشاء المساحات الخضراء.

كما يبرز دور رخصة التجزئة في حماية البيئة من خلال الاجراءات الواجب اتباعها عند اعدادها، و تحديدا من حيث استشارة مختلف المصالح في مقدمتها المصالح و الشخصيات ذات الطابع البيئي² .

و تجدر الاشارة الى انه منذ صدور تعديل قانون التهيئة و التعمير سنة 2004 ادمج مفهوم الوقاية من الاخطار الكبرى و حماية البيئة ضمن التعديلات، و تجسيدا لذلك صدر القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة و منع بموجبه القيام باي تجزئة على مناطق معرضة للاخطار او مصنفة ضمن المناطق الخطيرة كالمناطق المعرضة لزلازل او الفيضانات او البناء على حافة الوديان او غير ذلك.

المطلب الثالث: الرقابة من خلال رخصة الهدم و اثرها على حماية البيئة

يستوجب القانون على الافراد الحصول على رخصة الهدم قبل القيام باي عملية هدم، لاي بناء لغرض المحافظة على البيئة وحماية حياة الاشخاص من اي خطر و تفصيل ذلك كما يلي.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

في هذا الفرع نتناول تعريف رخصة الهدم ثم بيان خصائصها وطبيعتها القانونية، واهميتها من خلال مايلي.

أولاً: تعريف رخصة الهدم

لم يرد تعريف لرخصة الهدم في التشريعات الجزائرية، الا الفقهاء قدموا تعاريف مختلفة لرخصة الهدم نذكر منها

¹ -المادة 19، من المرسوم التنفيذي 19/15.

² -شوك مونية، مذكرة سابقة، ص 89.

" رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹ ".
و عرفت أيضاً على أنها " هدم البناء هو إزالته كله أو بعضه على وجه يعتبر الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعد له، فالهدم يكون كلياً بهدم البناء بأكمله أو جزئياً بهدم طابق واحد مثلاً² " .

أو هو " ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما لم يعد قابلاً للاستعمال³ " .

أو هو " تفكيك البناء أو انفصاله عن الأرض المتصل بها اتصالاً قاراً وإن يسقط البناء كله أو ينفصل فيه بعض أجزائه⁴ " .

ورخصة الهدم حسب التعاريف السابقة تختلف عن قرار الهدم، الذي هو عبارة عن قرار إداري صادر بالإرادة المنفردة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانوناً، والتي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء⁵، وذلك حسب نص المادة 76 مكرر 3 من قانون التهيئة و التعمير التي تنص على " يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء أو هدمه " .

ثانياً: خصائص رخصة الهدم

من خلال التعاريف السابقة يمكن القول أن خصائص رخصة الهدم تتمثل في

1 . رخصة الهدم تصدر في شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة

حيث أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم إلا بعد الحصول على قرار إداري من الجهة الإدارية

¹ - د، عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 57.

² - حامد الشريف، جريمة البناء دون ترخيص، مرجع سابق ، ص 35.

³ - auby jean, Bernard et pernet ,marquet huguet ,droit de l'urbanisme et de la construction , paris,2004, p 464.

⁴ - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء . المهندس المعماري، المصمم المشرف على التنفيذ و المقاول)

مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2000، 2001 ، ص 64.

⁵ - رمزي حوحو، مقال سابق، ص 227.

و هو رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يجب ان يراعي القرار جميع الشروط و الاجراءات القانونية المطلوبة¹.

2 . يجب ان يتضمن القرار ازالة كل او جزء من بناية

مفهوم الازالة اما محو اثر البناء القائم تماما بازالة كلية او ازالة جزء منه، متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على جميع البناء، اي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء و الذي يكون من قبل التحسين و التعديل لا الهدم².

ثالثا: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

رخصة الهدم في التشريع الجزائري تصدر بموجب قرار اداري، من السلطة المختصة بذلك فهي عمل فردي انفرادي من السلطة الادارية المختصة بالرقابة على مثل هذا النوع من الاشغال و المتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، و ذلك طبقا للمادة 68 من قانون التهيئة و التعمير و ذلك انه لا يمكن الترخيص باعمال الهدم بموجب امر شفوي او اذن اداري غير مستوف الشروط و الاشكال القانونية، و الا اعتبر القرار معيبا و مخالفا للقانون .

كما تتضمن احداث اثر قانوني يتمثل في محو اثر البناء القائم تماما بازالة كلية و ازالة جزء منه متى كان هدمه مؤثرا على مجموع البناء³.

خامسا: الاهمية القانونية لرخصة البناء

بالرجوع الى المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير على ان الحصول على رخصة الهدم ضروري و الزامي، على كل شخص طبيعي او معنوي يريد ازالة كل المبنى باكماله او جزء خاصة، منه اذا كان البناء واقعا في المناطق المحددة بنص المادة 46 من قانون التهيئة و التعمير، في الاقاليم ذات الميزة الثقافية و الطبيعية⁴ .

الفرع الثاني: اجراءات منح رخصة الهدم

رخصة الهدم من الرخص الهامة لذلك خصها المشرع بإجراءات وقواعد هامة و صارمة لما تحتويه

¹ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة ، ص 201.

² - عزري الزين، اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، ص 23.

³ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 89 ، 90.

⁴ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 90.

من اخطار على المواطنين، اثناء القيام بعملية الهدم وايضا حماية السكنات المجاورة لسكن محل الهدم، وعليه نتناول اجراءات منح الرخصة كما يلي.

اولا: ايداع طلب رخصة الهدم

نصت المادة 72 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي 19/15 على شروط في صفة طالب الرخصة، و شروط متعلقة بالبناء و هي

1 . صفة طالب الرخصة

نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 على " ينبغي ان يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج بها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الالية للهدم او موكله او الهيئة العمومية المخصصة و منه يحق طلب رخصة الهدم لكل من

أ. مالك البناية

يحق لمالك البناية الحصول على رخصة الهدم بشرط تقديم نسخة من عقد الملكية طبقا لاحكام قانون التوجيه العقاري، او نسخة من شهادة الحياة¹ .

ب . وكيل المالك

يجوز للمالك توكيل شخص اخر ليتقدم بطلب رخصة الهدم طبقا لاحكام القانون المدني (تقديم وكالة رسمية).

. الهيئة العمومية المخصصة

يحق لها طلب رخصة الهدم بشرط تقديم

. نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية

. نسخة من القانون الاساس اذا كان المالك او الموكل شخص معنوي

2 . شروط طالب الرخصة

يجب على طالب الرخصة²، ان يتقدم بطلبه مرفقا بالوثائق الاتية

¹ - مكن المشرع الحائز من الحق في طلب رخصة الهدم، طبقا للمادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15، (المرسوم ذكر مالك

البناية وبعدها ذكر شهادة الحياة، رغم الاختلاف بين المالك والحائز).

² - المادة 72، من المرسوم التنفيذي 19/15.

أ. الوثائق الادارية

تتمثل هذه الوثائق الوثائق في¹

. طلب رخصة هدم مرفقة بنموذج من هذا المرسوم موقع عليه

. نسخة من عقد الملكية او شهادة الحيازة او التوكيل

. نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية

. نسخة من القانون الاساسي اذا اكان المالك الموكل شخص معنوي

. يجب ان يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم، الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة

المعمارية مع وثائق مؤشر عليها (الملف التقني)، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له

من طرف المهندس المعماري و المهندس المدني اللذين ينشطان حسب الاحكام القانونية المعمول

بها.

ب . الوثائق التقنية

تتمثل هذه الوثائق في

. تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع

. مخطط الكتلة يعد على سلم 500/1 او 200/1 من البناية الايلة للسقوط

. تقرير وتعهد بعملية الهدم في مراحل و الوسائل يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة

. عندما تتواجد البناية على بعد اقل من ثلاثة امتار من البنايات المجاورة يجب ارفاق الملف

بمحضر خبرة مؤشر عليه، من طرف مهندس مدني يشير الى الطريقة التي يتعين استعمالها في

عملية الهدم الميكانيكية او اليدوية و العتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان

استقرار المباني.

. مخطط مراحل الهدم واجالها

. مخطط على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به

في حالة الهدم الجزئي

. التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره

¹ - المادة 72 من المرسوم 19/15.

هذه الوثائق تبين مدى انسجام طلب رخصة الهدم معقواعد العمران وحماية البيئة.

ثانيا: دراسة طلب رخصة الهدم

يتم ايداع طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية¹، بصفته السلطة الادارية المكلفة بدرجة اولى بسلطة الرقابة على الاشغال المتعلقة بها²، و ذلك حسب نص المادة 61 من قانون التهيئة و التعمير، و يسجل تاريخ الايداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا في نفس اليوم، و ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل ايداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم³.

يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الاشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، ويحدد اجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ ايداع ملف الطلب⁴.

تجمع المصلحة المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم (بصفته مختصة بالرقابة التقنية)⁵، الاراء و الموافقات او القرارات المنصوص عليها في القوانين، و التنظيمات المعمول بها لدى الاشخاص العموميين و المصالح او الهيئات المعنية بالهدم المبرمج . يجب على المصلحة المكلفة بالتعمير ان تستشير مجموعة من المصالح التقنية المختصة بالهدم، و نلاحظ ان المشرع لم يحدد هذه المصالح و هو الامر نفسه في رخصة البناء.

ميعاد التحقيق

يجب على الاشخاص العموميين او المصالح او الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، ابداء رايها في اجل خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ استلام طلب ابداء الراي ، و يجب ان يكون الراي معللا قانونا في حالة الرفض او متجانسا مع التوجيهات الخاصة.

¹ - المادة 73، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - ديرم عايدة ، مرجع سابق، ص 92.

³ - المادة 80، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

⁴ - المادة 74 و 75، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

⁵ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 92.

كما ان المشرع لم يحدد في حالة سكوت هذه المصالح عن ابداء الراي في الاجل المحدد، هل يعتبر سكوتها قبولا ضمنيا او رفضا.

يجب عليها في جميع الحالات ان تعيد الملف المرفق بطلب ابداء الراي في الاجل نفسه¹.

ثالثا: البت في رخصة الهدم

بعد ايداع الملف على مستوى الشباك الموحد بالبلدية يتم دراسته ويحال على الجهة المختصة لمنح رخصة الهدم و التي تصدر قرار سواء بالقبول او الرفض و تفصيل ذلك كما يلي

1 . الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة الهدم متى توفرت الشروط المنصوص عليها قانونا، بعد اخذ راي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية .

حيث نصت المادة 68 من قانون التهيئة و التعمير على " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ... " ، و نصت المادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15 " ... يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد اخذ راي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية " .

و تم استبعاد كل من الوالي و الوزير المكلف بالعمران من منح رخصة الهدم .

ما يلاحظ هنا ان المشرع الجزائري منح الحق في تسليم رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي، واستبعد كل من الوالي ووزير التعمير من صلاحية تسليم هذه الرخصة، رغم منحهما ذلك في رخصة البناء والتجزئة و كان من الاولى ان يعود الاختصاص في تسليم رخصة الهدم لنفس الجهة مصدرة القرار، بمنح رخصة الهدم كون عملية الهدم قد تكون اخطر خاصة اذا تعلق بمبان هامة².

2 . مضمون قرار رخصة الهدم

يتضمن قرار رخصة الهدم بعد ايداع الملف اما قرار اداري يتضمن الموافقة على الطلب ومنح الرخصة او قرار برفض منح الرخصة و تفصيل ذلك كمايلي

¹ - المادة 77، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - شوك مونية، مذكرة سابقة، ص 90، 91.

. قبول منح رخصة الهدم

إذا كان طلب رخصة الهدم مطابق للشروط القانونية فإنه يتوجب على الجهة المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي)، بمنح رخصة الهدم و ذلك بموجب قرار اداري يتم تبليغه به (المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15).

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل ايداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم¹.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة اذا توافرت الشروط القانونية، غير ان المستفيد لا يكمنه مباشرة اشغال الهدم الا بعد عشرين يوم ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، و بعد اعداد تصريح فتح الورشة²، و يجب ارسال تواريخ بداية الاشغال و نهايتها الى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق، و يجب على صاحب الطلب انجاز الاشغال عى مسؤوليته و بتحمل كل الاخطار.

والعبرة من منح اجل عشرين يوم هو تمكين المواطن من الاعتراض على مشروع الهدم متى توفرت المبررات المدعمة بالوثائق³،

وهو مانصت عليه المادة 81 من المرسوم التنفيذي 19/15 بقولها "يمكن الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا

لا يقبل الاعتراض اذا لم يكن مبرر او مدعم بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض".

وتعد رخصة الهدم لاغية بموجب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 اذا لم تتم اشغال الهدم خلال

. اذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل خمسة سنوات

. اذا توقفت اشغال الهدم خلال سنة واحدة

. اذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة

¹ - المادة 80، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - المادة 83، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

³ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 207.

ـ عند رفض طلب رخصة الهدم

عند رفض الادارة المختصة طلب رخصة الهدم يجب ان يكون قرارها معللا و مبني على اسباب موضوعية¹، والا كان مشوبا بعيب القصور في التسبيب و امكن الطعن فيه سلميا او قضائيا من صاحب الطلب².

لا يمكن رفض الطلب اذا كان الهدم هو الوسيلة لوضع حد لانهار بناية و يتم تنفيذ اشغال الهدم تنفيذ للقرار الصادر بذلك من قبل مصالح البلدية³

يمكن لطالب رخصة الهدم الذي لم يقنعه الرد الذي بلغ به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الاجال المطلوبة، ان يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية و في هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة او الرفض المبرر بخمسة عشر يوم .

يمكن صاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن .

و في هذه الحالة تامر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على اساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالايجاب على صاحب الطلب او باخطاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن الاول، (اي الولاية). يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة⁴.

يجب على المستفد من رخصة الهدم خلال فترة الاستغلال ان يضع لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز ابعادها 80 سم من الخارج⁵.

فالغرض من تشريع رخصة الهدم هو الموازنة بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة من خلال الحفاظ، على المواقع الاثرية والتاريخية و السياحية و كذلك بالنسبة للمباني الاليلة للهدم

¹ - مزوزي كاهنة، مذكرة سابقة، ص 73.

² - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 94.

³ - ديرم عايدة، مرجع نفسه، ص 152 ، و انظر ايضا، القرار رقم 167252 المؤرخ في 1998/4/27، المجلة القضائية الجزائر، عدد 1 لسنة 1998، ص 198، و ايضا القرار رقم 89434 المؤرخ في 1991/12/29 المجلة القضائية، الجزائر عدد 2 لسنة 1993، ص 123.

⁴ - المادة 82، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

⁵ - المادة 84، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

و ما تسببه من ضرر للمباني المجاورة لاجل الحفاظ على البيئة.

الفرع الثالث: رخصة الهدم و اثرها على حماية البيئة

رخصة الهدم من الرخص الهامة في مجال حماية البيئة والوقاية من الاخطار التي تنجم عن عملية هدم البنايات، بحيث لا يمكن القيام باي عملية هدم كلية او جزئية دون الحصول على رخصة هدم، خاصة عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف او في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية، وفقا للاحكام التشريعية او التنظيمية المطبقة عليها او عندما تكون البناية الالية للهدم سندا لبناية مجاورة، وايضا لضمان انجاز عملية الهدم في الظروف الامنية والتقنية المطلوبة.

و ما يزيد من اهمية هذه الرخصة كوسيلة قانونية و اداة للرقابة السابقة على اعمال الهدم مساهمة الاشخاص العمومية والهيئات والمصالح المهتمة بالبيئة من خلال ابداء رايها الاستشاري (اثناء عملية التحقيق العمومي)، في عملية الاعداد و الدراسة و هو ما يجعل من رخصة الهدم الوسيلة القانونية، التي يمكن من خلالها ان تساهم هذه الهيئات و المصالح و المجتمع المدني بصفة خاصة و بطريقة وقائية في المحافظة على البيئة¹.

فهذه الرخصة لها دور كبير في المحافظة على الجانب الجمالي والعمراني، خاصة وان لها اثر بالغ يصعب تداركه لما يتعلق الامر بالعقارات المحمية و المصنفة ضمن المناطق الاثرية والطبيعية واحتمال الحاق اضرار باملاك الغير، وبالتالي فالغرض منها هو حماية هذه المناطق وبالتالي حماية البيئة.

كما نصت المادة 80 من المرسوم التنفيذي 19/15 انه يجب على المستفيد ان يضع لوحة مستطيلة تتجاوز ابعادها 80 سم، ومرئية من الخارج لاجل اطلاع الغير على وقوع عملية الهدم لاختذ الاحتياطات اللازمة، خاصة فيما تعلق باصحاب الملكيات المجاورة اذا كانت ضمن الاملاك المصنفة، و ذلك لغرض حماية البيئة من باب اولى.

كما نص المادة كذلك من خلال نص المادة 86 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 19/15 على انه " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي هدم الجدران والمبان والبنايات الالية للسقوط في اطار

¹ - شوك مونية، مذكرة سابقة، ص 96.

تدابير الامن، و حماية البيئة التي تقتضيها الظروف المحيطة بعملية الهدم .
كما انه يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة او مراقبة يارها ضرورية للتحقيق من صلاحية كل الجدران او المباني لغرض المحافظة على الامن حماية البيئة " .
كما نص المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 72 فقرة اخيرة على وجوب تقديم وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل، والوسائل التي ينبغي استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

كما جاء في المادة 76 من المرسوم التنفيذي 19/15 على وجوب منح رخصة الهدم عندما تكون الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهار البناية، وهذا الامر ما هو الا مبر واقعي لحماية البنايات وبالتالي الحفاظ على السكينة العامة والتي هي انعكاس لحماية البيئة.
ايضا ملف رخصة الهدم يحتوي على وثائق تهدف الى حماية البيئة ومثال ذلك التقرير والتعهد الذي يقدمه طالب رخصة الهدم للقيام بعملية الهدم، في مراحل واستعمال وسائل لا تعكر استقرار المنطقة، وايضا المحضر الذي يشير الى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية او اليدوية والعتاد و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

المبحث الثاني: الرقابة من خلال الشهادات العمرانية و أثرها على حماية البيئة

توفيقا بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة، ولأجل التحكم في المجال العمراني وضبطه، يتطلب الأمر من الأفراد الحصول على مجموعة من الشهادات العمرانية من الجهات المختصة، بغرض فرض رقابة "رقابة قبلية" لأجل تنظيم الأنشطة العمرانية وتحديد مدى مساهمتها للقوانين المنظمة لهذا المجال، وباعتبار الشهادات العمرانية الأسلوب الأمثل لتحقيق الحماية والوقاية البيئية في مجال التعمير، والحفاظ على الجانب الجمالي و مدى تأثيره على حماية البيئة، و من هذا المنطلق نتناول في هذا المبحث المطالب الآتية

المطلب الأول: الرقابة من خلال شهادة التعمير وأثرها على حماية البيئة

يتطلب القانون على كل شخص قبل الشروع في البناء الحصول على شهادة تعمير لتحديد حقوقه في البناء والاتفاقات، وتفصيل هذا المطلب كالآتي.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

في هذا الفرع نتناول تعريف شهادة التعمير ثم بيان خصائصها وطبيعتها القانونية، وذلك من خلال مايلي .

أولاً: تعريف شهادة التعمير

نصت المادة 51 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على " يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير، تبين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية ".

فهذه الشهادة من ادوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم الاكيد والمستمر فيها، و ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها¹، من طرف الادارة المختصة و كذا توفير محيط عمراني متجانس.

عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 شهادة التعمير على انها " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والاتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها القطعة الارضية المعنية ".

¹ -ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 96.

كما عرفت ايضا على انها " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية، وتزوده بهذه المعلومات من اجل ان يتصور اي مدى تتسجم غايته من البناء مع احكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك ¹."

او هي " شهادة تسلمها الادارة المختصة للمالك تحدد امكانية استغلال الارض بالبناء عليها والارتفاقات الخاضعة لها، فهي لا تنشئ حقوق عليها بل لها دور اعلامي فقط ²."

منه نستطيع القول ان هذه الشهادة اداة هامة لرقابة السلطة المختصة على اشغال التعمير ³، ورغم ان المشرع الجزائري يجعل من طلب هذه الشهادة جوازية الا انها مهمة جدا في تحديد حقوق البناء والاتفاقات للعقار محل البناء، و ذلك قبل الحصول رخصة البناء لتحديد حقوق البناء على العقار ⁴.

ثانيا: خصائص شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير بعدة خصائص تتمثل اهمها في .
شهادة التعمير هي وثيقة كاشفة اذ ان صاحب الملكية له حق استعمال ملكيته وهذه الوثيقة تبين له طرق استعمال ملكيته.

. شهادة التعمير هي وثيقة ادارية تسلم من قبل المصالح الادارية المختصة اقليميا .
. شهادة التعمير تحدد الارتفاقات العامة وحقوق البناء التي تخضع لها الملكية العقارية.
. شهادة التعمير سند اسمي تستخرج باسم الطالب وفي حالة الوفاة لابد من تقديم طلب باسم الورثة.
. شهادة التعمير هي محددة المدة فصلاحياتها سنة واحدة.
. شهادة التعمير وثيقة ادارية تحدد جميع الاشكال التي تخضع لها الارض المعنية.

ثالثا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

رجوعا الى التعاريف السابقة لرخصة التعمير نجد ان المشرع الجزائري اعتبر شهادة التعمير مجرد وثيقة دون تحديد طبيعتها القانونية، فهي ليس رخصة ادارية بمفهومها القانوني لانها لا تمنح المستفيد منها حق القيام باي نشاط ولا تنشئ اي حقوق ⁵.

¹ - د، عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 64.

² - Bartoli Alainet marie anne, l'urbanisme decentralize berger, lerrault, paris, 1984, p

³ - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 96.

⁴ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 222.

⁵ - د، عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 65.

فهي وثيقة من طبيعة خاصة من جهة وهي وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها، من جهة أخرى، فهي وثيقة إدارية تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء. فشهادة التعمير أدوات لمراقبة عملية البناء بصفة مستمرة ومسبقّة قصد التحكم الأكيد والمستمر في هذه العملية، ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها، من طرف الإدارة المحلية بالإضافة إلى محاولة توفير محيط عمراني متجانس¹ أما المنازعات المعروضة بشأن هذه الشهادة أمام الجهة القضائية المختصة، إنما هو نتيجة و أثر لطبيعتها القانونية و ليس سببا لاعتبارها قرار إداري².

الفرع الثاني: اجراءات اعداد شهادة التعمير

لأجل الحصول على شهادة التعمير يجب اتباع مجموعة من الاجراءات تتمثل في

اولا: تقديم طلب شهادة التعمير

اشترط المشرع الجزائري من خلال نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15، شروط معينة في صاحب الطلب و في الملف و تفصيل ذلك كالآتي.

1 . شروط طلب الشهادة

حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه على طالب شهادة التعمير تقديم طلب مرفقا بمجموعة من الوثائق تتمثل في

أ. وثائق إدارية

رجوعا إلى المادة 3 السالفة الذكر فإن الوثائق التي تثبت صفة الطالب تتمثل في . طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب (المالك أو موكله أو أي شخص معني).

ب . وثائق تقنية

تتمثل هذه الوثائق حسب المادة 3 السالفة الذكر في

. تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية

تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني

. يتضمن الطلب "بطاقة معلومات" نفس البيانات ما عدا هوية المالك

¹ - جيري محمد، مذكرة سابقة، ص 103.

² - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 96.

2 . صفة طالب الشهادة

نصت المادة 1/3 من المرسوم التنفيذي 19/15 على " يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك او من طرف موكله او اي شخص معني..."، ومنه نستطيع القول ان طلب شهادة التعمير يعد و يقدم من طرف المالك او من طرف موكله او اي شخص معني.

الفرع الثالث: دراسة طلب شهادة التعمير

يودع طلب شهادة التعمير او بطاقة المعلومات او الوثائق المرفقة به لدى السلطة الادارية المكلفة بالرقابة، و المتمثلة حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15، في مقر المجلس الشعبي البلدي في نسختين مقابل وصل ايداع يسلم في نفس اليوم ذاته، و في حالة وجود نقص في احد مشتملات الملف فله حق الامتناع عن تقديم الوصل .

كما يمكنه استكمال الوثائق و بذلك يبداء حساب الاجال من تاريخ ايداع الوثائق المستكملة و تسليم وصل بذلك¹.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من الملف الى مصالح التعمير للبلدية لاجل دراسته اعتمادا على احكام ادوات التعمير المعمول بها، ويمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية او اي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

الفرع الرابع: البت في طلب شهادة التعمير

بعد دراسة الملف من طرف مصالح التعمير بعد جمع الاراء والاستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران، ويتم بعدها صدور القرار بالقبول او الرفض وتفصيل ذلك كما يلي

اولا: الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير

بالرجوع الى المادة 3 فقرة اخيرة من المرسوم التنفيذي 19/15 على ان " تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

¹ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 98.

ثانياً: مضمون قرار شهادة التعمير

بعد ايداع الطلب المتضمن شهادة التعمير او بطاقة المعلومات على مستوى الجهة المختصة فان القرار الصادر بخصوصها لا يخرج عن فرضيتين، اما القبول ومنح الشهادة او بالرفض وذلك كمايلي

1 . قبول طلب شهادة التعمير

حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 19/15 فانه يتم تبليغ منح شهادة التعمير او بطاقة المعلومات، خلال خمسة عشر يوم الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

و يجب ان تبين شهادة التعمير او بطاقة المعلومات مايلي

. مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الارضية

. الارتفاقات المدخلة على القطعة الارضية و المواصفات التقنية الاخرى

. خدمة القطعة الارضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المبرمجة

. الاخطار الطبيعية التي يمكن ان تؤثر على الموقع المعني و تلك المحددة على

الخريطة، التي يمكن ان تنقص من قابلية القطعة الارضية لانجاز المشروع عليها او تمنع ذلك لا

سيما

. ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح

. تحركات القطع الارضية المعرضة للفيضانات¹.

. الاخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات

البتروولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

. حددت صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الاراضيالمعمل به، او بصلاحية المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعميرفي حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي .

. تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة اشهر. لا يمكن ان تطرح انظمة التهيئة والتعمير المذكورة

في شهادة التعمير للبحث من جديد، اذا تم ايداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة

قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير او بطاقة المعلومات².

¹ - المادة 4، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - المادة 5، من المرسوم التنفيذي 19/15.

2 . رفض طلب شهادة التعمير

يجوز للجهة المختصة رفض منح شهادة التعمير و عدم تسليمها، و في المقابل¹ مكن المشرع صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي بلغ به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الاجال المطلوبة، ان يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية (طعن سلمي) و في هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الشهادة او الرفض المبرر بخمسة عشر يوم

يمكن صاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن .

و في هذه الحالة تامر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على اساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالايجاب على صاحب الطلب او باخضاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن .
يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة².

الفرع الخامس: شهادة التعمير واثرها على حماية البيئة

تلعب شهادة التعمير دور هام في حماية البيئة باعتبارها تساهم في المحافظة على الجانب العمراني و الجمالي للبناء، ذلك ان شهادة التعمير هي اجراء سابق على عملية البناء لانها عبارة عن شهادة معلومات تبين الحقوق في البناء و الارتقاقات التي تخضع لها الارض المعنية و تزود طالبا بمعلومات من اجل ان يتصور الى اي مدى تنسجم غايته من البناء مع احكام الرخصة .
المتعلقة بالبناء.

فهو اجراء رقابي اولي يسبق عملية البناء و يهدف الى دراسة مسبقة للمشروع المراد ببناءه و قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء، خاصة اذا كانت يمس بالمناظر الطبيعية و المساحات الخضراء او اذا كانت هذه المشاريع على حساب هدم الاشجار او نزع الغطاء النباتي فانه يتم رفض تسليم الشهادة و ذلك لاجل الحفاظ على البيئة، او كانت هذه البنايات لا تتوافق مع التوجهات الاساسية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي .

¹ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 100.

² - المادة 6، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

فشهادة التعمير في اطار حماية البيئة تهدف الى وضع حدود واضحة لاجل منع اقامة المباني و السكنات في المناطق المعرضة للاخطار، تجسيدا لقانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة خاصة مع ادراج البعد البيئي ضمن أدوات التعمير، و بذلك فهي اداة لضمان تطبيق السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير و تعمل على اعادة نوع من التوازن بين مختلف وظائف الارضي و انماط البناء المتنوعة¹ و حماية البيئة. فهذه الشهادة تحدد حقوق البناء والارتفاعات والمناطق المثقلة بارتفاع عدم البناء بسبب الخطر الكبير.

تهدف هذه الشهادة الى تحديد و بيان الاخطار الطبيعية التي يمكن ان تمس الموقع المعني او الموضوع على الخرائط، التي تؤدي الى تحديد او اقضاء قابلية اقامة المشروع على القطعة الارضية لا سيما

. ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الارض

. حركات التربة

. الارض المعرضة للفيضانات

. تحديد الاخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الخطرة وقنوات نقل المواد البترولية وخطوط نقل الطاقة، وعليه يمكن القول ان المعرفة المسبقة للارضية ويجنب الاشخاص العديد من المخاطر التي قد تنجم عنها اضرار بيئية كبيرة.

فشهادة التعمير بغض النظر عن دورها العمراني فهي وسيلة اعلام بيئية ، يتم من خلالها معرفة الوضعية البيئية لهذه القطعة الارضية و تعد تكريسا للحق في الاعلام البيئي، وفق ما نصت عليه المادة 7 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة بقولها " لكل شخص طبيعي او معنوي ان يطلب من الهيئات المعنية معلومات متعلقة بالبيئة، الحق في الحصول عليها، يمكن ان تتعلق هذه المعلومات بكل المعطيات المتوفرة في شكل مرتبط بحالة البيئة و التنظيمات و التدابير و الاجراءات الموجهة لضمان حماية البيئة " .

¹ -مزوزي كاهنة، مذكرة سابقة، ص 33.

هنا يكمن اسقاط هذا الحق على طلب شهادة التعمير كونها تعطي لمن له الصفة القانونية، في طلبه المعلومات الكافية حول القطعة الارضية المعنية، وتوحي بالاضرار التي تنتج بعد تشييد البنايات عليها لا سيما الاخطار التكنولوجية والطبيعية المتوقعة.

المطلب الثاني: الرقابة من خلال شهادة التقسيم و اثرها على حماية البيئة

لشهادة التقسيم اهمية بالغة فهي اداة للرقابة على تقسيم العقارات المبنية نص عليها المشرع في قانون التهيئة والتعمير، و حددها ونظمها المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، و تفصيل ذلك كما يلي

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

نتناول في هذا الفرع تعريف شهادة التعمير ثم بيان اهميتها وطبيعتها القانونية، من خلال.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

عرفها المشرع في المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم، عندما يزعم تقسيمه الى قسمين او عدة اقسام ". ونصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 على " ... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام ". وعرفت بانها " وثيقة عمرانية تمنح في اطار تنظيم عمليات البناء و هي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية¹ .

او هي " رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني الى وحدتين او عدة وحدات عقارية² .

يتبين من خلال التعاريف السابقة ان شهادة التقسيم اقرها المشرع الجزائري لاجل تقسيم عقارات مبنية، وليست الاراضي الشاغرة غير المبنية التي تتطلب رخصة تجزئة. فهي اداة رقابية ضرورية في مجال التهيئة والتعمير، وهي تخص امكانية تقسيم العقارات المبنية وهي لا تغير في حقوق البناء او الارتفاقات المتعلقة بالعقار عكس رخصة التجزئة.

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 68.

² - ديبج زهيرة، مذكرة سابقة، ص 23.

ثانيا: اهمية شهادة التقسيم

تتمثل اهمية هذه الشهادة في انها ضرورية في عملية تقسيم العقارات المبنية و هي ملزمة لكل مالك عند تصرفه في اي جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد رسمي امام الموثق، وان هذا التقسيم سيكون موضوع عقد امام الموثق يسمى ايداع وثائق التقسيم لاعطاء المالك عقد جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها و مشتملاتها و حدودها الجديدة و بالتالي حق الانتفاع بها وفق القانون¹ .

ثالثا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

من خلال استقراء نصوص قانون التهيئة والتعمير والمرسوم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير انه لم يبين طبيعة شهادة التقسيم، و لكن بالرجوع الى شروطها و الجهة المختصة بتسليمها و مضمونها نجد انها ينطبق عليها شروط القرار الاداري المتمثلة في صدوره بالارادة المنفردة من احدى السلطات الادارية، و احداثه اثار قانونية بانشاء وضع قانوني جديد او تعديل او الغاء وضع قانوني قائم² .

الفرع الثاني: اجراءات اعداد وتسليم شهادة التقسيم

خص المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 شهادة التقسيم، باجراءات خاصة اثناء الاعداد والتسليم و تفصيل ذلك كما يلي

اولا: تقديم طلب شهادة التقسيم

اشترط المشرع من خلال نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 شروط معينة في صاحب الطلب و في الملف المقدم، و ذلك لاجل تفعيل عملية الرقابة الممارسة على الاشغال المتعلقة بها و نتناول ذلك كمايلي

1 . شروط طلب شهادة التقسيم

حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 ان طالب شهادة التعمير، يجب عليه ان يتقدم بطلبه الى الجهات المختصة مرفقا بملف يتكون من

¹ - ديرم عايدة، مرجع سابق ، ص 102 .

² - ديرم عايدة ، مرجع نفسه، ص 101.

أ. وثائق إدارية

- . يتمثل الملف الإداري حسب المادة المذكورة اعلاه في
- . طلب شهادة التقسيم موقع عليه من المالك او موكله
- . نسخة من شهادة الملكية
- . توكيل طبقا لاحكام الامر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني
- . نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او الموكل شخص معنوي

ب . وثائق تقنية

- تتمثل الوثائق هذه الوثائق حسب نص المادة 35 من المرسوم 19/15 في
- . ملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية او في التعمير ويشتمل على الوثائق المذكورة
- ادناه مؤشر علي كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و
- مهندس مسح الاراضي اللذين يمارسان نشاطهما حسب الاحكام المعمول بها.
- . تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد مركز المشروع حدود القطعة ومساحتها
- . التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 او 500/1 التي تشمل البيانات الاتي
- . مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الارضية والمساحة الاجمالية للارضية والمساحة
- المبنية من الارض.
- . بيان شبكات التهئة الموصوله بالقطعة الارضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك
- . اقتراح تقسيم المساحة الارضية
- . تخصيص القطع الارضية المقررة في اطار نسبة التقسيم¹.

2 . صفة طالب الشهادة

- حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 فان صفة طالب شهادة التقسيم تشمل كل من

أ. المالك

- له حق الحصول على شهادة التقسيم و ذلك بارفاق نسخة من عقد الملكية المثبت لذلك².

¹ - المادة 35، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - الحائر لا يحق له طلب شهادة التقسيم، باعتبار ان المادة 34 من المرسوم التنفيذي، 19/15 ، ذكرت المالك والوكيل فقط.

ب . الوكيل

يجوز للمالك توكيل شخص آخر لاجل تقديم طلب شهادة التقسيم، وعليه ارفاق الطلب بنسخة من التوكيل طبقا لاحكام القانون المدني.

اما اذا كان المالك او الموكل شخص معنوي يجب ارفاق نسخة من القانون الاساسي

ثانيا: دراسة طلب شهادة التقسيم

يجب تقديم الطلب المتضمن شهادة التقسيم من المالك او موكله في خمس نسخ، الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الارضية بصفته الجهة الادارية المكلفة بعملية الرقابة¹.

و يسجل تاريخ ايداع الطلب على وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم و ذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب ان تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، و يجب توضيح كل الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الممنوح لطالب الشهادة.

وحسب نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 فانه يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الاشكال التي يتم بها تحضير رخصة البناء.

ثالثا: البت في طلب الشهادة

بعد دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، تصدر الجهة المختصة بمنح الرخصة قرار اداري اما بقبول الموافقة على الطلب، ومنه منح شهادة التقسيم او ترفض منحها وتفصيل ذلك كما يلي

1 . الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم

شهادة التقسيم يتم تحضيرها على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، بنفس الاشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء، وبما انها تحضر على مستوى هذا الشباك و تاخذ نفس اجراءات رخصة البناء، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة الادارية المختصة بمنح شهادة التقسيم.²

¹ - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15 / 19.

² - المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

2 . مضمون شهادة التقسيم

بعد ايداع الطلب المتضمن شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، فان القرار الصادر بخصوصها لا يخرج عن فرضيتين، اما قبول منح الشهادة او رفض منحها وتفصيل ذلك كما يلي

أ . قبول طلب شهادة التقسيم

عند استيفاء الطلب المتضمن شهادة التقسيم للشروط المنصوص عليها قانونا فانه يتوجب على السلطة الادارية المختصة بالرقابة منح الشهادة، و ذلك بموجب قرار اداري¹، و حسب المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15 فان شهادة التقسيم تبلغ حسب نموذجها المرفق بهذا المرسوم و ذلك خلال الشهر الموالي لتاريخ ايداع الطلب وحدد المشرع الجزائري مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها².

ب . رفض منح شهادة التقسيم

يجوز للجهة المختصة رفض منح شهادة التقسيم و عدم تسليمها (في حالة عدم توفر الشروط المنصوص عليها قانونا)، و في المقابل مكن المشرع صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي بلغ به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الاجال المطلوبة ،ان يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية (طعن سلمي) و في هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الشهادة او الرفض المبرر بخمسة عشر يوم

يمكن صاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن .

و في هذه الحالة تامر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية ، على اساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالايجاب على صاحب الطلب او باخطاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن ، كما اجاز المشرع لصاحب الطلب اللجوء الى الجهات القضائية المختصة لاجل رفع دعوى قضائية³.

¹ -ديرم عايدة ، مرجع سابق ، ص 105.

² -المادة 35، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

³ - المادة 40 من المرسوم التنفيذي، 19/15.

الفرع الثالث: شهادة التقسيم و أثرها على حماية البيئة

شهادة التقسيم اداة للرقابة على تقسيم العقارات المبنية، فهي ضرورية في اي عملية تقسيم لعقارات مبنية، فهي تلعب دور هام و كبير في مجال حماية البيئة بحيث يجب ان تكون موافقة للتوجهات الاساسية للمخططات المحلية المتمثلة في مخطط شغل الاراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و ذلك من خلال ترشيد استعمال المساحات و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة ووقاية المحيط و المحافظة على الوسط الطبيعي .

و بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير بعقود التعمير، فان المادة 35 منه اوجبت بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الارضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك و ذلك لما لهذا الاجراء من اثر فعال على حماية البيئة ووجوب اخذه بعين الاعتبار عند اجراء أي عملية قسمة.

فشهادة التقسيم تعتبر من اكبر الوسائل القانونية فعالية في حماية البيئة من مخاطر التعمير، فهي اسلوب وقائي قبلي يتم استخدامها كاداة لممارسة الرقابة المسبقة على النشاط العمراني الفردي، و مدى مطابقة البناءات لسياسة التعمير واحترامها لمقتضيات حماية البيئة بشقيها الطبيعي و المشيد لاسيما في المناطق الخاصة، و ان هذه الشهادة تتعلق بمجموعة من الضوابط البيئية التي تتعلق بشكل اساسي بموقع البناء و مراعاة الطبيعة الخاصة لبعض المناطق الحساسة، و كذلك ضوابط تتعلق بالبناء في حد ذاته من خلال حماية الصحة العامة و المحافظة على جمال ورونق المناطق الحضرية، و الذي يعتبر عنصر اساسي من النظام العام البيئي¹ .

فالبيئة و التعمير اصبحا وجهين لعملة واحدة لاندماج مفهوم التعمير و حماية البيئة في مفهوم واحد، من خلال تعديلات قانون التهيئة و التعمير، وقانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة بحيث اصبح الاهتمام يتمحور حول شهادة التقسيم من خلال الحماية القانونية لجمال المباني والمحافظة على رونقها، من خلال تقسيم العقارات بطريقة تحافظ على شكلها و جمالها.

¹ - شوك مونية، مذكرة سابقة، ص 74.

المطلب الثالث: الرقابة من خلال شهادة المطابقة و أثرها على حماية البيئة

لشهادة المطابقة اهمية بالغة من حيث الرقابة على مطابقة البناء، نص عليها المشرع في قانون التهيئة والتعمير ونظمها بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها وتفصيل ذلك كما يلي

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

في هذا الفرع نتناول تعريف شهادة التقسيم و بيان اهميتها و خصائصها القانونية، من خلال.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

تنص المادة 75 من قانون التهيئة والتعمير على " يتم عند انتهاء اشغال البناء اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء، بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي او من قبل الوالي...".

و تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 على "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء".

او هي " وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لاحكامها، تمنح للمالك او صاحب المشروع بعد اشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بانهاء البناء من اجل اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء¹ ".

او هي " تلك الوثيقة الادارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء و المستفيد منها، و تشهد فيها الادارة بموجب سلطتها الرقابية (السابقة و البعدية او اللاحقة) و تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء و التزامه بالمواصفات التي تضمنها قرارالترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق و المستندات الادارية و التقنية و اللازمة² ".

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص66.

² - عبدالرحمن عزوي، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والادارية ، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع ، سنة 2008 ، ص 156 .

او هي " وثيقة ادارية تثبت انتهاء اشغال بناء كانت موضوع رخصة بناء طبقا لمخطط مصادق عليه من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء"¹.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

لشهادة المطابقة عدة خصائص تتمثل في

. شهادة المطابقة ذات طابع الزامي اي يتوجب على اصحاب و مالكي المشاريع ضرورة اصدارها،
لانه لا يمكن استغلال المبنى الا بعد صدور هذه الشهادة.

. شهادة المطابقة وثيقة ادارية لا تمنح الا من طرف سلطة ادارية مختصة قانونا.

. شهادة المطابقة رخصة ادارية لانها تسمح لصاحب البناء طالب شهادة المطابقة من استعمال
المبنى والاستفادة به للغرض الذي شيد من اجله.

. شهادة المطابقة وسيلة رقابية كونها الية من اليات الرقابة البعيدة²

. ثالثا: اهمية شهادة المطابقة

تتمثل اهمية شهادة المطابقة في انها وسيلة رقابية بعيدية لمطابقة البناءات المنجزة

وفقا لرخصة البناء، وتظهر هذه الاهمية في مجال حماية الجانب الجمالي و العمراني و البيئي و
لذلك اوجب المشرع من خلال نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 الحصول عليها من
طرف المستفيد من رخصة البناء فور الانتهاء من الاشغال.

فالحصول على شهادة المطابقة يمنح الحق في الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومية، و ذلك
بموجب المادة 61 من القانون 15/08، و بذلك هي وسيلة رقابية على الاماكن المعدة لاستقبال
الجمهور و السكن و السماح بذلك طبقا لنص المادة 8 و 10 من قانون 15/08 التي منعت شغل
و استغلال البناية قبل اتمام انجازها و الحصول على شهادة المطابقة.

رابعا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة اهم وسيلة لاعادة النظام العمراني العام التي نص عليه القانون المتعلق
بالتهيئة و التعمير، كونها وثيقة ادارية تسلم من طرف جهة ادارية بعد اتمام الاشغال لتبين مدى
مطابقتها و انسجامها مع التصاميم المصادق عليها، و كذا بنود رخصة البناء و ذلك بغير فرض

¹ - بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني ، مقال بمجلة الموثق، العدد 10، لسنة 2010 ، ص 12.

² - عبدالرحمن عزوي، حالة شهادة المطابقة، مقال سابق، ص 189.

التزامات و قيود على المرخص له بالبناء من اجل اعلام الادارة و اخطارها ببده الاشغال لتتمكن من ممارسة رقابتها البعدية ، و من اجل حماية الغير و اعلامه و عدم تعرضه للاضرار الناجمة عن القيام بهذه الاشغال¹، و بذلك فهي وثيقة هامة في مجال التهيئة و التعمير تصدر عن جهة ادارية محددة بنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 و تاخذ جميع اركان القرار الاداري.

خامسا: مجال تطبيق شهادة المطابقة

تطبيقا لاحكام المادة 10 من القانون 15/08 والمادة 75 من قانون التهيئة و التعمير، فانه يجب على المستفيد من رخصة البناء و عند انتهاء الاشغال الحصص على شهادة المطابقة، الا ان المادتين 15 و 16 من القانون 15/08 ميزت بين حالتين هما

1 . البنايات المعنية بتحقيق المطابقة

حسب المادة 15 من القانون 15/08 تشتمل تحقيق المطابقة على

- . البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء
- . البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لاحكام الرخصة المسلمة
- . البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء
- . البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

2 . البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة

حسب المادة 16 من القانون 15/08 ان هناك بنايات لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة

- . البنايات المشيدة في قطع ارضية مخصصة للارتفاعات و يمنع البناء عليها
- . البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والاثرية و بحماية البيئة و الساحل، بما فيها مواقع المواني و المطارات و كذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها
- . البنايات المشيدة على الاراضي الفلاحية او ذات الطابع الفلاحي او الغابية او ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني.
- . البنايات المشيدة خرقا لقواعد الامن او التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع

¹ - عليان بوزيان، النظام العمراني العام في ظل القانون المنظم للترقية العقاري 4/11 ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الافاق، جامعة ورقلة ، ص 22.

. البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة او مضرة بها ويستحيل نقلها¹.

الفرع الثاني: اجراءات تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من الاشغال المقامة بناء على رخصة البناء فانه يتوجب عليه مباشرة التصريح بذلك امام الجهات المختصة، لاجل منحه شهادة المطابقة بعد التأكد من مطابقة الاشغال لرخصة البناء و تفصيل ذلك كالآتي

اولا: تقديم طلب شهادة المطابقة

عند تقديم طلب شهادة المطابقة نميز بين حالة التصريح بانتهاء الاشغال وحالة عدم التصريح بالاشغال و ذلك كالآتي

1 . حالة التصريح بانتهاء الاشغال

عند الانتهاء من الاشغال يودع المستفيد من رخصة البناء طلب الى الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة، و هو اجراء ضروري لمنح هذه الشهادة و تكون المبادرة من المستفيد من رخصة البناء (المالك او صاحب المشروع² .

يتم تقديم التصريح في نسختين خلال اجل ثلاثون يوم ابتداء من تاريخ انتهاء الاشغال، يشهد على الانتهاء من الاشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني و محضر تسليم الاشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) ، بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي او البنايات المستقبلية للجمهور و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل ايداع يسلم في نفس اليوم و ترسل نسخة من التصريح الى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة³.

2 . حالة عدم التصريح بالاشغال

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الاشغال حسب الشروط و في الاجال القانونية التي يكمن بغياها الاستناد الى تاريخ الانتهاء من الاشغال، تبعا لاجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء ، و تجرى

¹ - المادة 16، من القانون، 15/08.

² - انظر المادة 7، من المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، بخصوص التعريف بصاحب المشروع .

³ - المادة 66 من المرسوم التنفيذي، 19/15.

عملية مطابقة الاشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و هو ما نصت عليه المادة 66 / 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 بقولها " عندما لا يودع التصريح بانتهاء الاشغال حسب الشروط و في الاجال المطلوبة، التي يمكن بغياها الاستناد الى تاريخ الانتهاء من الاشغال تبعا لاجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الاشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي".

3 . الملف الواجب ارفاقه بالطلب

رجوعا للمرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لاجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات¹، الذي نصت المادة 4 منه على انه يجب ان يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات بملف يحتوى على وثائق ذكرتهما المادة تحديدا حسب كل حالة طلب المطابقة. و نصت المادة 5 من المرسوم نفسه على انه " يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناءة مرفقا حسب الحالة باحد الملفات المذكورة في المادة 4 اعلاه لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناءة مقابل وصل استلام يبين تاريخ الايداع و هوية المصرح". و هذا الالتزام يقع على عاتق السلطات الادارية في مجال العمران باعتبارها سلطة الضبط الاداري، لها عمل رقابي مستمر وردعي يلي اعمال البناء المرغوب فيها و المرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة و التعمير².

ثانيا: دراسة الطلب والتحقيق فيه

يتم ايداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بانتهاء الاشغال في الاجال المقررة في المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي هي ثلاثون يوم، و اوجب المشرع على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص المبادرة بدراسة الطلب المتعلق بالمطابقة والتحقيق فيه. وللتحقيق في المطابقة يجب ان تشكل لجنة مراقبة المطابقة تتكون من . ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم 19/15.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 27 لسنة 2009 .

² - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 238.

. ممثل عن القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة¹.

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني لعقد اجتماع، بغية دراسة ملف شهادة المطابقة وذلك في اجل خمسة عشر يوم بعد ايداع التصريح بانتهاء الاشغال عند الاقتضاء.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي اشعارا بالمرور على مكان العمل او ورشة العمل و معاينة الاشغال المصرح بها، و يخطر المستفيد من رخصة البناء بذلك قبل ثمانية ايام على الاقل.

و على اثر زيارة مكان العمل او ورشة العمل و معاينة اعمال البناء المنجزة بعد عملية مراقبة المطابقة، يحضر اعضاء اللجنة محضر بجرد الاعمال التي تمت معاينتها و مراقبتها و يذكر فيه جميع الملاحظات، و يبين فيه راي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها و يوقع اعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، و في حالة غياب احد اعضاء المصالح المعنية او كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط²، بعدها يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في قرار منح شهادة المطابقة من عدمه.

و ذا لم يتم ايداع التصريح في الاجال القانونية فعليها اجراء المطابقة استنادا لاجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، بمبادرة منها او من رئيس المجلس الشعبي البلدي او مديرية الحماية المدنية بالنسبة للمؤسسات المستقبلية للجمهور³.

ثالثا: البت في شهادة المطابقة

بعد دراسة الطلب المتعلق بشهادة المطابقة يحول الملف الى الجهة المختصة قانونا لاصدار القرار المتعلق بها و تفصيل ذلك كالاتي

1 . الجهة المختصة بتسليم شهادة المطابقة

نصت المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 على " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم على اساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم

¹ - المادة 66 فقرة اخيرة ، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - المادة 67، من المرسوم التنفيذي، 19/15.

³ - دريم عايدة، مرجع سابق، ص 110.

خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في اجل ثمانية ايام ابتداء من تاريخ الخروج، اذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من اشغالها".

و نصت المادة 64 من نفس المرسوم على " المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه او تلك المسلمة من طرف الوالي المختص اقليميا او من طرف الوزير الملف بالعمران".

يتضح من خلال استقراء المادتين ان رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، هو المختص بمنح شهادة المطابقة و ذلك على اساس محضر اللجنة (لجنة مراقبة المطابقة)، و ذلك في اجل ثمانية ايام ابتداء من تاريخ الخروج، و لا يمكن لاي جهة ادارية ان تمنح هذه الشهادة و الا تعرضت للالغاء بسبب عدم الاختصاص¹ .

2 . مضمون قرار شهادة المطابقة

القرار الصادر بشأن شهادة المطابقة فور انتهاء كافة الاجراءات الرقابية، اما ان يصدر القرار و تسلم شهادة المطابقة او برفض منح الشهادة او منحها على مراحل و تفصيل ذلك كمايلي

أ. قبول طلب شهادة المطابقة (منح الشهادة)

بعد اجراء المراقبة يحزر محضر الجرد من طرف لجنة مراقبة المطابقة (يرسل في اجل 8 ايام ابتداء من تاريخ خروجها الى رئيس المجلس الشعبي البلدي)، تبين فيه جميع الملاحظات حول مدى مطابقة الاشغال التي تمت معاينتها مع رخصة البناء الممنوحة، و منه تسلم شهادة المطابقة من طرف الجهة المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي) ، اذا اثبت محضر الجرد مطابقة الاشغال المنجزة للقانون و التنظيمات المعمول بها مع رخصة البناء طبقا للمادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

ب . رفض طلب شهادة المطابقة

اذا ثبت من محضر الجرد المحرز من طرف اللجنة المختصة مخالفة الاشغال للتصاميم المصادق عليها ورخصة البناء، فعلى السلطة المختصة اعلام المعني برفض تسليم الشهادة ومنه نصت

¹ - تجدر الاشارة هنا الى ان المادة 75 من قانون التهيئة والتعمير المعدل و المتمم، تعطي الاختصاص في منح رخصة المطابقة الى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، بينما المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 منحت الاختصاص في منح رخصة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط، وهو ما يشكل تناقض بين المادتين.

المادة 2/68 من المرسوم التنفيذي 19/15 بقولها " اذا بينت عملية الجرد عدم انجاز الاشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها، ووفق احكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعد امكانية تسليم شهادة المطابقة وانه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الاحكام المطبقة و تذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب احكام قانون التهيئة و التعمير".

ويتم منحه مهلة بموجب المادة 4/ 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ان الا تتعدى ثلاثة اشهر، قصد القيام باجراء المطابقة، اذ يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و لاحكام المطابقة و تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب احكام قانون التهيئة و التعمير.

و بعد انقضاء هذا الاجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي ان اقتضى الامر شهادة المطابقة او يرفض منحها، و يشرع في الملاحقات القضائية¹، طبقا للمادة 78 من قانون التهيئة و التعمير كرقابة لاحقة².

كما انه يمكن ان يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الاجال المذكورة في قرار رخصة البناء، و ذلك اذا كانت الاشغال المتبقية و لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من اشغاله. و للمعني بالامر اي طالب شهادة المطابقة، الذي لم يرضه الرد الذي بلغ به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الاجال المطلوبة، ان يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية (طعن سلمي) و في هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الشهادة او الرفض المبرر بخمسة عشر يوم . يمكن لصاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن .

و في هذه الحالة تامر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على اساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالايجاب على صاحب الطلب او باخطاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن ، كما اجاز المشرع لصاحب الطلب

¹ - المادة 68 / 4 ، من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - دبريم عايدة، مرجع سابق، ص 111.

اللجوء الى الجهات القضائية المختصة لاجل رفع دعوى قضائية¹.

الفرع الثالث: شهادة المطابقة و اثرها على حماية البيئة

شهادة المطابقة وسيلة رقابية بعدية لمدى مطابقة البناءات المنجزة لاحكام رخصة البناء، وهي بذلك لها دور كبير في حماية الجانب العمراني والجمالي للبناءات، ففي حالة مخالفة البناء للرخصة الممنوحة يتم تحرر محضر بذلك ولا تسلم رخصة المطابقة، وهو دليل على مدى حرص المشرع على حماية الاشخاص من اخطار البناءات غير المطابقة للانظمة ومن باب اولى حماية البيئة في جانبها العمراني.

فقد يتم رفض هذه الشهادة لطالبها اذا كانت المشاريع المنجزة او البناءات المقامة تمس بالبيئة و بصحة وامن المواطن، لذلك اوجب المشرع في بعض المشاريع و قبل منح رخصة البناء وجوب ارفاق الملف بدراسة التأثير على البيئة و مدى مطابقة البناء لقواعد حماية البيئة .

فالمشرع وضع ضوابط ومقاييس تتعلق بالبنائة المراد مطابقتها تحسبا لاي انعكاس سلبي على البيئة، وان هذه الشروط المتعلقة بالبيئة يتم اشتراطها عند تقديم ملف رخصة البناء، وان اي اخلال بها يكون سببا في رفض تسليم الرخصة التي هي اساس البناء والتي يتم فيما بعد اجراء المطابقة عليه².

فشهادة المطابقة هي ضمان لصلاحية البناء ومطابقته للمواصفات المعمول بها في رخصة البناء وسلامتها، وتضمن ايضا تطابق اعمال البناء مع الاصول الفنية والمواصفات العامة لتوفير مقتضيات الصحة العمومية وحماية البيئة العمرانية من التلوث، من خلال ضمان مراعاة المسافة المناسبة بين المباني والمنشاة ووجود فتحات للتهوية الجيدة واماكن التخلص من النفايات و بشكل سليم.

كما اتسع مفهوم شهادة المطابقة وعلاقتها بحماية البيئة من خلال اهتمامها بالبناء نفسه، المحافظة على الجانب الجمالي للمباني ورونقها، والعمل على اقامة بناءات امنة ومريحة وخالية من المظاهر غير اللائقة.

¹ - المادة 69 من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - شوك مونية، مذكرة سابقة، ص74.

بعض المشاريع تقتضي القيام بدراسة التأثير على البيئة او موجو التأثير ورافق ذلك في طلب رخصة البناء، وعليه فان شهادة المطابقة تبين مدى التزام المستفيد من رخصة البناء بالدراسة الخاصة بالتاثر او موجز التأثير، و ذلك لان الدراسة البيئية تتضمن وصف محتمل حول التأثير على البيئة، و الحلول البديلة المقترحة و تدابير التخفيف التي تسمح بالحد او بالازالة او التعويض عن الاثار المضرو بالبيئة و الصحة¹.

كما الزم المشرع الجزائري المصالح المكلفة بالبيئة اقليميا بمراقبة ومتابعة المشاريع التي كانت محل دراسة التأثير او موجز التأثير²، وذلك بغرض حماية البيئة من اي انعكاس لعملية البناء غير المطابقة للمواصفات.

¹ -براهيمي موفق، مذكرة سابقة، ص 266.

² - المادة 20، من المرسوم التنفيذي، 145/07.

الفصل الثالث: تنظيم الرقابة من خلال اعمال المعاينة و اثرها على حماية البيئة

تمارس الادارة رقابة سابقة على جميع الانشطة العمرانية التي يقوم بها الافراد او المؤسسات، كما بسط المشرع الجزائري رقابة لاحقة تمارسها هيئات ادارية مؤهلة للبحث عن المخالفات المتعلقة بمجال التعمير ومعاينتها وتحرير محاضر بشأنها و ذلك بغرض الحفاظ على النظام العام في المجال العمراني و حماية البيئة العمرانية بمختلف صورها.

وان هذه الرقابة تمارسها هيئات مختلفة كرئيس المجلس الشعبي البلدي او الاعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات التعمير او شرطة التعمير و غيرها من الهيئات الاخرى .

وعليه نتناول في هذا الفصل المخالفات المتعلقة بالتعمير والهيئات المكلفة بمعاينتها و المحاضر

المحررة بشأنها و بيان العقوبات المترتبة عن ذلك و تفصيل ذلك في المبحثين الاتيين

. **المبحث الاول:** الاجهزة والهيئات المكلفة بالرقابة على عملية البناء و التعمير و اثرها على

حماية البيئة.

. **المبحث الثاني:** احكام واجراءات المعاينة و اثرها على حماية البيئة.

. المبحث الاول: الاجهزة والهيئات المكلفة بالرقابة على عملية البناء والتعمير و اثرها على

حماية البيئة

يوجد في الجزائر العديد من الاجهزة والهيئات المكلفة بالرقابة على عملية البناء بمختلف انواعه وبغرض حماية الانسان وحماية البيئة، وان هذه الهيئات تعمل وفق اطار قانوني و تنظيمي و في اطار سياسة مرسومة ترمي الى المحافظة على سلامة البيئة من خلال جميع اعمالها و تدخلاتها الميدانية على جميع المستويات و تحرير محاضر جراء ذلك و تبليغها للسلطات، لاتخاذ الاجراءات اللازمة و تفصيل ذلك كما يلي.

المطلب الاول: الاجهزة الادارية المؤهلة للبحث عن مخالفات التعمير و اثرها على حماية البيئة

نص المشرع الجزائري في العديد من القوانين والمراسيم على عدد من الاجهزة والهيئات المتمثل دورها في البحث في مجال التعمير وتحديد مخالفات التعمير و تتمثل اهم هذه الاجهزة و الهيئات في

الفرع الاول: لجان مراقبة عقود التعمير

انشأ المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، في المادة 90 منه لجنة لمراقبة عقود التعمير، قصد التحكم في التعمير و مراقبته ضمن اطار قانوني محدد بالتنسيق مع الاجهزة و الهيئات الاخرى المكلفة بالرقابة على عمليات التعمير. نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي 19/15 على " تتشا لدى الوزير المكلف بالعمران و لدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي لجنة لمراقبة عقود التعمير ... " .

يقصد بعقود التعمير حسب المرسوم التنفيذي 276/09 المؤرخ في 2009/8/30 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كيفيات مسكها¹ ان عقود التعمير حسب المادة 5 منه ان عقود التعمير يقصد بها، شهادة التعمير و شهادة التقسيم و رخصة التجزئة و رخصة الهدم ورخصة البناء و رخصة البناء على سبيل التسوية ورخصة الالتزام و شهادة المطابقة .

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 53 لسنة 2009.

اولا : تشكيلة لجان مراقبة التعمير

نصت المادة 92 من المرسوم التنفيذي 19/15 على " يراس اللجنة حسب الحالة الوزير المكلف بالعمران او الوالي او رئيس المجلس الشعبي البلدي

تحدد تشكيلة اللجنة المنصوص عليها اعلاه بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران " .

بالرجوع الى المادة 90 و 92 المذكورين اعلاه فان لجان مراقبة عقود التعمير توجد على مستوى وطني يرأسها الوزير المكلف بالعمران، و على المستوى الولائي يرأسها الوالي و على المستوى البلدي يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وان هذه اللجنة تحدد بموجب قرار و هو القرار المؤرخ في 28 اكتوبر 2006 المحدد للجان مراقبة عقود التعمير¹، و عليه نتناول تشكيلة هذه اللجان حسب القرار المذكور اعلاه كما سيأتي

1 . تشكيلة اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير

نصت المادة 2 من القرار الصادر في 28 اكتوبر 2006 المحدد للجان مراقبة التعمير على ان اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير تتشكل من

. ممثل وزير السكن و العمران رئيسا

. ممثل وزير لدفاع (قيادة الدرك الوطني)

. ممثل وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية

. ممثل وزير المالية

. ممثل وزير الطاقة و المناجم

. ممثل وزير الموارد المائية

. ممثل وزير التهيئة العمرانية و البيئة

. ممثل وزير الفلاحة و التنمية الريفية

. ممثل وزير الاشغال العمومية

. ممثل وزير الثقافة

. يمكن للجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير ان تستعين باي شخص بإمكانه مساعدته في اشغالها.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 20 لسنة 2006.

كما يشترط من ممثلي الوزراء ان يكونوا برتبة مدير على الاقل بالادارة المركزية وهو ما نصت عليه المادة 3 من القرار الصادر بتاريخ 28 اكتوبر 2006.

. كما تعهد الامانة التقنية للجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير لمصالح وزارة السكن و العمران¹ .
وبالرجوع الى تشكيلة هذه اللجنة نجد انها تتشكل من عدة قطاعات وزارية مختلفة مما يجعل منها ذات رقابة اوسع نظرا لاختلاف و تنوع اعضائها.

2 : تشكيلة اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير

نصت المادة 5 من القرار الصادر بتاريخ 28 اكتوبر 2006 على ان اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير تتشكل من

. الوالي رئيسا

. مدير التعمير و البناء

. ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي الولائي

. مدير التنظيم الشؤون العامة للولاية

. مدير الادارة المحلية

. قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية

. رئيس الامن الولائي

. مدير الاملاك الوطنية

. مدير المناجم و الصناعة

. مدير التخطيط و التهيئة العمرانية

. مدير المصالح الفلاحية

. مدير الاشغال العمومية

. مدير الثقافة

. ممثل شركة سونلغاز

¹ - المادة 4، من القرار الصادر في 28 اكتوبر 2006.

كما يمكن للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير ان تستعين باي شخص بإمكانه مساعدتها في اشغالها.

. كما تعهد الامانة التقنية للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير لمصالح التعمير و البناء¹.

و بالرجوع الى تشكيلة هذه اللجنة نجد انها تتشكل من عدة قطاعات مختلفة على مستوى الولاية مما يجعل منها ذات رقابة اوسع نظرا لاختلاف و تنوع اعضائها.

3: تشكيلة اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير

نصت المادة 7 من القرار الصادر بتاريخ 28 اكتوبر 2006 على ان اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير تتشكل من

. رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا

. ثلاثة متخبين من المجلس الشعبي البلدي

. رئيس قسم التعمير و البناء

. قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية

. رئيس الامن الحضري

. ممثل مصالح المياه

. ممثل عن المصالح الفلاحية

. ممثل عن مصالح الاشغال العمومية

. ممثل المصالح الثقافية

. ممثل شركة سونلغاز

. كما يمكن للجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير ان تستعين باي شخص بإمكانه مساعدتها في مراقبة عقود التعمير.

. كما تعهد الامانة التقنية للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير لمصالح التعمير و البناء للمجلس الشعبي البلدي².

¹ - المادة 6، من القرار الصادر بتاريخ 28 اكتوبر 2006.

² - المادة 8 من القرار الصادر بتاريخ 28 اكتوبر 2006.

و بالرجوع الى تشكيلة هذه اللجنة نجد انها تتشكل من عدة قطاعات مختلفة على مستوى الولاية مما يجعل منها ذات رقابة اوسع نظرا لاختلاف و تنوع اعضائها.

ثانيا: مهام لجان مراقبة عقود التعمير

تتمثل مهام لجنة مراقبة عقود التعمير (الوطنية و الولائية و البلدية) حسب المادة 91 من المرسوم 19/15 فيما يلي

. مراقبة الاشغال طبقا للرخص المسلمة

. متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للتعمير

استحدثت المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للتعمير، بموجب المرسوم التنفيذي 344/09 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير¹، من اجل تعزيز مهام الرقابة على التعمير والتحكم فيه و مراقبته ضمن اطار قانوني، ولتقديم الدعم الضروري للمصالح التقنية للدولة و ذلك من خلال منحها صلاحيات و سلطات واسعة في هذا المجال و تفصيل ذلك كمايلي

اولا: ماهية الوكالة الوطنية للتعمير

للتعرف على الوكالة يستدعي الامر تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية وتشكيلتها و ذلك من خلال ما يلي

1 . تعريف الوكالة الوطنية للتعمير

حسب المادة الاولى من المرسوم التنفيذي 344/09 انه " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي و تسمى الوكالة الوطنية للتعمير". وعليه يمكن تعريفها على انها " هيئة عمومية تحت وصاية وزير السكن والعمران تتولى مهمة اقتراح الدراسات والتحليلات الاستشرافية، و تدعيم عمل الدولة و الجماعات المحلية في ميدان التعمير و متابعة المشاريع ذات البعد الوطني او الجهوي او المحلي".

وعرفت ايضا على انها " قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية و هي مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و تخضع

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 6 لسنة، 2009.

للقواعد المطبقة على الادارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتوضع تحت تصرف وصاية السكن¹ .

2 . الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للتعمير

تنص المادة الاولى من المرسوم التنفيذي 344/09 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير على انه " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي و تسمى الوكالة الوطنية للتعمير، و تدعى في صلب النص الوكالة تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الادارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير".

حيث يتبين من النص اعلاه ان الوكالة الوطنية للتعمير هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري و تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتتولى اقتراح الدراسات او التحليلات الاستشرافية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة و الجماعات المحلية في ميدان التعمير.

ثانيا: تشكيلة الوكالة الوطنية للتعمير

تنص المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي 344/09 على ان الوكالة يسيروها مجلس ادارة و يسيروها مدير عام.

و نصت المادة من نفس المرسوم على " يترأس مجلس الادارة وزير السكن و العمران او ممثله و يتشكل من الاعضاء الاتي ذكرهم

. ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية

. ممثل الوزير المكلف بتهيئة الاقليم

. ممثل الوزير المكلف بالمالية

. ممثل الوزير المكلف بالطاقة والمناجم

. ممثل الوزير المكلف بالنقل

. ممثل الوزير المكلف بالفلاحة

. ممثل الوزير المكلف بالاشغال العمومية

¹ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 267 .

. ممثل الوزير المكلف بالثقافة

. ممثل الوزير المكلف بالتعليم العالي

. ممثل الوزير المكلف بالبريد و تكنولوجيايات الاعلام و الاتصال

. ممثل الوزير المكلف بالموارد المائية

. ممثلين اثنين عن مستخدمى الوكالة

يشارك المدير العام في اجتماعات المجلس بصوت استشاري و يضمن امانته، و للمجلس ان يستعين باي شخص نظرا لكفائته لمساعدتها في المسائل المدرجة في جدول الاعمال، و يجب ان يكون ممثلي الوزراء المعينون في مجلس الادارة في رتبة مدير في الادارة المركزية على الاقل، و يعين اعضاء المجلس لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمي اليها¹.

ثالثا: التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية للتعمير

يجتمع مجلس الوكالة الوطنية للتعمير بتشكيلته المذكورة اعلاه في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه (وزير السكن او ممثله)، اربع مرات في السنة و يجتمع في دورة غير عادية اذا اقتضت مصلحة الوكالة ذلك، بطلب من رئيسه او بمبادرة من ثلث اعضاءه، و ترسل الاستدعاءات الى اعضاء مجلس الادارة خلال خمسة عشر يوم قبل تاريخ الاجتماع و تقلص الاجال الى ثمانية ايام في الدورات غير العادية².

لا تصح مداولات مجلس الادارة الا بحضور ثلثي الاعضاء، و اذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع اخر في اجل ثمانية ايام، و في هذه الحالة يتداول المجلس قانونا مهما كان عدد الاعضاء الحاضرين، و تحرر مداولات مجلس الادارة في محاضر يوقعها الرئيس و امين الجلسة و تدون في سجل مؤشر عليه و ترسل هذه المحاضر خلال خمسة عشر يوم التي تلي الاجتماع الى الوزير المكلف بالتعمير للموافقة عليها، و تكون مداولات مجلس الادارة نافذة بعد ثلاثين يوم من تاريخ استلام المحاضر باستثناء التي تتطلب موافقة صريحة لا سيما المتعلقة بالميزانية³.

¹ - المادة 11، من المرسوم التنفيذي 344/09.

² - المادة 13، من المرسوم التنفيذي 344/09.

³ - المادة 14، من المرسوم التنفيذي 344/09.

رابعاً: مهام واهداف الوكالة الوطنية للتعمير

- اناط المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للتعمير بعدة مهام تتمثل في
- . اقتراح كل الدراسات او التحليلات الاستشرافية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير.
 - . مساعدة الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية او المهتمة في المبادرة و تنفيذ و/او متابعة المشاريع ذات البعد الوطني او الجهوي او المحلي في ميدان التعمير و التدخل في الانسجة العمرانية.
 - . تقديم المساعدة التقنية للجماعات في ميدان امتصاص السكن الهش .
 - . تقديم المساعدة في اطار مهامها للسلطات و الهيئات المعنية في مجال الدراسات و انشاء مناطق التوسع و المواقع السياحية.
 - . اقتراح على السلطة الوصية كل تنظيم مرتبط بمجال نشاطها
 - . القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بادرة المشروع بالنيابة ذات الصلة بمجال نشاطها¹.
 - . تشكيل رصيد ثقافي متعلق بمجال نشاطها وانشاء بنك المعطيات
 - . نشر نتائج تحاليلها و خبراتها ورؤيتها على كل الدعائم المكتوبة او السمعية البصرية.
 - . انجاز دراسات المقاربة واعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزئات و المناطق الحضرية الواجب هيكلتها او تجديدها.
 - . دراسة واعداد المخططات العمرانية
 - . القيام بدراسات واشغال التهيئة بالاتصال مع الهيئات والمنظمات المعنية في المناطق الصناعية والمناطق ذات الاستعمال الخاص
 - . اعداد كل دراسة تهدف الى حجز الاراضي الضرورية للمشاريع ذات الطابع الخاص للدولة والجماعات المحلية والهيئات المتهممة.
 - . تطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات الاجنبية المماثلة والتي تعمل في مجال نشاطها.

¹ - المادة 5، من المرسوم التنفيذي 344/09.

. ابرام كل العقود والاتفاقيات المتعلقة بموضوعها مع كل المؤسسات او الهيئات سواء كانت وطنية او اجنبية.

. القيام بكل العمليات الصناعية و التجارية و المنقولة و العقارية و المالية المتعلقة بنشاطاتها والتي من شأنها تشجيع تطورها¹.

و بهذه الصفة تتمتع بدور كبير في مجال مراقبة التوسع العمراني و متابعة مخططات التهيئة و التعمير و حماية البيئة، و اقتراح الدراسات و التحليلات الاستشرافية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة و الجماعات المحلية في ميدان التعمير.

الفرع الثالث: المفتشية العامة للعمران والبناء

استحدث المشرع الجزائري المفتشية العامة والعمران و البناء وحدد مهامها بموجب المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها²، و انشاء المفتشية الجهوية للعمران و حدد مهامها

بموجب المرسوم التنفيذي 389/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية الجهوية للعمران و البناء و تنظيمها و عملها³ المعدل و المتمم، و ذلك لاجل الرقابة على عمليات التعمير و البناء و التحكم فيه و تقييم عمليات التفيتش و المراقبة، و لاجل حماية الاطار المبني و ذلك من خلال منح هذه الهيئات سلطات و صلاحيات و اسعة في هذا المجال و تفصيل ذلك كما يلي

اولا : ماهية المفتشية العامة للعمران

للتعرف على هاته الهيئة يستدعي الامر بنا الى تعريفها (سواء المفتشية العامة او الجهوية) و بيان طبيعتها القانونية و تشكيلتها و ذلك من خلال

1 . التعريف القانوني

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 388/08 على انه " تكلف المفتشية العامة بالسر على تطبيق التشريع في مجال العمران و البناء و حماية الاطار المبني".

¹ - المادة 6، من المرسوم التنفيذي 344/09.

² - الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2008.

³ - الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2008.

او هي " هيئة عمومية تولى ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء، و حماية الاطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية الى تحقيق فعاليتها و تعزيز عملها و مراقبة ادوات و اعمال العمران".

نصت المادة 1 من المرسوم التنفيذي 389/08 على " تنشأ طبقا للتشريع الاقليمي المنصوص عليه مفتشية جهوية للعمران و البناء ...".

وهي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران و البناء و حماية الاطار المبني، و المفتشية الجهوية هي جهاز الدولة في مجال تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة بالعمران وبذلك هي هيئة تقوم بكل اعمال التفتيش و المراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الاطار المبني.

2 . الطبيعة القانونية للمفتشية العامة للعمران

حيث يتبين من التعارف السابقة ان المفتشية العامة للعمران و البناء هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تسهر على تطبيق التشريع و التنظيم في مجال العمران و البناء و حماية الاطار المبني.

ثانيا : مهام المفتشية في مجال العمران و البناء

اناط المشرع الجزائري بالمفتشية العامة للعمران و البناء عدة مهام تتمثل في . ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران و البناء و حماية الاطار المبني و اقتراح كل التدابير الرامية الى تحسين فعاليتها و تعزيز عملها¹ . القيام دوريا بتقييم تدابير و اعمال الرقابة و التفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض .

. القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن ان تظهر فيها مخالفات التشريع والتنظيم المعمول بهما، في مجال العمران و البناء و حماية الاطار المبني. . القيام في مجال العمران والبناء وحماية الاطار المبني بتحقيقات اصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة.

¹ - المادة 2، من المرسوم التنفيذي 388/ 08.

- . تسير على المستوى المركزي البطاقية الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الاطار المبني و المنشاة بمقتضى التنظيم المعمول به و نشر محتواها سنويا للجمهور.¹
- . تقوم بالمبادرة بكل تحقيق اداري مرتبط بمجال نشاطها، وكذا كل عمل يهدف الى تطبيق التشريع و التنظيم في مجال العمران و البناء و حماية الاطار المبني و الاستعمال الامثل للفضاء.²
- كما اناط المشرع الجزائري بالمفتشية الجهوية للعمران والبناء عدة مهام تتمثل في
- . تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران و البناء.
- . تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها .
- . تقوم دوريا باعداد ملخصات وحصائل نشاط مديريات العمران والبناء.
- . تقوم بتصور وتنفيذ برنامج المراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الاطار المبني على مستوى كل الاقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها، بالاتصال مع الهيئات الاخرى للدولة و الجماعات المحلية.
- . تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران وحماية الاطار المبني.
- . تقوم بالاتصال مع الهياكل الاخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها .
- . تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية و المتعاملين في مجالات اختصاصها.
- . تقترح كل التدابير التي ترمي الى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران و البناء و حماية اطار المبني.
- . تقوم بالاتصال مع اجهزة الدولة الاخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف الى مكافحة البناء غير الشرعي او الهش او الفوضوي او غير المكتمل.
- . تطور الاعلام و تقوم بتحسين المتعاملين و المهنيين في مجال نشاطها.³

¹ - المادة 2، من المرسوم التنفيذي 388/08.

² - المادة 3، من المرسوم التنفيذي 388/08.

³ - المادة 2، من المرسوم التنفيذي 389/08.

ثالثا: التنظيم الداخلي للمفتشية الجهوية للعمران و البناء

حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 389/08 فان التنظيم الداخلي للمفتشية الجهوية للعمران تتمثل في ثلاث مصالح

. مصلحة البرمجة و متابعة و تقييم المراقبة

. مصلحة التحقيقات و متابعة أنشطة مديريات العمران و البناء

. مصلحة الادارة و الوسائل

يتم تنظيم كل مصلحة في ثلاث مكاتب على الاكثر

و جاء القرار المشترك الصادر في 29 يناير 2012 المحدد للتنظيم الداخلي للمفتشية الجهوية للعمران و البناء في مكاتب¹.

الفرع الرابع: لجنة الهندسة المعمارية

استحدث المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/5/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم، لاجل تعزيز مهام الرقابة على التعمير والتحكم فيه ومراقبته ضمن اطار قانوني، لذلك انشا لجانا للهندسة المعمارية وللاجل تقديم الدعم الضروري للمصالح التقنية للدولة و ذلك من خلال منحها صلاحيات و سلطات واسعة في هذا المجال و تفصيل ذلك كالاتي

اولا: ماهية لجنة الهندسة المعماري

للتعرف على هذه اللجنة يستدعي الامر بنا الى تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية وتشكيلتها و ذلك من خلال

1 . تعريف لجنة الهندسة المعمارية

نصت المادة 35 من المرسوم التشريعي 07/94 على " تتشا على مستوى كل ولاية هيئة تدعى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني".

و نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 95 / 370 المؤرخ في 15/11/1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية في الولاية و عملها²، على " اللجنة هيئة

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 12 لسنة 2012.

² - الجريدة الرسمية، العدد 70 لسنة 1995.

استشارية توضع لدى الوالي...".

او هي " هيئة استشارية تنشأ على مستوى كل ولاية تتولى مهمة تقديم الاستشارة للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير، وحماية التراث المعماري والمحيط المبني والحفاظ عليه بالتنسيق مع المصالح و الاجهزة المختصة محليا".¹

2 . الطبيعة القانونية للجنة الهندسة المعمارية

لجنة الهندسة المعمارية لجنة ذات صبغة استشارية و ذلك حسب نص المادة 36 من المرسوم التشريعي 07/94 التي نصت على " ... يمكن ان تستشار في كل مسألة تتعلق بالبناء و التعمير و الهندسة المعمارية و المحيط"، و كذا نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 95 / 370 على ان " اللجنة هيئة استشارية توضع لدى الوالي..." و بذلك دورها استشاري في مجال البناء و التعمير و تقديمه للجهات المختصة دون ان يكون لرايها طابع الزامي.

ثانيا . تشكيلة لجنة الهندسة المعمارية

تتشكل لجنة الهندسة المعمارية حسب نص المادة 36 من المرسوم التشريعي 07/94 من

. ممثلي الدولة في حدود الثلث

. ممثلي الجماعات المحلية في حدود الثلث

. ممثلي الجمعيات المهنية او الاشخاص المؤهلين في ميدان الهندسة والتعمير والمحيط المبني في حدود الثلث.

و نصت المادة 37 من المرسوم التشريعي 94/07 على " تحدد القوانين الاساسية للجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني و مواردها و تكونها و كيفية تعيين اعضائها عن طريق التنظيم".

و حددت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 370/95 ان اللجنة تتشكل من

. المدير الولائي المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير

. المدير الولائي المكلف بالفلاحة

. المدير الولائي المكلف بالثقافة

¹ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 128.

. ثلاثة منتخبين محليين يعينهم الوالي

. ممثل محلي لمجلس نقابة المهندسين المعماريين

. ممثلين اثنين تنتخبهما الجمعيات التي تهتم بالحفاظ على التراث المعماري وحماية البيئة المبنية

ورفع قيمتها

ثالثا . النظام الداخلي للجنة الهندسة المعمارية

تجتمع لجنة الهندسة المعمارية مرة واحدة كل ثلاثة اشهر بمقر المديرية الولائية المكلفة بالهندسة

المعمارية بدعوة عاية من رئيس اللجنة¹، كما تجتمع في دورات غير عادية و ذلك بطلب من

رئيسها او من ثلث الاعضاء، و لا تصح المداولات الا اذا حضرها ثلث الاعضاء على الاقل، و

تتخذ اللجنة قراراتها باغلبية اعضائها و في حالة تساوي الاصوات يرجح صوت الرئيس ، و تحرر

اشغالها في محاضر ويوقعها الرئيس و الكاتب²، و تبلغ للوالي والوزير المكلف بالتهيئة و التعمير.

رابعا: مهام لجنة الهندسة المعمارية

تكلف اللجنة بعدة مهام تتمثل في

. تقديم استشارة غير ملزمة للجماعات المحلية حول برامج العقارات الحضرية واحداث المساحات

الخضراء واماكن الراحة و الترفيه.

. الادلاء برايها في ملفات طلب رخصة البناء عندما يتم استشارتها بهذا الشأن يستفاد منه ان راياها

غير ملزم، خاصة وانه على مستوى البلدية تتوفر اجهزة اخرى يتم طلب راياها و استشارتها في هذا

المجال، و يمر عليها ملفات طلبات الرخص كما ان الاجراءات طويلة مما يجعل طلب هذه اللجنة

لا اهمية له خاصة³ و انه استشاري و ليس ملزم .

. استشارتها عند اعداد ادوات التهيئة و التعمير⁴ .

. اعلام المتعاملين في الترقية العقارية و معديها و الجمهور و توعيتهم

. تعريف التراث المعماري حسب العناصر و المواع و جرده.

¹ - المادة 4، من المرسوم التنفيذي 370/95.

² - المادة 6، من المرسوم التنفيذي 370/95.

³ - انظر المواد 39 و 40 و 42 من المرسوم التشريعي 07/94 .

⁴ - جبري محمد، مذكرة سابقة، ص 132.

. مساعدة الهيئات المكلفة بالتراث المعماري

. تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني

. تعبئة عملية الادماج العمراني

. الفرع الخامس: الاجهزة والهيئات المكلفة بالرقابة و اثرها على حماية البيئة

اناط المشرع الجزائري بعديد من الاجهزة والهيئات والمصالح على مختلف المستويات دور هام و فعال في مجال حماية البيئة العمرانية من مختلف اشكال و صور الانتهاكات، فهذه الهيئات تسعى الى حماية البيئة من خلال فرض الرقابة الصارمة و التامة على تطبيق مختلف القوانين و الانظمة الخاصة بالعقار الحضري.

فهذه الهيئات تساهم في حماية البيئة العمرانية من خلال المحافظة على الجانب الجمالي والبيئي في اعداد المخططات العمرانية او منح تراخيص البناء و تجزئة الاراضي¹، اضافة الى دورها من خلال ضمان تنفيذ ادوات التهيئة و التعمير و مراقبتها و متابعتها و جعلها متماشية مع احكام التشريعات البيئية العمرانية.

فهذه الهيئات تراقب مدى تطبيق قوانين العمران و حماية البيئة، خاصة من خلال الزيارات الي تقوم بها للاماكن الخاصة بالبناءات، ومراقبة رخصة البناء و رخصة التجزئة خاصة عند تعلقها او مساسها بالسلامة او الامن العمومي من جراء موقعها او حجمها او استعمالها او انها معرضة للاخطار الطبيعية او لها عواقب ضارة على البيئة او تتعارض مع مخططات التهيئة و التعمير، كما تعمل على ضمان تنفيذ ادوات التهيئة و التعمير ومراقبتها و متابعتها و المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص وتنظيم التدخلات واعادة تنشيط الانسجة الحضرية الموجودة.

و بذلك فهذه الاجهزة تعمل على حماية البيئة من خلال الرقابة على جميع الانشطة العمرانية المقامة بمختلف اشكالها و صورها، و بذلك من اجل تحقيق الاهداف التي تنص عليها قوانين التهيئة و التعمير، لاجل اقامة بناءات مطابقة للمقاييس العمرانية و متماشية مع مبداء المحافظة على البيئة، و الوقاية من كل اشكال المخاطر التي تتعرض لها البنايات.

¹ - محمد معيفي، مذكرة سابقة، ص 177 .

فالبينة تتعرض للانتهاكات جراء الانشطة العمرانية بمختلف اشكالها لذلك تعمل تعمل التشريعات و القوانين ذات العلاقة بالبيئة، على التصدي لها والعمل على حمايتها، فلجنة الهندسة المعمارية تعمل على حماية البيئة من خلال حماية المحيط المبني و المحافظة عليه و ارشاد السلطات المحلية لمواقع النشاطات المضرة بالبيئة، وكيفية ازلتها مع امكانية تقديم الاستشارة للجماعات المحلية في برامج تهيئة العقارات الحضرية و احداث المساحات الخضراء و المناطق المشجرة و اماكن الراحة¹ و تنسيق الجهود لتحقيق السياسة العامة في مجال السكن و المدينة على المستوى المحلي، من خلال ضمان تنفيذ ادوات التهيئة والتعمير ومراقبتها ومتابعتها وجعلها متماشية مع احكام التشريعات البيئية والمساهمة في حماية البيئة العمرانية وذلك من خلال المحافظة على الجانب الجمالي و البيئي عند اعداد المخططات العمرانية او منح تراخيص البناء او تجزئة الارض².

تعمل على تنفيذ برامج حماية البيئة المسطرة وطنيا بالاتصال مع الاجهزة الاخرى للدولة و تقترح التدابير الرامية الى تحسين الترتيبات التنظيمية، و تتخذ جميع الاجراءات الوقائية للحد من تدهور البيئة جراء النشاط العمراني غير المدروس و ذلك بالتنسيق مع الاجهزة الاخرى.

المطلب الثاني: الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير و اثرهم على حماية البيئة

نص المشرع في عدة قوانين على الاعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات في ميدان التهيئة والتعمير، و من ثم وزع الاختصاص على عدة فئات مختلفة و اوكل لهم جملة من المهام و تفصيل ذلك كما يلي

الفرع الاول: شرطة العمران

شرطة العمران من اهم الاجهزة المخول لها صلاحية معاينة ومراقبة اشغال التهيئة والتعمير وتقصي المخالفات و تحرير محاضر بشأنها و تفصيل ذلك كالآتي

اولا: نشأة شرطة العمران

نظرا للمشاكل البيئية التي عرفتها البلاد كالبنايات الفوضوية وتفاقم ظاهرة البيوت القصدية

¹ - محمد معيفي، مرجع سابق، ص 194، 196.

² - خنتاش عبدالحق، مذكرة سابقة، ص 62.

و المساس بالاراضي الزراعية، وانتشار الاوساخ و الاعتداء على البيئة بمختلف انواعها ادى هذا الامر الى صدور عدد من القوانين اهمها

. القانون 2/82 المؤرخ في 1982/2/6 المعدل والمتمم المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة¹.

. القانون 03/83 المؤرخ في 1983/2/5 المتعلق بحماية البيئة.

. و لاجل اعطاء فعالية اكثر لهذه القوانين تم انشاء شرطة العمران و حماية البيئة، بموجب القرار رقم 5078 المؤرخ في 1983/5/9، غير انه تم تجميد نشاط هذا الجهاز بداية سنة 1991 بموجب القرار رقم 4135 المؤرخ في 1991 /7/21 ، بسبب الحالة الامنية المزرية انذاك .

حيث ادمجت هذه الوحدات في مختلف المصالح الامنية الاخرى الامر الذي ادى الى انتشار اكبر للبناءات الفوضوية و البيوت القصديرية بسبب غياب الرقابة، و تنفيذًا لتعليمات وزارة الداخلية و الجماعات المحلية تم اعادة تنشيط هذه الوحدات "شرطة العمران و حماية البيئة، و تم انشاء او فصيلة سنة 1997 في العاصمة ثم توسيعها سنة 1999 الى كافة الدوائر التابعة لها.

و بداية من شهر افريل 2000 توسعت على مستوى اهم المدن الكبرى للوطن و هي وهران و قسنطينة و عنابة، و انتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في اوت 2000 على مستوى كافة التراب الوطني.

ثانيا: تعريف شرطة العمران وحماية البيئة

هي جهاز اسند له المشرع مهمة الرقابة الميدانية لاشغال التهيئة والتعمير، وتقصي المخالفات الواقعة بشأنها و تحرير محاضر بذلك قصد مباشرة المتابعات القضائية و الادارية للمخالف بهدف تفادي المخاطر التي يمكن ان تنجم عنها².

ثالثا: مهام شرطة العمران

اناط المشرع الجزائري بهذا الجهاز عدة مهام نذكر منها

. السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة، و مد يد المساعد في اطار تطبيق احترام النصوص المنظمة لتدخلاتها.

. السهر على تطبيق الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران و حماية البيئة.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 6 لسنة، 1982.

² - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 119 .

- . السهر على تحقيق جمال المدن و التجمعات و الاحياء
- . فرض استخراج رخص البناء لكل اشكال البناء
- . السهر على احترام الاحكام في مجال الملصقات فيما يخص البناءات و فتح الورشات
- . محاربة كل اشكال البناءات الفوضوية والاستغلال اللاشعري للأراضي والطريق العمومي او تحويل العقار، ذو الاستعمال السكني او التجاري بتوخي الحيطة و الحذر الدائم و تقديم الاعذارات للمخالفين و تبليغ السلطات المختصة عنها .
- . محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة و النظافة و الصحة العمومية و تحرير المحاضر ضد المخالفين بعد المعاينة.
- . السيطرة على الميدان بالدوريات و عمليات المراقبة
- . السهر على احترام التنظيمات المتعلقة بالمساحات الخضراء
- . تنظيم حملات تحسيسية و اعلامية للمواطنين بالتنسيق مع وسائل الاعلام
- . معاينة المخالفات و تحرير محاضر بشأنها
- . محاربة كل المظاهر التي لها تاثير على الاطار المعيشي للمواطن وراحتته او تشكل مساس بالبيئة و النظافة و الصحة العمومية وهذا بالتنسيق مع المصالح المعنية بالبلديات و الدوائر و الولايات¹.

الفرع الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي

نصت المادة 73 من القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الاعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البناءات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء بالاطلاع عليها في اي وقت " .

منح المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية زيارة البناءات في طور الانجاز، لاجل القيام بالمعاينات و طلب الوثائق لضمان احترام الرخص و الشهادات الممنوحة، باعتباره ضابط شرطة قضائية وباعتباره يتولى السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال التعمير.

¹ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 125، 126.

كما انه يسهر على التحقق من احترام تخصيصات الاراضي و قواعد استعمالها، كما يسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة البناء للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها.

الفرع الثالث: الاعوان المؤهلين قانونا

اضافة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي وشرطة العمران، اناط المشرع الجزائري مهمة معاينة المخالفات و تحرير محاضر بشأنها في مجال التهيئة و التعمير لعدة فئات اخرى وفي قوانين مختلفة و تفصيل ذلك كما يلي

اولا: الاعوان المؤهلين بموجب القانون 05/04.

نصت المادة 76 مكرر من قانون التهيئة و التعمير على انه علاوة على ضباط واعوان الشرطة القضائية، المنصوص عليهم يخول للبحث و معاينة مخالفات التعمير كل من

. مفتشي التعمير

. اعوان البلدية المكلفين بالتعمير

. موظفي ادارة التعمير والهندسة المعمارية

و لا يباشرون مهامهم الا بعد اداء اليمين القانونية¹ .

ثانيا: الاعوان المؤهلين بموجب المرسوم التنفيذي 55 /06

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 55 /06 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 343 /09 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009 على " .. يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها، زيادة على ضباط و اعوان الشرطة القضائية

. مفتشوا التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لاحكام المرسوم التنفيذي 225/91 المؤرخ في 14 يوليو 1991.

. المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لادارة وزارة السكن والعمران والاعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية و الذين يعينون من بين

¹ -منحهم المشرع بموجب المادة 76 مكرر 1 من قانون التهيئة والتعمير امكانية الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم.

- . رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدني) .
- . المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين .
- . المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية) .
- . المهندسين التطبيقين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين على الاقل في ميدان التعمير .

- . التقنيين السامين (في البناء) الذي يحوزون خبرة ثلاث سنوات على الاقل في ميدان التعمير .

يعين الاعوان المذكورين في الفقرة 2 من المادة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص اقليميا باقتراح من مدير التعمير و البناء للولاية فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالادارة المحلية التابعة لوزارة السكن و العمران .

. رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا فيما يخص الاعوان المؤهلين الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية¹ .

كما تحمي الدولة الاعوان المؤهلين اثناء ممارسة مهامهم عن كل اشكال الضغط او التدخل مهما كانت طبيعتها او نوعها، التي يمكن ان تخل بالقيام بنشاطهم او تسبب ضرر لنزاهتهم² .

ثالثا: الاعوان المؤهلين بموجب القانون 15/08

نصت المادة 68 من القانون 15/08 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها على انه " تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية فرق اعوان مؤهلين مكلفين بالمتابعة و التحري، حول انشاء التجزئات او المجموعات السكنية او ورشات انجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون .

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم، ليصدر المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 12 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و

¹ - المادة 3 ، من المرسوم التنفيذي 343/09 .

² - المادة 13، من المرسوم التنفيذي 343/09 .

المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها¹، و حدد من خلال نص المادة 7 منه اعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للاسلاك الاتية .

. مفتشي التعمير

. المهندسين المعماريين

. المهندسين المدنيين

. المهندسين التطبيقيين (في البناء)

. التقنيين السامين (في البناء)

. المتصرفين الاداريين

يعين اعوان الفرق من قائمة اسمية حسب الحالة عن طريق

. قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير و البناء .

. قرار من الوالي المختص اقليميا باقتراح من رئيس المجلس السعبي البلدي².

رابعا: الاعوان المحددين طبقا لقوانين خاصة ببعض الاجزاء من التراب

هناك نصوص قانونية إلى جانب قانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير، تم النص فيها بعض الأعوان المؤهلين للبحث والكشف عن مخالفات التهيئة والتعمير في مناطق تتميز بالخصوصية و تفصيل ذلك كمايلي

1. المناطق الساحلية ومناطق التوسع السياحي

خص المشرع الجزائري هاته المناطق بنصوص خاصة وذلك لأهميتها الكبرى ولانعكاسها على الاقتصاد الوطني، وتبعا لهذا يمكن تحديد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير في هاته المناطق على النحو التالي

. بالنسبة للمناطق الساحلية

حددت المادة 37 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل و تتمنه، على ان الضباط المؤهلين لمعاينة وإثبات مخالفات التعمير في المناطق الساحلية هم

. ضباط الشرطة القضائية وأعوانهم.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 27، لسنة 2009.

² - المادة 8 ، من المرسوم التنفيذي، 156/09.

. أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية.

. مفتشو البيئة.

. بالنسبة للمخالفات المرتكبة بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية

حددت المادة 69 من القانون رقم 99-01 المؤرخ في 6 جانفي 1999 المحدد للقواعد

المتعلقة بالفندقة، على أعوان آخرين لهم الاختصاص بمعاينة وإثبات مخالفات التعمير المرتكبة

بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية وهم

. مفتشو السياحة.

. أعوان المراقبة الاقتصادية.

. ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

. بالنسبة لمناطق التوسع السياحي

نصت المادة 33 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/2/2003 المتعلق بمناطق التوسع

العمراني و المواقع السياحية¹ على أن كل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا مفتشي السياحة

والتعمير والبيئة يخولون لمعاينة مخالفات التعمير في مناطق التوسع السياحي.

2 . في المناطق ذات الميزة التاريخية والثقافية

طبقا لنص المادة 92 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/6/1998 المتعلق بحماية التراث

الثقافي² فإنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها فضلا عن ضباط الشرطة

القضائية وأعوانها وهم

. رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

. المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

نصت المادة 93 من نفس القانون يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات

الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 11 لسنة 2003.

² - الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 1998.

3 . في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى

نصت المادة 69 من القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة على " علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها، يؤهل للقيام بمعايينة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية.

وعليه معايينة مخالفات التهيئة والتعمير داخل المناطق المعرضة للأخطار الكبرى مخولة للأشخاص المحددين بقانون التهيئة والتعمير، والتنظيمات المطبقة له.

الفرع الرابع: الاعوان المؤهلين و اثرهم على حماية البيئة

نص المشرع الجزائري في عدة قوانين على مجموعة من الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير و تحرير محاضر بشأنها، فرئيس المجلس الشعبي البلدي يساهم في حماية البيئة من خلال مساهمته في ادارة و تهيئة الاقليم، خاصة فيما تعلق باعداد و دراسة مخططات التعمير كالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي و جعلها متماشية مع مبداء حماية البيئة العمرانية في اطار التنمية المستدامة، باعتبارها توجه وطني و ذلك لما للبيئة من اهمية خاصة في الوقت الحاضر، حفاظا على المصلحة العامة لا سيما في مجال التهيئة و التعمير، اذا يقوم باجراء زيارات و معاينات للابنية المقامة سواء قبل البناء او بعد اتمام انجازه و يراقب مطابقة العمران للتشريعات و التنظيمات المعمول بها .

فهو يعمل بالتنسيق مع مختلف الهيئات على المستوى المحلي لضمان تنفيذ ادوات التهيئة والتعمير، ومراقبتها ومتابعتها وجعلها متماسية مع احكام التشريعات البيئية، اذا يمكن له رفض منح رخصة البناء او التجزئة اذا كانت تمس بالسلامة او امن السكان و المواطنين جراء موقعها او حجمها او استعمالها، او انها معرضة للاخطار او لها عواقب ضارة بالبيئة او تتعارض مع مخططات التهيئة و التعمير¹.

¹ - محمد معيفي، مذكرة سابقة ، ص 179.

فهو يعمل من خلال القرارات التي يصدرها في اطار حماية البيئة لخدمة و تلبية حاجات السكان في هذا المجال، و فرض مواصفات معينة على البناءات و جعل الرخص و الشهادات الممنوحة في اطار البناء و التعمير كقيد على حماية البيئة.

فادارة البلدية في اطار حماية البيئة العمرانية تسعى بالتنسيق بين مختلف المستويات الادارية صاحبة القرار، لضمان التوازن بين حماية البيئة و الحد من التلوث و تحقيق التنمية¹.

كما تعتبر شرطة العمران من الاجهزة الهامة في مجال الرقابة على عمليات التهيئة والتعمير وتحرير محاضر عن المخالفات المرتكبة، فهي تعمل على احترام قواعد العمران ومطابقتها للتشريعات والتنظيمات السارية المفعول و مدى تماشيها مع مبداء حماية البيئة، و هي تعمل ايضا على محاربة المظاهر المؤثرة على اطار المعيشي للمواطن وراحته و صحته و كل ما يشكل مساسا بالبيئة، اذ تعمل على الزام المواطن على احترام قواعد التهيئة و التعمير في مجال البناء و التعمير و محاربة البناءات غير الشرعية.

كما ان للاعوان المؤهلين دور هام في البحث عن مخالفات التعمير و حماية البيئة من اي اعتداء جراء الانشطة العمرانية المخالفة للقوانين و التشريعات، و ذلك من خلال الزيارات التي يقومون بها الى اماكن وورشات العمل لمراقبة مدى تطبيق قواعد التعمير و حماية البيئة و تحرير محاضر بذلك.

المبحث الثاني: احكام و اجراءات المعايينة و اثرها على حماية البيئة

خول المشرع الجزائري بموجب عدة قوانين الاعوان المؤهلين لمعايينة المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و منحهم صلاحيات البحث عن هذه المخالفات و تحرير محاضر بشأنها، و ذلك من خلال الزيارات التي يقومون بها بعد الاطلاع على الوثائق المطلوبة قانونا، و ذلك لضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير و نتناول تفصيل ذلك كما يلي.

المطلب الاول: اصناف المخالفات في مجال التهيئة والتعمير

حدد المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير والقوانين والمراسيم الاخرى، عدة مخالفات متعلقة بالتعمير وتفصيل ذلك كما يلي.

¹ - بن احمد عبد المنعم، الوسائل القانونية و الادارية لحماية البيئة في الجزائر، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2008، 2009، ص 207.

الفرع الاول: البناء دون رخصة

تعتبر رخصة البناء قرار اداري يسبق عملية البناء تسعى من خلاله الادارة الى فرض رقابة قبلية على النشاط العمراني، لذلك نص عليها المشرع و جعل البناء مشروط بهذه الرخصة¹ و منع البناء دون رخصة، و بهذا يكون فرض التزام على من تقرر له حق البناء، و تجاهل هذا الالتزام تعرف بالبناء دون ترخيص، منصوص عليه بالمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم و المادة 79 من قانون مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

اولا: تعريف جريمة البناء دون رخصة

عرفت على انها "تنفيذ اشغال او استعمال ارض دون رخصة بناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة مسبقة"².

او هي "تنفيذ اشغال او استعمال ارض دون رخصة بناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة مسبقة"³.

او هي "انشاء مباني جديدة او اقامة اعمال مثل التعلية والتوسع او التعديل او التدعيم، او اجراء تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الادارية المختصة وفقا لما تمليه قوانين التهيئة و التعمير"⁴.

ثانيا : اركان جريمة البناء دون ترخيص

لجريمة البناء دون رخصة ثلاثة اركان كباقي الجرائم الاخرى و تتمثل في

1 . الركن الشرعي

يعد نص المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير الركن الشرعي لهذه الجريمة بقولها "... عن تنفيذ اشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لاحكامه"، و التي عدت جرائم المباني بصفة عامة ، و كذلك نص المادة 79 من قانون مطابقة البناءات و اتمام اجازها.

¹ - في هذا الصدد، انظر المادة، 41 من المرسوم التنفيذي، 19/15.

² - GQBRIEL roujou, de boubee, droit penal de la construction et de l'urbanisme, D 1972, p18.

³ - بن لطرش منى ، رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، سنة 1998 ص 116.

⁴ - مجاجي منصور، مذكرة سابقة، ص 114.

2 . الركن المادي

يتخذ الركن المادي صورتين تتمثل الاولى في القيام باشغال بناء و الثانية عدم امتلاكه لرخصة بناء، ممنوحة من السلطات المختصة.

أ . القيام باشغال البناء

البناء هو كل شيء متماسك من صنع الانسان واتصل بالارض اتصال قرار، فمجرد رصف طوب او حجارة على هيئة جدار دون ان يتصل ذلك بالارض اتصال قرار او دون تماسك لا يعتبر بناء¹.

و عليه فاعمال البناء حسب نص المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير الى اربعة صور هي

. كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها (انشاء المباني).

. كل تمديد لبنايات موجودة .

. كل تغير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العامة

. كل انجاز لجدار يقصد به التدعيم او التسييج (تدعيم المباني).

فهذه الاعمال المذكورة تشكل الركن المادي لهذه الجريمة

ب . عدم وجود رخصة بناء

انعدام رخصة البناء هو العنصر الذي يؤكد قيام المخالفة وعدم حصول المخالف على رخصة البناء

لاحد الاسباب يمكن اجمالها في

. عدم تقديم طلب للجهة الادارية المختصة للحصول على الرخصة

. عدم الرد على الطلب من الجهة الادارية المختصة كون رخصة البناء يجب ان تكون بقرار اداري

صريح .

. رفض الجهة الادارية منح الرخصة

. عدم استكمال الاجراءات المتعلقة بمنح الرخصة كونها ما زالت محل دراسة

. انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء و عدم تجديدها

¹ - عبد السميع الادون، مرجع سابق، ص 68.

. البناء رغم وقف الاشغال بقرار¹.

الا انه يوجد نوع اخر من المباني لا يمكن تصور قيام الجريمة عند انجازها دون الحصول على رخصة بناء، طبقا للمادة 53 من قانون التهيئة و التعمير و المادة الاولى من المرسوم التنفيذي 19/15 ، ويتعلق الامر بالبنائات الخاضعة لسرية الدفاع الوطني او تكتسي طابعا استراتيجيا او خاصا.

اذ بتوافر هذه العناصر تصبح جريمة البناء دون ترخيص قائمة من تاريخ البدء او الشروع في الاشغال².

3 . الركن المعنوي

جريمة البناء دون ترخيص من الجرائم العمدية و هو اتجاه ارادة الجاني الى القيام بنشاط او اي عمل يدخل ضمن مجموعات و صور اعمال البناء الاربعة، المذكورة اعلاه و ذلك بتوافر عناصر القصد الجنائي (العلم و الارادة).

ثالثا: العقوبات المقررة للجريمة

نصت المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير على " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ اشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لاحكامه".

كما نصت المادة 97 من قانون مطابقة البنائات و اتمام انجازها على " يعاقب بغرامة من خمسين الف دج (50.000 دج) الى مائة الف دج (100.000) دج كل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء و في حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة اشهر الى سنة و تضاعف الغرامة".

الفرع الثاني: تشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء

يشترط المشرع الجزائري قبل القيام باي عملية بناء الحصول على رخصة بناء (الا ما استثنى بنص)، وان هذا البناء يجب ان يكون خاضعا للمواصفات المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، بناء على دراسة من المصالح المختصة و الهدف من وراء ذلك تجسيد قواعد التهيئة و

¹ - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 139.

² - مزوزي كاهنة، مذكرة سابقة، ص 120.

التعمير، و بهذا يكون المشرع قد فرض التزام مفاده وجوب تطابق اشغال البناء المنجز مع رخصة البناء المسلمة، و مع قيام اي اشغال غير مطابقة للمخططات البيانية التي بناء عليها تم منح رخصة البناء.

اولا: تعريف جريمة تشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء

عرفت على انها " الجريمة التي يقوم فيها المخالف باي عمل من اعمال البناء، سواء تشييد بناء جديد او تمديد المباني القديمة او التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة او الواجهات المفضية الى الساحات العمومية، وكذا انجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج، على ان تكون هذه الاعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء لا سيما فيما تعلق بالاصول الفنية في التصميم و الاشراف على التنفيذ، و كذا القواعد المتعلقة بمظهر البنايات و علوها و مدى احترام مقتضيات الامن و الصحة¹."

او هي " الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم او المهندس المشرف على التنفيذ او المقاول المسند اليه التنفيذ، وللأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام باعمال التصاميم او التنفيذ او الاشراف²."

و منه يمكن انه يجب على صاحب البناء الالتزام و اقامة بناء مطابق للمواصفات المحددة في الرخصة لاجل الحصول على المطابقة.

ثانيا: اركان هذه الجريمة

لجريمة تشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء ثلاثة اركان كباقي الجرائم الاخرى و تتمثل في

1 . الركن الشرعي

يعد نص المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير الركن الشرعي لهذه الجريمة بقولها "... عن تنفيذ اشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لاحكامه"، و التي عدت جرائم المباني بصفة عامة.

¹ -ديرم عايدة ، مرجع سابق، ص 140 ، و ايضا منصور مجاوي ، مرجع سابق، ص 118.

² - د، حامد الشريف، جبايات المباني، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، طبعة 1995، ص 199.

2 . الركن المادي

يتخذ الركن المادي لهذه الجريمة الصور الآتية

أ . حيازة صاحب البناء على رخصة بناء

يجب على صاحب البناء الحصول على رخصة بناء من السلطات المختصة قانونا والشروع في البناء بناء على المواصفات الموجودة في رخصة البناء .

ب . الشروع في تنفيذ اشغال بناء او اتمام انجازها

نصت المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير على " يمنع الشروع في اشغال البناء دون رخصة او انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ".
و هذا البناء هو واقعة مادية تثبت معاينتها من طرف الاعوان المؤهلين لذلك، بمناسبة اعمال الرقابة او فحص المطابقة عند طلب صاحب البناء لشهادة المطابقة .

ج . عدم مطابقة الاشغال لرخصة البناء

الزم المشرع الجزائري طبقا للمادة 73 من قانون التهيئة و التعمير كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الاعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات، في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها في اي وقت.
كما نصت المادة 56 من قانون التهيئة و التعمير على انه يجب على المالك او صاحب المشروع ان يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة مطابقة
كما نصت المادة 75 من نفس القانون على انه يتم عند انتهاء اشغال البناء اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء تسلم من رئيس المجلس الشعبي لبلدي.

عند انتهاء الاشغال يجب على صاحب البناء طبقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 ان يودع تصريح خلال 30 يوم يشهد فيه على الانتهاء من الاشغال، و عند عدم التصريح بانتهاء الاشغال تجرى عملية مطابقة الاشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.
و هنا في هذه الحالة يحزر محضر عدم مطابقة الاشغال لرخصة البناء عندها تقوم الجريمة.

¹ - المادة 66، من المرسوم التنفيذي 19/15.

3 . الركن المعنوي

جريمة تشييد بناية لا تتطابق مع احكام رخصة البناء من الجرائم العمدية و هو اتجاه ارادة الجاني الى القيام بانشاء بنايات غير مطابقة للمواصفات التي من اجلها منحت رخصة البناء و ذلك يكون بتوافر عناصر القصد الجنائي (العلم و الارادة).

ثالثا: العقوبات المقررة للجريمة

نصت المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير على " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ اشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لاحكامه".

نصت المادة 81 من قانون مطابقة البناءات و اتمام انجازها على " يعاقب بغرامة من خمسة الاف دج (5000) دج الى عشرين الف دج (20.000) دج كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناءات في الاجل المحدد.

الفرع الثالث: جريمة عدم القيام باجراءات التصريح والاشهار

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها نجد ان المشرع الجزائري في نص المادة 60 منه على وجوب وضع المستفيد من رخصة البناء للوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج في مكان ورشة العمل بغرض اشهار الاشغال المقامة و هو نفس الامر المنصوص عليه في المادة 29 من نفس المرسوم بخصوص رخصة التجزئة، و هو نفس الامر المنصوص عليه في المادة 84 بخصوص رخصة الهدم، فاذا لم يتم احترام هذه الاجراءات من قبل المستفيد من الرخصة الممنوحة قامت هنا جنحة القيام باجراءات عدم القيام باجراءات التصريح و الاشهار و منه نتعرف على هذه الجريمة كمايلي

اولا: تعريف جريمة عدم القيام باجراءات التصريح والاشهار

تعرف هذه الجريمة على انها" الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بوضع لافة مرئية من الخارج، و توضح مراجع رخصة البناء او الهدم او التجزئة الممنوحة و تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لانهاء الاشغال و اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالانجاز¹".

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، طبعة 2006 ، ص 118.

حيث انه و طبقا للمواد 29 و 60 و 84 من المرسوم 19/15 فانه على المستفيد من رخصة البناء او التجزئة او الهدم، خلال كل فترة عمل الورشة ان يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز ابعادها ثمانون سم، توضح مراجع رخصة البناء او التجزئة او الهدم ، كما تتضمن افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لانهاء الاشغال و اسم صاحب المشروع ان اقتضى الامر، و مكتب الدراسات و اسم المؤسسة المكلفة بانجاز الاشغال .

الهدف من اجراء الاشهار والتصريح هو ضمان اطمئنان الافراد لصدور ترخيص بالبناء و ليقام المقاول و المهندس بتنفيذ الاشغال طبقا للرسومات و المواصفات¹، والهدف من التصريح بفتح الورشة و اتمام الاشغال هو تمكين الجهات المختصة من زيارة المبنى للتأكد من مطابقة الاشغال.

ثانيا: اركان الجريمة

جريمة عدم القيام باجراءات التصريح والاشهار، كباقي الجرائم الاخرى لها ثلاث اركان تتمثل في

1 . الركن الشرعي

يعد نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير الركن الشرعي لهذه الجريمة بقولها "... عن تنفيذ اشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لاحكامه"، و التي عدت جرائم المباني بصفة عامة.

2 . الركن المادي

تتخذ جريمة عدم القيام باجراءات التصريح و الاشهار صورتين هما

أ . عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع الرخصة

اوجب المرسوم التنفيذي 19/15 على المستفيد من رخصة البناء او رخصة التجزئة او رخصة الهدم من خلال المدة الكاملة لعمل الورشة ان يضع لافتة مرئية من الخارج على شكل لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز ابعادها 80 سم، و بيان مراجع الرخصة الممنوحة و تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لانهاء الاشغال و كذا اسم صاحب المشروع ان اقتضى الامر ذلك، و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالانجاز².

¹ - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 144.

² - انظر المواد، 29 و 60 و 84 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ب . التصريح بفتح الورشة او اتمام الاشغال

اوجبت المادة 56 من قانون التهيئة والتعمير انه على المالك او صاحب المشروع ان يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الاشغال.

كما الزمت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 55/06 المحدد لشروط تعيين الاعوان المؤهلين، انه ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي او الاعوان المؤهلين اثناء قيامهم بالمراقبة ان يطلبوا من المالك او من موكله او من ممثل صاحب المشروع، الوثائق المتمثلة في التصريح بفتح الورشة ورخصة البناء او رخصة الهدم عند الاقتضاء و اي اخلال بهذا الشرط يعاقب عليه القانون.

3 . الركن المعنوي

جريمة عدم القيام باجراءات التصريح والاشهار من الجرائم العمدية تقوم باتجاه ارادة الجاني الى القيام باشغال البناء او الهدم او التجزئة، دون احترام الاجراءات المنصوص عليها قانونا و ذلك يكون بتوافر عناصر القصد الجنائي (العلم و الارادة)¹.

ثالثا: العقوبات المقررة للجريمة

نصت المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير على " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ اشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لاحكامه".

الفرع الرابع: الهدم دون رخصة

رجوعا الى المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير و المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ان المشرع اوجب الحصول على رخصة مسبقة لاجل الشروع في اي عملية هدم للبناءات و ان اي اخلال بهذا الامر يؤدي الى قيام جريمة الهدم دون ترخيص.

حيث نصت المادة 60 على " يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار اليها في المادة 46 اعلاه، او كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والامنية".

¹ - د، احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الحادية عشر سنة 2012، ص 125، و ما بعدها.

حيث نصت المادة 70 على "...لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية او كلية لبنانية، دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم...".

اولا: عناصر الجريمة

تتمثل عناصر جريمة الهدم دون ترخيص في

1 . البدء في هدم البناء دون الحصول على رخصة مسبقة

يقصد بالرخصة هي الاداة التي تجسد اسلوب التدخل غير المباشر او ما يعرف بالاسلوب الوقائي حيث يخضع الفعل لمراقبة الادارة التي تقضي بالموافقة على اتيانه او الرفض¹. طبقا للمادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 فانه لا يمكن القيام بأي اشغال مهما كانت والتي تؤدي مباشرة الى هدم جزئي او كلي لبنانية قائمة، دون الحصول المسبق على رخصة هدم يعتبر من الافعال المجرمة قانونا، وان الحصول على رخصة بعدية لا يعفي من المتابعة.

2 . موقع البناء

مخالفة الهدم دون ترخيص من السلطات المختصة اذ لابد ان تكون البنائة محل الهدم واقعة في اماكن خاصة، و ان لا تكون هذه البنائة الالية للهدم سند لبنانية مجاورة.

أ . ان يكون البناء واقع في اماكن خاصة

تطبيقا لنص المادة 46 و 47 من قانون التهيئة والتعمير، صدر القانون 04/98 المؤرخ في 1998/6/15 المتعلق بحماية التراث العمراني، ووضع مجموعة من القيود و الضوابط لاي عملية خاصة سواء كانت هدم او اصلاح او بناء، عندما يتعلق الامر بالملكات العقارية والتاريخية وان خرق هذه الاحكام يؤدي الى قيام المخالفة.

و يشترط ان تكون هذه العقارات مصنفة او مقترحة للتصنيف او غير مصنفة تتبع محيط قطاعات محفوظة.

ب . ان تكون البنائة الالية للهدم سندا لبنانية مجاورة

ان تكون البنائة الالية للهدم سندا لبنانية مجاورة، معناه انه في حالة وجود بناء او بنايات مجاورة

¹ - سعداني نورة، ادوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الاراضي الفلاحية والعمرانية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2005، ص 14.

للبناء المراد هدمه وكان هذا الاخير سندا او دعما¹ لبناية مجاورة، و تم الشروع في اشغال الهدم دون رخصة، عندئذ عد الفعل مخالفة قائمة و محاضر المعاينة كافية لاثبات قيام ارتكاب الفعل. والغاية من اشتراط رخصة الهدم في هذه الحالة هو حماية املاك وارواح اصحاب البنايات المجاورة و الحفاظ على حياتهم.

و نشير في الاخير ان البنايات الالية للانهيـار تخضع لاحكام خاصة نظمها المشرع في المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير و تسليمها.

حيث نصت المادة 86 من المرسوم المذكور " ... يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران او المباني او البنايات الالية للانهيـار، او عند الاقتضاء الامر بترميمها في اطار الامن التي تقتضيها الظروف".

ونصت الفقرة الرابعة من المادة 86 من المرسوم المذكور على "عندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الاثار والمواقع التاريخية، لا يمكن ان يامر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه او هدمه الا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك ".

الفرع الخامس: الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة وشهادة التقسيم.

تتناول في هذا الفرع بعض المخالفات الخاصة برخصة التجزئة وشهادة التقسيم، والتي يعتبر كل اخلال بالقواعد المطبقة عليهما مخالفة القواعد الخاصة بالتهيئة والتعمير و تفصيل ذلك كما يلي.

1 . مخالفة رخصة التجزئة

وسع المشرع الجزائري من دائرة المخالفات العمرانية الخاصة برخصة التجزئة، وهي المخالفات المنصوص عليها في المواد 76 و 77 من قانون التهيئة و التعمير، ومواد قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات، و تتمثل اهم المخالفات الخاصة برخصة التجزئة.

. تقسيم ملكية عقارية غير مبنية دون رخصة تجزئة

. تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة تجزئة

. جريمة انشاء تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة

¹ - مزوزي كاهنة، مذكرة سابقة، ص 125.

. جريمة تشييد بناية في تجزئة غير مرخصة

. جريمة تشييد بناية فوق تجزئة لم تنته بها اشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

و عليه نتناول اهم هذه الجرائم كما يلي

أ . تقسيم ملكية عقارية غير مبنية دون رخصة تجزئة

يشترط المشرع الجزائري رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية او عدة ملكيات عقارية، غير مبنية الى قطعتين او اكثر مهما كان موقعها لتشييد¹ بناية ، و هو ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، وكل تجاهل لهذا الالتزام يعد مخالفة للمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير .

ب . تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة تجزئة

عند القيام باشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات و التصاميم و دفتر الشروط التي منحت بموجبها رخصة التجزئة، طبقا لنص المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير، لان عدم مطابقة الاشغال لرخصة التجزئة هو اخلال بالالتزامات التي فرضتها هذه الرخصة طبقا لقانون الهيئة و التعمير².

2 . مخالفات شهادة التقسيم

اوجب المشرع من خلال نص المادة 59 من قانون التهيئة و التعمير، و المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 على كل مالك يرغب في تقسيم عقار مبني تقديم طلب للحصول على شهادة التقسيم ، و اي اخلال بذلك هو اخلال بالقواعد المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير و المراسيم المطبقة له و نتناول ذلك كمايلي

أ . تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم

كل تقسيم لملكية عقارية مبنية يجب ان يتم وفق شهادة تقسيم، واي اخلال بذلك هو اخلال بالتزام فرضه القانون، طبقا للمواد 59 من قانون التهيئة والتعمير والمادة 33 من المرسوم التنفيذي

¹ - المادة 57، من قانون التهيئة والتعمير 29/90.

² - مزوزي كاهنة، مذكرة سابقة، ص 127.

19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وايضا تقوم المخالفة في حالة قيام الاشغال بعد انتهاء مدة صلاحية الرخصة.

ب . عدم مطابقة اشغال التقسيم لشهادة التقسيم

يوجب القانون على عاتق مالك العقار المراد تقسيمه والحاصل على شهادة تقسيم، ان تكون عملية التقسيم مطابقة للتصاميم والمخططات التي على اساسها تم منح شهادة التقسيم، واي اخلال او تجاهل لذلك هو اخلال للالتزامات منصوص عليها قانونا.

المطلب الثاني: اجراءات وكيفيات المراقبة والمعاينة

لتحقيق الغاية المرجودة من منح الرخص و الشهادات المتعلقة بالبناء و التعمير ولأجل تجسيد الرقابة اكثر الزم المشرع هيئات مختصة باجراء عملية المراقبة والمعاينة و التأكد من مدى مطابقة البناء للرخص و الشهادات الممنوحة و تفصيل ذلك كما يلي .

الفرع الاول: القيام بالزيارات الميدانية

منح المشرع الجزائري الجهات الادارية سلطات واسعة في البحث والتحري عن الجرائم المتعلقة بالتعمير ومعاينتها عن طريق القيام بالزيارات الميدانية لاماكن العمل وورشات الاشغال¹، واجراء التحقيقات الضرورية وطلب الوثائق الخاصة بالبناء لمعرفة مدى مطابقتها مع التشريع الساري المفعول و تحرير محاضر في حالة وجود مخالفات.

حيث نصت المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير على " عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر اثبات المخالفة وارساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى اثنين و سبعين ساعة.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في اجل ثمانية ايام ابتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة.

عند انقضاء المهلة و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في اجل لا يتعدى ثلاثين يوم .

¹ -ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 148.

تتخذ مصالح الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الاشغال بواسطة الوسائل المسخرة من طرف الوالي".

ورغم معرضة المخالف للامر بالهدم فان اجراء الطعن لا يوقف عملية الهدم¹ ، و في هذا الصدد خرج المشرع عن القواعد العامة باستثناء في الاجراءات القضائية، بحيث حرم صاحب البناء من الطعن في قرار الهدم و ذلك من خلال اعتبار اي اثر موقف لاي معارضة ضده².

حيث نصت المادة 76 مكرر 5 من قانون التهيئة والتعمير على " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله الى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في اجل لا يتعدى اثنين و سبعين ساعة.

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء اليها للبت في الدعوى العمومية اما القيام بمطابقة البناء او هدمه جزئيا او كليا في اجل تحدده.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الاجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختصين، تلقائيا بتنفيذ الاشغال المقررة على نفقة المخالف".

نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي 55/06 على "يقصد بالمراقبة في مفهوم هذا القانون التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للاشغال التي شرع فيها او مطابقة الاشغال مع احكام الوثائق المسلمة".

نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 55/06 على " طبقا لاحكام المادتين 73 و 76 مكرر من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المذكور اعلاه، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا و الاعوان المؤهلين قانونا ان يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الاساسية و البنايات الجاري انجازها و كذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة و طلب الوثائق التقنية الخاصة بها و ذلك لاجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع و التنظيم المعمول بهما".

¹ - المادة 76 مكرر 4، فقرة اخيرة، من قانون التهيئة و التعمير، 29/90.

² - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 316.

نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 55/06 على " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والاعوان المؤهلين قانونا اثناء قيامهم بالمراقبة ان يطلبوا من المالك او من موكله او من ممثل صاحب المشروع الوثائق الاتية التي تسلمها المصالح المختصة .
التصريح بفتح الورشة .
رخصة البناء .
رخصة الهدم عند الاقتضاء".

نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 55/06 على " يجب ان يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا باعوان مؤهلين قانونا اثناء عملية المراقبة".
من خلال استقراء النصوص المذكورة اعلاه يتضح ان لرئيس المجلس الشعبي البلدي او الاعوان المؤهلين، زيارة اماكن الاشغال سواء كانت زيارات منتظمة او زيارة فجائية وتفصيل ذلك كالآتي
اولا: الزيارات المنتظمة

هي زيارة يتم ضبطها وفق جدول زمني محدد طوال ايام الاسبوع لزيارة اماكن وورشات الاشغال، التي تضبط من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي¹، ومدير التعمير ويتحكم في تحديدها توافر الوسائل المادية والبشرية وعدد الورشات المفتوحة للاطلاع على الوثائق الخاصة بالبناء و تشمل هذه الوثائق ماييلي
. التصريح بفتح الورشة .
رخصة البناء .
رخصة الهدم عند الاقتضاء².

و تتم اعمال المراقبة و المعاينة لهذه الورشات و اماكن العمل في اي وقت ليلا او نهارا او ايام اثناء ايام الراحة والعمل³، وان هذه المراقبة تتم وفق جدول زمني يعده
رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الاعوان المؤهلين التابعين للبلدية .
يجب تبليغ نسخة من هذا الجدول الزمني الى مدير التعمير والبناء والوالي المختص اقليميا .

¹ - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 300.

² - المادة 73، من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

³ - المادة 09، من المرسوم التنفيذي 55/06.

. مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والاعوان المؤهلين التابعين لمصالح ادارة التعمير .
تبلغ نسخة من الجدول الزمني الى الوالي والوزير المكلف بالتعمير .

وتظهر اهمية فتح المجال الزمني لاجل التصدي للمخالفات العمرانية، ما من شأنه تفعيل الرقابة حتى يكون هناك رصد كبير للاشغال المخالفة، سواء اثناء القيام بها او بعد الانتهاء منها لان معظم البناءات الفوضوية يتم انشاؤها في العطل الاسبوعية واثاء الليل بعد مرور ساعات العمل¹.
و الهدف من هذا الاجراء هو بسط الرقابة على اعمال البناء لتقادي حالات التوسع العمراني غير المشروع عن طريق البناءات الفوضوية².

ثانيا: الزيارات الفجائية

حيث نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 55/06 على انه يمكن ان تتم الزيارات بشكل فجائي وهي الزيارات التي لا تكون مبرمجة وفق جدول منتظم، وانما تكون فجائية اي ايام العطل و خارج اوقات العمل.

حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 55/06 انه يمك رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير و البناء المختصان اقليميا، سجلات لمتابعة الاشغال و معاينة المخالفات .
يتعين على الاعوان المؤهلين لتقصي المخالفات اثناء قيامهم بالمعاينة اظهار التكليف المهني الذي يسلم لهم حسب الحالة

. الوزير المكلف بالتعمير

. الوالي المختص

يصادق عليه كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة³.

كما انه يمكن للاعوان المؤهلين اثناء اداء مهامهم وقيامهم بالزيارات سواء المنتظمة او الفجائية، تسخير القوى العمومية في حالة عرقلة اداء مهامهم من مراقبة المخالفات والبحث عنها و معاينتها.
كما ان الدولة تحمي الاعوان المؤهلين اثناء ممارسة مهامهم من كل اشكال الضغط او التدخل

¹ - حنان بلمرابط، مذكرة سابقة، ص 114.

² - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 300.

³ - المادة 12، من المرسوم التنفيذي، 55/06.

مهما كانت طبيعتها التي يمكن ان تخل بالقيام بنشاطهم او تسبب ضرر لنزاهتهم¹.
كما ان الاعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التعمير ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء والتهيئة او الهدم، الخاصة بازواجهم ووالديهم وذريتهم وافراد عائلهم الذين لهم صلة من الدرجة الاولى².

الفرع الثاني: تحرير محاضر المخالفات

عند معاينة المخالفات من طرف الاعوان المؤهلين اثناء قيامهم بمهامهم اثناء قيامهم بالزيارات المنتظمة او الفجائية، وعند اكتشافهم لاي مخالفة في هذا المجال، فان العون المؤهل يقوم بتحرير محضر عن المخالفة و تفصيل ذلك كالآتي

اولا : انواع المحاضر

من خلال استقراء نص المادة 76 مكرر 2 من قانون التهيئة و التعمير ان المعاينة يجب ان تصدر في شكل محضر من قبل العون المؤهل قانونا، و التي يجب ان تكون في شكل المحاضر الملحقة بالمرسوم التنفيذي 55/06، و ان هذه المحاضر يجب ان تحرر على شكل استمارات تحمل الاختام و الارقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة اقليميا³، وان هذه المحاضر حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06.

1 . محضر معينة اشغال شرع فيها دون رخصة بناء

طبقا للمادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير فانه عند انجاز بناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا و بعد اثبات قيام المخالفة و معاينتها تحرير محضر عن ذلك عن ذلك، و ارساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل لا يتجاوز اثنين و سبعين ساعة و الى الوالي المختص اقليميا.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناية، في اجل ثمانية ايام ابتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة.

¹ - المادة 13، من المرسوم التنفيذي، 55/06.

² - المادة 14، من المرسوم التنفيذي، 55/06.

³ - المادة 15، من المرسوم التنفيذي، 55/06.

و عند انقضاء المهلة و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في اجل لا يتعدى ثلاثين يوم.

يتم تنفيذ اشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الاشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية¹.

2 . محضر معاينة اشغال شرع فيها وغير مطابقة لاحكام رخصة البناء المسلمة

طبقا للمادة 76 مكرر 5 من قانون التهيئة والتعمير انه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء المسلمة، وذلك بعد اجراء عملية المعاينة والمراقبة المنصوص عليها قانونا، يحضر المؤهل محضر معاينة المخالفة ويرسله الى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختص في اجل لا يتعدى اثنين و سبعين ساعة.

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء اليها للبت في الدعوى العمومية، اما القيام بمطابقة البناء او هدمه جزئيا او كلياً او اجل تحدده.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الاجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختص تلقائيا بتنفيذ الاشغال المقررة على نفقة المخالف.

من خلال ما سبق يتضح ان المشرع الجزائري في حالة البناء المخالف لرخصة البناء يتم اللجوء مباشرة الى القضاء، وان تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي الذي يكون في المرتبة الثانية للقيام بتنفيذ الاشغال المقررة بالهدم، و لم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الاداري المباشر بالهدم، كما فعل في جريمة البناء دون رخصة لان المخالف في البناء دون رخصة لم يعترف بالقانون اطلاقا².

¹ - المادة 76 مكرر 4، من قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

² - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 307 .

3 . محضر معاينة اشغال شرع فيها دون رخصة هدم

نصت المادة 76 مكرر 3 من قانون التهيئة والتعمير على "يترتب على المخالفة حسب الحالة اما مطابقة البناء المنجز او القيام بهدمه".

بالرجوع الى قانون التهيئة والتعمير نجد ان المشرع الجزائري لم يحدد ماهية هذه المخالفة و نص على انه يحزر محضر بشأنها، طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 رغم خطورة قرار الهدم الصادر عن السلطات المختصة.

يجب ان يرفق المحضر بتقرير يوضح طبيعة المخالفة، وكذا هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من كل المحضر و التقرير الى مدير التعمير و البناء للسهر على تطبيقها¹.

ثانيا: مضمون المحضر

نصت المادة 76 مكرر 2 من قانون التهيئة والتعمير على " انه عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا، بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر...".

بالرجوع الى المحاضر النموذجية الملحقة بالمرسوم 55/06 اضافت التاريخ الكامل للمعاينة و السنة و الشهر و اليوم، و الساعة و صفة العون المعائن و مكن المخالفة و طبيعتها و اسم المخالف و لقبه و تاريخ و مكان ازياده و عنوانه و كذا تصريحاته و توقيعه او رفض توقيعه . و لم ينص المشرع من خلال قانون التهيئة و التعمير على تبليغ محاضر معاينة المخالفات الى المخالف، والى الشخص المعني و انه منح له الحق فقط في الاطلاع على المحضر من طرف العون المؤهل في مكان المعاينة بل حتى اعطاه الحق في رفض التوقيع و اوجب على العون المؤهل تسجيل ذلك .

ثالثا: حجية المحاضر

نصت المادة 76 مكرر 2 فقرة اخيرة من قانون التهيئة و التعمير على " في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا الى ان يثبت العكس"، فالمحاضر التي من قبل الاعوان المؤهلين بمناسبة

¹ . المادة 19 من المرسوم التنفيذي 55/06.

قيامهم بالمعاينة و المراقبة لورشات الاشغال و اماكن البناء، هي محاضر قائمة على معاينة مادية لما شاهده من وقائع و ما اتخذه من اجراءات و ما توصلوا اليه من نتائج و بذلك فهي محاضر صحيحة بقوة القانون الى حين الطعن فيها بالتزوير كونها مثبتة لوقائع مادية¹ ، و تصنف ضمن المحاضر المنصوص عليها في المادة 216 من قانون الاجراءات الجزائية.

رابعا : التصرف في المحاضر

نصت المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير على " عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر اثبات المخالفة وارساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى اثنين و سبعين ساعة.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في اجل ثمانية ايام ابتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة.

عند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في اجل لا يتعدى ثلاثين يوم.

تتخذ مصالح الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الاشغال بواسطة الوسائل المسخرو من طرف الوالي".

تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 06/55 على "... يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الاشغال غير المطابقة لاحكام رخصة البناء التي شرع فيها بدون رخصة ويرسله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في اجل لا يتعدى اثنين و سبعين ساعة".

كما ان المشرع الجزائري خول رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المادة 86 من المرسوم التنفيذي 19/15، هدم الجدران او المباني و البنايات الالية للهدم او عند الاقتضاء الامر بترميمها في اطار تدابير الامن التي تقتضيها الظروف و هو الامر المنصوص عليه في قانون البلدية .

وعليه فالمشرع شدد من اجراءات ردع المخالفات المتعلقة بالبناء دون رخصة لما لها من خطورة، حيث الغى محضر ايقاف الاشغال، و في نفس الوقت حرم المشرع المخالف من اي ضمانات تمكنه من تقادي التعسف في استعمال السلطة من طرف الجهة المختصة باصدار قرار الهدم².

¹ -ديرم عابدة، مرجع سابق ، ص 151.

² -ديرم عابدة ، مرجع نفسه، ص 153.

امام محضر معاينة الاشغال غير المطابقة لاحكام رخصة البناء المسلمة فيتم ارسال نسخة منه الى وكيل الجمهورية و اخرى لرئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي.

تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 على " ... يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الاشغال غير المطابقة لاحكام رخصة البناء المسلمة و يرسله الى وكيل الجمهورية المختص اقليميا في اجل لا يتعدى اثني و سبعين ساعة

ترسل نسخة منه في نفس الاجال الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والى الوالي المختصين اقليميا". طبقا للمادة 76 مكرر 5 من قانون التهيئة والتعمير انه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء المسلمة، و ذلك بعد اجراء عملية المعاينة و المراقبة المنصوص عليها قانونا، يحرر العون المؤهل محضر معاينة المخالفة ويرسله الى الجهة القضائية المختصة و ترسل نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي لمختص في اجل لا يتعدى اثنين و سبعين ساعة.

و تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء اليها البت في الدعوى العمومية اما القيام بمطابقة البناء او هدمه جزئيا او كليا في اجل تحدده حسب السلطة التقديرية لها، و في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الاجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختصين اقليميا بتنفيذ الاشغال المقررة على نفقة المخالف، الا انه في هذه الحالة لم يفصل المشرع بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في تنفيذ القرار القضائي بالمطابقة او الهدم كما في حالة هدم البناء المقام دون رخصة بناء¹.

¹ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 153 و 154.

خلاصة الباب الثاني

تكتسي الأراضي العمرانية أهمية بالغة لذلك اهتم بها المشرع الجزائري و سن العديد من التشريعات لاجل تنظيمها، خاصة مع تزايد النشاط العمراني و تأثيره السلبي على البيئة، ففي الباب الاول المعنون بالرقابة على الأراضي العمرانية و اثرها على حماية البيئة، تناولنا فيه ثلاثة فصول، ففي الفصل الاول تناولنا الرقابة من خلال ادوات التهيئة و التعمير و اثرهم على حماية البيئة و هم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و هم من الادوات الهامة و الحديثة في تنظيم المجال الحضري، فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يهدف الى توضيح القواعد العامة و التوجيهات الكبرى للأراضي العمرانية و المقاييس الواجب احترامها في البناءات، لذلك فهو اداة للتخطيط العالي التسيير الحضري و يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية، و تكمن اهميته في انه اساس يعتمد عليه في تسليم الرخص و الشهادات التي يجب ان تستجيب للمقاييس المحددة فيه، اما مخطط شغل الأراضي فهو سيلة قانونية لضبط استعمال الارض و تحديد ادق التفاصيل العمرانية و تبين القواعد المتعلقة بحقوق البناء ووجهة المباني و كيفية انجازها و مساحتها و ارتفاعها و مظهرها الخارجي و مدى تأثيرها على البيئة ، اما المخطط الوطني لتهيئة الاقليم فهو يحدد التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية، فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، فهذه الادوات المنصوص عليها قانونا تعتبر من الوسائل القانونية الكفيلة بحماية البيئة، و تحقيق نوع من التوازن بين النشاط العمراني و التنمية العمرانية و حماية البيئة، حيث تلعب هذه الوسائل دور كبير وفعال نظرا لما توفره من رقابة سابقة تحول دون وقوع اضرار بالبيئة ناتجة عن النشاط العمراني غير المدروس.

اما الفصل الثاني تناولنا فيه الرقابة من خلال الرخص والشهادات العمرانية واثرها على حماية البيئة، و تتمثل الرخص في رخصة البناء و الهدم و التجزئة و تتمثل الشهادات في شهادة التعمير و القسمة و المطابقة و ذلك طبقا لقانون 19/15 المحدد لشروط تحضير عقود التعمير و تسليمها، و ان هذه الرقابة التي تمارسها الادارة هي رقابة قبلية اذ يجب على كل شخص الحصول على هذه الرخص قبل ممارسة اي نشاط عمراني.

فهذه الرخص والشهادات هي وسيلة ذات صبغة وقائية تهدف الى حماية البيئة، من خلال محاولة تنظيم الانشطة العمرانية وجعلها متماشية مع مبداء حماية البيئة.

اما الفصل الثالث تناولنا فيه تنظيم الرقابة من خلال اعمال المعاينة و التي هي رقابة بعدية تمارسها بعض الاجهزة و الهيئات المخولة بموجب نصوص قانونية مختلفة ، مثل شرطة العمران او رئيس المجلس الشعبي البلدي او الاعوان المؤهلين بموجب نصوص خاصة و تتمثل مهامهم في ممارسة عملية الرقابة البعدية على اعمال البناء و التعمير و ذلك من خلال الزيارات التي يقومون بها لاماكن وورشات الاشغال، لمراقبة مدى تطبيق قواعد البناء والتعمير في ظل احكام الرخص و الشهادات الممنوحة، و تحرير محاضر في حالة معاينة اي مخالفة و احالتها امام الجهات المختصة لاتخاذ الاجراءات اللازمة، و تحقيق نوع من التنسيق وضمان التوازن بين مبداء حماية البيئة، و ممارسة الانشطة العمرانية وفقا للقواعد القانونية المعمول بها.

خاتمه

يتبين من خلال استعراض مختلف جواب الموضوع ان موضوع الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية و اثرها على حماية البيئة اهمية بالغة، بسبب الدور الهام الذي تؤديه الأراضي الفلاحية والعمرانية سواء على المستوى الاجتماعي او الاقتصادي، لذلك سن المشرع العديد من التشريعات لأجل حمايتها و تنظيمها خاصة مع تزايد النشاط العمراني على حساب هذه الاراضي بمختلف تصنيفاتها، و ما لذلك من تأثير سلبي على البيئة، ففي الباب الاول المعنون بالرقابة على الاراضي الفلاحية و اثرها على حماية البيئة قسمناه الى ثلاثة فصول، ففي الفصول الاول تكلمنا على الرقابة عن الاراضي الفلاحية المملوكة للأفراد واثرها على حماية البيئة، و ذلك من خلال تعريف الاراضي الفلاحية و تحديد مدلولها و تصنيفها و فقا للمادة 4 من قانون التوجيه العقاري وما بعدها، و ان هذه الاراضي الفلاحية و بموجب المادة 48 من نفس القانون وجب على ملاكها او حائزيها استغلالها في النشاط الفلاحي و اعتبر عدم الاستغلال تعسف في استعمال الحق، ويتم اثبات ذلك بموجب لجنة تسمى لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية و في حالة ثبوت ذلك يحرر محضر معاينة ويحال الملف على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليتخذ ما يراه مناسب من بيع للأرض او تأجيرها او وضعها حيز الاستثمار، كما ان المشرع قيد عمليتي البناء و التجزئة على هذه الأراضي و ذلك بسبب الدور الاقتصادي و الاجتماعي لها و حماية للبيئة من أي اعتداء.

اما الفصل الثاني تناولنا فيه الرقابة على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و اثرها على حماية البيئة، والتي تم استغلالها سابقا بموجب قانون 19/87 في اطار ما يسمى المستثمرات الفلاحية و عن طريق حق الانتفاع الدائم على هذه الارض، وان عليهم استغلالها و تنميتها في النشاط الفلاحي، ليصدر بعد ذلك قانون 03/10 الذي حول بموجبه حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز يمنح كذلك في اطار مستثمرات فلاحية فردية او جماعية و اوجب عليهم كذلك استغلال وتنمية هذه الارض في النشاط الفلاحي وان عدم الاستغلال يتم اثباته ذلك بموجب محضر معاينة يحرره محضر قضائي و في حالة ثبوت ذلك، يحال الملف على الديوان الوطني للأراضي الفلاحي ليتخذ الاجراءات المناسبة، وذلك لاجل حماية البيئة.

اما الفصل الثالث تناولنا فيه الرقابة على الاراضي الفلاحية الوقفية و اثرها حماية البيئة وان هذه الاراضي الفلاحية يتم استغلالها بموجب عقد المزارعة و المساقاة و الحكر و يتم تسيرها من طرف ناظر الملك الوقفي (الاملاك الوقفية العامة)، و على غرار باقي الاصناف الاخرى للأراضي الفلاحية اوجب المشرع استغلالها و تتميتها في النشاط الفلاحي ووضع رقابة صارمة على ذلك، وايضا وضع المشرع قواعد و اجراءات صارمة عند البناء لاجل حماية هذه الارض و حماية البيئة من اي اعتداء يهددها جراء عدم الاستغلال.

اما الباب الثاني المعنون بالرقابة على الاراضي العمرانية و اثرها على حماية البيئة، تناولنا فيه ثلاثة فصول، ففي الفصل الاول تناولنا الرقابة على الأراضي العمرانية و اثرها على حماية البيئة من خلال ادوات التهيئة و التعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي و المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وهم من الادوات الهامة و الحديثة في المجال الحضري، فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يهدف الى توضيح القواعد العامة و التوجهات الكبرى للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب احترامها في البناءات، لذلك فهو اداة للتخطيط العالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية، و تكمن اهميته في انه اساس يعتمد عليه في تسليم الرخص و الشهادات التي يجب ان تستجيب للمقاييس المحددة فيه، اما مخطط شغل الاراضي فهو سيلة قانونية لضبط استعمال الارض و تحديد ادق التفاصيل العمرانية وبيان القواعد المتعلقة بحقوق البناء ووجهة المباني و كيفية انجازها ومساحتها وارتفاعها ومظهرها الخارجي، اما مخطط تهيئة الاقليم فهو يحدد التوجهات والترتيبات الاستراتيجية، فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وتتميته المستدامة، فهذه الادوات المنصوص عليها قانونا تعتبر من الوسائل القانونية الكفيلة بحماية البيئة، وتحقيق نوع من التوازن بين النشاط العمراني والتنمية العمرانية و حماية البيئة، حيث تلعب هذه الوسائل دور كبير وفعال نظرا لما توفره من رقابة سابقة تحول دون وقوع اضرار بالبيئة ناتجة عن النشاط العمراني.

اما الفصل الثاني تناولنا فيه الرقابة من خلال الرخص والشهادات العمرانية و اثرها على حماية البيئة، وتتمثل هذه الرخص في رخصة البناء و الهدم و التجزئة و تتمثل الشهادات في شهادة التعمير و القسمة و المطابقة وذلك طبقا لقانون 19/15 المحدد لشروط تحضير عقود التعمير وتسليمها، وان هذه الرقابة التي تمارسها الادارة هي رقابة قبلية اذ يجب على كل شخص الحصول

على هذه الرخص والشهادات قبل ممارسة اي نشاط عمراني، فهذه الرخص والشهادات هي وسيلة ذات صبغة وقائية تهدف الى حماية البيئة، من خلال منع الانشطة العمرانية الضارة بها.

اما الفصل الثالث تناولنا فيه تنظيم الرقابة من خلال اعمال المعاينة و التي هي رقابة بعدية تمارسها بعض الاجهزة و الهيئات المخولة بموجب نصوص قانونية مختلفة ، مثل شرطة العمران او رئيس المجلس الشعبي البلدي او الاعوان المؤهلين بموجب نصوص خاصة و تتمثل مهامهم في ممارسة عملية الرقابة البعدية على اعمال البناء و التعمير و ذلك من خلال الزيارات التي يقومون بها لاماكن وورشات الاشغال، لمراقبة تطبيق قواعد البناء والتعمير في ظل احكام الرخص و الشهادات الممنوحة، و تحرير محاضر في حالة معاينة اي مخالفة و احوالها امام الجهات المختصة لاتخاذ الاجراءات اللازمة، ولتحقيق نوع من التوازن بين مبادى حماية البيئة، وممارسة الانشطة العمرانية وفقا للقواعد القانونية المعمول بها في اطار قانون حماية البيئة والتنمية المستدامة من مختلف اشكال التعدي.

ومن خلال دراسة هذا الموضوع تمّ التوصل إلى العديد من **النتائج** تتمحور في العناصر التالية:
اولا: قسم المشرع الاملاك العقارية بموجب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الى ثلاثة اقسام املاك عامة واملاك خاصة واملاك وقفية، وتبعاً لذلك قسمت الاراضي الفلاحية الى ثلاثة أصناف وهي اراضي فلاحية مملوكة للأفراد واراضي فلاحية خاصة مملوكة للدولة واراضي فلاحية وقفية، وان لكل صنف او قسم من هذه الاراضي نظام قانوني خاص به.

ثانيا: صنف المشرع الجزائري الاراضي الفلاحية بموجب قانون التوجيه العقاري او قانون المالية لسنة 1989، الى اراضي فلاحية خصبة جدا واراضي فلاحية خصبة واراضي فلاحية متوسطة الخصوبة واراضي فلاحية ضعيفة الخصوبة.

ثالثا: ان عملية البناء على الاراضي الفلاحية بمختلف اصنافها يجب ان تتم وفقا لإجراءات محددة بموجب القانون وان يكون لأجل رفع الطاقات الانتاجية للاراضي الفلاحية.

رابعا: اعتبر المشرع عدم استغلال الاراضي الفلاحية في النشاط المخصص لها وهو النشاط الفلاحي تعسفا في استعمال الحق، طبقا للمادة 48 من قانون التوجيه العقاري.

خامسا: انشاء المشرع الجزائري لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية دورها معاينة عدم الاستغلال عن طريق المعاينة الميدانية، و ذلك بالاعتماد على معايير علمية و فنية.

. **سادسا:** عند معاينة عدم استغلال الاراضي الفلاحية من طرف اللجنة المذكورة يحزر محضر بذلك ويحال امام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باعتباره الجهة المخولة لفرض الجزاءات المقررة بموجب المادة 51 من قانون التوجيه العقاري، وهي وضع الارض حيز الاستثمار و على نفقة المالك او الحائز الظاهر اذا كان المالك الحقيقي غير معروف او عرض الارض للتأجير او بيعها اذا كانت خصبة او خصبة جدا.

. **سابعا:** ان عدم استغلال الاراضي الفلاحية وتركها دون استغلال او تغيير وجهتها الفلاحية له اثر كبير وسلبى على البيئة.

. **ثامنا:** ان الغاء عقد الامتياز عن طريق الادارة مباشرة دون المرور على القضاء على خلاف ما نص عليه قانون 19/87 سابقا ومنح الادارة كل الصلاحيات في ذلك، سيرتب عنه تعسف في استعمال السلطة و فيه ضرر كبير للفلاح المستثمر.

. **تاسعا:** يمكن رهن حق الامتياز لدى البنوك والمؤسسات المالية من اجل الحصول على الائتمان المصرفي، وذلك لبعث نشاط فلاحى حديث وهو الامر الذي لم يكن ممكن من قبل.

. **عاشرا:** منح المشرع لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية و للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كلا حسب دوره في الاخذ بالشفعة و هو امر جيد و هام لما له من اثر كبير في تجميع الاراضي الفلاحية.

. **احدى عشر:** تم تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه بموجب القانون 19/87 الى حق امتياز بموجب قانون 03/10 وذلك لمدة اربعون سنة قابلة للتجديد.

. **اثنى عشر:** يتولى تسيير وادارة الاملاك الوقفية بما فيها الأراضي الفلاحية الوقفية هيئات رسمية تابعة للدولة تنظم هذه الهيئات موظفين يحكمهم قانون خاص.

. **ثلاثة عشر:** يتم استغلال الاراضي الفلاحية الوقفية بموجب عقد المزارعة و عقد المساواة وعقد الحكر.

. **اربعة عشر:** اعطى المشرع مسالة اعداد مخططات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي)، لسلطات المحلية، لتأكيد على تفعيل دور الهيئات المحلية

المنتخبة كجهة رقابية على محتوى المخطط من خلال المصادقة عليه بموجب مداولة، بما يسمح و طرح افاق التنمية المحلية بما يتوافق وطموحات المواطن بالمناطق المعنية.

. **خمس عشرة:** المخطط الوطني لتهيئة الاقليم مخطط ذو طابع وطني يتم تفعيله وتجسيده من خلال مخططات محلية وقطاعية، يهدف الى تاطير عملية البناء والتعمير في اطار التنمية المستدامة و المحافظة على البيئة.

. **ستة عشر:** ادخل المشرع البعد البيئي على سياسات التعمير بعد تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير.

. **سبعة عشر:** تعتبر الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير من اهم ادوات الرقابة القبلية والبعدية التي فرضها المشرع على عمليات البناء والتعمير واهم اداة لحماية البيئة من مخاطر التعمير.

. **ثمانية عشر:** تعتبر الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير من اهم الضمانات القانونية للتطبيق السليم لما هو وارد في مخططات التهيئة والتعمير سواء المحلية او الوطنية.

. **تسعة عشر:** انشاء المشرع الشباك الموحد بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 بغرض تسهيل وتيسير اجراءات منح الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير، وتقصير مدة منح هذه الرخص والشهادات.

. **عشرون:** اعطى المشرع حق معاينة مخالفات البناء والتعمير لاعوان مؤهلين بموجب القانون ومنحهم حق زيارة ورشات البناء و معاينة البناءات و تحرير محاضر بشأن ذلك و احوالها امام الجهات المختصة.

. **واحد وعشرون:** انشاء المشرع جهاز شرطة العمران لتولي مهام البحث والتحري عن مخالفات التعمير وعن مرتكبيها، وتحرير محاضر بذلك و احوالها امام الجهات المختصة سواء الادارية او القضائية و ذلك لاجل الحفاظ على البيئة.

وانطلاقا من هذه النتائج تم اقتراح التوصيات التالية:

. **اولا:** تعديل المادة 3 من المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية، و ذلك بإضافة رئيس المجلس الشعبي البلدي الى تشكيلة لجنة اثبات عدم الاستغلال باعتباره المسؤول المحلي الاول عن المنطقة .

. **ثانيا:** تعديل القانون 03/10 و ذلك بجعل لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية المنشأة بالمرسوم التنفيذي 490/97 هي من تقوم بمعاينة عدم الاستغلال بدل المحضر القضائي المنصوص عليه بموجب هذا القانون بسبب ان المحضر القضائي ليست له خبرة في المجال الفلاحي و ان معاين عدم الاستغلال مسالة فنية و تقنية بحتة من الاحسن معاينتها من طرف لجنة مختصة.

. **ثالثا:** اعادة النظر في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المحدد لحقوق البناء فوق الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، وجعله اكثر تناسقا مع قوانين العمران الجديدة، و توجهات الدولة في حماية الاراضي الفلاحية و تعزيز الدور الاقتصادي والاجتماعي لهذه الارض و حماية البيئة.

. **رابعا:** تفعيل اليات الرقابة على الاراضي الفلاحية وتجسيدها ميدانيا وذلك بمنح لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية والديوان الوطني للاراضي الفلاحية صلاحيات واسعة وتدعيمهما ماديا وبشريا من اجل اداء دورهما على احسن وجه.

. **خامسا:** تعديل قانون التوجيه العقاري وذلك باستحداث نصوص تنظم عقد الايجار الفلاحي وتميزه عن عقود الايجار الاخرى و بيان طرق ابرامه و حالات اللجوء اليه.

. **سادسا:** بيان حالات اللجوء الى ابرام عقد الحكر على الاملاك الوقفية العامة وذلك من خلال تعديل حكام المادة 26 مكرر 2 من قانون الاوقاف.

. **سابعا:** بيان الحالات التي تؤدي إلى إبرام عقود الحكر على الأملاك الوقفية العامة، وذلك من خلال إضافة فقرة إلى المادة 26 مكرر 02 تتضمن بيان هذه الحالات على سبيل الحصر.

. **ثامنا:** بيان وتوضيح الاحكام الخاصة بعقدي المساقاة والمزارعة وتفصيل احكام كل منهما في قانون الأوقاف.

. **تاسعا:** ادراج مبداء حماية الاراضي الفلاحية كأولوية عند انشاء مخططات التهيئة والتعمير ومنع التعمير العشوائي على هذه الاراضي الا في اطار القانون ولأجل رفع الطاقات الانتاجية للأراضي الفلاحية.

. **عاشرا:** وجوب الحصول على رخصة لاي عملية تعمير على الاراضي الفلاحية مع وجوب استشارة وزارة الفلاحية ومديرياتها على المستوى المحلي وجعل رايها ملزم في جميع الحالات.

. **احدى عشر:** اعادة النظر في الغاء عقد الامتياز من طرف الادارة صاحبة الامتياز دون المرور على القضاء، لما في ذلك من ضرر على المستثمرين الفلاحين.

- . اثني عشر: تعديل المادة 26 مكرر 09 من قانون الاوقاف المتعلقة بإيجار الأراضي الفلاحية، وتوضح مدى اعتبار هذه الطريقة هي الأصل في استغلال الأراضي الفلاحية أم هي استثناء من عقد المزارعة و المساقاة .
- . ثلاثة عشر: بيان الاجراءات الواجب اتباعها عند عدم استغلال الاراضي الفلاحية الوقفية والجهة المخولة بمعاينة ذلك و الاجراءات الواجب اتباعها في هذا الصدد.
- . أربعة عشر: وجوب اعادة النظر في مخططات التهيئة والتعمير واجراء تعديلات على طريقة وضعها وتوسيع دائرة الاستشارة والتحقيق العمومي بشأنها وجعلها متماشية مع التطورات الحاصلة خاصة ما تعلق بانشاء المدن الجديدة وطرق تسيرها وجعلها متماشية مع مبادى حماية البيئة العمرانية و ادخال البعد البيئي ضمن اولوية وضعها.
- . خمسة عشر: وجوب تزويد الاعوان المؤهلين لمعاينة جرائم التعمير بصلاحيات واسعة في هذا المجال لاداء الدور المنوط بهم على احسن وجه خاصة فيما تعلق بالرقابة على عمليات البناء .
- . ستة عشر: تزويد الشباك الموحد بكل الامكانيات والاليات لممارسة مهامه بطريقة سليمة واكثر فعالية.
- . سبعة عشر: الزام كل شخص او هيئة تريد الحصول على رخصة او شهادة خاصة بالتعمير تقديم دراسة التأثير على البيئة لمعرفة مدى ضرر المشروع على البيئة.
- . ثمانية عشر: تفعيل دور المخططات المحلية في مجال التهيئة الاقليمية وتمكينها من المساهمة في تنفيذ وترجمة التوجهات العامة للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم على المستوى المحلي بتدعيم قدراتها البشرية والمالية.
- . تسعة عشر: اعادة صياغة قوانين التعمير برؤية جديدة وذلك بادراج البعد البيئي ضمن أي سياسة متعلقة بالتعمير سواء محلية او وطنية.

قائمة المراجع و المصادر

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: النصوص الرسمية

أ. الأوامر والقوانين والقوانين العضوية

1. الامر 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97 لسنة 1971.
2. الامر 58/75 المؤرخ في 26/9/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، لسنة 1975.
3. 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، لسنة 1975.
4. القانون 02/82 المؤرخ في 6/4/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، الجريدة الرسمية، العدد 6، لسنة 1982.
5. القانون 03/83 المؤرخ في 5/2/1983 المتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 6 لسنة 1983.
6. قانون 11/84 المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الاسرة، المعدل والمتمم بالأمر 02/05، المؤرخ في 27/2/2005، الجريدة الرسمية، العدد 15، لسنة 2005.
7. القانون 19/87 المؤرخ في 18 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 50، لسنة 1987.
8. القانون 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية، لسنة 1989 الجريدة الرسمية، العدد 54، لسنة 1988.
9. قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، بالامر 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد 55، لسنة 1995.
10. القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990.

11. القانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 20 ماي 2001، الجريدة الرسمية، العدد 23 لسنة 2001.
12. قانون المالية لسنة 1994، الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية، العدد 88 لسنة 1993.
13. المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/5/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 32 لسنة 1994.
14. القانون 04/98 المؤرخ في 15/6/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 1998.
15. القانون 01/99 المؤرخ في 6 جانفي 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، العدد 2 لسنة 1999.
16. 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 77، لسنة 2001.
17. القانون 02/02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل و تنمينه، الجريدة الرسمية، العدد 10 لسنة 2002 .
18. القانون 08/02 المؤرخ في 08/5/2002 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 2002 .
19. القانون 03/03 المؤرخ في 17/2/2003 المتعلق بمناطق التوسع العمراني و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11 لسنة 2003 .
20. القانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية، العدد 43 لسنة 2003.
21. الامر 11/03 المؤرخ في 26 اوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 2003.

22. القانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المعدل لقانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 2004.
23. القانون 20/ 04 المؤرخ في 25/ 12/ 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 84 لسنة 2004 .
24. الأمر 03/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46 لسنة 2006.
25. القانون 06/06 المؤرخ في 20/2/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15، لسنة 2006.
26. قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ في 3 اوت 2008 الجريدة الرسمية، العدد 46 لسنة 2008.
27. القانون 15/08 المؤرخ في 20/7/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008.
28. القانون 02/10 المؤرخ في 19 يونيو 2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية، العدد 61 لسنة 2010.
29. القانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46 لسنة 2010.
30. قانون 10/11 المؤرخ في 22.6.2011 المتضمن قانون البلدية الجريدة، الرسمية العدد 37 لسنة 2011.

ب . النصوص التنظيمية

- 1 . المرسوم 91/87 المؤرخ في 21/4/1987 المتعلق بدراسة تاثير التهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 61 لسنة 1987.
- 2 . المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 افريل 1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 19/87، الجريدة الرسمية، العدد 16 لسنة 1989.

- 3 . المرسوم التنفيذي 50/90 المؤرخ في 6 فيفري 1990 المحدد لشروط اعداد العقد الاداري الذي يثبت الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحين في اطار قانون 19/87، الجريدة الرسمية، العدد 6 لسنة 1990.
- 4 . المرسوم التنفيذي 51/90 المؤرخ في 6 فيفري 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87، الجريدة الرسمية، العدد 6 لسنة 1990.
6. المرسوم التنفيذي 42/91 المؤرخ في 16/2/1991، المحدد لقواعد تنظيم مصالح التخطيط و التهيئة العمرانية في الولاية و عملها، الجريدة الرسمية، العدد 8 لسنة 1991.
7. المرسوم التنفيذي رقم 83/91 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية بالولاية وتحديد تنظيمها وعملها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 16 لسنة 1991.
- 8 . المرسوم التنفيذي 91 / 114 الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية، الجريدة الرسمية، العدد 20 لسنة 1991 .
9. المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، و بالمرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012، الجريدة الرسمية، العدد 19 لسنة 2012.
10. المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، و بالمرسوم التنفيذي 166/12، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 2012.
11. المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي 03/93، الجريدة الرسمية، العدد 17 لسنة 1994.
12. المرسوم التنفيذي 470/94 المؤرخ في 25/12/1994، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية، الجريدة الرسمية، العدد 1 لسنة 1995.

13. المرسوم التنفيذي 95 / 370 المؤرخ في 15/11/1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 79 لسنة 1995.
14. المرسوم التنفيذي، 87/96 المؤرخ في 24 نوفمبر 1996، يتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي، 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2012.
15. المرسوم التنفيذي 459/96 المؤرخ في 18/12/1996 المحدد للقواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية الجريدة الرسمية، العدد 81 لسنة 1996.
16. المرسوم التنفيذي رقم 34/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 المتضمن تحديد قائمة المناصب العليا في المصالح اللامركزية التابعة لوزارة الشؤون الدينية وشروط الالتحاق بها وتصنيفها الجريدة الرسمية، العدد 4 لسنة 1997.
17. المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي 83/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الجريدة الرسمية، العدد 11 لسنة 2011.
18. المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 84 لسنة 1997.
19. المرسوم التنفيذي 70/98 المؤرخ في 27 فبراير 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة الجريدة الرسمية، العدد 10 لسنة 1998.
20. المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك الجريدة الرسمية، العدد 90 لسنة 1998 .
21. المرسوم التنفيذي 146/2000 المؤرخ في 28 جوان 2000، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية، العدد 38، لسنة 2000.
22. المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26 جويلية 2000، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 47 لسنة 2000.
23. المرسوم التنفيذي 416/05 المؤرخ في 25/10/2005، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني لهيئة الإقليم وتتميته المستدامة ومهامه و كفاءات سيره، الجريدة الرسمية، العدد 72 لسنة 2005.

24. المرسوم التنفيذي 427/05 المؤرخ في 7 نوفمبر 2005، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية، الجريدة الرسمية، العدد 73 لسنة 2005.
25. المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، المعدل بالمرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية، العدد 61 لسنة 2009.
26. المرسوم التنفيذي 144/07 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لقائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 34، لسنة 2007.
27. المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 2007.
28. المرسوم التنفيذي 206/07 المؤرخ في 30 يونيو 2007 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات البناء وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع منطقة موضوع منع البناء عليها، الجريدة الرسمية، العدد 43 لسنة 2007.
29. المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها و عملها الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2008.
30. المرسوم التنفيذي 389/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية الجهوية للعمران والبناء و تنظيمها و عملها الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2008.
31. المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، العدد 27 لسنة 2009.
32. المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 12 ماي 2009 المحدد لشروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27 لسنة 2009 .

- 33 .** المرسوم التنفيذي 344/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير ، الجريدة الرسمية، العدد 61 لسنة 2009.
- 34.** المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية، العدد 79 لسنة 2010.
- 35.** المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10 يناير 2011، المحدد لكفايات استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة او الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 2 لسنة 2011.
- 36.** المرسوم التنفيذي 137/11 المؤرخ في 28 مارس 2011 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتهيئة وجاذبية الإقليم، الجريدة الرسمية، العدد 20 لسنة 2011.
- 37.** المرسوم التنفيذي 142/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 12 لسنة 2012.
- 38.** المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكفايات ادارة و تسيير الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2012
- 39.** المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/2/10 المحدد لشروط وكفايات ايجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية، عدد 9 لسنة 2014.
- 40.** المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية، العدد 7 لسنة 2015.

د . القرارات الوزارية

- 1.** القرار الوزاري المشترك (فلاحه ، سكن) المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المحدد لحقوق البناء فوق الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية العدد 86 لسنة 1992.
- 2.** القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999، المتضمن انشاء لجنة الأوقاف و تحديد مهامها و صلاحياتها، المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 11 نوفمبر 2000.

3. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2003، المحدد لشكل ومحتوى السجل الخاص بالأماكن الوقفية العدد 71، لسنة 2003.
4. القرار الصادر في 28 أكتوبر 2006، المحدد للجان مراقبة التعمير، الجريدة الرسمية، عدد 20 لسنة 2006.
5. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يناير 2012، المحدد للتنظيم الداخلي للمفتشية الجهوية للعمران والبناء في مكاتب، الجريدة الرسمية، العدد 12 لسنة 2012.

و. التعليمات

1. تعليمة رئاسية، رقم 5 مؤرخة في 14/8/1995.
2. تعليمة حكومية، رقم 42 مؤرخة في 13/7/1996.
3. تعليمة وزير الفلاحة، رقم 152، مؤرخة 30/3/1999.
4. تعليمة وزارية مشتركة رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011، المتعلقة باقتطاع الاراضي الفلاحية لإنجاز تجهيزات عمومية.

ثانيا: المؤلفات

أ . باللغة العربية

1. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، طبعة 2006.
2. د، ادوار عيد، الحقوق العينية الاصلية، الارتفاق، الوقف، التصرف بالأرض الاميرية، الجزء الثاني، مكتبة زين الحقوقية والادبية، لبنان، سنة 1984.
3. د، أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، الجزء الثالث، دار النشر غير مذكورة، طبعة 1993
4. د،الودن عبد السميع، المسؤولية الجنائية في البناء و الهدم للقائمين بالتنفيذ (المالك ، المقال المهندس المعماري) ، مكتبة الاشعاع ، الاسكندرية .
5. د، احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، طبعة 11، سنة 2012.
6. د، الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة سنة 2005 .
7. بشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000 .

8. د، بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الاولى، الديوان الوطني للإشغال التربوية، الجزائر، طبعة 2000 .
9. د، بدران أبو العينين بدران، احكام الوصايا والأوقاف، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، سنة 1982.
10. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2006.
11. د، بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دار العلوم للنشر، عنابة.
12. د، توفيق العطار عبدالناصر، تشريعات تنظيم المباني، مطبعة السعادة، مصر، 1997.
13. جمال بوشنافة، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر سنة 2007.
14. حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية . طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام، دار هومة، الجزائر.
15. د، حامد الشريف، جنايات المباني، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، طبعة 1995
16. حاجي نعيمة، اراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة طبعة 2010 .
17. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام، دار هومة ، الطبعة الثانية ، سنة 2012 ، ص 107 .
18. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام ، دار هومة.
19. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، دار هومة، سنة 2010.
20. ديرم عايدة، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، الطبعة الاولى . 2011.
21. رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004.

22. د، زهدي يكن، أحكام الوقف، الطبعة الاولى، المكتبة العصرية، بيروت، دون ذكر سنة الطبع.
23. كيجل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر 2013 .
24. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، في مجال الملكية و التسيير، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، طبعة 2004.
25. منصوري نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ،الجزائر ، سنة 2010.
26. محمد حسن قاسم، الملكية الزراعية، الايجار الزراعي، دار الجامعة الجديدة، سنة 1997.
27. منير الفرشيشي، محاضرات في القانون العقاري التونسي، طبعة ثانية، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، سنة 2013.
28. د، مصطفى شلبي، احكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، طبعة 2004، بيروت.
29. د، محمد خميس الزوكة، التخطيط الإقليمي وابعاده الجغرافية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية مصر، سنة 1991.
30. د، نصر الدين سعيديوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، طبعة 1، الجزائر، 1986.
31. د، سيد محمدين، حقوق الانسان واستراتيجيات حماية البيئة، طبعة 1، مطابع الشرطة للطباعة و النشر، القاهرة، مصر، سنة 2006.
32. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري . دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر سنة 2004.
33. د، سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، مصر.
34. د، سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الاداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي ، القاهرة، مصر، طبعة 1975 .
35. د، عصام أنور سليم ومحمد حسن قاسم، القانون الزراعي في ضوء التحولات التشريعية المعاصرة واحكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا، دار الجامعة الجديد للنشر، سنة 2012.
36. د، عمار بوضياف، الوجيز في القانون الاداري، دار ربحانة، الجزائر، طبعة 1999

37. د، عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية، الطبعة الثالثة، جسر للنشر والتوزيع الجزائر، طبعة 2011 .
 38. د، عبد الحميد الشواربي، فسخ العقد، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، طبعة 1998.
 39. عجة الجيلالي، ازمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تاميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، سنة 2005 .
 40. د، عرفة عبدالوهاب، شرح قوانين البناء و الهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2006.
 41. د، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد الثاني، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2000.
 42. عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1988.
 43. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، طبعة 1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004.
 44. د، وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، بدون سنة، الجزء الخامس.
 45. د، وهبة الزحيلي، الوصايا والأوقاف في الفقه الإسلامي، دار الفكر، دمشق.
- ب . باللغة الفرنسية

- 1-Bartoli Alainet marie anne,lurbanisme decentralize berger,lerrault,paris,1984.
- 2- ISABELLE savarit ,bourgeois lessentiel du droit de lurbanisme ,ed gualina paris,2003
- 3- DJILLALI adja ,Bernard drobenko,droit de lurbanisme ;les conditions de loccupation du sol et du sol de lespas lamenagement, le controle , le contentieux ,ed, berti, alger 2007
- 4- auby jean, Bernard et pernet ,marquet huguet ,droit de lurbanisme et de la construction , paris, 2004,.
- 5- GQBRIEL roujou,de boubée ,droit penal de la construction et de lurbanisme D 1972
- ⁶- youcef bennacer; les étude dimpact sur l'environnement en droit positif revue algérienne des sciènes économique ; juridiques et politigue;n 03; 1991
- ⁷- Saidouni maouia ,éléments d'instruction a l'urbanisme histoire, méthodologie, règlementation, Casbah, éditions Algérie, 2001
- ⁸- Michel gervais, controle de gestion economica, 7 eme , edition , paris, france, 2000

ثالثا: الرسائل الجامعية

1. بلقاسم بلال، اثر التوسع العمراني على الاراضي الزراعية في الجزء الشرقي من سهل متيجة مذكرة ماجستير، المدرسة العليا للأساتذة ، الجزائر، سنة 2005. 2006 .
2. بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، سنة 1998 .
3. بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه جامعة بسكرة، سنة 2016، 2017.
4. بن معمر رابح، قواعد واليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، سنة 2014، 2013.
5. بورابة مريم، حق الشفعة في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25/90، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2011، 2012.
6. بن سعدة حدة، حماية البيئة كقيد على حق الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2006، 2007.
7. بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير جامعة قسنطينة، سنة 2006، 2007.
8. بن مشرن نور الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2011، 2012.
9. بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، سنة 2011 ، 2012.
10. براهيمى موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة ماجستير، جامعة البي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016 ، 2017.
11. بن موهوب فوزي، إجراء دراسة التأثير كآلية لحماية البيئة، مذكرة ماجستير، جامعة بجاية، سنة 2012.
12. بن احمد عبدالمنعم، الوسائل القانونية و الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، سنة 2008، 2009.
13. جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2005.
14. جطي خيرة، عقود استثمار واستغلال الأراضي الفلاحية الموقوفة بموجب القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، سنة 2005.

14. حاجي كريمة، التسيير الإداري للاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة، سنة 2008، 2007 .
- 15 . حنان بلمرابط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، سنة 2012 ، 2013 .
16. حسونة عبدالغني، الحماية القانونية للبيئة في اطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، سنة 2012، 2013 .
17. خنتاش عبدالحق، مجال تدخل الهيئات اللامركزية في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة ورقلة، سنة 2011، 2012 .
18. صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، سنة 2009 ، 2010 .
19. لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة ، سنة 2011، 2012 .
20. لكل مخلوف، الاطار القانوني للمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة جيجل، سنة 2009 .
21. محمد كنانة، النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي تبسة، سنة 2004، 2005 .
22. محمد معيفي، اليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2013، 2014 .
23. مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص باعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة ، سنة 2000 ، 2001 .
24. مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2012 .
25. عربي باي يزيد، استرجعية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، مذكرة دكتوراه جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2014 ، 2015 .
26. سالمى موسى، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2003 .
27. سعداني نورة، ادوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الاراضي الفلاحية والعمرانية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2005 .

28. سحتوت نادية، الرقابة الادارية على استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي سوق اهراس، سنة 2008 ، 2009.
29. شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سطيف، سنة 2015، 2016.
30. عبدالرحمن عزوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، سنة 2006، 2005.
31. عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف و تمويله في الاسلام، (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري) ، رسالة دكتوراه ،جامعة الجزائر، سنة 2003 ، 2004.
32. عمراري فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء. المهندس المعماري، المصمم المشرف على التنفيذ و المقاول) ، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، سنة 2000 ، 2001.
33. فنتازي خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، سنة 2006، 2007 .

34. فقير فائزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2005 ، 2006.
36. قايدي سامية، التجارة الدولية و البيئة، رسالة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
37. وناس يحي، الاليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، جويلية 2007.

رابعا: الدوريات المتخصصة

1. احمد بوذراع، المحافظة على الابنية الاثرية و المعالم التاريخية القديمة داخل المدينة، مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن جامعة منتوري ، قسنطينة ، سنة 1999 ، العدد 12.
2. د، الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية جامعة محمد خيضر، بسكرة ،جوان 2005.
3. د، الزين عزري، اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة.
4. د، الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الامة ، الجزائر ، عدد 9 ، لسنة 2005 .
5. د، بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، العدد 1، مارس 2007

6. بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مقال بمجلة الموثق، العدد 10 لسنة 2010
7. حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
8. حوحو رمزي، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع جامعة محمد خيضر، بسكرة.
9. د، زهدور السهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، مجلة القانون العقاري و البيئة جامعة مستغانم، العدد الأول الخاص بالملتقى الأول المنظم من طرف مخبر القانون العقاري و البيئة، حول " تأثير الرخص العمرانية على البيئة، جوان 2013.
10. طه طيار، دراسة التأثير على البيئة نظرة في القانون الجزائري، مجلة إدارة، عدد 1، سنة 1991.
11. د، صالح العصفور، التقييم البيئي للمشاريع، مجلة جسر التنمية، المعهد الوطني للتخطيط، الكويت، عدد 43.
12. لعويجي عبدالله، الرقابة القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق و الحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني، حول اشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013.
13. ليلي زروقي استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية، مجلة الموثق، العدد 7 جويلية 2002 .
14. محمد حجازي، إشكاليات العقار الصناعي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 16، سنة 2012.
15. منصور مجاجي، ادوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس، عدد 1، نوفمبر 2007.
16. عبدالرحمن عزاي، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية و الادارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008.
17. عمار عباس، تشويه النسيج العمراني، مجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، جامعة عنابة، عدد خاص باعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 4 و 5 جوان 2000.
18. يوسف نور الدين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سنة 2013.

19. وناس يحي، التخطيط البيئي المحلي في الجزائر، مجلة الحقيقة، جامعة ادرار عدد6.

خامسا: المداخلات والملتقيات

- 1.** عليان بوزيان، النظام العمراني العام في ظل القانون المنظم للترقية العقاري 4/11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والافاق، جامعة ورقلة، سنة 2007.
- 2.** اقلولي أولاد رابح صافية، رخصة البناء الية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والافاق، جامعة ورقلة، سنة 2007.

سادسا: المجلات القضائية

- 1.** المجلة القضائية، العدد 1، لسنة 1990.
- 2.** المجلة القضائية، العدد 1، لسنة 1998.
- 3.** المجلة القضائية، العدد 1، لسنة 1993.

الفقه عرس

الفهرس

الصفحة	المواضيع
01	مقدمة
08	الباب الأول: ماهية الرقابة على الأراضي الفلاحية واثرها على حماية البيئة
09	الفصل الأول: الرقابة على الأراضي الفلاحية التابعة للأفراد واثرها على حماية البيئة
10	المبحث الأول: الرقابة من خلال وجوب المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض واثرها على حماية البيئة
10	المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية
10	الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية
12	الفرع الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية
16	المطلب الثاني: المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض واثره على حماية البيئة
16	الفرع الأول: رخصة البناء على الأراضي الفلاحية واثرها على حماية البيئة
34	الفرع الثاني: وجوب احترام المساحة المرجعية واثرها على حماية البيئة
37	الفرع الثالث: دراسة التأثير على البيئة واثرها على حماية البيئة
42	المبحث الثاني: الرقابة من خلال وجوب استغلال الأراضي الفلاحية واثرها على حماية البيئة
42	المطلب الأول: الطبيعة القانونية للالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية
42	الفرع الأول: استغلال الأراضي الفلاحية التزام فرضه القانون
48	الفرع الثاني: عدم استغلال الأراضي الفلاحية تطبيق لنظرية التعسف في استعمال الحق
52	المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة على عدم استغلال الأراضي الفلاحية
52	الفرع الأول: كيفية اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية
60	الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة على مخالفة الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية
68	الفرع الثالث: عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأفراد واثرها على حماية البيئة
70	الفصل الثاني: الرقابة على الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة واثرها على حماية البيئة

71	المبحث الأول: طرق استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة واثرها على حماية البيئة
71	المطلب الأول: استغلال الأراضي الفلاحية وفقا لقانون 19/87 واثرها على حماية البيئة
71	الفرع الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية
73	الفرع الثاني: شروط تكوين المستثمرة الفلاحية
76	الفرع الثالث: مفهوم حق الانتفاع الدائم
77	الفرع الرابع: عدم استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة وفق قانون 19/87 و أثرها على حماية البيئة
80	المطلب الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية وفقا لقانون 03/10 واثره على حماية البيئة
80	الفرع الأول: مفهوم حق الامتياز
82	الفرع الثاني: شروط منح حق الامتياز
84	الفرع الثالث: إجراءات منح حق الامتياز
87	الفرع الرابع: انقضاء حق الامتياز
94	المبحث الثاني: اثار الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة واثرها على حماية البيئة
94	المطلب الأول: اثار حق الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب حق الامتياز
95	الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز
102	الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز
104	المطلب الثاني: اثار حق الامتياز بالنسبة للدولة
105	الفرع الأول: ممارسة حق الشفعة
107	الفرع الثاني: مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية
108	الفرع الثالث: حقوق وسلطات الدولة في عقد الامتياز
110	الفرع الرابع: عدم استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة وفق قانون 03/10 واثرها على حماية البيئة
113	الفصل الثالث: الرقابة على الأراضي التابعة للاوقاف واثرها على حماية البيئة
114	المبحث الأول: الرقابة على تسيير الأراضي الوقفية واثرها على حماية البيئة

114	المطلب الأول: مفهوم الوقف
114	الفرع الأول: تعريف الوقف
115	الفرع الثاني: خصائص الوقف
115	الفرع الثالث: اركان الوقف
116	الفرع الرابع: أنواع الوقف
116	المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالرقابة على تسيير الاوقاف
117	الفرع الأول: على المستوى المركزي
122	الفرع الثاني: على المستوى المحلي
132	الفرع الثالث: دور الأجهزة المكلفة بالرقابة على الأراضي الفلاحية الوقفية واثرها على حماية البيئة
134	المبحث الثاني: الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية واثرها على حماية البيئة
135	المطلب الأول: استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية . الصالحة للزراعة .
135	الفرع الأول: ماهية عقد المزارعة
145	الفرع الثاني: ماهية عقد المساقاة
150	المطلب الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية العاطلة . البور .
150	الفرع الأول: ماهية عقد الحكر
160	المطلب الثالث: عدم استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية واثرها على حماية البيئة
163	خلاصة الباب الاول
166	الباب الثاني: ماهية الرقابة على الأراضي العمرانية واثرها على حماية البيئة
167	الفصل الأول: الرقابة من خلال ادوات التهيئة والتعمير واثرها على حماية البيئة
168	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واثره على حماية البيئة
168	المطلب الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
168	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
170	الفرع الثاني: اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
171	المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
171	الفرع الأول: التقرير التوجيهي

172	الفرع الثاني:لائحة التنظيم
173	الفرع الثالث: الوثائق والمستندات البيانية
175	المطلب الثالث: إجراءات اعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
175	الفرع الأول: مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي
176	الفرع الثاني: الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
178	الفرع الثالث: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
181	الفرع الرابع: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
181	المطلب الرابع: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واثره على حماية البيئة
182	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي واثره على حماية البيئة
183	المطلب الأول: ماهية مخطط شغل الاراضي
183	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الاراضي
184	الفرع الثاني : اهداف مخطط شغل الاراضي
185	المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الاراضي
185	الفرع الأول: اللائحة التنظيمية
187	الفرع الثاني: الوثائق البيانية
188	المطلب الثالث: إجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي
188	الفرع الأول: كيفية تحضير مخطط شغل الاراضي
192	الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الاراضي
193	الفرع الثالث: مراجعة وتعديل مخطط شغل الاراضي
195	المطلب الرابع: مخطط شغل الأراضي واثره على حماية البيئة
196	المبحث الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم واثره على حماية البيئة
196	المطلب الأول: ماهية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
196	الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
198	الفرع الثاني: اهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
200	الفرع الثالث: محتوى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
202	الفرع الرابع: خصائص المخطط الوطني لتهيئة الاقليم
203	المطلب الثاني: اعداد وتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

203	الفرع الأول: اعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
203	الفرع الثاني: تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
206	المطلب الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم واثره على حماية البيئة
209	الفصل الثاني: الرقابة من خلال الرخص والشهادات العمرانية واثرها على حماية البيئة
210	المبحث الأول: الرقابة من خلال الرخص العمرانية واثرها على حماية البيئة
210	المطلب الأول: الرقابة من خلال رخصة البناء واثرها على حماية البيئة
210	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
213	الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء
214	الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء
216	الفرع الرابع: إجراءات الحصول على رخصة البناء
226	الفرع الخامس: الجهات المختصة في البت في طلب رخصة البناء
227	الفرع السادس: صدور القرار المتعلق برخصة البناء
230	الفرع السابع: رخصة البناء واثرها على حماية البيئة
233	المطلب الثاني: الرقابة من خلال رخصة التجزئة واثرها على حماية البيئة
233	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
235	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
236	الفرع الثالث: إجراءات اصدار قرار رخصة التجزئة
246	الفرع الرابع: الغاء رخصة التجزئة
247	الفرع الخامس: رخصة التجزئة واثرها على حماية البيئة
248	المطلب الثالث: الرقابة من خلال رخصة الهدم واثرها على حماية البيئة
248	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
250	الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم
257	الفرع الثالث: رخصة الهدم واثرها على حماية البيئة
259	المبحث الثالث: الرقابة من خلال الشهادات العمرانية واثرها على حماية البيئة
259	المطلب الأول: الرقابة من خلال شهادة التعمير واثرها على حماية البيئة
259	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
261	الفرع الثاني: إجراءات اعداد شهادة التعمير

262	الفرع الثالث: دراسة طلب شهادة التعمير
262	الفرع الرابع: البت في طلب شهادة التعمير
264	الفرع الخامس: شهادة التعمير واثرها على حماية البيئة
266	المطلب الثاني: الرقابة من خلال شهادة التقسيم واثرها على حماية البيئة
266	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
267	الفرع الثاني: إجراءات اعداد وتسليم شهادة التقسيم
271	الفرع الثالث: شهادة التقسيم واثرها على حماية البيئة
272	المطلب الثالث: الرقابة من خلال شهادة المطابقة واثرها على حماية البيئة
272	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
272	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
280	الفرع الثالث: شهادة المطابقة واثرها على حماية البيئة
282	الفصل الثالث: تنظيم الرقابة من خلال اعمال المعاينة واثرها على حماية البيئة
283	المبحث الأول: الأجهزة والهيئات المكلفة بالرقابة على عملية البناء والتعمير واثرها على حماية البيئة
283	المطلب الأول: الأجهزة الإدارية المؤهلة للبحث عن مخالفات التعمير واثرها على حماية البيئة
283	الفرع الأول: لجان مراقبة عقود التعمير
287	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للتعمير
291	الفرع الثالث: المفتشية العامة للعمران والبناء
294	الفرع الرابع: لجنة الهندسة المعمارية
297	الفرع الخامس: الأجهزة والهيئات المكلفة بالرقابة واثرها على حماية البيئة
298	المطلب الثاني: الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير واثروهم على حماية البيئة
298	الفرع الأول: شرطة العمران
300	الفرع الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي

301	الفرع الثالث: الاعوان المؤهلين قانونا
305	الفرع الرابع: الاعوان المؤهلين قانونا واثروهم على حماية البيئة
306	المبحث الثاني: احكام وإجراءات المعاينة واثرها على حماية البيئة
306	المطلب الأول: أصناف المخالفات في مجال التهيئة والتعمير
307	الفرع الأول: البناء دون رخصة
309	الفرع الثاني: تشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء
312	الفرع الثالث: جريمة عدم القيام باجراءات التصريح والاشهار
314	الفرع الرابع: الهدم دون رخصة
316	الفرع الخامس: الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة وشهادة التقسيم
318	المطلب الثاني: إجراءات وكيفيات المراقبة والمعاينة
318	الفرع الأول: القيام بالزيارات الميدانية
322	الفرع الثاني: تحرير محاضر المخالفات
327	خلاصة الباب الثاني
330	خاتمة
338	قائمة المراجع والمصادر

الكلمات المفتاحية

الرقابة، الأراضي الفلاحية، الأراضي العمرانية، الرخص، الشهادات، الاستغلال، المستثمرة، الوقف، البيئة، المخطط.

الملخص

اهتم المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية والعمرانية وسن العديد من القوانين والتشريعات لأجل حمايتها وتنظيمها، فالأراضي الفلاحية بمختلف أنواعها وتصنيفاتها (سواء المملوكة للدولة او الافراد او الوقفية)، وجب على ملاكها او مستغليها المحافظة على طابعها الفلاحي و استغلالها في النشاط الفلاحي، وفرض جزاءات عند الاخلال بهذه الالتزامات تمارسه هيئات مختصة في هذا المجال، وان هذه الوسائل الرقابية المفروضة هدفها حماية البيئة، كما اهتم أيضا بالأراضي العمرانية و فرض مجموعة من الوسائل الرقابية على استخدام هذه الأراضي كالمخططات المحلية او الوطنية او الرخص و الشهادات او غير ذلك من اعمال المعاينة، التي تقوم بها هيئات مختصة و ان هذه الوسائل الرقابية هدفها حماية البيئة.

Les mots clés

Contrôle, terres agricoles, terrains urbains, licences, certificats, exploitation, investissement, dotation, environnement, planifié

. Sommaire

Intéressé par le législateur algérien à la terre du paysan et de l'adoption urbaine de nombreuses lois et de la législation afin de protéger et d'organiser, la terre est l'agriculture de divers types et classifications (que ce soit appartenant à l'État ou des particuliers ou des fonds de dotation) , sont les propriétaires ou exploitants de maintenir le caractère de l'agriculture et de l'exploitation dans l'activité agricole, et d'imposer des sanctions en cas de violation de ces obligations exercées par les organismes compétents dans ce domaine, et ces méthodes de contrôle objectif imposé de protection de l'environnement, comme cela est également intéressé par les terrains urbains et l'imposition d'une gamme de moyens réglementaires d'utiliser ces sol local, national, ou par exemple un permis de graphique et un Certificats ou autres travaux d'inspection, effectuées par les organes compétents et que cela signifie l'objectif réglementaire de protection de l'environnement.

