

## المبحث الثاني

### : الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال نوعية العقار.

يكتسي العقار أهمية إقتصادية وإجتماعية في الإقتصاد الوطني سواء كان فلاحيا أو عقاريا، وينجر عن حق الرقابة المخول للإدارة بصفتها صاحبة سلطة التنظيم إيجاد سلسلة من الأدوات والإجراءات القانونية، بسن مجموعة من الإلتزامات التي تقع على الملاك العقاريين إحترامها من أجل الإستغلال العقلائي للأراضي بإختلاف أنواعها سواء كانت فلاحية أو حضرية، وعليه سنتطرق إلى آليات حماية العقار الفلاحي في المطلب الأول، وآليات حماية العقار الحضري في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: آليات حماية العقار الفلاحي.

يعد العقار الفلاحي من القطاعات الحساسة والفعالة التي لها دور كبير في التنمية الوطنية، ولكنه عرف انتهاكات واسعة مما جعل المساحات الخضراء تنقلص بدرجة متسارعة، مما دفع بالمشروع الجزائري لإيجاد آليات لحماية هذا العقار تتمثل في إجراءات فرضها القانون على ملاك الأراضي الفلاحية و ذوي الحقوق العينية التابعة للمحافظة على طابعها الفلاحي، وكذا استغلالها في الفلاحة طبقا للقوانين و هو ما سنبينه في الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للعقارات.

عرفت الأراضي الفلاحية ضغوطا عديدة وزاد الطلب عليها من أجل تلبية النقص في قطاع التعمير الذي ولده الضغط الديمغرافي المتزايد، الأمر الذي دفع الإدارة إلى إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية، وذلك عن طريق أدوات مختلفة حسب القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي.

#### أولاً- منع تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها أو تغيير وجهتها الفلاحية.

##### I- منع تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها.

طبقا لنص المادتين 36 و 37 من قانون التوجيه العقاري في عملية تحويل الأراضي الفلاحية يأخذ المشروع طبيعة التربة كمعيار، فبالنسبة لتحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، تتطلب عملية التحويل إستصدار نص تشريعي يحدد القطعة المعنية والقيود المالية والتقنية المرافقة للعملية وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة ويترك للتنظيم تحديد الإجراءات لعملية التحويل<sup>(1)</sup>، أما بالنسبة للأراضي الأخرى فتتكفل النصوص التنظيمية بتحديد كفاءات وإجراءات التحويل وتحديد قيمة التعويض، وذلك قصد المحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة الوظيفة الاجتماعية المنوطة بالعقار الفلاحي.<sup>(2)</sup>

ونصت المادة 14 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي على أنه يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة

(1) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 188.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 113.

فلاحية، ونصت المادة 15 من نفس القانون على أنه 'دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الخصبية جدا أو الخصبية المنصوص عليها في المادة 36 من القانون 25/90 ، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء'

## II - منع تغيير الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية.

وضع المشرع هذا القيد للمحافظة على الأراضي الفلاحية التي عرفت تقلصا خطيرا في الجزائر بسبب تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية إلى وجهات مختلفة مثل البناء عليها أو القيام بمشاريع عليها صناعية أو إدارية سواء من طرف الخواص أو الإدارة مما شكل ضرورة وضع حد لهذه الظاهرة.<sup>(1)</sup>

ونصت المادة 55 من القانون 25/90 أنه لا يجب أن تلحق المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، كما منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة و التعمير.<sup>(2)</sup>

كما نص الفصل الثاني الأحكام المتعلقة بالتصرفات الواقعة على العقار الفلاحي من الباب الثالث من قانون 16/08 في المادة 21 منه على جعل كل التصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية تحت طائلة البطلان، وذلك إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من هذا القانون، وكذلك نصت المادة 22 من نفس القانون 'يجب أن لا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

ثانيا: أدوات التدخل الإدارة للمحافظة على الطابع الفلاحي.

هناك العديد من الأدوات المقررة للإدارة لمنع تحويل الأراضي والبناء عليها أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية و المتمثلة في:

## I - تنظيم الرخص المتضمنة تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها.

يمكننا التمييز بين أنواع التراخيص التالية :

### 1- رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية.

يخضع تقسيم الأراضي الفلاحية إلى قاعدة إحترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها، وقد صدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

حيث نصت المادة 02 من هذا المرسوم على أنه يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية، أما إذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في الملكية العقارية تتمثل في

<sup>(1)</sup> ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 116.

<sup>(2)</sup> قرار رقم 191.983 مؤرخ في 08/05/2000، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور، مأخوذ عن حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 144.

نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك بمقابل أو بدون مقابل تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 يكون التعامل ممنوعا بقوة القانون.<sup>(1)</sup>

أما من حيث الإجراءات المتبعة فإنه يجب على الموثق المكلف من قبل الأطراف بتحرير مضمون المعاملة في عقد رسمي، أن يقوم بإرسال الطلب والوثائق الأخرى المطلوبة إلى المصالح الفلاحية بالولاية المتواجدة بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية عن طريق إرسال موصى عليه.

ويتم التحقيق في الطلب والرد عليه من قبل الإدارة وذلك طبقا لنص المادة 03 من المرسوم 490/97 جدولاً يبين المساحة المرجعية لتقسيم الأرض الفلاحية على أساس المنفعة وإمكانية الري من عدمها وطبيعة الزراعة الممارسة إحدى الحالتين التاليتين<sup>(2)</sup>:

**الحالة الأولى:** القبول إذا إنتهى التحقيق في مطابقة القسمة وفقاً لنص المادة 03 المذكورة أعلاه، فيقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية، ولكن رده على الطلب يكون خلال 04 أشهر من إيداعه، والسكوت لمدة أكثر من ذلك يعد قبولاً ضمناً، فيقوم الموثق بعدها بتحرير العقد بصفة نهائية مع الإشارة الصريحة في حالة سكوت الإدارة.

**الحالة الثانية:** الرفض وذلك عندما لا تحترم المعاملة المراد إبرامها المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المحددة في الجدول المشار إليه في المادة 03 السابقة الذكر، ويكون في شكل قرار إداري مسبب يبلغه مدير المصالح الفلاحية للمعني بالأمر.<sup>(3)</sup>

## 2- رخصة البناء على الأراضي الواقعة خارج المنطقة العمرانية.

يشترط قانون التوجيه العقاري في كل الإنجازات الواقعة فوق الأراضي الفلاحية الحصول على رخصة مسبقة وصريحة تسلم من الإدارة، على أن يتكفل التنظيم بتحديد شروط وأشكال هذه الرخصة<sup>(4)</sup>، فصدر القرار الوزاري المشترك للفلاحة والسكن المؤرخ في 1992/09/13 يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المنطقة العمرانية للبلديات وفقاً للقواعد العامة ضمن المقاييس التقنية المعتمدة. ويجب أن تخصص البنايات المراد تشييدها فوق الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الإقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل، على أن لا يفوق علو هذه البنايات من أي نقطة من الأرض تسعة (09) أمتار.<sup>(5)</sup>

(1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 188.

(2) سليمة جدي، مرجع سابق، ص 47.

(3) راضية بن زكري، مرجع سابق، ص 193.

(4) أنظر المادة 34 من قانون التوجيه العقاري.

(5) راجع شذنة 01 من القرار الوزاري المشترك ( الفلاحة والسكن)، المؤرخ في 1992/09/13 .

ويتم طلب رخصة البناء لكل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والحسنة والمتوسطة، والأراضي الزراعية والأراضي الحلقائية والأراضي الصحراوية المستصلحة، وتختلف المقاييس المعتمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه فهناك نوعان<sup>(1)</sup>:

**\*بناءات معدة للتجهيز:** يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المعدة لاستقبال البناءات الضرورية للتجهيز من أجل الاستغلال الزراعي واحد من خمسين 50/01 من المساحة الإجمالية للملكية التي تقل عن خمس ( 05) هكتارات، على أن ترفع بخمسين مترا مربعا لكل هكتار إضافي.

<sup>(2)</sup> البناءات المعدة للسكن: بالنسبة للبناءات المعدة للسكن فميز بين ثلاث حالات كالتالي:

الحالة الأولى: إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة أقل من خمس (05) هكتارات تحدد بمساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتي وخمسين متر 250/01 من المساحة الإجمالية.

الحالة الثانية : إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمس (05) هكتارات وعشر (10) هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا 20 م<sup>2</sup> للمساحة المخصصة للبناء لكل هكتار إضافي.

الحالة الثالثة: إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق عشر (10) هكتارات تحسب المساحة المخصصة للوعاء كما في الحالة الأولى مع إضافة عشرة أمتار مربعة 10 م<sup>2</sup> لكل هكتار إضافي.

## II- أدوات التدخل في حالة تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

ونظرا لحجم ظاهرة تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية خلال السنوات الأخيرة رغم ما يوجد من تشريعات قانونية ونصوص تطبيقية لحماية الأراضي الفلاحية، صدرت التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/03/1995 التي دعت جميع الأطراف المعنية إلى التطبيق الصارم والفوري لهذه النصوص القانونية وتجسيدها ميدانياً.<sup>(3)</sup>

كما نحدد أن القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي جاء بآليات جديدة للتوجيه الفلاحي وتأتيه تطبيق على العقار الفلاحي والأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية سواء كانت تابعة للأموال الخاصة للدولة أو التابعة للملكية الخاصة<sup>(4)</sup>، وعلى حماية الأراضي الفلاحية وعدم تغيير وجهتها أي إستعمالها في الجانب الفلاحي في كل من المواد 21 و 22 المتطرق إليها سابقا، وذلك بسن أدوات التوجيه الفلاحي الغرض منها حماية الأراضي الفلاحية وهذا ما نصت عليه المادة 07 من نفس القانون والمتمثلة في:

— مخططات التوجيه الفلاحي.

(1) فيما يخص الإجراءات راجع مضمون المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم.....، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006.

(2) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 198 و ص 199.

(3) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 114.

(4) أنظر المادة 12 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08.

—مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية.

—أدوات تأطير العقار الفلاحي.

وبالرجوع للمادة 21 نجد أنه يمنع القيام بالتصرفات في الأراضي الفلاحية إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من هذا القانون، وتتمثل إجراءات التسجيل من أجل معرفة العقار الفلاحي و التحكم فيه، ينشأ:<sup>(1)</sup>

—فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة.

—خريطة تحدد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

وتحدد كفاءات وشروط تمييز هذه الأراضي وتصنيفها، وكذا كفاءات تسيير الفهرس العقاري والقيود فيه، وخريطة تحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية والتسجيل فيها غير واضحة، إلى غاية تطبيقها عن طريق التنظيم، وهذا ما اشترطته المادة 13 من قانون التوجيه الفلاحي السابق الذكر.

ولحماية الأراضي على طابعها الفلاحي نصت المادة 22 من قانون 16/08 على أنه يمنع تحت طائلة البطلان لكل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحة أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 08 من هذا القانون.<sup>(2)</sup>

قرر المشرع ضبط الأحكام المتعلقة بالتجميع، والذي يعد عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية

المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطعة أو متكونة من قطع مجمعة من قطع بشكل جيد وتسمح هذه العملية بما يلي :

- إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع، لأن تجزئة الأراضي يهدد بزوالها وإستبدالها بالعقار العمراني والصناعي.
- تقليص الأضرار التي لحقت بالشروط العقارية الفلاحية خاصة جراء إقامة تجمعات بشرية سكانية وهياكل قاعدية للنقل.

## الفرع الثاني: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية.

إن الأهداف المتوخاة من أدوات الرقابة المفروضة على إستغلال الأراضي الفلاحية، تتمثل في إلزامية إستغلال الأراضي الفلاحية وذلك لتحقيق النمو والإكتفاء الذاتي، ويكون بإلزام المالك على إستغلال الأراضي الفلاحية على أحسن وجه، وكذلك الملاك الجدد لهذه الأراضي بإستغلالها في الفلاحة.

<sup>(1)</sup> راضية بن زكري، مرجع سابق، ص 196.

<sup>(2)</sup> ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 178.

أولاً: إلزام الملاك باستغلال الأراضي الفلاحية.

جاء إلزام الإلتزام نتيجة التغير الطارئ على طبيعة حق الملكية العقارية والانتقال من إقتصاد الإنتاج، وهو إلزام قانوني باستغلال الأراضي الفلاحية في النشاط المخصصة له، وهذا تحت مسؤولية المالك أو أصحاب الحق العيني وتحت رقابة هيئة مختصة.<sup>(1)</sup>

ونظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذا النوع من الأراضي، نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أن عدم إستغلالها يشكل تعسفاً في إستعمال الحق<sup>(2)</sup>، وفي هذا الإطار يشكل الإستثمار الفعلي المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً<sup>(3)</sup>، وبالتالي أصبح إستغلال الأرض بمثابة إلزام قانوني أي قيد على ممارسة حق الملكية العقارية، يترتب عليه توقيع جزاء قد يصل إلى حد فقدان هذا الحق، ويعود ذلك للدور الذي تلعبه هذه الأراضي من الناحية الاقتصادية والاجتماعية.<sup>(4)</sup>

**1 - الهيئة المكلفة:** الهيئة المكلفة بالتأكد من عدم إستغلال الأراضي والتصريح بذلك حيث تنص المادة 50 من قانون 25/90 على أن<sup>1</sup> عدم الإستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 تعاقبه هيئة معتمدة....<sup>2</sup>، وقد أحالت المادة على نص تنظيمي لوضع إجراءات تطبيق المعايينة المذكورة وكذا تشكيلة وطبيعة الهيئة المكلفة بتلك المهمة.

وقد صدر بهذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 1997/12/15 والمتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، وتعرف الهيئة الخاصة المنصوص عليها في المادة 51 من قانون 25/90 بإسم لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية ويتم تشكيلة اللجنة على مستوى كل ولاية من ولايات القطر وهي تتكون من<sup>(5)</sup>:

— مدير المصالح الفلاحية.

— ممثل الغرفة الولائية للفلاحة يختاره رئيسها عضواً.

— ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسه عضواً.

وتجتمع هذه اللجنة في دورات عادية مرة واحدة في الشهر وقد تجتمع كلما إقتضت الضرورة، ذلك على أن يخصص الأول من الاجتماعات من أجل وضع النظام الداخلي للجنة.

<sup>(1)</sup> سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 212.

<sup>(2)</sup> ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، مرجع سابق، ص 31.

<sup>(3)</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 115.

<sup>(4)</sup> ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 115.

<sup>(5)</sup> لقد تضمن مشروع المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 1997/12/15 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية إضافة شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي عضواً غير أنه تم إسقاط هذه الفقرة في النص النهائي.

2 - الإجراءات المتبعة من قبل اللجنة : يتم إخطار اللجنة إما من طرف المصالح الفلاحية على مستوى الولاية أو من أي شخص يهمه الأمر<sup>(1)</sup>، فتقوم اللجنة بفتح تحقيق على أساس الإخطار المقدم من أجل معاينة صحة ماجاء فيه، فإذا ثبت لديها أن الأرض محل المعاينة لم يتم إستغلالها في الفلاحة لمدة موسمين فلاحين متتابعين تحرر محضر بتلك الواقعة، وترسل نسخا منه لكل من الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي المختص إقليميا، وتقوم بإصدار المالك أو المستثمر ليستأنف إستغلال الأرض خلال مدة ستة (06) أشهر، وإذا لم يلتزم بالإنذار الأول توجه له إنذار ثاني للإمتثال والعودة لإستغلال الأرض في الفلاحة في مدة لا تفوق سنة واحدة من تاريخ تبليغه، ويكون للمعني بداية من هذا التاريخ الحق في تقديم الشروحات التي يراها مناسبة لتبرير عدم إستغلاله للأرض.

وإذا أنقضت الآجال المحددة ولم يستمر المالك في إستغلال أرضه، تقوم اللجنة بإخبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو الجهة المخولة بتطبيق الجزاءات المنصوص عليها بالمادة 51 من قانون التوجيه العقاري، وتمثل هذه الجزاءات في<sup>(2)</sup>:

1 - وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك، أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

2 - عرض الأرض للتأجير.

3 - بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

ونصت المادة 20 من قانون 16/08 على أنه يكون الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحى شخصا طبيعيا أو معنويا، وتركت تحديد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة إلى التنظيم. ثانيا: إلزام المالك الجديد بإستغلال الأراضي الفلاحية.

إضافة إلى الأركان العامة المتطلبة في إبرام العقود الواردة على العقارات، ينص المشرع في قانون التوجيه العقاري بالنسبة للمعاملات التي تنصب على الأراضي الفلاحية، أن يلتزم المالك الجديد بعدم الإضرار بقابلية الأراضي للاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، وكذا عدم تجزئتها وتقسيمها بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية حسب نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري<sup>(3)</sup>، مع إلزام المالك الجديد للأراضي الفلاحية بإستغلال الملكية في النشاط الفلاحى، وأن لا يلحق ضررا بوحدة المستثمرة الفلاحية التي

<sup>(1)</sup> ويشير المادة 05 من نفس المرسوم انه يمكن للجنة أن تقوم بالتحقيق على أساس مبادرة داخلية..

<sup>(2)</sup> ليلي طلبة، مرجع سابق ، ص 115.

<sup>(3)</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق ، ص 115.

انتقلت ملكيتها له، سواء كانت خاصة بالزراعة أو بإنتاج الحيوانات، أي بصفة مختصرة على المالك الجديد للعقار الفلاحي أن يلتزم بإستغلال ملكيته في النشاط الفلاحي.<sup>(1)</sup>

وتتولى الدولة مراقبة الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وعدم خرق أحكام المرسوم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 وأهمها:

ـ منع إيجار الأراضي أو تحويل وجهتها الفلاحية أو تجزئتها.

ـ أو تخصيص المباني لأعمال لا صلة لها بالفلاحة، أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج.

وذلك عن طريق المديرات الفلاحية بالولاية وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلاً للدولة، القيام بالزيارات الميدانية والتفتيش لمعاينة المخالفات، ورفع تقرير للوالي لإتخاذ التدابير اللازمة عند الإقتضاء<sup>(2)</sup>، والتي يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيدين وحل المستثمرة.

كما تتدخل وزارة الفلاحة عن طريق المديرات المحلية لمراقبة شروط التنازل على حق الإنتفاع من طرف المستفيدين، حيث سمح القانون بالتنازل عن حق الإنتفاع للأشخاص الذين يجب أن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 09 و 10 من قانون 19/87 وإلا تدخلت الدولة ومارست حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وتجدر الإشارة إلى ان هناك ظاهرة خطيرة في بلادنا إنتشرت عبر كافة ولايات الوطن، تتمثل في إستحواذ المجموعات المحلية (البنديات) على مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتجزئتها وبيعها للخواص، للبناء عليها خارج أدوات التعمير أو في غيابها، بدون أن تنتقل لها الملكية بقرار من السلطات الإدارية المعنية تحول لها ملكية هذه الأراضي.<sup>(3)</sup>

ويتضح من خلال أحكام القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي أن المشرع الجزائري، هدفه حماية الأراضي الفلاحية خاصة المستثمرات الفردية والجماعية وإستغلالها في الفلاحة وعدم تحويلها إلى وجهة أخرى، علما أن هذه الأراضي تمثل 30 % من المساحة الصالحة للزراعة في الجزائر أي ما يعادل 2.5 مليون هكتار، منها أكثر من 30 ألف مستثمرة فلاحية جماعية و 67 ألف مستثمرة فلاحية فردية.<sup>(4)</sup>

ونظرا للتلاعبات التي مست هذا القطاع الحساس قرر آليات للحماية تتمثل في جعل فهرس عقاري من أجل تقدير الممتلكات العقارية الفلاحية، ونظم الأحكام المتعلقة بالتصرفات الواقعة على العقار الفلاحي

<sup>(1)</sup> سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، السنة الجامعية 1998/1999، ص 140.

<sup>(2)</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 118.

<sup>(3)</sup> عمار عباس، "تشويه النسيج العمراني، مجلة العمران"، مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق عنابة، عدد خاص، 2001، ص 65 وما يليها.

<sup>(4)</sup> محمد مسلم، مشروع قانون جديد لمنع التنازل عن الأراضي الفلاحية، جريدة الشروق اليوم، العدد 2430، (15/10/2008)، ص 05.

بطريقة صارمة، وإعطاء دور أكبر للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليكون عنوانا لكل الملاك الفلاحين حين يتم ضبط طريقة تسيير الأراضي الفلاحية، ويتولى هذا الديوان مهام مراقبة النشاط الفلاحي. كما وجد اقتراح بإحداث آلية جديدة وهي شرطة فلاحية لضمان حماية حقيقية لهذه الأراضي، كما أعلن وزير الفلاحة عن إنشاء لجنة على مستوى الدائرة الوزارية مكلفة بإستقبال الأحكام القضائية الخاصة بملف تحويل العقار الفلاحي، يرأس هذه اللجنة الأمين العام لوزارة الفلاحة للقيام بدراسة شاملة في عملية توزيع العقارات الفلاحية.

كما أن قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 تضمن إجراءات ردعية لحماية الأراضي الفلاحية خاصة الأراضي الغير مستغلة والتي تقدر مساحتها مليون هكتار وتعود ملكيتها للملاك الخواص، إذ جاء بغرامات مالية وحتى تأميم هذه الأراضي لإستغلالها.<sup>(1)</sup> وقد نصت المادة 87 منه ما يلي: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار إلى خمسمائة ألف دينار 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون"، فهنا العقوبة جسدية وغرامة مالية في حالة ما إذا ثبت أن كل مالك قد حول الوجهة الفلاحية للملكية، ونصت المادة 90 منه على أنه في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون.

وعليه فالحماية المقررة للعقار الفلاحي لم تعد حماية إدارية فقط بل منحها المشرع الطابع الجزائي بتقرير العقوبة الجسدية المشددة والغرامة المالية الكبيرة، مما يدل على تغيير جذري في النظام العقاري الفلاحي الذي عرف جمودا كبيرا وانتهاكات خطيرة من قبل الأفراد والإدارة.<sup>(2)</sup>

## المطلب الثاني: آليات حماية العقار الحضري.

للمحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الإجتماعي والبيئي، ولوضع حد للإعتداءات الواقعة على المحيط العمراني أورد المشرع جملة من الضوابط والميكانيزمات المهدف منها إيجاد حلول نهائية لظاهرة الإستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء، فأعطى للإدارة حق مراقبة إستغلال وإستعمال الأراضي العمرانية في الفرع الأول، والإجراءات المخولة للإدارة في حالة معاينة المخالفات في الفرع الثاني.

<sup>(1)</sup> عبد الرزاق بوالقمح، الحكومة تهدد بتأميم مليون هكتار من أراضي الخواص غير المستصلحة، جريدة الشروق اليومي، العدد: 2234،

(2008/02/26)، ص 07.

<sup>(2)</sup> ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، مرجع سابق، ص 179.

## الفرع الأول: أدوات الرقابة المفروضة على إستغلال الأراضي العمرانية.

للإدارة حق مراقبة وإستعمال الأراضي العمرانية والذي يتمثل في أدوات التوجه الخاصة بالأراضي العمرانية، وكذا تنظيم الرخص المسبقة على إستغلال هذه الأراضي.  
أولاً: أدوات التوجيه الخاصة بالأراضي العمرانية.

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العمرانية كونها تهدف إلى إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة، وتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

### I: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P-D-A-U).

هذا المخطط يعتبر كأداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري، ويحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.<sup>(1)</sup>

نص عليه القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/08 الذي ضبطت فيه إجراءات إعداد المصادقة عليه، وعرفه المشرع في نص المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه 'المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي'، فوفق لهذا التعريف فهو يحدد<sup>(2)</sup>:  
- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو البلديات ويقسم إقليمها إلى أربع قطاعات و المتمثلة في القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية وقطاعات غير قابلة للتعمير المذكورة آنفاً.

يحدد توسيع المباني السكنية و مركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية الواجب حمايتها.

إن المشرع جاء بالمواضيع المذكورة أعلاه والتي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم والذي تطرق لكل موضوع بالتفصيل حسب الوثيقة التي يرد فيها.<sup>(3)</sup>

(1) منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 23.

(2) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 173.

(3) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بالمرسوم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10.

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها. تظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حسب الجهة المعدة له.<sup>(1)</sup>

## II: مخطط شغل الأراضي (POS).

هذا المخطط هو أداة من أدوات التعمير ويعتبر الأداة الثانية للتعمير، يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة ويتم فيه تحديد قواعد استعمال الأرض، وضبط حقوق كفيات البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ونص عليه القانون 29/90 والمرسوم الرئاسي 176/91 المعدل والمتمم.<sup>(2)</sup>

يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة وعليه يحدد مخطط شغل الأراضي:

- بصفة مفصلة الشكل الحضري وكذا حقوق البناء وإستعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة وفقا للمادة 19 وما يليها من القانون 29/90.
  - الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به والمعبّر عنه بالتر متر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وكذا أنماط البناءات المسموح بها وإستعمالها.
  - القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات والمساحات العمومية والخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.
  - الارتفاقات المحتملة المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها، والأحياء والشوارع والنصب التذكارية أو المواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديد وإصلاحها.
  - مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- هذا على أن يتم توزيع مختلف المواضيع المذكورة أعلاه وفق القواعد المحددة لتشكيلة مخطط شغل الأراضي الذي يتكون من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة من الوثائق والمستندات المرجعية وهذا ما نصت عليه المادة 32 من القانون 29/90.<sup>(4)</sup>

(1) حسينة غواص ، مرجع سابق، ص 16.

(2) Djillali Adja, **droit de l'urbanisme**, Berti éditions, Alger, 2007, p146.

(3) ليلى زروقي ، قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، محاضرات أقيمت على طلبية القضاء، الدفعة 16، جوان 2007، ص 09.

(4) للمزيد أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 الذي يحدد إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

وتجدر الإشارة إلى أنه وبمجرد المصادقة على أدوات التعمير تصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها فلا بد من احترامها والتقيّد بضوابطها.<sup>(1)</sup>

## ثانيا : تنظيم الرخص المتعلقة باستغلال الأراضي العمرانية

حدد القانون رقم 29/90 والنصوص التطبيقية له الإطار التنظيمي الذي يضبط مجال البناء ، ويعد المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل بالمرسوم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 الإطار العام بالنسبة لمختلف الرخص والشهادات الإدارية، والتي تجسد الرقابة القبلية والبعدية للتعمير، وتعطي للمالك معلومات حول حقوق البناء في العقار المراد تشييد مبنى أو منشأة فوقه.

### I : شهادة التعمير.

تسلم بناء على إلتماس أي شخص يودع طلب يرفقه بملف تقني يحدد العنوان و المساحة إن وجدت، وخطط الأرض إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع. وهي تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية وتوضح فيها الطرقات و المنشآت المزمع إنجازها ( توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية).<sup>(2)</sup> وتحدد صلاحية هذه الشهادة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ ، وفي حالة عدم اقتناع الطالب بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة أو حالة سكوتهما عن الرد في الآجال المطلوبة فيمكنه أن يتقدم بطعن سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.

### II : رخصة البناء.

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء منها مثلا ، تعريفها بأنها: " قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه " <sup>(3)</sup>، وعرفت أيضا بأنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".<sup>(4)</sup> وهي عبارة في التشريع العمراني الجزائري عن " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق إختصاصه" وهذا ما نصت عليه المواد 40 و 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91. وقد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير مسألة حق البناء بملكية الأرض ، وبالتالي فلا يحق لأي كان أن يقوم بتشيد مبنى بدون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء.

<sup>(1)</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 108.

<sup>(2)</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع نفسه، ص 106.

<sup>(3)</sup> أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، مصر، 1996، ص 01.

<sup>(4)</sup> HENRI JACQUOT et François priet, **droit de l'urbanisme**, Dalloz, delta, 3<sup>e</sup> édition, Alger, 1998, P 547.

ومنه خصائص رخصة البناء أن تكون بناءا على صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة، وأن يكون القرار قبليا أي قبل الشروع في عملية البناء، وأن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.<sup>(1)</sup>

وتتمثل إجراءات منح رخصة البناء بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء و التوقيع عليه من قبل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو الشئانية<sup>(2)</sup>، مرفوقا بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو أي عقد رسمي آخر، بالإضافة إلى الوثائق والبيانات والمستندات الضرورية الأخرى.

وفي حالة إقامة بناء بدون ترخيص مكتوب يحق للإدارة اللجوء إلى الهدم دون حاجة إلى إستصدار قرار من الجهات القضائية الإدارية، إذ اللجوء إلى القضاء والحالة هذه لا يكون إلا في حالة رفض مطابقة الأشغال.

من خلال القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وطبقا لنص المادة الأولى منه فإنه بالنسبة لرخصة البناء فقد قررها المشرع بإجراءات ردعية لحماية الملكية العقارية الخاصة، ويتضح ذلك جليا من خلال نصوص المواد التي جاء بها هذا القانون.

### III: رخصة الهدم.

تنص المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

وانطلاقا من هذا النص فإن رخصة الهدم يجب أن تصدر في شكل قرار إداري من جهة مختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من قانون 29/90، فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات، وأن يكون مضمون القرار إزالة كلي أو جزئي من البناية.<sup>(3)</sup>

ويودع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وهذا طبقا لنص المادة 61 من قانون 29/90، سواء من المالك أو الوكيل أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناية، مرفوقا بالملف المطلوب حسب الحالة وهذا ما نصت عليه المادة 62 من نفس القانون.

(1) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، مصر، 2005، ص12.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص91.

(3) عزري الزين "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، العدد الثالث، 2008، ص 23.

أما نطاق تطبيق رخصة الهدم فقد نصت عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سنداً لبنايات مجاورة".

وهكذا يكون المشرع قد حد من نطاق تطبيق رخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على المناطق الموضحة أعلاه، كما هو الأمر كذلك بالنسبة للمشرع الفرنسي، الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الوطني بل قصرها على البلديات التي لها أهمية معينة كالتي بها عدد سكان يساوي أو يفوق 10.000 ساكن، أو تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس أو في المناطق الخمسية.<sup>(1)</sup>

ونصت المادة 71 من المرسوم 176/91 السالف الذكر أنه يمكن للمواطنين الذين يهمهم الأمر باعتراض كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مع إرفاق إدعائهم بوثائق وأسانيد مسببة ويكون للإدارة حق النظر والفصل في ذلك. كما تجدر الإشارة أنه يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الإجراءات الخاصة التي نصت عليها المادة 75 وما يليها من المرسوم رقم 176/91 بالنسبة للبناءات الآيلة للسقوط أن يأمر بالهدم، لأن البلدية في هذه الحالة مسئولة على ضمان أمن وسلامة الأشخاص.<sup>(2)</sup>

**IV : رخصة التجزئة.**

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها المالك وحدة عقارية غير مبنية، وتشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناجمة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية. يتعين على من يرغب في الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم الطلب من المالك أو موكله، تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على دفتر شروط يحدد فيه الأشكال المحتملة للتجهيز والطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية و المواصفات العمرية والهندسة المعمارية التي يجب أن تستجيب لها البناية المراد تشييدها، وهذا ما جاءت به المادتان 57 و 58 من قانون 29/90 المتعلق

(1) Jacqueline Morand – Deviller , **droit de l'urbanisme**, 4<sup>e</sup> édition, 1998, P 152.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 112.

بالتهيئة والتعمير، وتصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة، وتعين مساحتها ومواصفات الظاهرية والتقنية لها.<sup>(1)</sup>

كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة، وهل من شأن التجزئة التأثير على الملكيات المجاورة، كما اشترط القانون على شهر رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية لكي تصبح نافذة، ونجد أن المادة 03 من القانون 15/08 على منع كل إنشاء لتجزئة قبل الحصول على رخصة تجزئة، كما فرضت المادة 04 منه على منع البناء في تجزئة أنشئت طبقا لمواصفات أدوات التعمير ولم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة بها.

## V: شهادة التقسيم و شهادة المطابقة.

### 1- شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من قانون 29/90 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 طبيعتها، حيث اعتبرتها وثيقة إدارية تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر.<sup>(2)</sup>

وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي. وبموجب هذه الشهادة لا تتغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار<sup>(3)</sup>، كما اشترط القانون على شهر شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية لكي تكون نافذة.

### 2- شهادة المطابقة.

على خلاف شهادة التعمير فإن شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء، بعدما يشعر الجهة المختصة وجوبا بإنهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، وذلك باستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي جاء فيها: "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

وتعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيد من رخص البناء لأحكام هذه الأخيرة.

(1) أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 176/91.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 111.

(3) ليلي زروقي، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 07.

وإذا حدث وأن رفضت الإدارة منح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء، فلها أن تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة عن طريق شرطة العمران، أو ترفع دعوى أمام الجهات القضائية الإدارية لإلزام المخالف للقيام بعملية المطابقة أو طلب الهدم إذا كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن معه الإصلاح.

### الفرع الثاني: الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معاناة المخالفات.

يتم معاناة المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير بموجب محاضر تحرر من طرف أعوان مؤهلين ومخلفين وفقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

ويتم تحرير هذه المحاضر في إطار الرقابة الإدارية<sup>(1)</sup> التي تمارس من قبل كل من البلدية ومديرية التهيئة والعمران وشرطة العمران أثناء وبعد الانتهاء من أشغال البناء أو تهيئة العقار وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر يتم تحريرها وهو ما سنبينه في النقاط التالية:

أولاً: المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية.

كان المشرع الجزائري يصنف المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية إلى ثلاثة أصناف أساسية طبقاً للمادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 قبل إلغائها بالقانون 06/04 وهي:

**الصنف الأول:** تشييد بناية بدون رخصة بناء وتدخل ضمن هذا الصنف حالتين هي:

**الحالة الأولى:** تشييد بناء بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأمولاك الوطنية عمومية كانت أو خاصة.

**الحالة الثانية:** تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أم لا، أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي.<sup>(2)</sup>

**الصنف الثاني:** تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة وتدخل ضمن هذا الصنف الحالات التالية:

- تجاوز معامل شغل الأرض أو تجاوز معامل شغل أرضية الطريق.
  - عدم إحترام الإرتفاع المرخص به أو تعديل الواجهة ، أو إنجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية.
  - الإستيلاء على ملكية الغير.
- الصنف الثالث:** عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار وتدخل ضمن هذا الصنف الحالات التالية:
- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.

(1) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 113.

(2) سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، مرجع سابق، ص 225.

- عدم التصريح بإنطلاق الأشغال أو بانتهائها.
- غير أنه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06<sup>(1)</sup> فإنه يمكن تصنيف المخالفات إلى:
  - مخالفات أشغال شرع فيها دون رخصة البناء.
  - مخالفات أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
  - مخالفات أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.
- وينتج عند ثبوت المخالفات ميدانيا:

**1- الأمر بالوقف الفوري للأشغال وتوقيف الورشات :** إذا ثبت وجود أشغال متعلقة بإنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة أو بناء سواء فوق ملكية خاصة غير موجهة للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول أو فوق الأملاك العمومية فإن هذه الأشغال توقف بأمر من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك تطبيقا للمادة 73 الفقرة الأولى من القانون 15/08.

**2- إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية:** في حالة وجود أشغال بدون رخصة تجزئة أو رخصة بناء فوق الأملاك السابقة يأمر بإجراء خطير لصاحب العقار وهو إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية طبقا للفقرة الثانية من المادة 73 من نفس القانون.

**3- إلغاء الترخيص:** يعتبر من الجزاءات الإدارية التي يمكن توقيعها على البنايات التي لم تلتزم برخص البناء وخاصة إذا وجدت تحفظات على هذه الرخصة ولم يلتزم بها صاحب الرخصة، وتنتهي رخصة البناء إذا مرت سنة واحدة دون الشروع في البناء.<sup>(2)</sup>

**4- هدم البنايات المشيدة:** يكون إجراء تبعية لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإن الجهة المختصة تأمر كذلك بدم البنايات المشيدة دون رخصة بناء أو رخصة تجزئة وذلك في أجل يحدد من قبلها.

نفس العقوبات تطبق في حال وجود مخالفات شهادة المطابقة طبقا للقانون رقم 15/08، بالإضافة إلى هذه العقوبات الإدارية توجد عقوبات أخرى تتمثل في الغرامة المالية والعقوبات الجسدية والمتابعات الجزائية.

**ثانيا: شرطة ضبط التعمير.**

إن المخالفات في مجال الهندسة المعمارية والتعمير المذكورة أنفا يتم معابنتها بموجب محاضر تحرر من طرف الأعوان المؤهلين والمخلفين وهذا ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/04 المذكورين سابقا، إلا أنه حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 الذي حدد نماذج لمحاضر مخالفات قواعد التهيئة والتعمير فإنه يمكن تصنيفها كالتالي:

محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الصوّغ في 30/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

(2) راضية بن زكري ، مرجع سابق، ص 203.

محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

وحسب المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون

05/04 فإنه 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 المخالف يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس

ويترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه.

وفي حالة أنجز البناء دون رخصة فإنه ينبغي على العون تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس

المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وفي هذه الحالة مع مراعاة المتابعات

الجزائية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرار الهدم في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر

إثبات المخالفة، وعند إنقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار الهدم

في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما.<sup>(1)</sup>

وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل

المسخرة من قبل الوالي على أن يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي

بكل الطرق القانونية.

ونشير أن معارضة المخالف لقرار الهدم المتخذ من قبل سلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا

يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.<sup>(2)</sup>

أما في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة فإن العون المخول قانونا يحضر محضر

معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للفصل

في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حالة عدم إمتثال

المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين

تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

**ثالثا: جهاز شرطة التعمير.**

المخالفات في مجال الهندسة المعمارية والتعمير المذكورة سابقا تعد جرائم يكلف بها ضباط الشرطة

القضائية بصفة عامة بالتقصي والبحث عنها، غير أنه لخصوصية وتعقيد ميدان الهندسة والتعمير كان من اللازم

إنشاء وإستحداث جهاز من ضمن أجهزة الشرطة القضائية في إطار الإصلاحات الجديدة لمعاينة المخالفات

(1) أنظر نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) سليمة جدي ، مرجع سابق، ص 115.

والمتمثل في شرطة التعمير ( العمران ) يكون أكثر تأهيلا للبحث والتقصي ومعاينة المخالفات في هذا الميدان المعقد، وعليه أعطى المشرع الجزائري<sup>(1)</sup> سلطة البحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط الشرطة القضائية لكل من:

«مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91»<sup>(2)</sup>.

«المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية. - التقنيين السامين و المتصرفين الإداريين.

والذين يمارسون عملهم لدى الإدارة المركزية بوزارة السكن والعمران المتعلقة بالهندسة المعمارية

والتعمير، وكذلك الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح الهندسة المعمارية والتعمير في الولايات ومصالح التعمير بالبلديات.

ويعين الأعوان المذكورين أعلاه على قائمة إسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير، هذا على أن يقوم المفتشين بتأدية اليمين القانونية أمام المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها مقر إقامتهم الإدارية قبل الشروع في أداء مهمتهم»<sup>(3)</sup>.

ويقومون بمهام المراقبة عن طريق التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة

للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة، وتثبت المخالفات المذكورة أعلاه في محاضر تحرر وفق النماذج المحددة عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 36/97 المؤرخ في 14/01/1997 المعدل والمتمم، والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 318/95 الصادر بتاريخ 14/10/1995 المحدد لشروط تعيين الأعوان والموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير»<sup>(4)</sup>.

---

(1) للمزيد أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 29/90.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز.

(3) سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، مرجع سابق، ص 227.

(4) جريدة رسمية لسنة 1997 عدد رقم 04.