

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High And Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييرج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi - bba

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مقدمة متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: التهيئة والتعمير

عنوان المذكرة

## الضوابط القانونية لرخصة البناء على الأراضي الفلاحية في الجزائر

إشراف الأستاذة:

د/رمضاني مريم

إعداد الطالبتين:

- قاسمي آمال

- زراية زينب

لجنة المناقشة

| الصفة        | الرتبة            | اللقب والاسم |
|--------------|-------------------|--------------|
| رئيسا        | أستاذ محاضر "ب"   | د/حورية غربي |
| مشرفا ومقررا | أستاذة محاضرة "ب" | د/مريم رضاني |
| مناقشا       | أستاذ مساعد "ب"   | د/حمزة عشاش  |

السنة الجامعية: 2023/2022



ملحق بالقرار رقم ..... 10822 ..... المؤرخ في ..... 27 جوان 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،  
الميد(ة): زراية زينب الصفة: طالب، أستاذ، باحث ..... طالبة  
الجامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 101986349 والصادرة بتاريخ 2016.11.10  
المسجل(ة) بكلية / معهد البحوث قسم عام  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).  
عنوانها: الهندسة القانونية لرخصة البناء على الأراضي الفلاحية  
بالجزائر  
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: .....  
المعهد: المعهد  
ملاحظة: هذا تصريح شخصي  
ملاحظة: هذا تصريح شخصي

توقيع المعني (ة)

22 جوان 2023  
عن رئيس المجلس الأعلى البلدي  
وبتفويض من  
رئيس مصلحة التنظيم والشؤون العامة  
بلدية العند  
نقطي محمد



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 شهر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،  
السيد(ة): قاسم أمال الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالبة  
الحامل(ة) لبطاقة التعرف الوطنية رقم: 024098 والصادرة بتاريخ 2016 103 103  
المسجل(ة) بكلية / معهد الحرّوق قسم م.ع  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: الضوابط القانونية لرخصة البناء على الأراضي الفلاحية  
بالجزائر  
أصبح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: .....  
المعنية

توقيع المعني (ة)

Qasmi

27 جوان 2023  
عن رئيس المجلس الشعبي البلدي  
وبتفويض منه  
رئيس مصلحة التنظيم والشؤون العامة  
نفطي محمد

## إهداء

"إلى من قال الله فيهما "وقضى ربك إلا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا إما يبلغن عندك  
الكبر أحدهما أو كلاهما فلا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولا كريما "

الآية 23 من سورة الإسراء

وفي هذا اليوم أهدى هذا العمل المتواضع الذي حلمت ذات يوم أن أهديه بصفة مباشرة  
أمام الناس كلهم وأن أدونه على الأوراق لتقرئه الأجيال القادمة بإذن الله.  
إلى رمز الشموخ والرجولة إلى من جاد بثمار عطائه وسخر لي الظروف لأحياء حياة  
كريمة

"ابي" الحبيب اطال الله في عمرك

الى بحر الحنان منبع الحب والأمان، إلى من علمتني أن النجاح لا يكون إلا بالصبر  
إلى التي أعانتني بدعائها فكانت لي الأم والمدرسة معا. إليك يا قرة عيني "أمي

"حفظك الله وأطال عمرك

الى اخواتي، وأزواجهم، وأخي "عبد المهيمن" الذي ساندوني طوال مشواري الدراسي.  
الى زميلي وسندي في هذه الحياة الذي ساعدني طوال دراستي وتخرجي حفظه الله لوقوفه  
بجانبي محفز ومعين.

الى جميع الأهل وبخصوص إلى بنت خالي "غزلان"، والأصدقاء

زيــــــــــــنــــــــــــب

## إهداء

نشكر الله ونحمده على توفيه لإتمام هذا العمل، كما نهدي ثمرته إلى من كان لي حافزا للعلم والمثابرة، إلى الكوكبين الذين اضاءا دربنا، إلى من قال فيهما الرحمان "وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا "

وفي هذا اليوم اهدى هذا العمل المتواضع الذي حلمت ذات يوم ان اهديه بصفة مباشرة امام الناس كلهم وان ادونه على الأوراق لتقره الأجيال القادمة بإذن الله الى الذي علمني أن الحياة كفاح ووراء كل تعب نجاح إلى سندي في الحياة أبي القدوة الحسنة في حياتي

الى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقها، الى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلها إليك يا أمي يا ملاكي الحارس، ورمز التضحية والوفاء أدامكما الله واهدي هذا العمل المتواضع لكما الذي لا يضاهي شيئا من جميلكما الى أخي "حمزة" واخواتي، وخالتي العزيزة "تورة" حفظها الله، وأبناء أختي، وزوجها الذين ساندوني طوال مشواري الدراسي.

الى جميع الأهل والاصدقاء.

أمال

## شكر وتقدير

أول الشكر وأخره الله العلي القدير الذي منحنا والقوة والعزم لإنجاز هذا العمل وإتمامه.

كما نتقدم بالشكر الجزيل والعرفان لأستاذتنا المشرفة الدكتورة "رمضاني مريم" التي وافقت على الإشراف على هذه المذكرة وأنارت لنا طريق البحث العلمي والتي كانت صابرت معنا على توجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت لها الأثر الكبير في إتمام هذا العمل على أحسن وجه، جزاءها الله عنا خير الجزاء.

كما نشكر الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تخصيصهم جزء من وقتهم لقراءة وتصحيح وإثراء هذه المذكرة وكل من ساهم من قريب أو بعيد في إثراء هذا البحث

المقدمة

يعد العمران أحد المقومات الحضرية التي عرفت البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى اهتمام مختلف التجمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن في مختلف جوانبها آخذاً في الاعتبار مظاهرها السياسية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية، فالمبدأ السائد في كل التشريعات هو مبدأ حرية الملكية العقارية والتي تعطي لصاحبها حق استعمال ملكيته واستغلالها والتصرف فيها، وبالتالي مزاوله كل نشاط عمراني من بناء أو تجزئة أو غيره يحقق له منفعة ذاتية فحق الملكية عبارة عن حق دستوري.

وفي مجال التهيئة والتعمير حاول المشرع الجزائري إيجاد قواعد وأحكام تتماشى مع الأهداف المراد الحصول إليها، واحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من بناء وتشيد، فتبنى المشرع الجزائري نصوص قانونية عديدة متعلقة بالعمران بصفة عامة ورخصة البناء بصفة خاصة نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء لضمان التحكم في حركة البناء وتشيد المدن وحماية البيئة هذا من جهة ومن جهة ثانية احكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من بناء وتشيد وهذا لضمان نجاعتها وتماشيتها مع معايير الهندسة المعمارية الحديثة للحفاظ على المظهر الجمالي للمدينة بالرغم من المحاولات العديدة التي أخذ بها المشرع من أجل الجد من الفوضى في مجال العمران إلا أنه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء في الجزائر بل عرفت تزايدا، وبالتالي أصبح تدخل السلطة الإدارية أمرا ضروريا في ظل الدولة الحديثة مما فرض بعض الضوابط على الحقوق والحريات العامة وفقا لتشريعات الضبط القائمة، حيث يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية لترخيص أعمال البناء هو أول الحقوق والحريات الفردية التي تم تقيدها، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية، فهذه التراخيص لها دور فعال في المجال العمراني منذ زمن بعيد.

ومن اهم الرخص الإدارية التي أوجلبها المشرع وكغيره من التشريعات القائمة على ممارسة أي نشاط عمراني هي رخصة البناء والتي تعتبر من أهم الرخص الإدارية المتطلبة في مجال العمران لأجل توضيح الإجراءات والطرق التي على الأفراد والإدارة التزامها للحصول على القرار المتعلق برخصة البناء.

وتعد رخصة البناء إجراء ضروري مسبق يتعين الحصول عليه قبل القيام بأي عمل من اعمال البناء لضمان سلامة النسيج العمراني من خلال فرض نمط معين من الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير.

فرخصة البناء آلية رقابية لتصدى البناء الفوضوي الذي عرف انتشار واسعاً في السنوات الأخيرة في مجال العمران، والذي خلق ازمان ملموسة في الواقع المعاش.

كما فرض المشرع الجزائري من اجل القيام بأي عمل من اعمال البناء في المناطق العمرانية بصفة عامة الحصول على رخصة البناء من المصالح المعنية المحددة قانوناً فإنه يستثنى أعمال البناء المراد إنجازها ايضاً ما يسمى فقها بالمناطق الخاصة المتمثلة على الخصوص في تلك الاراضي السياحية والغابية والفلاحية.

فالأرض الفلاحية مورد اقتصادي من موارد الدولة بل تتعدى ذلك بأن تعتبر ثروة وطنية لكل الأجيال بما يتلاءم وفكرة التنمية المستدامة من حيث الاستغلال الأمثل والمحافظة على حق الأجيال اللاحقة دون رهن لمستقبلها في هذه الثروة.

أمام كل هذه الصعاب التي تواجهها الارض الفلاحية، كان لازماً على المشرع أن يخصص هذا النوع من الأراضي بحماية خاصة فرضتها طبيعة هذه الأراضي، وغرضها الذي تؤديه وهذه لحماية تتجلى أكثر في مجال العمران أي توجيه البناء في هذه الأراضي وضوابطه، وهذا الأمر كرسه المشرع الجزائري بأن نص على عدة قوانين ونصوص تنظيمية الهدف منها ترشيد استعمال الأراضي الفلاحية في مجال البناء في بادئ الأرض.

وتعتبر رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية آلية حقيقية من أجل حماية هذا الصنف من العقار، وفي نفس الوقت هي أداة لخلق التوازن بين ضرورة المحافظة على الأرض وضرورة إثمارها واستغلالها بشكل انجح وأحدى.

فالمشرع أقر المحافظة على الأراضي الفلاحية وأن كل بناء أو استعمال لها ينبغي ان يتم وفق لضوابط عديدة ودقيقة تراعي الغرض الأساسي من هذه الأراضي ألا وهو المحافظة على إنتاجيتها الفلاحية.

**ومن هنا فإن هذا الموضوع يكتسي أهمية كبيرة حيث اهتم به المشرع الجزائري ووضع قوانين تبين الشروط القانونية وإجراءات الحصول على رخصة البناء التي تعتبر آلية وقائية وأداة رقابة لحماية فن البناء وتنظيم الأراضي القابلة للتعمير بالإضافة إلى ضرورة التوفيق بين الحق في البناء والحفاظ على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير.**

وكذلك الشيء الذي شدنا إلى هذا الموضوع ان أهمية الأرض الفلاحية في حد ذاتها التي أرى إلى ما تتعرض لها من اعتداءات يومية متكررة من جهة ومن جهة أخرى ان هذه الأراضي في معظم الأحيان تحتاج إلى منشآت ومباني تخدم الغرض منها.

**ولعل من اهم أسباب اختيار هذا الموضوع كونه يمس جانبا مهما في حياتنا اليومية من بناءات للسكن او الاستعمال الشخصي، وإلى معرفة رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ودورها انطلاقا من كونها آلية رقابية والبحث عن كيفية وفرض تجسيد هذه الرقابة لحماية تتجلى أكثر في مجال العمران أي توجيه البناء في هذه الأراضي وضوابطه وكذلك محاولة البحث والتركيز على النصوص القانونية التي تناولت موضوع رخصة البناء في الأراضي الفلاحية ومدى تطبيق هذه القوانين في أرض الواقع.**

الهدف من إجراءنا هذا البحث هو التعمق أكثر في موضوعه أكثر محاولة الإلمام بمختلف جوانبه والنصوص القانونية التي تناولته وأهم التعديلات التي طرأت عليها ليتسنى لها بعدها إبراز ما توصلنا إليه من معارف حول هذا الموضوع بصورة دقيقة.

وقد دفعنا إلى اختيار موضوع بحثنا عدة أسباب أهمها رغبتنا الملحة في معرفة خبايا هذا الموضوع من ناحية النصوص القانونية التي سنها المشرع في هذا الإطار حتى نستطيع الإلمام بها، وكذلك الرغبة في التعرف على ماهية هذه الرخصة لارتباطها بالواقع اليومي.

وكدراسات سابقة نظرا لأهمية موضوع الدراسة، فقد تعددت الدراسات المتخصصة فيه من باحث إلى آخر، ومن بين هذه الدراسات القيمة والتي تبدو مشابهة لموضوعنا إلا انها تختلف عنه في عدة جوانب نذكر منها :

الدراسة الأولى : تناول الطالب بن معمر رابح في مذكرته لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق 2013، 2014.

تحت عنوان "قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية"، توصل في موضوعه إلى أنه يجب مراجعة نظام الحماية للأراضي الفلاحية خصوصا عند إعداد مخططات التهيئة والتعمير وهذا من خلال الحيلولة دون تمهيد إلى تحويلها إلى أراضي قابلة للتعمير دون مراعاة لخصوصيتها وبالتالي تصبح أراضي قابلة للتعمير وهو ما يؤدي إلى إنشاء مباني عليها او منشآت مختلفة الشيء الذي يؤدي إلى تحويل وجهتها الفلاحية حتما جراء التعامل السلبي مع مختلف الدراسات وفي المقابل دراستنا تختلف عن موضوع دراسته في عدم كفاية العقوبات المقررة تردع الاستعمال غير العقلاني للأراضي الفلاحية ولهذا يجب تأسيس وتفعيل مخططات التوجيه الفلاحي حتى تحقق التوجيهات

الأساسية للفلاحة و تهيئة المساحات الفلاحية لاستعمالها بطريقة تضمن تنمية فلاحية مندمجة ومنسجمة ومستدامة.

**الدراسة الثانية :** تناول الطالب العربي رابح أمين في مذكرته تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء في الحقوق، تحت عنوان "رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها" السنة 2006/2005 توصل فيه دراسته إلى عدم فعالية أجهزة الرقابة الإدارية، فقد انتشرت العديد من التجمعات السكنية الفوضوية التي فرضت الأمر الواقع، مما أدى بالإدارة إلى تسوية وضعيتهم القانونية، وفي بعض الأحيان لجأت هذه الأخيرة إلى ربط هذه التجمعات بشبكة الكهرباء والماء مما يعتبر اعترافا ضمنيا بتكريس حقهم في السكن ضمن هذه الأراضي وفي المقابل درستنا تختلف عن موضوع دراسته في تناولنا رخصة البناء في الاراضي الفلاحية بصفة معمقة فتطرقنا إلى القوانين والضوابط والتنظيمات التي نص عليها المشرع الجزائري لحماية الأراضي الفلاحية كما أننا تناولنا من خلالها لأهم الجزاءات والعقوبات المترتبة عن مخالفتها.

**الدراسة الثالثة :** تناول الطالبين عبلة براجي، ليلي حلايمية في مذكرتهم لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الساسية، قسم الحقوق 2019، 2018 تحت عنوان "رخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري"، توصل في موضوعه إلى أن اهم المناطق الخاصة التي أوجدها المشرع الجزائري بموجب قوانين خاصة هي المناطق السياحية، والأثرية والغابية والفلاحية وان المبدأ العام هو عدم جواز البناء في مجال هذه المناطق وإستثناءا أجاز المشرع البناء عليها كلما كانت هذه البناءات عبارة عن مؤسسات ومنشآت تدخل في إطار في استغلال هذه المناطق وفي المقابل درستنا تختلف عن موضوع دراسته في ان عملية البناء في المناطق الفلاحية تخضع بصفة عامة إلى الإجراءات المتخذة في الحالات العادية لاستصدار رخصة البناء فيما يتعلق بحالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق

عليه، إذ يستوجب في هذه الحالة إضافة إلى الإجراءات العادية الحصول على الترخيص المسبق الوزارة المكلفة بالفلاحة.

ومن خلال ماتقدم ذكره يمكننا طرح الإشكالية التالية :

هل المشرع الجزائري أحاط رخصة البناء على الأراضي الفلاحية بضوابط قانونية تضمن لها او تحميها من مختلف أشكال التعديات ؟

وللإجابة على إشكالية البحث إعتدنا المنهج الوصفي التحليلي وهذا لطبيعة الموضوع والذي يعتبر في نظرنا المنهج المناسب وذلك من خلال تعريف أهم وأبرز عناصر الموضوع

وما يرتبط بها وجمع المادة العلمية والإحاطة بجميع عناصرها، وكذا تحليل بعض مضمون النصوص القانونية التي تناولت أغلب جوانب الموضوع.

وكل باحث واجهتنا عدة صعوبات أهمها قلقة المراجع المتخصصة في مجال البناء في الأراضي الفلاحية وشح المكتبة الجزائرية من الدراسات والبحوث المتعلقة بموضوع دراستنا، وعلى الرغم من أهمية الموضوع فقد تلقينا صعوبات في جمع المادة العلمية لهذا الموضوع ولأن الموضوع في حد ذاته بالغ الأهمية زادنا في هذا إصرار على اختيار هذا الموضوع حتى يكون حافزا لغيري من الدارسين.

وقد أرتأينا لدراسة هذا الموضوع تقسيم بحثنا إلى فصلين الأول خصصناه الإطار المفاهيمي لرخصة البناء وتم تحديد ماهية رخصة البناء في المبحث الأول وإجراءات الحصول على رخصة البناء في المبحث الثاني، والفصل الثاني تناولنا فيه رخصة البناء في الأراضي الفلاحية والجزاء المترتبة عن مخالفتها، تطرقنا في المبحث الأول إلى رخصة البناء في الأراضي الفلاحية، أما في المبحث الثاني فقد تناولنا فيه الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية.

## الفصل \_\_\_\_\_ ل الاول

الاطار المفاهيمي لرخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من بين الرخص التي خصصها المشرع بأهمية خاصة وألزم الأفراد بالحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث تغيير في بناء قائم وبذلك فإن الدراسة القانونية لرخصة البناء يفرض علينا تعريفها وتحديد عناصرها الأساسية وخصائصها وكذا مجال تطبيقها، وكذا مدى الحق في الحصول عليها.

وسنتناول هذه العناصر خلال مبحثين :

فتطرقنا في بداية المبحث الأول إلى ماهية رخصة البناء ومجال تطبيقها، كمطلب أول لننتقل إلى مفهوم رخصة البناء وفي المطلب الثاني تطرقنا إلى مجال تطبيق رخصة البناء، ثم عرجنا في المبحث الثاني إجراءات الحصول على رخصة البناء كمطلب أول طلب الحصول على رخصة البناء، وابتقلنا إلى كيفية إصدار القرار برخصة البناء في المطلب الثاني، وإختتمنا الفصل الأول بخلاصة متواضعة حول ما توصلنا إليه من خلال هذه الدراسة.

## المبحث الأول : ماهية رخصة البناء

لقد إهتم المشرع برخصة البناء أداة للرقابة والتنظيم لذلك نستهل مبحثنا الأول  
بماهية رخصة البناء وذلك في مطلبين : سنتناول في المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء  
وعناصرها وخصائصها، وفي المطلب الثاني : مجال تطبيق رخصة البناء

### المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء (Le permis de construire) شرطا أساسيا قبل الشروع في  
البنائيات الجديدة او تمديد بنايات موجودة او لتغيير البناء الذي يمس الحطان الضخمة منه  
او الواجهات المطلة على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للدعم أو النسيج<sup>1</sup>  
إذ يتضح ان رخصة البناء تعتبر من الآليات الأكثر فعالية ميدانيا، فهي الوسيلة القانونية  
التي بموجبها يتمكن الشخص من مباشرة عملية البناء.

### الفرع الأول : تعريف رخصة البناء

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء منها مثلا بأنها : " الرخصة التي تمنحها  
سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء "<sup>2</sup>.  
وعرفت ايضا بأنها " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية ان  
اعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران ".

<sup>1</sup> — قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،الجريدة الرسمية عدد 52 صادر بتاريخ :02/12/1990، معدل ومتم بموجب القانون رقم :04/05 المؤرخ في 14 اوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 51 صادر بتاريخ :15/08/2004.

<sup>2</sup> — الزين عزري، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر العدد 08، جوان 2005، ص 03.

وعرفت كذلك بأنها " تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايتها ان تثبت الإدارة أن اشغال البناء والتشيد موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير بإستعمال الارض و ماتقضييه من صرامة"<sup>1</sup>

وعرفت ايضا بأنها " عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني، تاذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه "

وعليه من خلال التعاريف السابقة يمكن القول ان رخصة البناء هي " تلك الوثيقة التي تصدر من الجهات المختصة تسمح لطالبيها بإقامة بناء جديد او تعديله "<sup>2</sup>

ان المشرع لم يعرف رخصة البناء، لافي الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة للأراضي للبناء الملغى<sup>3</sup>، والقانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى<sup>4</sup> واخير القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، اذ اكتفى المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 29/90 بذكر انها " ترخيص إداري تسلمه سلطة مختصة بذلك لإنجاز او تشييد أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة او أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي".

ولقد عرفت ايضا " ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تاذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه "<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> — عبد الوهاب مصطفىاوي، رمزي بوقرة، منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة من ضمن نيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون إداري، جامعة محمد بوضياف المسيلة، السنة الجامعية 2020/2021، ص 21.

<sup>2</sup> — سارة مهنوي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، جامعة الامير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة الجزائر، تخصص شريعة وقانون، المجلد 19، العدد 2، سنة 2020.

<sup>3</sup> — الامر رقم 67/75 المؤرخ في :26/10/1975 المتعلق برخصة تجزئة الارض لاجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ :27/10/1975.

<sup>4</sup> — القانون رقم 02/82 المؤرخ في :06/02/1982 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الارض لاجل البناء، الجريدة الرسمية، عدد 83، الصادرة بتاريخ :30/02/1982.

<sup>5</sup> — نيلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 370.

ويمكن تعريف رخصة البناء بأنها " القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا او معنويا ) بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد العمران " .

كما عرفت ايضا بانها " قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد ان تحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية " <sup>1</sup> فرخصة البناء وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطالها الحق في إنجاز مشروعه بعدما تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبيئة وهذا تكون هذه الرخصة قيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك.

وتعد رخصة البناء الوسيلة القانونية الأساسية لضمان التحكم في التوسع العمراني بشكل منظم كونها شرط اساسي قبل الشروع في أي بناية جديدة او تغيير البناء.<sup>2</sup>

ولقد عرفها برويس زيدان على انها " عبارة عن إذن او ترخيص إداري لإنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران، الإحاطة اداء او تعديل في البناية بالمظهر الخارجي<sup>3</sup>

وفي تعريف آخر " هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي او معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت اهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار فائد او جدار حاجز على الساحة او طريق عمومي او تعليه او توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير، بعد ان تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.

<sup>1</sup> — حمدي باشا عمر، منازل التعمير، ط2، دار هومة، الجزائر، 2021، ص 68.

<sup>2</sup> — شهرزاد سي مرابط، "إشكالية البناءات الفوضوية واثرها على البيئة العمرانية"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم الساسية جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، العدد 04، جوان 2016، ص 312.

<sup>3</sup> — زيدان بوريس، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد 10، 2000، ص 20

## الفرع الثاني : عناصر رخصة البناء

إن رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون هذه السلطة طبقا لشروط وإجراءات وتصدر رخصة البناء بالإدارة المنفردة حتى ولو كانت تتم بطلب من المعنى وسعى منه وترتب رخصة البناء اثرا قانونيا يتمثل في حق المعنى المستفيد من الرخصة من القيام باشغال البناء في العقار محل الرخصة ومن هنا فإننا نستطيع ان نحدد عناصرها فيمايلي :

### أولا : صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

تعد رخصة البناء قرارا إداريا يصدر من جهات إدارية محددة قانونا بصورة إنفرادية وعليه يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بمالها من سلطة عامة فيحدث مركزا قانونيا جديدا او يؤثر في مركز قانوني سابق. ويعرف ايضا بانه عمل قانوني نهائي يصدر من سلطة إدارية وطنية بإرادتها المنفردة وتترتب عليه آثار قانونية معينة<sup>1</sup>.

ولا يعد ترخيصا بالبناء، أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري إذ كثير ما تثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم إحترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخص مهددة<sup>2</sup>.

كما ان رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لاية جهة إدارية اخرى ان تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الإختصاص.

<sup>1</sup> — موسى واسع ، سالي محمد علي، الإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر اكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، السنة الجامعية 2020/2019، ص 13.

<sup>2</sup> — الزين عزري ، مرجع سابق، ص04.

ويجب ان يكون الترخيص بالبناء الممنوح للمستفيد في شكل قرار إداري مكتوب يحدده شكله:

**ثانيا : ان يكون قرارا قبليا :**

إن رخصة البناء تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، فكل بناء يشيد بدونها يعد في نظر القانون غير مشروع ومآله الهدم<sup>1</sup> تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط حيث تهدف الإدارة من خلال منحها او رفض منحها الرقابة المسبقة والقبالية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها، والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية لمقتضيات الامن ومن اجل الايفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون وضع الإدارة امام الامر الواقع لإجبارها على منع بعد ذلك<sup>2</sup>

اذ ان ضمان إحترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزعم إقامته وليس بعد إقامته.

كما ان على الإدارة ان تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن ان يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك، كجمعيات حماية البيئة، والنفائات والجيران.....

**ثالثا : ان يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم :**

ان رخصة البناء إجبارية لإقامة أي بناء جديد وكذا لإنجاز بعض الأشغال الواردة على البناءات القائمة، الأمر الذي يتفق عليه اغلب التشريعات.

<sup>1</sup> — حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 69.

<sup>2</sup> — اميرة شكال، حماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستير، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2010/2011، ص 24.

نجد ان المشرع الجزائري فصل احيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل احيانا اخرى فجاء في المادة 02 من قانون 02/82<sup>1</sup> على انه " لايجوز لاي شخص كان عاما او خاصا، طبيعيا او اعتباريا ان يقوم دون رخصة ببناء محل ايا كان تخصيصه، وكذا اشغال تغيير الواجهة او هيكل البناية والزيادات في العلو والاشغال التي تنجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي ".<sup>2</sup>

وكذلك في المادة 02/52 من قانون 25/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على انه " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنائيات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنائيات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجازها جدار صلب للتدعيم او التنسيج"<sup>3</sup>. وبهذا يكون المشرع هنا قد وضع معنى اعمال البناء، في حين نجده في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91<sup>3</sup> قد اكتفى بذكر " يشترط كل تشييد لبناية او تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء ".<sup>4</sup>

ولا يمكن ان تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنائيات الجديدة بل تشمل ايضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الاعمال الاخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص<sup>4</sup>

<sup>1</sup> — المادة 02 من القانون 02/82 السالف الذكر.

<sup>2</sup> — انظر المادة 02/52 من قانون 29/90 السالف الذكر

<sup>3</sup> — انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/61 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، رقم 26.

<sup>4</sup> — عزري الزين، المرجع السابق ص 05.

## الفرع الثالث : خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى وهي

1/ رخصة البناء قرار إداري مسبق بمعنى انها إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء فبدونه لايمكن البناء<sup>1</sup>.

2/ ذات طابع عيني : بمعنى ان رخصة البناء مرتبطة بالعقار لا بشخص مقدم الطلب، وبالنتيجة فإذا تغير مالك العقار ( بسبب بيع او هبة...) فلايطلب منه تقديم تقني جديد بل يتم تحويل الرخصة بإسم المالك الجديد بناء على عقد ملكية<sup>2</sup>.

3/ قرار إداري إنفرادي : رخصة البناء قرار إداري إنفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

4/ وثيقة إدارية : رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانونا، بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للاحكام وقواعد القانون الإداري.

5/ إجراءات منحها من النظام العام : تخضع إجراءات منح رخصة البناء للنظام العام، فلا تستطيع الإدارة الإتفاق على منح رخصة بناء مقابل تنازل صاحب الطلب على دين اتجاهها.

## المطلب الثاني : مجال تطبيق رخصة البناء :

يعد التعريف برخصة البناء كأداة للرقابة الادارية الوقائية، وبيان طبيعتها القانونية سنتناول في هذا المبحث بالدارسة والتحليل، النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء (الفرع الاول) من إنشاء المباني الجديدة او تمديد البناءات الموجودة او تغيير البناء او إقامة جدار للتدعيم والتسييج، تحويل المبنى ومن حيث النطاق المكاني لتطبيق رخصة

<sup>1</sup> — اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 145.

<sup>2</sup> — حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 69

البناء (الفرع الثاني) من خلال معرفة البناءات المعفاة من ضرورة الحصول على تراخيص بالبناء

### الفرع الاول: النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء:

ونعني به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة، اي كونها تتعلق بإنشاء مبنى او تعديله او غيرها والا أضحت رخصة البناء مخالفة لاحكام قانون العمران<sup>1</sup> وقد نص المشرع الجزائري في القانون 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ذلك محددًا اعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص اداري وهي كما ورد ذكرها في المادة 52 منه كما يلي:

- كل تشيد للبناءات جديدة مهما كان استعمالها
  - كل تمديد للبيانات موجودة
  - كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على ساحات العامة
  - كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم او التسييج<sup>2</sup>
- كما انه وحسب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تخضع للتراخيص كل عمليات الترميم العقاري وإعادة التأهيل او التجديد العمراني او إعادة هيكلة او تدعيم<sup>3</sup>
- وقد فصلت ايضا المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الاشغال التي تستوجب الحصول على رخصة بناء من اجل القيام بها وهي مايلي:

<sup>1</sup> - علة براجي، ليلي حلايمية، رخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2018-2019، ص13.

<sup>2</sup> - انظر المادة 52 من القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49، لسنة 1990.

<sup>3</sup> - انظر المادة 6 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14، لسنة 2014.

• تشييد بناية جديدة

• كل تحويل لبناية تتضمن اشغالها تغييرا (مشمات الارضية والمقاس والواجهة والاستعمال او الواجهة والهيكل الحامل للبناية او الشبكات المشتركة العابرة للملكية)<sup>1</sup> ومنه يتحدد لنا نطاق رخصة البناء من حيث الاعمال والتي تتمثل في انشاء بناية او بنايات جديدة، تمديد البنائات الموجودة، تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهة المفضية على الساحة العمومية، انجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج، تحويل بناية وهذا ماسنتعرض اليه باختصار<sup>2</sup>

اولا: إنشاء المباني :

يقصد بالانشاء الاحداث والايجاد، بمعنى إقامة المبنى لأول مرة، وعرفت المادة 02 من الاتفاقية رقم 167 بشأن السلامة والصحة في البناء المعتمد بجنيف في 20 يونيو سنة 1988، والمصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي 06-60 المؤرخ في 11 فبراير سنة 2006، البناء بأنه "يغطي مصطلح البناء"

1- اشغال البناء بما فيها اعمال الحفر وتشبيد المباني او الهياكل على اختلاف انواعها، وكذلك تعديل تركيبها وتجديدها واصلاحها وصيانتها (بما في ذلك تنظيفها وطلاؤها) وهدمها.

2- اشغال الهندسة المدنية ومنها اعمال الحفر وتشبيد المطارات، والاحواض، والارصفة، والموانئ والممرات المائية الداخلية، والسدود، وإنشاءات الحماية النهرية والبحرية والحماية من الانهيارات والطرق العادية والطرق السريعة، والسكك الحديدية والجسور والانفاق والقناطر والاشغال المتعلقة بتقديم الخدمات مثل مد خطوط الاتصالات

<sup>1</sup>- انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 لسنة 2015.

<sup>2</sup>- علة براحي، ليلي حلايمية، المرجع السابق، ص14.

وشبكات الصرف والمجاري وتوزيع الماء والكهرباء، وكذلك تعديل هيكلتها واصلاحها وصيانتها وهدمها.

3- تركيب وفك المباني والهياكل سابقة التجهيز، وكذلك صنع العناصر سابقة التجهيز في موقع البناء<sup>1</sup>

وقد عرف البناء بأنه " مجموعة من المواد ايا كان نوعها جبسا او جيرا او حديدا، اوكل هذا معا شيئا غير هذا، شيدته يد الانسان ليتصل بالارض اتصالا قارا، ويستوي ان يكون البناء معدا لسكن انسان او لايداع اشياء، فالحائط القائم بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما اليها من تماثيل مبنية بناء وكذلك القناطر والخزانات والجسور وكل ما شيد في باطن الارض بناء<sup>2</sup>

- كما انه من خلال المادة 03 من القانون 11-04 والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تعرف البناء بأنه كل عملية تشييد بناية او مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني او التجاري او الحرفي او المهني، وعلى هذا الاساس يمكن ان نستتبط بان تشييد مباني جديدة هي انجاز بناية او مجموعة بنايات مهما كان غرضها، وهذا انطلاقا من اول عملية<sup>3</sup>

**ثانيا : تمديد البنائات الموجودة:**

هي اعمال التمديد او التوسيع التي تجري على المباني الموجودة، باضافة مساحات الى الاجزاء الموجودة من قبل بغرض الزيادة او التنويع في الاستفادة من طرف وحجم استعمال العقار المبنى<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- كمال محمد الامين، دور الضبط الاداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجا"، مذكرة الماجستير في قانون الادارة المحلية، كلية الحقوق جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص ص 54 55.

<sup>2</sup>- عبلة براجي، ليلي حلايمية، المرجع السابق ص 14.

<sup>3</sup>- موفق براهيم، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2016-2017، ص 210.

<sup>4</sup>- عبلة براجي وليلي حلايمية، المرجع السابق، ص 15.

والملاحظة بالرجوع الى المادة 52 من القانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير نجدها جاءت بمصطلح التمديد على صيغة العموم، اذ لم تحدد نوع هذا التمديد ما اذا كان افقيا اما طولا او عرضا اي ما يعرف بأعمال التوسعة او ما اذا كان شاقوليا بمعنى التعليق باضافة طابق علوي او اي زيادة قد تؤثر على الاساسات والاعمدة الحاملة للبنية، الامر الذي قد ينجر عنه انهيار المبنى لهذا فان عملية التعليق تستوجب طلب رخصة البناء من اجل دراسة مدى تحمل المبنى وكذا مراعاة حقوق الجوار ونفس الامر بالنسبة لعملية التوسعة التي تقتضي زيادة الحيز المكاني مما يستوجب ايضا الحصول على رخصة بناء ووقاية من السليبيات المترتبة عن هذه العملية<sup>1</sup>

### ثالثا: تغيير البناء :

حدد المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المقصودة بالتغيير فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة او الواجهات الخارجية للمبنى، والتي تقضي الى ساحات عمومية، وكأن المشرع قد اعتبر التمديد هو التغيير للبناء من الداخل، وان التغيير الخارجي قصره على مايمس الحيطان الضخمة والواجهة. وقد يتداخل مفهوم اعمال التدعيم والتغيير والتعديل كثيرا مع اعمال التوسعة، وقد يقترب منه ولكنه لا يختلط معه، او يجب الا يختلط معه على الاقل من جهة نظر المصالح الادارية والتقنية الناضرة في طلبات الترخيص للقيام بهذه الاعمال، لان التعديل في المبنى من حيث شكل ووظيفته ليس من الضروري ان تترتب عليه توسعة<sup>2</sup>

### رابعا : انجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج :

عرفت المادة 03 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التدعيم على انه كل عملية تتمثل في اعادة الاستقرار لبنانية ما من اجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة، ولعل القيام بهذا التدعيم هو وجود خلل في الجدار، ماقد

<sup>1</sup>- موفق براهمي، المرجع السابق، ص 210.

<sup>2</sup>- عبلة براجي ويلي حلامي، المرجع السابق، ص 16.

يؤثر سلبا على المبنى، وعليه قد تستوجب هذه الحالة هدم الجدار واعادة بناءه، اما التسييج فيقصد به اقامة جدار صلب يحيط بالمبنى او الفضاء المقرر تسييجه كحالة تسييج فناء خارجي للبنية<sup>1</sup>

#### خامسا : تحويل المبنى :

لقد فسر معظم الباحثين عملية التحويل هذه بانها تغيير الغاية من المبنى، اي القيام باعمال يكون الغرض منها اعطاء المبنى استعمال غير الذي كان مخصصا له مسبقا. وبالرجوع الى المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإننا نجد عملية تحويل المبنى تتضمن العديد من التغيرات، كتغير مشتملات الارضية والمقاس والواجهة والاستعمال او الواجهة والهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة للملكية وبالتالي فان تحويل المبنى لا يقصد به فقط تغيير الغرض المخصص له المبنى<sup>2</sup> وانما هي الاعمال التي ذكرتها المادة المذكورة او السالفة الذكر.

والملاحظ من خلال ما تقدم ان المشرع العمراني اشترط البناء في كل تشييد جديد لاي بنية اما فيما يخص البنائات القائمة فقد ذكر وعلى سبيل الحصر كل اعمال التغيير او التحويل التي تستوجب استصدار رخصة وحسن فعل المشرع.

#### الفرع الثاني : النطاق المكاني لرخصة البناء :

يتمثل النطاق المكاني في بيان مدي سريان رخصة البناء على الاماكن، والمناطق المقام بها اعمال البناء أيا كان نوعها<sup>3</sup>، والتأكد من تطبيق الاحكام المقررة في القوانين المنظمة للبناء والتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> - موفق براهمي، المرجع السابق، ص211.

<sup>2</sup> - انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - السيد احمد مرجان، تراخيص اعمال البناء والهدم " بين تشريعات البناء والوامر العسكرية والقرارات الوزارية واحداث احكام القضاء، كلية الشريعة والقانون - فرع دمنهور، دار النهضة العربية، 32 ش عبد الخالق ثروت - القاهرة، 2002، ص 151.

فمن خلال القوانين السابقة المنظمة لرخصة البناء لاسيما الامر 67-75 المؤرخ في 17 اكتوبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الارض لاجل البناء، ج ر العدد 83 لسنة 1975 الملغى والقانون رقم 02-82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء، ج ر رقم 06 المؤرخة في 09 فيفري 1982 الملغى، فانه يتحدد النطاق المكاني لرخصة البناء عن طريق استثناء بعض الاماكن كتلك التي يقل عدد سكانها عن 2000 ساكن حسب نص المادة 02 من الامر 67-75 المذكور وكذلك الاماكن التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة حسب نص المادة 04 من القانون 02-82 المذكور.

اما بالرجوع الى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء فلا نجد تحديد للنطاق المكاني لرخصة البناء، الا بمفهوم المخالفة تنص المادة 53 منه من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي استثنت ماعدا البنايات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني الى جانب بعض الهياكل القاعدية الخاصة والتي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات.

بمعنى ان رخصة البناء الزامية طالما كانت اعمال البناء خاصة ببنائة غير تلك التي تكتسي طابعا عسكريا او استراتيجيا.

ومنه فان رخصة البناء الزامية في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء، ونظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - عبلة براجي ويلي حلامي، المرجع السابق، ص 17.

## المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها لان اتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالامر تقديم طلب إلى الجهة<sup>1</sup> المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق ودراسة هذا الطلب وتقرر بعد ذلك منح الرخصة امام بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها.

حيث تناولنا في هذا المبحث كل من طلب الحصول على رخصة البناء في المطلب الاول وكذا كيفية اصدار القرار برخصة البناء في المطلب الثاني

### المطلب الاول : طلب الحصول على رخصة البناء :

ان طلب الحصول على رخصة البناء هو إجراء قانوني يتطلب لمنحها ويشمل طلب الرخصة، ويمكن الحصول على رخصة البناء من طرف الاشخاص والهيئات في القطاعين العام والخاص لغرض تشييد البنايات الجديدة مهما كان نوعها واستعمالها، او لإجراء تغيير في واجهات البنايات الموجودة على الشوارع والساحات العمومية.

### الفرع الاول : صفة طالب رخصة البناء

ان المرسوم التنفيذي رقم 176/61 اضاف اشخاصا آخرين منهم الحق في طلبها بإعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي او بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الإجتماعية إذ نصت المادة 34<sup>2</sup> منه على انه " ينبغي ان يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية "

<sup>1</sup> — اقلولي اولد رايح الصافية، المرجع السابق ص 147

<sup>2</sup> — انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/61، السالف الذكر.

كما نصت المادة 50 من قانون 29/90 على ان " حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض ان يحصل على هذه الرخصة ".  
كما نصت كذلك المادة 51 من القانون رقم 02/27 قد اضافت شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الإمتياز<sup>1</sup>.

**اولا : المالك او وكيله :**

تثبت صفة المالك حسب الأحكام المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية او شهادة الحيازة، وصاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 25/90 وكذا المرسوم التنفيذي 176/91<sup>2</sup>  
كرست المادة 50 من قانون 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي 176/91 بمبدأ ملكية الأرض من اجل ممارسة الحق في البناء وهذا بإرفاقه طلب رخصة البناء نسخة من عقد الملكية وبطبيعة الحال بان المالك سيكون صاحب العقد الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني بنصها " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة ماتم لديه او تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطة او إختصاصه"<sup>3</sup>.

وتنص المادة 793 منه كذلك على انه " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري "  
كما تجدر الإشارة إلى ان رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة او الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع ارضية وترغب في القيام بأعمال التشييد، إلا ان القانون رقم 29/90

<sup>1</sup> — انظر المادة 51 من القانون رقم 02/27 المؤرخ في :1997/12/31، المتضمن قانون المالية ، لسنة 1998

<sup>2</sup> — نورة منصوري، المرجع السابق، ص 41.

<sup>3</sup> — الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، مؤرخ في 1975/09/30 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07/05 المؤرخ في 2007/05/13، ص 62.

اغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من انه ابقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في المادة 51 من القانون 29/90<sup>1</sup>.

**ثانيا : المستأجر المرخص له :**

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا العقار عبارة عن قطعة أرضية او بناية بمقتضى المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/61 المعدل والمتمم ان يطلب رخصة البناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك، على ان يكون الإستغلال بإسم المستأجر ولحسابه.

وهنا يجب التميز بين الترخيص (الموافقة ) والوكالة، ففي الترخيص تكون الأشغال موضوع الرخصة بإسم المستأجر ولحسابه وتحت مسؤوليته، اما بالنسبة للتوكيل فإن الاشغال تكون لحساب الموكل وبإسمه.

**ثالثا : الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض او البناية :**

ويقصد بها المؤسسات والهيئات العمومية، كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأموال الوقفية لانها لا تعتبر مالكة، فبإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا استظهرت بالعقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض او البناية<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 على جواز ان تقدم الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البناية طلب الحصول على رخصة البناء بشرط ان ترفق طلبها بنسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض او البناية.

يعتبر قرار التخصيص أحد طرق تسيير الاملاك الوطنية الخاصة وتعرفه المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup> بانه " يعين التخصيص بإستعمال ملك عقاري او منقول

<sup>1</sup> — أنظر للمادة 51 من القانون 29/90 السالف الذكر.

<sup>2</sup> — حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص73.

يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، يتمثل في وضع احد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة او الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية او مصلحة عمومية او مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقد تمكينها من اداء المهمة المسندة إليها "

#### رابعاً : الحائز :

يمكن لحائز طلب رخصة البناء على عقار يحوزه وذلك عندما يرفق الطلب إما بنسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة.

واجازت المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتعلق التوجيه العقاري المعدل والمنتتم للمتحصل على شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ان يطلب ويحصل على رخصة البناء لانه يعامل معاملة المالك. كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري ( المادة 02/253 فقرة 7 من قانون التسجيل ) على ان شهادة الترقيم العقاري ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في شهادة الحيازة\*<sup>2</sup> المنصوص عليها في المواد 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري، وبالتالي يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت طلب والحصول على رخصة البناء

#### خامساً : صاحب حق الإمتياز :

تنص المادة 51 من القانون 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1997 على أنه " يمكن التنازل او المنح بإمتياز الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بالمزاد العلني، وذلك لهيئات عمومية او المعترف بمنفعتها العمومية او

---

<sup>1</sup> قانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد52، سنة 1990.

\*شهادة الحيازة حسب المادة 39 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري عبارة عن سند عقاري ينصب على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحدد عقودها والتي كانت محل حيازة لمدة سنة بصفة مستمرة هادئة علنية، لايشوبها أي شبهة شريطية ان لا يكون هنالك للأراضي محل الحيازة.

إلى الجمعيات التي لا تنتم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الإقتصادي  
وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

يعطي المنح بالإعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم  
رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول "

وعلى ذلك فقد منح هذا القانون بالمادة 51 منه الحق لصاحب الإمتياز على  
الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية او المعترف  
بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها قانون التهيئة  
والتعمير<sup>1</sup> ولا حتى المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

### الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بمضمون الطلب

للحصول على رخصة البناء يجب على صاحب الطلب ان يرفق ملفه بوثائق تثبت  
صفته كمالك كما حددتها المادة 42 من مرسوم التنفيذي رقم 19/15 وبمستندات خاصة  
بالبناء حسب ما حددتها المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

اولا : الوثائق التي تثبت الصفة :

تتمثل هذه الوثائق التي يجب على صاحب الملف ان يقدمها فيما يلي<sup>2</sup> :

- 1- نسخة من عقد الملكية او شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم  
25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن القانون العقاري.
- 2- او توكيل طبقا لاحكام القانون المدني الذي يكون في شكل رسمي طبقا لاحكام المادة  
324 من التقنين المدني الجزائري.
- 3- او نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض او البناية.
- 4- او نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك او موكله شخصا معنويا.

<sup>1</sup> — قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> — اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق ص 149.

5- يلتزم صاحب الطلب ان يقدم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين ان انجاز الاشغال شخص بناية او عدة بنايات في حصة او عدة حصص.

### ثانيا : الوثائق الخاصة بالبناء :

إلى جانب الوثائق التي تثبت صفة المالك التي نصت عليها المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، تضيف المادة 43 من هذا المرسوم بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملفا إداريا و ملف تقنيا وآخر يتعلق بالهندسة المعمارية.

### 1/ : الملف الإداري :

حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 يحتوى الملف الإداري على مايلي مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائيات المبرمجة على قطعة ارضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكانات او لغرض آخر<sup>1</sup>.

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة والغير صحيحة والمزعجة.
- شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقا للاحكام المذكورة اعلاه، بالنسبة للبنائيات الواقعية ضمن ارض مجزأة برخصة تجزئة<sup>2</sup>.

على صاحب الطلب ان يلتزم بتقديم الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين ان انجاز الأشغال تخص بناية او عدة بنايات في حصة او عدة حصص.

### 2/ : الملف التقني :

ترفق الوثائق السابقة بملف تقني يتضمن<sup>3</sup> :

- تصميم للموقع يد على سلم 1/2000 او 1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

<sup>1</sup> — اقولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 151.

<sup>2</sup> — انظر للمادة 43 من المرسوم 19/15 السالف الذكر.

<sup>3</sup> — انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم المرجع السابق.

- مخطط كتلة البنايات والتهيئة معد على سلم 1/2000 او 1/5000 يتضمن ما يلي:
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسياج عند الإقتضاء.
  - نوع طوابق البنايات المجاورة وإرتفاعها او عددها.
  - إرتفاع البنايات الموجودة او المبرمجة وعدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية او غير المبنية.
  - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المسموح ببنائها بالنسبة لقطعة الأرض.
  - بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
  - تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية.
  - وثائق اخرى تتعلق بملف رخصة التجزئة طبقا للمادة 57 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>1</sup> وذلك للبنايات المبرمجة على قطعة ارضية تدخل ضمن ارض مجزئة لغرض السكن او لغرض آخر.
  - يجب ارفاق الملف بوثائق اخرى تثبت مدى ملائمة مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة وتتمثل هذه الوثائق فيما يلي :
    - وسائل العمل وطاقة استقبال كل من محل.
    - طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
    - شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
    - شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.

<sup>1</sup> — انظر المادة 57 من القانون 29/90 السالف الذكر.

- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط.
- مستوى الضجيج المنبعث.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء او توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية المزعجة.
- دراسة مدى التأثير في البيئة، ان دراسة مدى التأثير على البيئة هي أداة جديدة<sup>1</sup> ادخلها قانون 03/83 المؤرخ في 05 فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة<sup>2</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المتعلق بدراسات مدى التأثير على البيئة.

### 3/ : تأشيرة المهندس المعماري :

إشترط المشرع ضرورة إعداد مشاريع البناء من طرف مهندس معماري ومدني، وهذا نظرا للقواعد الفنية التي تستوجبها عمليات البناء كونها تحتاج إلى دراسة فنية وكفاءات ومهارات محددة لان الهندسة المعمارية هي تعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كماهي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها بحيث تهدف إلى خلق نوعية للبنىات وإدماجها في المحيط وإحترام المناظر الطبيعية وحماية التراث والمحيط المبنى<sup>3</sup>

أن الوثائق المطلوبة في ملف الرخصة هي وثائق تقنية وتتطلب دقة متناهية لذا وجب إعدادها وصدورها من نوي الإختصاص والخبرة وعليه نصت المادة 04/05 على

<sup>1</sup> — يوسف بناصر ، "رخصة البناء وحماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والساسية، عدد 04 كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1993، ص 832.

<sup>2</sup> — قانون رقم 03/83 المؤرخ في :1983/02/05،متعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية ،عدد 06، الصادر في :1983/02/08.

<sup>3</sup> — نورة موسى ، صبرينة مراحي ، "القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس ،جوان 2018.

" يجب ان يتم إعداد مشاريع الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري في الهندسة المدنية معتمدين، في إطار عقد تسير المشروع"<sup>1</sup>.

يتم تكوين ملف طلب رخصة البناء في جميع الأحوال ويودع في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض المادة 37 من مرسوم تنفيذي 176/91 يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد ان يتم التحقيق في الوثائق الضرورية وذي مطابقة مخطط شغل الأراضي وفي حالة إنعدام ذلك مطابقته لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك من جهة اخرى يجب ان يراعي التحضير للرخصة دائما موقع البناية او البنايات المبرمجة ونوعها محل إنشائها وخدمتها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، من خلال ماسبق نجد بأنه قبل ان يتم تسليم وصل إستلام رخصة البناء يجب ان يتم التأكد من ان مشروع البناء لا يخالف الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها والمتعلقة بالبيئة.

### **المطلب الثاني : كيفية اصدار قرار لرخصة البناء :**

بعد وضع المعني طلبه المتعلق بطلب رخصة البناء حسب المادة 45 من المرسوم رقم 15-19 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فان السلطة المختصة ملزمة قانونا بفحص محتويات الملف حسب ما تنص عليه القوانين والتنظيمات واصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب.

ومن اجل الوصول الى القرار النهائي لرخصة البناء، يجب اولا تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم ثانيا كفاءة التحقيق في الطلب، واخيرا اصدار القرار وذلك كالآتي:

---

<sup>1</sup> — أنظر المادة 05 من القانون 05/04، المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية، عدد 51، المؤرخ في: 15/08/2004.

## الفرع الاول: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء :

لقد منح المشرع الجزائري الادارة سلطة منح رخصة البناء كوسيلة وقائية مسبقة وضبطية لوضع حد لمختلف التجاوزات التي ترتكب في حق البيئة وكذا المساس بالصحة العمومية<sup>1</sup> والعمل على تجسيد قواعد التهيئة والتعمير وقد حددت هذه الجهات في مايلي:

اولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي:

جعلت المادة 65 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الاصيل لمنح رخصة البناء باعتباره ممثل للبلدية في حالات وممثل للدولة في حالات اخرى:

### 1- باعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية :

يصدر المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق برخصة البناء اذا كانت البلدية التي توجد بها الاعمال المعنية بالترخيص مغطاة ومشمولة بمخطط شغل الاراضي، وذلك طبقا لنص المادة 34 من القانون 29/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، وهذا بعد التأكد من مدى مطابقة الاشغال له من عدمها، وكذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او الاحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غيابها.

وبالتالي فعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حينما يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية فانه باستقراء احكام المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 نجد ان لابد عليه من ارسال ملف طلب الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في اجل 8 ايام الموالية لتاريخ ايداع الملف، تكلف في هذه

---

<sup>1</sup> - حدية وازني، رخصة البناء كآلية قبلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، السنة الجامعية 2015-2016، ص 65.

الحالة المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف<sup>1</sup>.

## 2- تصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة:

في حالة غياب شغل الاراضي (المادة 3/65 من القانون 90-29) فيخضع في هذه الحالة للسلطة السلمية للوالي، ويترتب على هذه الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي آثار متعددة منها :

- الخضوع للوصاية الادارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية
- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حال تمثيل الدولة
- وفي هذه الحالة يتم ايداع الملف الى مصالح التعمير والبناء بالولاية في اجل 08 ايام من تقديم ملف طلب الرخصة، ولتبدي رأيها حول المطابقة ويرصد لها مدته شهران لاعادة الملف موقفه برأيها، ثم يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي ويبلغ القرار المتضمن رخصة البناء الى الطالب<sup>2</sup>

### ثانياً: الوالي:

ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة خلال ثلاثة اشهر الموالية لايداع الطلب بصفته ممثلاً للبلدية وله سلطة الرقابة على الاشغال بجميع البنائيات في قطاع يغطيه مخطط الاراضي مع الزامه باطلاع الوالي بنسخة منها حيث يخضع للوصاية الادارية له، وعند غياب مخطط شغل الاراضي يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء خلال 04 اشهر من ايداع الطلب بصفته ممثلاً للدولة، وللوالي استثناء باصدار قرار بمنح رخصة البناء كسلطة لامركزية اسندت لها مهمة الرقابة على هذه الاشغال خلال 04 اشهر في الحالات التي تكون فيها الاشغال على درجة من الاهمية

<sup>1</sup> - عبد الحكيم قواوة ، رخصة البناء ومنازعتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015، ص ص ، 22 22.

<sup>2</sup> - عبد الحكيم قواوة ، المرجع السابق، ص 23.

والتي لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي اصدار رخصة البناء بالرجوع لنص المادة 66 من القانون 90-29 والتمثلة في ما يلي:

- البيانات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها
- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية
- منشآت الواقعة في المناطق المشار لها في المواد 44، 45، 46، 48 من قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>

**ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير لمنح رخصة البناء :**

اذا تعلق الامر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية او الجهوية، فان الوزير المكلف بالتعمير مختص بمنح رخصة البناء وهذا بعد أخذ رأي الوالي، أو الولاية المعنيين<sup>2</sup> وقد تم التفصيل في اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء من خلال المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وعليه فانه يتضح ان المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الانشطة العمرانية (اعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، وخاصة مشاريع البناء الخاصة فمن منطق تقريب الادارة من المواطن (مبادئ اللامركزية) بمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير.

وإذا تحددت لدينا الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فما هي اجراءات الدراسات والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه الرخصة؟<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - سميرة زمعوش ، احكام رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الدراسية 2018-2019، ص ص، 13 14.

<sup>2</sup> - حسب نص المادة 67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - حدية وزاني، المرجع السابق، ص 67.

## الفرع الثاني : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

بعد تحديد الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فنحاول توضيح اجراءات الدراسة والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه البناء

### اولا: مضمون التحقيق

ان مخطط الشغل الاراضي ( POS ) ومخطط التهيئة والتعمير (PDAU) او بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة والعمران في الجزائر لا بد ان يشمل التحقيق في ملفات طلبات في رخصة البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الادوات من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة او المبرمجة كما يجب ان يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للاحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالامن والنظافة والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي<sup>1</sup> وحتى تتمكن الجهة المختصة من جمع المعلومات الكافية في تحقيقها ينبغي ان تستشير الشخصيات العمومية او المصالح والجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للاحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ويجب ان تصرح هذه المصالح برأيها خلال 08 ايام<sup>2</sup> ابتداء من تاريخ استلام الطالب للرأي واذا لم تلتزم بهذا الاجل فان سكوتها يعد موافقة ضمنية لكن بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الامن في الدرجة الاولى فيما يخص معالجة الملفات فانه يكون بعد تذكير مدته 48 ساعة.

والاشخاص العموميين الذين سيستشارون بصفة خاصة وهم

<sup>1</sup> - عبد الحكيم قواوة ، المرجع السابق، ص ص 24 25.

\* نلاحظ ان المشرع الجزائري في المادة 02/39 من المرسوم التنفيذي 176/91 المرجع السابق حدد ميعاد استشارة الشخصيات العمومية او المصالح او الجمعيات لاداء رايها في اجل شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي واذا لم تصدر رايها في هذه الاجال يعد اصدرت رأي بالموافقة بينما في نص المادة 02/47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدا والمتمم للمرسوم اعلاه فقد غير في الأجل وانقص في مدتها وحددها ب 08 ايام وهذا مايدل على اهمية وتسهيل اجراءات الحصول على رخصة البناء وانقاص العبئ على الادارة المختصة.

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي او تجاري وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن ان تكون موضوع بنايات خاصة لاسيما يتعلق بمحاربة الحرائق
- المصالح المختصة بالاماكن والاثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق او مواقع مصنفة في اطار التشريع المعمول به
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في اطار احكام المادة 49 من قانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية

#### ثانيا : ميعاد التحقيق :

المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها لقد ميز المشروع بموجب هذه المادة بين مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية في ثلاث نسخ اما باقي المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية ترسل في 8 نسخ لرئيس المجلس الشعبي البلدي في محل تواجد قطعة الارض او المبنى ليسلم وصل بذلك سجل به تاريخ ايداع الطلب في نفس اليوم بعد التأكد من الوثائق الواجب توافرها في الملف على النحو المنصوص عليه مع توضيح الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق الا انه قد فصل المشرع في ميعاد التحقيق تبعا للجهة المختصة وهي<sup>1</sup>:

#### 1- رئيس المجلس الشعبي البلدي

تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بارسال نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من

<sup>1</sup> - المادة 03/47، المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل 8 ايام من تاريخ ايداع الطلب حيث الشباك الوحيد للبلدية ملزم بالفصل في طلبات رخصة البناء في اجل 15 يوم التي تلي تاريخ ايداع الطلب وما يجب الاشارة اليه هو ان المادة 48-03 من نفس المرسوم جاءت بصفة الالتزام فهي قاعدة أمر (يجب الفصل...) وهذا يعني في حالة عدم الفصل من قبل الشباك الوحيد في الاجال القانونية والسكوت عن الطلب هل هو عبارة عن قبول ضمني او بالرفض ؟

بينما اعتبر المشرع سكوت الادارة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 عدم ابداء المصالح المستشارة رايها خلال المدة المحددة قانونا بمثابة موافقة\*

## 2- الوالي أو الوزير المكلف بالعمران

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بارسال ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، قصد ابداء رأي مطابق وذلك في اجل 8 ايام الموالية لتاريخ ايداع الطلب، يقوم الشباك الوحيد للولاية بتحضير الملف ويرسل نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها ويفصل فيها في اجل 15 يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب برئاسة مدير التعمير أو ممثله

## الفرع الثالث : إصدار قرار رخصة البناء :

بعد انتهاء الادارة المختصة من عملية التحقيق في طلب رخصة البناء تأتي مرحلة إصدار قرار رخصة البناء والذي يكون بالموافقة او الرفض اما يكون بالتأجيل  
أولا: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء :

اذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا فان الجهة الادارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة وحسب نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشار اليه سابقا يتم تبليغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة

البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف السلطة المختصة حسب الحالة

• مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من الطرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

• مصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي

• المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران. توضح نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهورية بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في ارشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية ان اعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من اجل تمكين اي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لمف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر<sup>1</sup>

والسؤال المطروح من قبل الاستاذ عزري الزين هو: لماذا اقتصر المشرع على حصر الغاية من النشر في مجرد اطلاق الجمهور اليس من المهم الاشارة الى امكانية اثاره طعون ضد القرار تم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون ثم لماذا تدوم مدة سنة وشهر<sup>2</sup> اذا لو سلمنا بان عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء وانما يفهم من النص ضمينا فهل يعقل ان تضل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة السنة والشهر فنرى على المشرع ان يراجع هذا الميعاد بتقليصه الى اجل شهرين او ثلاث على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حيث

---

\* من خلال ماسبق يمكن تفسير سكوت المشرع عن سكوت الشباك الوحيد على طلب رخصة البناء خلال 15 يوم من تاريخ ايداع الطلب بمثابة موافقة ضمنية على الطلب حماية للطرف الضعيف (طالب الرخصة) في مواجهة الادارة.

1- المادة 01/49-04، المادة 55، المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

2- عزيري الزين، المرجع السابق، ص 15.

ألزم الادارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد 8 ايام من اتخاذ القرار على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين<sup>1</sup>

### ثانيا : قرار رفض رخصة طلب البناء :

المبدأ ان تمنح رخصة البناء لطالبا وذلك تكريسا واعترافا بحقه في البناء على ارضه الا انه يحدث وان تصدر السلطة الادارية المختصة قرارا برفض منح الرخصة لطالبا، الامر الذي يجسد مساسا بذلك الحق، ولذلك كان الزاما على المشرع ان يحدد بدقة حالات هذا الرفض، لذلك نصت المادة 62 من القانون 90-29 بانه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب مستخلصة من احكام هذا القانون، وقد احال القانون تفصيل هذه المواد الى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 العدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي حصرا صور الرفض في حالتين:

#### 1- الحالة التي تكون الادارة سلطتها مقيدة في رفض منح رخصة البناء:

ان المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت الحالات التي تكون الادارة ملزمة برفض منح رخصة البناء وهي :

في حالة اذا كان المشروع المتعلق بالبناء غير موافق لاحكام مخطط شغل الاراضي المصادق عليه، او مخطط شغل الاراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي او مطابق لوثيقة تحل محله.

وبالرجوع الى نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 لم ينص المشرع على امكانية منح الرخصة اذا مخطط شغل الاراضي في طور الانجاز وهذا ماقد يسهل على صاحب الطلب من الحصول على رخصة البناء بسرعة كما لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على اراضي مجزئة الا اذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والاحكام التي يتضمنها ملف الاراضي المنجزة.

<sup>1</sup> - حدية وزاني، المرجع السابق، ص71.

اما في حالة تواجد الارض المجزأة ضمن مخطط شغل الاراضي المصادق عليه، فان احكام مخطط شغل الاراضي هي التي تاخذ بعين الاعتبار ويجب ان يكون قرار رفض منح رخصة البناء مبررا<sup>1</sup>

## 2- الحالة التي تكون الادارة سلطتها تقديرية في رفض منح رخصة البناء :

منح المشرع سلطة تقديرية للادارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة 02 من المادة 52، حيث يمكن للادارة ان تمنح تراخيص البناء في البلديات التي لا يشملها مخطط شغل الاراضي، اذا ماكان مشروع البناء لايتطابق مع مخطط التهيئة والتعمير او التوجيهات التي تتضمنها القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها.

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 91-175<sup>2</sup> المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة

والتعمير على حالات يمكن فيها رفض منح رخصة البناء ومن بينها:

• يمكن رفض منح الرخصة بالنسبة للعمارة او العمارات التي لا تصل اليها الطرق العامة او الخاصة، وفي الحالة التي تكون منافذها خطر على أمن مستعملي الطرق العمومية أو مستعملي المنطقة.

• يمكن رفض طلب رخصة البناء او تمنح مقيدة باحكام اذا كان مشروع البناء بسبب موقعه، حجمه، او مظهره الخارجي يمس بأهمية الاماكن المجاورة والمعالم.

• يرفض منح رخصة البناء اذا كانت تمس بمساحات خضراء ذات أهمية، بمقتضى

المادة 30 منه<sup>3</sup>

ولابد من الاشارة الى حال منح رخصة البناء أو تشمل تحفظات فان القرار الذي

تتخذه السلطة المختصة وجب ان يكون مبررا

## 3- قرار تأجيل طلب رخصة البناء : وتكون في حالتين:

<sup>1</sup> - المادة 52 / 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91 / 175 المؤرخ في 28 ماي 1991، المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1991.

<sup>3</sup> - المواد 08، 27، 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91/175، المرجع نفسه.

أ - يمكن للإدارة المختصة التأجيل في تسليم قرار طلب رخصة البناء وذلك في مدة لا تتجاوز سنة، وذلك في الحالة التي تكون فيها القطعة الأرضية المعنية داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير.

ب - أما هذه الحالة فقد نصت المادة 02/51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص على: "عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات"

## خلاصة الفصل الأول:

وكخلاصة لما تناولناه بالدراسة في الفصل الأول، فإن رخصة البناء لها العديد من التعريفات واختلف الفقهاء في تعريفها من الناحية القانونية والقضائية والفقهية وإستخلاص خصائصها وتحديد عناصرها التي هي عبارة عن قرار إداري صادر عن سلطة مختصة، وان يكون القرار قبليا، ثم توصلنا إلى نطاق تطبيقها مكانيا وموضوعيا، وبيان من له الصفة في طلبها والجهة المختصة بالتحقيق

الفصل الثاني :

رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

والجزاء المترتبة عن مخالفتها

يلعب العقار الفلاحي دورا كبيرا هاما في تحقيق الأمن الغذائي للدولة وذلك بما يوفره من منتجات زراعية مختلفة تساعد إلى حد كبير على تحقيق الاكتفاء الذاتي في المجال الغذائي وتقليل فاتورة الاستيراد الباهضة بالعملة الصعبة، ولهذا حرص القانون على حماية هذا العقار بنصوص قانونية وتنظيمية صارمة تمنع البناء على هذا الوعاء وتكفل المحافظة عليه لاستعماله في الأغراض الزراعية البحتة.

امام كل هذه الصعاب التي تواجهها الأرض الفلاحية، كان لازما على المشرع ان يخص هذا النوع من الأراضي بحماية خاصة فرضتها طبيعة هذه الأراضي، وغرضها الذي تؤديه وهذه الحماية تتجلى اكثر في مجال العمران، أي توجيه البناء في هذه الأراضي وضوابطه، وهذا الأمر كرسه المشرع الجزائري بأنه نص على عدة قوانين ونصوص تنظيمية الهدف منها ترشيد استعمال الأراضي الفلاحية في مجال البناء في بادئ الأرض.

غير ان الحاجة والرغبة في تحقيق الإنتاج الفلاحي قد تتطلب البناء والإنشاء على الأراضي الفلاحية التي هي في الأساس وجهتها فلاحية، تظهر من خلال مختلف تصنيفاتها سواء كان الأمر قانونيا او تقنيا، ثم ان الغرض من الأراضي الفلاحية والذي يستمد اسسه من وظيفة الارض الإجتماعية والإقتصادية هو الذي دفع بالمشرع أفراد ضوابط وقيود على استعمال هذه الأراضي ومراعاة وجهتها.

ولمعرفة هذه الأراضي الفلاحية وتصنيفها وضوابطها قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول رخصة البناء في الاراضي الفلاحية وادرجنا ضمنه مطلبين تناولنا في المطلب الأول: الأراضي الفلاحية ومن له الحق في طلب رخصة البناء عليها، وتناولنا في المطلب الثاني : شروط وإجراءات الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية.

وتناولنا في المبحث الثاني الجزاءات المترتبة عن مخالفة ترخيص البناء في الاراضي الفلاحية وقسمنا هذا الاخير إلى مطلبين وتناولنا في المطلب الاول الضوابط المعتمدة في بناء معدة للتجهيز والمعددة للسكن، وتناولنا في المطلب الثاني المنازعات المتعلقة برخصة البناء في الاراضي الفلاحية.

## المبحث الأول : رخصة البناء في الاراضي الفلاحية

تعتبر رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية آلية حقيقية من اجل حماية هذا الصنف من العقار، وفي نفس الوقت هي أداة لخلق التوازن بين ضرورة المحافظة على الأرض وضرورة إثمارها وإستغلالها بشكل انجح واجدى، وذلك عن طريق فرض شروط خاصة بهذه الرخصة، سواء من حيث صفة طالبها او من خلال مساحة الارض الفلاحية الدنيا المسموح بالبناء عليها والمساحة القصوى للمباني والمنشآت المقامة وكذا الشروط اخرى تتعلق بغرض الإستعمال ومواصفات التشيد لذلك سنتناول من خلال هذا المبحث رخصة البناء في الاراضي الفلاحية وذلك في مطلبين

### المطلب الاول :الاراضي الفلاحية ومن له الحق في طلب رخصة البناء عليها

بما ان هذه الدراسة تتعلق برخصة البناء في الاراضي الفلاحية فإنه من الضروري تحديد هذه الدراسة بدقة، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب في فرعين سنتناول في الفرع الاول :تعريف الاراضي الفلاحية التي يمكن طلب رخصة البناء عليها اما في الفرع الثاني سنتناول تصنيفات الاراضي الفلاحية.

## الفرع الاول : التعريف القانوني للأراضي الفلاحية

عرفت المادة 04<sup>1</sup> من القانون التوجيهي المعدل والمتمم على انها " الاراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا او خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر او الحيوان، او يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً او بعد تحويله "

وتبدو اهمية تحديد المقصود بالأراضي الفلاحية وما يميزها عن بقية الاراضي الاخرى او ما في حكمها من انواع الاراضي الاخرى من ناحية الآثار التي تترتب عن هذا التحديد، فالأراضي الفلاحية على غرار الاراضي البور او الصحراوية تخضع لنظام قانوني مختلف من الانظمة القانونية التي تخضع لها الاصناف الاخرى من الاراضي وتحديد التعريف الخاص بها يجد تبريره من ناحية ما اورده المشرع من قواعد قصد المحافظة على الوجهة الفلاحية وعدم تجزئتها لأنه بالتجزئة تفقد الارض الفلاحية خاصيتها وتحول طبيعتها لذا اصبح من الضروري تعريف الأرض الفلاحية كما يلي:

الأرض الصالحة لان تستغل عن طريق زراعتها أي كانت المحاصيل التي تزرع فيها، ويكفي لاعتبار الارض فلاحية ان تكون صالحة للزراعة حتى ولو لم يتم زراعتها بالفعل<sup>2</sup>

كما يقصد بها الأراضي القابلة للإنبات بحالتها أي الصالحة للزراعة دون استصلاح، يستوى في ذلك ان تكون مزروعة بالفعل او ليست كذلك فمادامت الارض قابلة للزراعة دون استصلاح فهي ارض زراعية ولو لم تكن تزرع فعلا.

<sup>1</sup> - انظر المادة 04 من القانون 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالامر

رقم: 26/95 المؤرخ في: 25/09/1995، الجريدة الرسمية، عدد 49، سنة 1990.

<sup>2</sup> - انظر المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في: 20/12/1997، المتضمن شروط تجزئة الاراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 84، لسنة 1997.

فهذه الاراضي الفلاحية تكون محلا للملكية الخاصة<sup>1</sup> وذلك منذ صدور قانون التوجيه العقاري الذي اعاد المكانة لها مكرسا في ذلك التوجيه الليبرالي (اقتصاد السوق) ومحترمة لما تصنفه الدستور الجزائري في ضمانها وحمايتها فيلاحظ من احكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري انها تشترط الرسمية في المعاملات الناقلة للملكية العقارية مع عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض وعدم التعارض مع مقاييس التوجيه العقاري.

لتوجيه العقاري انها تشترط الرسمية في المعاملات الناقلة للملكية العقارية مع عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض وعدم التعارض مع مقاييس التوجيه العقاري.

برجعنا لنص المادة 48<sup>2</sup> فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على انه "وفي هذا الإطار بشكل الإستثمار الفعلي والمباشر او غير المباشر واجبا على الاقل مالك حقوق عينية عقارية او حائزهما، وعلى كل شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة ذلك عموما " ويمكن القول ان المشرع الجزائري قد عرف الاراضي الفلاحية من خلال الخصائص التالية :

أولا : أراضي منتجة :

فالأراضي غير المنتجة لاتعد اراضي فلاحية فيجب ان تكون الاراضي الفلاحية منتجة بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي كالبيوت البلاستيكية او الآبار.

ثانيا : إنتاجها يكون سنويا او خلال عدة سنوات

\* الملكية خاصة مصطلح قانوني يقصد به كل ما يحوزه الإنسان من ممتلكات منقولة او عقارية وتشير أيضا والتصرف فيها ويجوز ان تؤول الحيازة إلى شخص آخر بدون فقدان ملكية المالك، فمثلا إيجار قطعة ارض فلاحية بعقد او اعارتها بمنح طرف آخر حق إستعمال الارض بشروط معينة ويجوز لصاحب الملكية الخاصة ان يستخدمها ضمانا لدين مثلا.

<sup>2</sup> — انظر للمادة 48 من قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق.

إذ قد يكون الإنتاج دوريا مثل إنتاج الحبوب والبقول، او خلال عدة سنوات كالأشجار المستثمرة حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة

### ثالثا : للأراضي الفلاحية دور إقتصادي

يتمثل في إتباع حاجيات الإنسان أو الحيوان، سواء بطريقة مباشرة او غير مباشرة كتوفير الخضر والفواكه وكذا الأعلاف....الخ او بطريقة غير مباشرة وذلك باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة<sup>1</sup> أي بعد تحويله إلى منتج صناعي كتعليب الطماطم وتصبير الخضر والفواكه.... الخ.

### الفرع الثاني: تصنيفات المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية

الإملاك العقارية في الجزائر عرفت عدة أنظمة وتطورات عديدة بالنظر إلى وضعية البلاد اثناء الحقبة الإستعمارية، ثم الدولة الوطنية المستقلة. ومعلوم ان الجزائر عشية نيلها الاستقلال اقيت على العمل بالتشريعات الفرنسية مالم يتعارض ذلك مع السيادة الوطنية<sup>2</sup>. ومعنى ذلك ان النظام القانوني الذي حكم الملكية العقارية هو النظام الفرنسي إلى غاية إصدار نصوص قانونية كصدور القانون المدني سنة 1975 "تاريخ جزأرة القوانين : وتبنى نظام الشهر العقاري ( تأسيس السجل العقاري والمسح العام للأراضي ).

<sup>1</sup> — رزيقة غراب، أثر التكامل الصناعي على التنمية الزراعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع نظرية التنمية، معهد العلوم الإقتصادية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 1988/1989 ص 78.

<sup>2</sup> — انظر الامر رقم : 157/62 المؤرخ في : 1962/12/31 المتعلق بإستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما عارض السيادة الوطنية الجريدة الرسمية، رقم 2.

ومن دون سرد تاريخي معمق نجد ان قانون التوجيه القاري 25/90 المستند إلى المادة التأسيسية في دستور 1989 لاسيما المادة 23 منه التي صنفت الملكية العقارية إلى ثلاثة انواع :

- الاملاك الوطنية.

- الاملاك الوطنية الخاصة (الخواص )

- الاملاك الوقفية.

والأراضي الفلاحية باعتبارها ملكية عقارية، فإنها تنتمي إلى نوع من هذه الانواع أعلاه غير ان الاراضي الفلاحية تختلف من تصنيف إلى آخر، فقد يكون تصنيفها قانوني وقد يكون تصنيف تقني  
أولا : التصنيف القانوني :

بالنسبة لأملاك الوطنية التي تشمل الملكية الخاصة والعامة لكل من الدولة والولاية والبلدية، فإن الأراضي الفلاحية لا تكون إلا مملوكة ملكية خاصة للدولة  
لقد صنفها المشرع تصنيفا قانونيا من خلال المادة 23 من القانون التوجيهي العقاري "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف انواعها ضمن الاصناف القانونية التالية<sup>1</sup> :

- الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

- الاراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة.

- الاراضي الفلاحية الوقفية "

1/ : الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة :

كما تم الإشارة إليه فإن الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية تنحصر ملكيتها للدولة وحدها فقط، أي انها تكون تابعة للاملاك الخاصة للدولة، ويبدو ان اهميتها هي التي فرضت هذه التبعية لتتجسد لها الحماية المفروضة للأملاك العامة والخاصة للدولة،

<sup>1</sup> — انظر المادة 23 من القانون التوجيهي العقاري، المرجع السابق.

كون هذا النوع من الأراضي يعتبر في حد ذاته ثروة قومية قائمة بذاتها خصوصا الحماية الخاصة من خلال المبادئ المعروفة والمتمثلة في انها غير قابلة للتقادم ولا الحجز عملا بنص المادة 4 فقرة 2 من القانون 3/90 المؤرخ في 31 ديسمبر المتضمن الاملاك الوطنية المعدل والمتمم

كما تخضع من حيث آليات وطرق الإستغلال للقانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي رقم 06/11 يحدد كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة المخصصة او الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.

## 2/ : الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة :

ومن اهم ما جاء به الدستور 1989 ومن بعد دستور 1996 تكريس حق الملكية العقارية الخاصة وحمايتها وهو ما نعكس بالضرورة على جملة القوانين التي تنظم الملكية العقارية بدأ من قانون التوجيه العقاري والتوجيه الفلاحي إلى مختلف القوانين والانظمة ذات الصلة كقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وغيره، وذلك في توجب بالإعتراف بالملكية الخاصة وحمايتها واعتبارها صنفا قانوني قائما بذاته وهذا ماتم توضيحه في مادة 52 من الدستور<sup>1</sup>

كما يعطي القانون المدني للشخص ممارسة حق الملكية على الأرض الفلاحية في حدود ما يسمح به القانون وهو واضح في نص المادة 674 من نفس القانون " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط ان لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة" فالمشرع من خلال نص هذه المادة اعطى تعريفا لحق الملكية وافر استعمال هذا الحق في ظل إحترام القوانين والانظمة.

<sup>1</sup> — انظر المادة 52 من دستور 1996

وتنص المادة 27 من القانون رقم 25/90 المتضمن القانون التوجيه العقاري "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها أو غرضها "

وكذلك تنص المادة 28 من نفس القانون : الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور، وتخضع للامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور اعلاه.

ويجب ان يوافق إستغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي اقرها القانون<sup>1</sup>.

ومن خلال نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري والمادة 674 من القانون المدني يمكن القول ان حق الملكية هو حق عيني أصلي يعطي لصاحبها التمتع والتصرف، وبذلك فحق الملكية هو أوسع الحقوق وأشملها<sup>2</sup>.

وبذلك فإن حق ملكية الشيء هو حق الإستثناء بإستعماله وبإستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون.

### 3/ : الأراضي الفلاحية الوقفية :

عرفتها المادة 31 من قانون التوجيه العقاري على انها " الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة او مسجد او مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا، او عند وفاة الموصين للوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور "

كما يعرف الوقف ايضا : " هو حبس العين مع تخصص منافعه لجهة البر والتقوى والخير وهذا التعريف اعتمدته محكمة التمييز اللبنانية<sup>1</sup>

<sup>1</sup> — علي معطي الله، حسينة شريح، الأراضي الفلاحية مجموعة نصوص قانونية وتشريعية، دار هومة، الجزائر، 2005 ص 84.

<sup>2</sup> — ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لاحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 24

وكذلك عرف الوقف في المادة 03 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المتمم والمعدل على ان : " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء او على وجه من وجوه البر والخير"<sup>2</sup> وتنقسم الأراضي الوقفية إلى نوعين :

\_\_\_\_\_ الأراضي الفلاحية الوقفية الصالحة للزراعة : وهي الأراضي الموقوفة ذات الجودة العالية والمردود الإنتاجي الوفير، والأراضي الفلاحية الوقفية الصالحة للزراعة مشمولة بالحماية القانونية مثل : الأراضي الفلاحية الأخرى يفهم من كل هذا ان رخصة البناء في هذا النوع من الأراضي الفلاحية تكون بإسم ناظر الشؤون الدينية او وكيل الاوقاف.

— الأراضي الوقفية البور :

عملا بنص المادة 26 مكرر 2 من القانون 07/01 المؤرخ في 22ماي2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91، فإنه يمكن ان تستثمر الأراضي الموقوفة بور بواسطة عقد الحكر الذي يعرف بانه "هو حق عيني يخول للمحكر الإنتفاع بأرض موقوفة بالغرس او البناء عليها وهذا لمدة زمنية معينة، على ان يدفع مقابل ذلك مبلغا يقارب ثمن الارض الموقوفة وقت إبرام العقد"<sup>3</sup>.

ثانيا : التصنيف التقني :

نظرا لأن مقاييس البناءات على الأراضي الفلاحية يختلف باختلاف نوعية الأصل محل البناء، فإننا سنتناول التصنيف التقني للأراضي الفلاحية

---

<sup>1</sup> — عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري -دراسة مقارنة-، ج3، ط2، منشورات زين الحقوقية، 2011، ص 317

<sup>2</sup> — انظر المادة 03 من قانون رقم 10/91 المؤرخ في :1991/04/27، يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بتاريخ :1991/05/08 الجريدة الرسمية، عدد 21 .

<sup>3</sup> — انظر المادة 26 مكرر 2 من القانون 07/01 المؤرخ في 22ماي 2001، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف.

اعتمد المشرع الجزائري في تصنيفه للأراضي الفلاحية إلى عدة معايير يظهر ذلك في النصوص القانونية المصنفة للأراضي الفلاحية وتتمثل هذه النصوص في :

- قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري

- قانون المالية 1989

- قانون المالية لسنة 2010 المجسد بالمرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في

19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس

لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

**1/ : تصنيف الأراضي الفلاحية وفقا لقانون التوجيه العقاري : صنفها إلى :**

- **الأراضي الفلاحية الخصبة جدا :** أي طاقتها الإنتاجية عالية، وهي الأراضي العميقة التي تكون طاقتها<sup>1</sup> الإنتاجية عالية وترتيبها ذات التركيبة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي، وهذا ما نصت عليه المادة 06 من قانون التوجيه العقاري.

- **الأراضي الفلاحية الخصبة :** وهي الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة ولا تحتوي على أي عوائق طبوغرافية<sup>2</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 07 من القانون التوجيه العقاري

- **الأراضي المتوسطة الخصوبة :** تتجسد فيما يلي :

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة الطبوغرافيا والعمق.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الامطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

<sup>1</sup> — عيسى بن دوحه ، مريم بوشربي ، "الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي" ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والساسية ، العدد الاول، مارس 2016، ص 140.

<sup>2</sup> — شامة سماعين ، النظام القانون للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 101.

- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا، وفي العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة او مرتفعة مع عوامل متوسطة في الطبوغرافيا<sup>1</sup>

— الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة: هي أراضي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف.

وهنا يمكن القول ان تصنيف الأراضي الفلاحية وفقا لقانون التوجيه العقاري كان بناء على ضوابط متعلقة بالتربة، الانحدار، المناخ ونظام السقي إذ كانت هذه المعايير غير معمول بها سابقا<sup>2</sup>.

## 2/ تصنيف الاراضي الفلاحية وفقا لقانون المالية لسنة 1989:

لقد صنف الأراضي الفلاحية لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 1989<sup>3</sup> وبالتحديد في المادتين 80 و81 من القانون 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989<sup>4</sup> المحدد لاصناف الأراضي الجافة والمسقية، وهو تصنيف مطابق لما جاء في قانون التوجيه العقاري من تصنيف، من حيث جعل لكل نوع من الأراضي منطقة قائمة بحد ذاتها على ان يتم تقسيمها إلى صنفين حسب إستفادتها من

<sup>1</sup> - انظر المادة 08 من القانون التوجه العقاري، المرجع السابق

<sup>2</sup> — فائزة فقير، واجب إستثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري، مذكرة لنيل شهادةالمجاستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2005/2004، ص 29

<sup>3</sup> — نادية سحتوت ، الرقابة الإدارية على إستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري، المركز الجامعي سوق اهراس، 2008/2007، ص 32.

<sup>4</sup> — القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 ،المتضمن قاتون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية العدد 54، الصادرة في 1988/12/31.

نظام السقي من عدمه<sup>1</sup>، وذلك من أجل تحديد الإتاوة السنوية المنصوص عليها في المادة 06 من القانون 87 / 19 كالتالي :

**المنطقة أ :** تضم أراضي السهول الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم أو تساويها.

**المنطقة ب :** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 مم و600 مم.

**المنطقة ج :** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 مم و450 مم.

**المنطقة د :** تضم كل الأراضي الفلاحية الأخرى التي نسبة الأمطار فيها تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال.

واعتبر هذا القانون الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12 أراضي سهول والجدير بالذكر ان هذا التصنيف يقتصر فقط على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة.

**3/ تصنيف الأراضي الفلاحية وفقا لقانون المالية لسنة 2010 والمجسد بالمرسوم التنفيذي 124/12 :**

إنه وتطبيقا لأحكام المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 اوت 2010 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، صدر المرسوم التنفيذي رقم 124/12<sup>2</sup> والذي يهدف إلى تحقيق المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس

<sup>1</sup> — شامة سماعين ، المرجع السابق، ص 102.

<sup>2</sup> — المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة في 2012.

لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك

الخاصة للدولة، وقد حددت المادة 02 منه المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية كالتالي :

- **المنطقة أ :** تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي

تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم أو تساويها.

- **المنطقة ب :** تضم أراضي السهول التي تكون كميات الأمطار فيها تتراوح ما بين 450

مم و600 مم.

- **المنطقة ج :** تضم أراضي السهول التي تكون كميات الأمطار فيها تتراوح ما بين

350مم و450 مم.

- **المنطقة د :** تضم كل الأراضي الفلاحية بما في ذلك التي تقع في المناطق الجبلية،

والتي تكون كميات الأمطار فيها تقل عن 350 مم واعتبر هذا القانون الأراضي التي يقل

إنحدارها عن نسبة 12,5 أراضي سهول.

## **المطلب الثاني : شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء على**

### **الاراضي الفلاحية:**

وضع المشرع ضوابط صارمة فيما يخص البناء فوق الاراضي الفلاحية بحكم

دورها الاقتصادي البحت، والبناء عليها استثناء يسمح به في اطار محدود وحصر البناء

في المناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية التي تستوجب حماية خاصة ومن هذا اهتمام

المشرع بحماية الاراضي الفلاحية وذات الوجة الفلاحية من اجل السهر على الحفاظ

على طبيعتها<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- العربي رابح امين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء لسنة 2006/2005، ص21.

## الفرع الاول : شروط منح رخصة البناء على الاراضي الفلاحية:

قيد المشرع الجزائري البناء في الاراضي الفلاحية وفق ما ورد في المادتين 33-34 من قانون التوجيه العقاري، واذ وطبقا لهما فان اي نشاط او إنجاز على أرض فلاحية يجب ان يساهم في ارتفاع طاقتها الانتاجية، كما يجب ان يحصل القائم بذلك وقبل الشروع في الاشغال على رخصة صريحة من الهيئات المخول لها قانونا تسليمها ويترتب على مخالفة هذه الاحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.

إن المشرع الجزائري ورغم اخذه بمبدأ عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية إلا أنه أورد بعض الإستثناءات في نص المادة 33 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري بحيث اعتبر ان كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يجب أن يساهم في إرتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي عليه الثروات العقارية المعنية، فطبقا للمادة 34 من نفس القانون المذكور اعلاه: فإنه: " لايمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة طبقا للمادة 33 اعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير والبناء."

كما ان نص المادة 48 من القانون 29/90 المتعلق بالهيئة والتعمير على انه: " تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الاحوال ان تتدرج في المخطط شغل الاراضي"

يتضح من خلال هذه النصوص ان إقامة أي منشأة اساسية بناء يهدف للاستغلال الزراعي أو الإستعمال السكني، مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية

وزيادة نشاطها وان تكون هذه المنشآت ضرورة للاستغلال الفلاحي.<sup>1</sup> وهذا ماكرسه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 بين وزير الفلاحة والسكن، والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات في المادة 01 منه : " يجب ان تخصص البنايات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط او للمسكن المستغل".<sup>2</sup>

في حالة وجود مخطط شغل الاراضي :انه وطبقا للمادة 48 من القانون 90-29 فإن منح الرخصة يضع في هذه الحالة الى القواعد المنصوص عليه في مخطط شغل الاراضي للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، حيث تصدر هذه الرخصة رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا للقواعد والاجراءات المنصوص عليها.

وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي : لقد نصت المادة 49 على أنه: "يمكن في حالة غياب شغل الاراضي المصادق عليها، وذلك بعد إستشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة والترخيص ب:

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي
- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية او اللازمة للتجهيزات الجماعية
- التعديلات في البنايات الموجودة."

ومنه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة أعلاه يتطلب ترخيصا من وزارة الفلاحة وقد أحالت هذه المادة الى التنظيم لتحديد شروط وكيفيات تطبيق أحكامه.

<sup>1</sup>- العربي رابح امين، المرجع السابق، ص22.

<sup>2</sup>- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمومية للبلديات، الجريدة الرسمية، عدد 86، سنة 1992.

وقد صدر في هذا الشأن القرار الوزاري المشترك السالف الذكر بين وزيرى الفلاحة والسكن، يحدد حقوق البناء فوق الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات والذي سنتعرض لدراسة قواعده العامة، ضمن المقاييس التقنية المعتمدة لذلك.<sup>1</sup>

**القواعد العامة :** وتتضمن دراسة مجال تطبيق ورخصة البناء وشروط تسليمها.

ومن المسائل التي تعتبر قواعد عامة : دراسة مجال تطبيق رخصة البناء وشروط منحها ونعني بمجال التطبيق : البناء المراد تشييده فوق الأراضي الفلاحية بحيث يجب ان يخصص لإنجاز التجهيزات التي تزيد من النشاط الاقتصادي أو كسكن للمستغل على ان لا يفوق علو بنايات من أي نقطة من الارض 09م حسب المادة الاولى من القرار الوزاري المشترك.

وبالنسبة لتسليم رخصة البناء في هذا النوع من الأراضي وبالرجوع إلى نص المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير التي نصت على أن : " حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الارض"<sup>2</sup> وقانون التوجيه العقاري وفي مادته 35 فقرة 02 نص على ان : " لا تسلم هذه الرخصة الا للمالك أو الحائزين أو الشاغلين الذي يبادرون في إطار الاحتياجات الذاتية."<sup>3</sup> وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي 176/91 فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب رخصة البناء بعد موافقة المالك، عكس قانون التوجيه العقاري الذي يجيز للشاغل والحائز طلب الرخصة دون اشتراط موافقة المالك فإن كان ذلك منطبقا بالنسبة للشاغل بسند فإنه من غير المنطقي إعطاء هذا الحق للشاغل بدون سند، لذلك وجب الاخذ بالمفهوم الضيق للشاغل واقتصار حق طلب الرخصة على صاحب السند فقط.

<sup>1</sup> - المادة 01 من الفقرة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 50 من القانون 90-29 القانون المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>3</sup> - المادة 35 من القانون 90-25 مؤرخ في 18-11-1990 يتضمن التوجيه العقاري

وجاء المرسوم 15-19 ليضم منح رخصة البناء وغيرها من الرخص للمرور عبر الشباك الوحيد كما سبق وأشارنا الى ذلك، وتجتمع المصالح المعنية لدراسة طلبات رخص البناء.

ويختلف المقاييس المعتمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه تمييز بين:

- بناءات معدة للتجهيز طبقا لنص المادة 03 من القرار الوزاري المذكور سابقا والتي نصت على انه: " يجب ان لا تتجاوز مساحة القطعة الاراضية التي تنشأ فوقها البناءات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية، عندما تكون هذه الاخيرة أقل من 5/1 هكتار، وترفع هذه المساحة ب 50 مترا مربعا لكل هكتار اضافي<sup>1</sup>.

فيما يخص البناءات المعدة للسكن :

**هناك ثلاث حالات**

**الحالة الاولى :**

اذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة اقل من خمس هكتارات، تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين (1/250) من المساحة الاجمالية.

**الحالة الثانية:**

اذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمسة وعشر هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا (20م<sup>2</sup>) للمساحة المخصصة للبناء المذكورة اعلاه لكل هكتار اضافي.

**الحالة الثالثة:**

2-المادة 03 و06 و05 من القرار الوزاري المشترك سالف الذكر.

إذا كانت المساحة الاجمالية للمستثمرة تفوق عشر هكتارات تحسب المساحة المخصصة للبناء كما ذكر اعلاه (الحالة الاولى) على ان يضاف اليها عشر متر مربع (10م<sup>2</sup>) لكل هكتار اضافي.

ان جميع الاراضي الفلاحية ذات الامكانيات العالية او الحسنة او المتوسطة او الضعيفة تخضع لنفس الاحكام والقواعد في منح رخصة البناء على النحو الذي تم تفصيله للبناء ضمن الاراضي الخصبة والخصبة جدا، وان تفريد المشروع لهذه الاخيرة بالحماية يرجع الى الدور الاقتصادي والاجتماعي الذي تلعبه، وكذا من خلال الاضرار التي تلحق تحويل هذه الاراضي الخصبة والخصبة جدا الى اراض قابلة للتعمير.

غير ان القرار الوزاري المشترك لسنة 1992 وفيما تعلق بتحديد حقوق البناء على الاراضي الفلاحية، فقد استثنى الاراضي الضعيفة باحكام خاصة وذلك على النحو التالي :  
**البنائات المعدة للتجهيز** : لقد نصت المادة 04 فقرة 02 من القرار الوزاري المشترك " لا تتجاوز مساحة البنائات 1/25 من مساحة الملكية، المحددة بنفس الشروط والزيادة اذا كانت الاراضي الزراعية ذات امكانيات ضعيفة".

رخصة البناء في الاراضي الزراعية الخصبة والخصبة جدا التي تم تحويلها الى ارض قابلة للتعمير :

لقد نصت المادة 36 من قانون 25/90 على انه : " القانون هو الذي يرخص بتحويل اي ارض فلاحية خصبة او خصبة جدا الى صنف الاراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 اعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب ان ترافق إنجاز عملية التحويل حتما" وتحدد كفاءات التحويل واجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - سميرة زمعوش ، أحكام رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2018-2019، ص ص 21 22.

فنظرا للتوسع العمراني للمدن وزيادة الطلب على الاراضي القابلة للتعمير وفق الشروط والاجراءات المنصوص عليها في المادة 36 اعلاه والمتعلقة اساسا بضرورة إجراء عملية التحويل بموجب أدوات التهيئة والتعمير، ويتطلب ذلك استصدار نص تشريعي لتحديد قطعة الارض المعنية بالعملية، وتحدد القيود التقنية والمالية التي يجب ان ترافق عملية التحويل وكذا قيمة التعويض المترتب عن النقص في القيمة، وقد اعتمد المشرع الجزائري في عملية تحويل الاراضي الفلاحية على طبيعة التربة كمعيار لتحديد الاجراءات القانونية للتحويل<sup>1</sup>

اما بالنسبة للاراضي الفلاحية الواقعة خارج صنف الاراضي الخصبة جدا والخصبة : فقد نصت المادة 36 فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري : " تحدد كفاءات التحويل واجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به في الاطار نفسه وفي الاصناف الاخرى"<sup>2</sup>

## الفرع الثاني : اجراءات الحصول على رخصة البناء على الاراضي الفلاحية :

بالحديث ان اجراءات الحصول على قرار رخصة البناء وجب التطرق الى اجراءات تقديم الطلب، ثم الحديث عن البت في الطلب والاجراءات اللاحقة له.

اولا : اجراءات تقديم الطلب :

### 1- تقديم الطلب امام الجهات المعنية

بالرجوع الى نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>3</sup> فان اجراءات تقديم

الطلب تكون كالآتي :

<sup>2</sup>- العربي رابح امين، المرجع السابق؛ ص25.

<sup>1</sup>- المادة 36 من القانون 90-29 من قانون التوجيه العقاري سالف الذكر

<sup>2</sup>- امر المادة 45، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

• إرسال طلب رخصة البناء الى المصلحة المختصة: طلب رخصة البناء يرسل الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض، مرفقا بالملفات في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة للمشاريع الباقية التي تحتاج الى رأي المصالح العمومية.

• تسجيل تاريخ إيداع الطلب عند وصوله: يسجل تاريخ وصول الطلب، وذلك بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد ان يقوم بالتحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي ان تكون مطابقة لتشكيل الملفات طبقا للمادة 42 من نفس المرسوم والتي تم تفصيله سابقا يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصول.

• تحضير الطلب ودراسته :طبقا للمادة 46 من نفس المرسوم فان دراسة الطلب ومدى مطابقته مشروع البناء لتوجهات مخطط شغل الاراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او تطبيقا للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للاحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، مع مراعاة مدى احترام الاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الارض والنظافة والبناء والجانب الجمالي، وكذلك في مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

بعد ذلك تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء بجمع الموافقات، والآراء تطبيقا للاحكام التشريعية، والتنظيمية المعمول بها لدى الاشخاص العموميين او المصالح وكذلك عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للاحكام التشريعية، والتنظيمية المعمول بها وهذا تطبيقا لنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

في هذا السياق فان الاشخاص العموميين او المصالح او الجمعيات الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا ردا في اجل ثمانية (8) ايام، ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة بعد تذكيرهم في أجل ثمانية واربعون ساعة (48) وهذا

بالنسبة للمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الامن بالدرجة الاولى فيما يخص معالجة الملفات.

وما يجدر ذكره في هذا الموضوع فإنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، فان دراسة الطلب تكون من طرف الشباك الوحيد للبلدية وهذا طبقا للمادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>1</sup> ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارة التي ذكرتها المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر وهي :

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي او تجاري وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن ان تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- المصالح المتخصصة بالاماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق او مواقع مصنفة
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

اما اذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء راي مطابق، وذلك في أجل الثمانية (8) ايام الموالية لتاريخ ايداع الطلب وهذا طبقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- انظر المادة 46، المادة 47، المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

<sup>2</sup>- انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف ذكره.

ثانيا: تحويل الملف الى الشباك الوحيد:

يحول ملف طلب رخصة البناء كغيرها من الشهادات والرخص الاخرى الى الشباك الوحيد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 15-19 كجهاز جديد، لكن المشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف الشباك الوحيد.

ويمكن القول انه هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية التي يختص بتسليمها الوالي او الوزير المكلف بالعمران يتكون من عدة اعضاء دائمين فتجربة الشباك الوحيد جدا مهمة في مجال الاستثمار من خلال الشبايبك الوحيدة الجهوية وبعدها لحقها الشبايبك الوحيدة على مستوى الولايات والغرض من انشائها تقديم التسهيلات للمواطنين الراغبين في الاستثمار مع تقديم المساعدة التقنية واستخراج كل الوثائق التي يجب على المستثمر استخراجها.<sup>1</sup>

فالشباك الوحيد يستقبل ملفات الطلبات التي يتم ايداعها، كما انه يسجل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها، بالاضافة الى الاعمال الادارية التي وكلت له من تحضير اجتماعات الشباك الوحيد، وإرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال الى اعضاء الشباك الوحيد وتحرير محاضر اجتماعات الجلسات ومذكرات الاخرى، وتبليغ القرارات والتحفظات التي يجب ارسالها ان اقتضى الامر الى صاحب الطلب، وعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

كما انه استحدثت بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة، والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- عبله براجي، ليلي حلايمية، المرجع السابق، ص 79.

<sup>2</sup>- نفس المرجع، ص 80.

بعدها ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال، وبكل وثيقة ضرورية اخرى الى الاعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام على الاقل من تاريخ الاجتماع، كما يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل ثمانية ايام التي تلي تاريخ ايداع الطلب، تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلبات الرخص والشهادات العمرانية لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والاراء تطبيقا لاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول به لدى الاشخاص العموميين او المصالح او عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع كما يبلغ راي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي<sup>1</sup>.

وتجدر الاشارة الى ان الشباك الوحيد يجتمع في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة. يعد الاشخاص العموميون او المصالح او الجمعيات الذين تمت استشارتهم عند الاقتضاء ولم يصدروا ردا في اجل ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة بعد القيام بتذكيرهم مدة 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الامن بالدرجة الاولى فيما يخص معالجة الملفات.

ثانيا: البت في الطلب والاجراءات اللاحقة له :

#### 1- البت في الطلب:

للحديث عن البت في الطلب إما بالموافقة والمنح، او بالرفض، او بغيره والاجراءات اللاحقة له لا بد لنا من الحديث عن الجهات المختصة باصدار رخصة البناء، والمتمثلة حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 في الأشخاص الآتية:

<sup>1</sup> - علة براحي، ليلي حلايمية، المرجع السابق، ص 80.

أ- الوزير المكلف بالعمران: يكون من اختصاص الوزير تسليم رخص البناء التي تخص المشاريع الآتية.<sup>1</sup>

• التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية

• مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

• الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الاجنبية او المنظمات الدولية، ومؤسساتها العمومية، واصحاب الامتياز

• المنشآت المنتجة، والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة

ب-الوالي: يختص الوالي بتسليم رخصة البناء طبقا لنص المادة 66 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في حالة البناء على الاراضي الفلاحية التي تقع في مناطق لا يحكمها مخطط شغل الاراضي مصادق عليه كما اضافت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 حالة اخرى تتعلق بتجهيزات عمومية او خاصة ذات منفعة محلية والتي يمكن ان تندرج في اطار مختلف التجهيزات التي تخدم الارض الفلاحية<sup>2</sup>

ج- رئيس المجلس الشعبي البلدي : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تضمنه القانون 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن قانون البلدية الذي نص على : "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء، والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها"<sup>3</sup> فهذه المادة يؤكد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة البناء، أما عن الحالات التي يمكن له أن يسلم فيها هذه الاخيرة فهي جميع الحالات التي تستوجب رخصة البناء، ماعدا تلك المحددة

<sup>1</sup> - عبله براحي، ليلي حلايمية، المرجع السابق، ص81.

<sup>2</sup> -خولة عواد، " الاحكام القانونية لرخصة البناء في الاراضي الفلاحية "، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019، ص ص 776 789.

<sup>3</sup> - انظر المادة 95 من القانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة

للوالي، والوزير المكلف بالعمران<sup>1</sup>، وهذا مؤكد بالمادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب من طرف الجهة المختصة قانونا تأتي مرحلة البت في الطلب إما بالقبول وإما بالرفض وهذا بعد إحالة الملف إلى الجهة المختصة لإصدار قرارها، الذي قد يكون محل قبول أو رفض أو تأجيل كما سنوضحه في الآتي:

### 1. قرار الموافقة على منح رخصة البناء:

المبدأ العام أن الإدارة يمكنها الموافقة على منح رخصة البناء إذا كانت البناءات المزعم انجازها مطابقة للقوانين السارية المفعول، وإلا أصبح قرارها مخالف وانحرف من السلطة، يقابله الالغاء القضائي فالموافقة تتخذ عدة أشكال:

#### 1.1. الموافقة المباشرة:

في هذا الموضع وفي حالة استيفاء كل الشروط وجب على الإدارة إصدار قرار بمنح رخصة البناء، والا اعتد الرفض مساسا بحق البناء.

#### 1.2. الموافقة بتحفظ:

يمكن ان تتم الموافقة على طلب رخصة البناء، لكن بتحفظات أي أن الباقي وجب عليه مراعاة هذه التحفظات، وذلك بتوفير ضمانات كافية في عملية البناء، وهذا حماية للمصلحة العامة كحقوق الجوار، والجانب الجمالي للمبني.

وعليه فان هذا القرار لابد ان يكون مبررا طبقا لاحكام المادة 4/52 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- علة براجي، ليلي حلايمية، المرجع السابق، ص 82.

<sup>2</sup>- علة براجي ويلي حلايمية، المرجع السابق، ص 82 83.

## 2. قرار رفض طلب رخصة البناء:

بالرجوع الى نص المادة 62 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup> فانه لا يمكن رفض رخصة البناء إلا لأسباب نص عليها هذا القانون، فرفض طلب رخصة البناء قد يكون وجوبيا، وهنا يظهر القيد على سلطة الادارة أو قد يكون جوازي كمظهر السلطة التقديرية للإدارة.

### 2.1. حالة الرفض الوجوبي:

في هذا الموضوع يتعين على الادارة رفض رخصة البناء، فقد نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي أقرت على أنه لا يمكن الترخيص بالبناء إذا كان هذا الطلب غير موافق لمخطط شغل الاراضي. وكذلك لا يمكن الترخيص بالبناء على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة، والاحكام التي يتضمنها ملف الأرض المجزأة.

### 2.2. حالة الرفض الجوازي:

هنا تكمن وتتجلى مظاهر السلطة التقديرية للادارة في رفض رخصة البناء، فالادارة تكون مخيرة بين منح ورفض رخصة البناء، فعلى سبيل المثال: حالات البناءات التي من طبيعتها ان تمس بالسلامة، وبالأمن العمومي من جراء موقعها او حجمها أو استعمالها، وكذلك البناء في الاراضي المعرضة للاخطار الطبيعية، أو أضرار الضجيج، أو عواقب ضارة، وما يجدر الاشارة اليه انه في جميع الحالات لا بد أن يكون الرفض مبررا طبقا لنص المادة 62 من القانون 90-29 والمادة 4/52 من المرسوم التنفيذي 15-19، وهذا بصريح النص لأنه عادة وفي الاصل أن الادارة ليست ملزمة بتعليل وتبرير قراراتها إلا إذا ألزمتها النص القانوني ذلك<sup>2</sup> وهو ما يتجلى في رخصة البناء ولعل ذلك لمراقبة مدى مشروعية قرارات الادارية، وحماية حقوق الافراد.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 62 من القانون 90-29، السابق ذكره

<sup>2</sup>-عبلة براجي، ليلي حلايمية، المرجع السابق، ص 84.

### 3. قرار تأجيل منح رخصة البناء:

يمكن ولاعتبارات محددة تأجيل منح رخصة البناء، وهذا مانص عليه القانون 90-29 في المادة 64 منه<sup>1</sup>، حيث انه يمكن ان يكون طلب رخصة البناء محل قرارات تأجيل وفق قرار تصدره السلطة المختصة، على ان لا يتجاوز ذلك سنة واحدة وهذا ماأكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>2</sup>

### 2- الاجراءات اللاحقة لصدور قرار رخصة البناء:

بعد صدور قرار رخصة البناء لا بد من قيام الادارة التي أصدرت قرار رخصة البناء بإجراءات النشر والتبليغ.

أ- التبليغ: وجب تبليغ قرار رخصة البناء لصاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف حتى يتمكن من الاطلاع عليها، وعليه فيمكنه إتخاذ أي إجراء يراه مناسباً للحفاظ على حقوقه<sup>3</sup>

ب-النشر: قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطاً أو مصحوباً بتحفظ، سيؤدي الى إنشاء بناية أو بنايات أو تغييرها وتعديلها وهذا القرار لا يعني طالبه فقط، بل يعني أيضا كل من يرى في منح هذه الرخصة ويشكل مساساً بحق أو مصلحة خاصة له ولهذه وجب أن يتبع قرار منح رخصة البناء، نشر نسخة من قرار رخصة البناء عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور بلوحة الاعلانات للبلدية لمدة اثنا عشر (12) شهراً، وهنا

يمكن لكل شخص معنى بمشروع البناء الاطلاع على الوثائق البيانية المختلفة

المصاحبة لقرار رخصة البناء<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي 90-29، السابق ذكره

<sup>2</sup>- أنظر المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 50 و51 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره

<sup>4</sup> - انظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

رغم أن الاجراءات المتبعة طويلة ومتشابكة الا أنها تحقق مزايا كثيرة منها الحفاظ على المصلحة العامة للعمران، وكذلك ضمان عدم التسرع في اتخاذ القرار، وحماية المواطن من التعسف الإداري<sup>1</sup> كما تجدر الإشارة الى ان البلدية عليها المتابعة الميدانية للأشغال حتى لا يقع المستفيد من رخصة البناء في فخ عدم المطابقة بين المخططات المعتمدة، والأشغال المنجزة، وعليه كذلك إجراءات عمليات المراقبة المستمرة، والمتواصلة على ارضية الميدان في حالة عدم منح رخصة البناء لطالبيها، او منحها بتحفظ، من اجل تفادي اي رد سلبي من هذا الاخير بالانحراف عن السلوك السوي، واللجوء الى البناء غير القانوني.

## المبحث الثاني : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص

### بالبناء في الاراضي الفلاحية

نقصد بالضوابط القانونية للتهيئة والتعمير ادوات التهيئة والتعمير والتي من خلالها تتم الموازنة بين توفير الحاجيات السكنية وحق البناء من جهة وتكريس الرقابة على أعمال البناء من جهة ثانية.

وكلمة التعمير ظهرت في النصف الثاني من القرن التاسع عشر (19م) والتي أنتجت خطابا خاصا بالتعمير وطريقة جديدة جذرية لمفهوم المدنية كموضوع دراسة<sup>2</sup> إن أهمية الأراضي الفلاحية بالنظر إلى الوظائف التي تؤديها إقتصاديا وإجتماعيا أوجب المشرع إحاطتها بالعناية اللازمة لاسيما من حيث أفراد جملة من الضوابط والمقاييس، وهي تلك المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في

<sup>1</sup>- عبلة براجي ويليى حلايمية، المرجع السابق، ص 85.

<sup>2</sup> -François choay ; I histoire et la méthode en urbanisme ; annales économiques ; sociétés ; civilisation ; année 1970 ; volumes 25 numéro 4 ; p 1143.

13 سبتمبر 1992 وتخص هذه المقاييس ما يجب الأخذ به في البناء على الأراضي الفلاحية وتختلف هذه الضوابط باختلاف البناء المراد إنشاؤه والغرض منه حيث ميز هذا القرار في هذا الشأن بين البناءات المعدة للتجهيز والبناءات المعدة للسكن

## المطلب الأول : الضوابط المعتمدة في بناءات معدة للتجهيز والمعتمدة

### في البناءات المعدة للسكن :

سنتناول في هذا المطلب فرعين :

### الفرع الاول : الضوابط المعتمدة في بناء معدة للتجهيز :

عملا بالقرار الوزاري المشترك فإننا نفرق بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانية العليا الحسنة او المتوسطة، وبين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة من حيث الضوابط المعتمدة في البناء عليها<sup>1</sup>.  
وهنا كذلك نفرق بين مقياسين لبناء التجهيزات حسب درجة مردود الأرض وإمكانياتها<sup>2</sup>

1/ : الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية، الحسنة او المتوسطة : وهي الأراضي الفلاحية التي تحقق منتوجا ومردودا عاليا جدا ويختلف ذلك بموقع الارض في حد ذاتها، الذي يتحدد من خلاله طبيعة المنتوج الوفير.

في هذا النوع من الأراضي الفلاحية تحدد ضوابط البناء عليها كما يلي :

<sup>1</sup> — انظر المادتان 03 و04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية، العدد 86.

<sup>2</sup> — قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 126.

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

اما إذا كانت المساحة الكلية للأرض تتجاوز خمسة هكتارات فإن مساحة القطعة الأرضية محل البناء تكون 50/1 من المساحة الكلية مع إضافة لكل هكتار إضافي زائد عن خمسة هكتار خمسين متر مربع.

## 2/ : الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة :

وهي الأراضي الفلاحية التي ينحصر فيها المنتج وبالتالي تقل نسبة إستغلالها للفلاحة مباشرة وتتجه نحو إستغلال غير مباشر.

هذا النوع من الأراضي تحدد ضوابط البناءات المعدة للتجهيز عليها على النحو

التالي،

إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل أو تساوي خمسة هكتارات فإنه يجب ان لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء فيها المعدة للتجهيز بنسبة واحدة من خمسة وعشرين من المساحة الكلية للأرض.

إذا كانت المساحة الكلية للأرض تجاوزت خمسة هكتارات فإن مساحة القطعة الأرضية محل البناء تكون 25/1 من المساحة الكلية مع إضافة لكل هكتار إضافي زائد عن خمسة هكتارات خمسين متر مربع.

## الفرع الثاني : الضوابط المعتمدة في بناء معدة للسكن :

حدد القرار الوزاري المشترك المذكور الضوابط في البناءات الخاصة بالسكن في الاراضي الفلاحية، حيث تم التمييز في هذا الشأن بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية او الحسنة وكذا الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة<sup>1</sup>

1/ الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية او الحسنة او المتوسطة :إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من خمسة هكتارات فإنه يجب ان لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء المتعلق بالسكن نسبة واحد من مائتين وخمسين من المساحة الكلية للأرض.

اما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية منحصرة ما بين خمسة وعشرة هكتارات فإن مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء المعد للسكن تكون 250/1 من المساحة الكلية للأرض مع إضافة لكل هكتار<sup>2</sup> زائد عشرة أمتار مربع.

2- : الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة :

ميز المشروع من حيث البناء المعد للسكن في الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة المتوفرة فيها ضغوطات طبوغرافية والأرض الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة التي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية

— الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة المتوفرة فيها الضغوطات الطبوغرافية :  
وهي الأراضي الفلاحية ذات المنتوج المحدود والتضاريس المعقدة، ويحدد البناء المعد للسكن عليها كما يلي :

<sup>1</sup> — أنظر المادتان 05، 06 من القرار الوزاري المشترك، المرجع السالف الذكر

<sup>2</sup> — الجريدة الرسمية، العدد 86، المؤرخة في 06 ديسمبر 1992، مادة 05

إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من الف متر مربع فإنه يجب ان لا تفوق قطعة الأرض المخصصة للبناء 10/1 من المساحة الملكية وتضاف لها 20 متر مربع عن كل 1000 متر مربع عن 1000 الأولى<sup>1</sup>.

— الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة التي لا توجد فيها ضغوطات طبوغرافية :وهي الأراضي الفلاحية ذات المنتج المحدود والتضاريس المعقدة، حيث يحدد البناء المعد للسكن فيها كما يلي :

إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من الف متر مربع فإنه يجب ان تفوق المساحة المخصصة 100/1 من المساحة الكلية للأرض اما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية تتجاوز الف متر مربع فإن مساحة القطعة المخصصة للبناء هي 100/1 من المساحة الكلية للأرض الفلاحية يضاف إليها عشرون متر مربع لكل الف متر مربع زائد عن الف متر مربع الأولى.

## **المطلب الثاني : المنازعات والعقوبات والتدابير الناتجة عن مخالفة**

### **الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية**

قسمنا هذا المطلب الى فرعين :

#### **الفرع الاول : المنازعات المتعلقة برخصة البناء في الاراضي الفلاحية**

كقاعدة عامة أي نزاع قضائي يكون بين طرفين :مدعي ومدعى عليه، والنزاعات المتعلقة برخصة البناء يكون صاحبها مدعى عليه في اغلب الحالات، وكمدعى عليه يمكن ان تتنازعه الادارة او شخص عادي آخر واهم الحالات التي تكون فيها الادارة مدعيا هي :

<sup>1</sup> — قندوز فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 127.

1- عدم احترام المستفيدين من رخصة البناء المساحة المرجعية للبناء في الاراضي الفلاحية.

2- عدم احترام الشروط المقررة في رخصة البناء كالموقع مثلا والجزاء المترتبة في هذه الحالات هي عدم تسليم شهادة المطابقة، وقد ترتب دعوى من أجل تهديم البناء المخالف لإحكام رخصة البناء والاحكام القانونية المعمول بها.

غير أنه وعملا بقانون التهيئة والتعمير يجب معاينة هذه المخالفات وإثباتها في محاضر<sup>1</sup>.

#### اولا : معاينة مخالفات البناء على الاراضي الفلاحية :

قد يلجأ بعض الاشخاص للبناء فوق الاراضي الفلاحية بدون رخصة، كما قد يكون البناء مخالفا لاحكام رخصة البناء أو مخالفا لقواعد التهيئة والتعمير من أجل هذا خول المشرع لاشخاص مؤهلين إثبات هذه المخالفات في محاضر واتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة في هذا الشأن.

#### 1-الاشخاص المؤهلين بمعاينة المخالفات:

فضلا عن الاشخاص المتمتعين بصفة الضبطية القضائية المنصوص عليهم في قانون الاجراءات الجزائية، اضاف قانون التهيئة والتعمير سلطة معاينة مخالفة البناء للاحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير لكل من:<sup>2</sup>

مفتش التعمير، اعوان البلدية المكلفون بالتعمير، موظفي ادارة التعمير والهندسة المعمارية.

<sup>1</sup>- رابح بن معمر ، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الاراضي الفلاحية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 -بن يوسف بن خدة-، السنة الجامعية 2013-2014، ص90.

<sup>2</sup>- انظر المادة 76 مكرر من القانون رقم 05-2004 المعدل والمتمم للقانون 29-90

**محضر المخالفة:** يقوم العون المؤهل بإثبات مخالفة البناء لاحكام قواعد التهيئة والتعمير بتحرير محضر المخالفة على ان يدون فيه المخالفات التقنية للبنود الواردة في رخصة البناء وكذا تصريحات صاحب البناء، ثم يوقع العون على محضر المخالفة

**ثانيا: دور القضاء في الفصل في المنازعات المتعلقة برخصة البناء في الاراضي الفلاحية:**

رخصة البناء باعتبارها قرار اداري فان مخالفة هذا القرار يكون عن طريق دعوى الالغاء، وذلك عندما يمس حقوق الاطراف أو بحقوق الغير، فيكون لكل صاحب مصلحة رفع دعوى لالغاء القرار، ذلك ان دعوى الالغاء هي الدعوى التي يلتمس فيها كل شخص طبيعي او معنوي ذي صفة ومصلحة من القاضي الاداري التصريح بعدم شرعية قرار اداري والحكم بالغاءه.

ويختص القضاء في الفصل في المنازعات المتعلقة برخصة البناء في الاراضي الفلاحية بحسب طبيعة المخالفة ونوع النزاع.

### **1-القضاء الاداري:**

يلجأ طالب رخصة البناء في الاراضي الفلاحية الى القضاء الاداري لالغاء القرار المتضمن رخصة البناء، والاختصاص هذا نوعي طبقا للمعيار العضوي، فالمحكمة الادارية صاحبة الاختصاص في دعاوى الالغاء<sup>1</sup> والجدير بالذكر ان سكوت الادارة بعد انقضاء الآجال بعدم تسليمها رخصة البناء لطالبيها يعتبر قبولا، فقد يحدث ان لا ترد الادارة عن طالب رخصة البناء، وبمجرد ان ينطلق هذا الاخير في الاشغال تصدر الادارة قرارا بهدم البناء فيلجأ صاحب البناء الى القضاء الاداري لابطال قرار الهدم.

<sup>1</sup>- انظر المادتين 800 و 801 من القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 2008.

كما يحق لطالب رخصة البناء رفع دعوى التعويض<sup>1</sup> امام المحكمة الادارية في حالة تعسف الادارة في عدم منحه رخصة البناء.

ويمكن ان يطرح النزاع من طرف شخص آخر، كما لو سلمت رخصة البناء لطالبا من اجل البناء في قطعة الارض التي يملكها أو يحوزها، في حين ان البناء قد تجاوز الى قطعة

الارض المجاورة، ونميز في هذه الحالة ما اذا كان صاحب هذه الارض المجاورة شخص معنوي عام، فيلجأ هذا الاخير الى القضاء الاداري برفع دعوى على اساس:

- عدم احترام احكام البناء في الاراضي الفلاحية.
- التعدي على الملكية العقارية.

## 2-القضاء العادي:

قد يخالف صاحب رخصة البناء احكام الرخصة بتجاوز الاشغال الى ارض مجاورة ويكون يكون صاحبها شخص عادي، فيرفع هذا الاخير دعوى مباشرة ضد صاحب البناء، بغض النظر عن رخصة البناء للمطالبة إما:

أ-بتوقيف الاشغال أمام القاضي الاستعجالي الذي يمكن ان يقضي بعدم الاختصاص كون ان المدعي عليه دفع في هذه الحالة بوجود رخصة البناء، ومن ثم يبقى للمعتدي عليه اللجوء الى القضاء الاداري لالغاء رخصة البناء فيرفع الدعوى ضد الادارة صاحبة القرار من جهة، وضد المستفيد من رخصة البناء من جهة ثانية.

ب-بإخلاء العقار أمام القسم العقاري، والقاضي العقاري منوط به الفصل في التعدي على الملكية العقارية من عدمها.

<sup>2</sup> تعريف دعوى التعويض على انها دعوى من خلالها يطلب صاحب الشأن من الجهة القضائية المختصة القضاء له بمبلغ من المال تلزم ادارة ما بدفعهنتيجة ضرر اصابه، راجع في هذا المجال د/عمار بوضياف، دعوى الالغاء في قانون الاجراءات المدنية والادارية، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، 2009، ص62.

### 3-القضاء الجزائي :

على العون المؤهل قانونا في حالة البناء بدون رخصة تحرير محضر يثبت فيه المخالفة، وإرساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، وهذا فضلا عن المتابعة الجزائية<sup>1</sup>، فالشخص المتمتع بصفة الضبطية القضائية يحول الى النيابة العامة المحضر الذي يثبت حالة البناء بدون رخصة في الارض الفلاحية، وبذلك تحرك الدعوى العمومية من طرف النيابة ضد صاحب الاشغال من اجل جنحة البناء بدون رخصة.

والقاضي الجزائي يثبت توافر أركان الجريمة، فالركن المادي هو الحالة المادية لوجود البناء وانعدام الرخصة، والركن الشرعي هو النص القانوني الذي يعاقب على البناء بدون رخصة، اما الركن المعنوي فهو القصد الجنائي المتمثل في نية البناء بدون رخصة ويتجلى ذلك في وجود البناء في حد ذاته.

كما أقر قانون التهيئة والتعمير معاقبة كل من ينفذ الاشغال أو إستعماله أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون، وتتمثل هذه العقوبات في الغرامة المالية، والحبس في حالة العود<sup>2</sup>.

والجدير بالذكر ان القانون رقم 2008-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها نصت المادة الثانية منه : "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

**البناء:** كل بناية او منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي أو التقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة" فيلاحظ عل نص هذه المادة انها أقرت إمكانية تسوية البناء الموجود على الارض الفلاحية وهذا تفاديا لهدمه.

<sup>1</sup>- انظر المادة 76 مكرر من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- انظر المادة 77 من القانون 90-29، المرجع السابق.

## الفرع الثاني : العقوبات والتدابير الناتجة عن مخالفة الترخيص بالبناء في الاراضي الفلاحية

طبقا للمادتين 48-49 من قانون التهيئة والتعمير فان حقوق البناء في الاراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للاستغلالات الفلاحية وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على رخصة البناء اذا ما كانت الارض مدرجة ضمن مخطط شغل الاراضي، أما إذا لم يكن هذا الاخير موجودا فإنه وزيادة على رخصة يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص بهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة، وهو نفس القيد المشار اليه في المادتين 33-34 من قانون التوجيه العقاري، اذا وطبقا لهما فإن اي نشاط أو إنجاز أو تقنية على ارض فلاحية يجب أن يساهم في إرتفاع طاقتها الانتاجية، كما يجب أن يحصل القائم بذلك وقبل الشروع في الاشغال على رخصة صريحة من الهيئات المخولة لها قانونا تسليمها ويترتب على مخالفة هذه الاحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

كما أنه وفي ما يخص كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بمخالفة هذ الاحكام والمتمثلة في البناء بدون رخصة أو بدون ترخيص، وكذا عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه يرجع فيها الى الاحكام العامة التي سبق تفصيلها.

كما وانه وكجزء مدني فإنه وطبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، فإنه كل معاملة من صب على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تلحق أضرار بقابلتها للاستثمار أو تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية دون احترام شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أرض لا تتلائم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في

<sup>1</sup>- سميرة معوش ، المرجع السابق، ص 64.

1997/12/20 والمحدد لشروط تجزئة الاراضي، او لا تكون مفرغة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان وذلك طبقا للمادة 56 من نفس القانون المذكور اعلاه. كما أنه وبالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والموزعة في إطار القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فإن المستفيدين ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض وعدم تغييرها وإلا ترتب على مخالفة ذلك إسقاط حقوق الانتفاع بعد إتباع إجراءات معينة وذلك طبقا للمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 والمحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 19/87 والمتعلق بالمستثمرات الفلاحية.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 51-90 المؤرخ في 1990/02/06، جريدة رسمية، العدد 06، يتعلق بإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم الممنوح طبقا لقانون 19-87، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية، العدد 54.

الخاتمة

ان المشرع الجزائري وحرصا منه على توفير أكبر حماية قانونية للأراضي الفلاحية، فقد أصدر العديد من النصوص القانونية التي تضبط قواعد البناء ضمنها، وعليه نص القانون على ضوابط جديدة على الرغم من التأخر الكبير في صدورها وما نتج عنه من أضرار وخسائر فادحة على حسابها في ظل غياب ضمير جماعي وأخلاقي لحمايتها تتكيف مع الأهداف الاستراتيجية للنمو الحضري والعمراني وإعادة التوازن للبيئة الحضرية على المستوى الوطني والجهوي والولائي مما يجعلها تستدعي حماية وآلية خاصة للرقابة سواء من حيث الهياكل أو الاجراءات أو العقوبات بالنظر لما تمثله من قيمة سياسية، اقتصادية، اجتماعية، ثقافية، وأخلاقية كبيرة ويمكن ردها الى كلا البيئة في حد ذاته.

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عموما عدة محاولات لاجل إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة من خلال أنماط التسيير المختلفة، غير أن القاسم المشترك لكل المحاولات هو أنها كانت تتم في شكل حملات ظرفية الذي طبعها جعل من الصعب إمكانية تقييمها والحكم عليها، لأن كثيرا من المراحل لاتصل الى آخر مطافها حتى يتم تغيير المسار، الامر الذي أثر سلبا على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي، إضافة الى أن الحملات كانت قطاعية تفتقر الى التطور الشامل للمشكلة، ومن خلال دراستنا سجلنا النقاط التالية :

يجب مراجعة نظام الحماية للأراضي الفلاحية خصوصا عند إعداد مخططات التهيئة والتعمير وهذا من خلال حيلولة دون تمهيد الى تحويلها الى أراضي قابلة للتعمير، دون مراعاة لخصوصيتها وبالتالي تصبح أراضي قابلة للتعمير وهو ما يؤدي الى إنشاء مباني عليها أو منشآت مختلفة الشيء الذي يؤدي الى تحويل وجهتها الفلاحية حتما جراء التعامل السلبي مع مختلف الممارسات.

تفتتت بنية الارض الفلاحية ووحدتها بالرغم من وجود إجراءات تنظيمية بخصوص تقسيم الارض الفلاحية وتجزئتها، فكثيرا ما تم الانقاص من الاراض الفلاحية بتجزئتها دون مراعاة للاستفادة منها إقتصاديا، بل أكثر من ذلك القضاء على وجهتها الفلاحية نهائيا من خلال التهدم المادي.

تعرض المساحات الفلاحية الى إعتداءات بإقامة سكنات فوضوية عليها في ظل صمت أو بمباركة الهيئات المنوط بها حمايتها، الامر الذي أدى الى تحويل وجهتها الفلاحية والاكثر من ذلك المطالبة بتسوية قانونية كفرض واقع وخاصة في ظل وجود نصوص قانونية تسمح بذلك.

يتضح لنا مما سبق أن المشرع قد وضع الآليات القانونية لتحقيق التسيير والاشغال

الامتثل للاراضي الفلاحية

لذا فإن المشكل المطروح ليس هو قلة النصوص القانونية، وإنما هو عدم فعليتها وتنفيذها واحترامها من قبل المواطنين والسلطات التنفيذية على حد سواء، بالخصوص فيما يتعلق بمخططات إنجاز المشاريع العمومية غير المتوافقة وأدوات التهيئة والتعمير كما سجل بعض النقائص والثغرات في بعض النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي، لاسيما القرار الوزاري الاخير الذي صدر شأن ترخيص وزير الفلاحة بإقامة التجهيزات في حالة تجاوز الاراضي الفلاحية القياسات المحددة في القرار الوزاري المشترك لسنة 1992، كما نشير أيضا الى عدم كفاية العقوبات المقررة في قانون التوجيه الفلاحي لردع الاستعمال غير العقلاني للاراضي الزراعية.

بناء على ماسبق التطرق إليه من نقائص يعرفها هذا المجال نقترح بعض

الاقتراحات التالية :

- يجب تأسيس وتفعيل مخططات التوجيه الفلاحي، حتى تحقق التوجيهات الأساسية للفلاحة وتهيء المساحات الفلاحية لإستغلالها بطريقة تضمن تنمية فلاحية مندمجة ومنسجمة ومستدامة

- توفير الوسائل المادية والتقنية للأشخاص المؤهلين بمعاينة المخالفات في المناطق الفلاحية التي تمكنها من الاضطلاع بهذه المهام الرقابية وبالسرعة المطلوبة مما يفرض عليها في الاخير مواجهة الامر الواقع.

- السعى الى توفير كل الوسائل والامكانيات اللازمة للاعوان المكلفين بالمراقبة من أجل القيام بمهامهم على أحسن وجه مع ضرورة حمايتهم من خلال توفير مرافقين من قبل السلطات الامنية نظرا لخطورة عملهم وصعوبته

- تعزيز هيئات الرقابة الادارية والمكلفة بتنفيذ السياسة العقارية ومنحها الصلاحيات والامكانيات المادية والبشرية للقيام بنشاطها.

- اصدار نص يخول للمديريات المحلية ولاسيما مديرية الفلاحة حق التقاضي باسم الدولة والتأسس كطرف مدني أمام الجهات القضائية في حالة التعدي على الاراضي الفلاحية وإعطاء صفة الضبطية القضائية لبعض أصناف الموظفين المكلفين بمراقبة المخالفات والاعتداءات التي ترتكب على الاراضي الفلاحية.

- على القضاء ان يكون أكثر تشددا مع المخالفين لأحكام البناء على الاراضي الفلاحية وتفعيل تحقيق الحماية القانونية لها من خلال حسمه في النزاعات المطروحة أمامه بالسرعة المطلوبة والتي تستجيب الى الظروف المستعجلة، مع ضرورة تلقي القضاة تكويننا تقنيا أو فنيا كحد أدنى يسمح لهم بالفصل في النزاعات بدون اللجوء وجوبا الى الخبراء.

يتبين من كل ما سبق ذكره، ان مفهوم الاراضي الفلاحية والمشمولة بالحماية لم تأخذ الاهتمام اللازم من قبل الهيئات المختصة، حيث أنها لا تظهر الفرق بين البناء على الاراضي الفلاحية والبناء على اراضي قابلة للتعمير، وعليه فإنه يجب على الدولة ان تولي إهتماما بالغاً بهذه المناطق لان التفريط فيها يعتبر تهديداً مباشراً على الثروة الاقتصادية، والاجتماعية والبيئية.

## قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### المراجع باللغة العربية

#### اولا : الكتب

- 1- زروقي ليلي، **المنازعات العقارية**. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،  
2014
- 2- باشا عمر حمدي، **منازعات التعمير**، ط2، دار هومة، الجزائر، 2021
- 3- اقلولي اولد رابح صافية، **قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية**،  
دار هومة، الجزائر، 2015
- 4- مرجان السيد احمد، **تراخيص اعمال البناء والهدم " بين تشريعات البناء والوامر  
العسكرية والقرارات الوزارية واحداث احكام القضاء "**، كلية الشريعة والقانون - فرع  
دمنهور، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002
- 5- معطي الله علي، **شريح حسينة، الأراضي الفلاحية مجموعة نصوص قانونية  
وتشريعية**، دار هومة، الجزائر، 2005
- 6- طلبة ليلي، **الملكية العقارية الخاصة وفقا لاحكام التشريع الجزائري**، دار هومة،  
الجزائر، 2010
- 7- عفيف شمس الدين، **الوسيط في القانون العقاري \_دراسة مقارنة\_**، ط2، ج3،  
منشورات زين الحقوقية، دون بلد، 2011
- 8- شامة سماعيل، **النظام القانوني للتوجيه العقاري**، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،  
2002
- 9- قندوز فاطمة الزهراء، **التنظيم القانوني للبناء في الجزائر**، دار هومة للطباعة  
والنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة .

## قائمة المراجع

### النصوص القانونية:

#### (1) النصوص التشريعية:

أ- الدساتير:

1- دستور 1996

ب- القوانين:

- 1- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الارض لاجل البناء، الجريدة الرسمية، عدد 83 الصادرة بتاريخ 30/02/1982.
- 2- قانون رقم 03/83 المؤرخ في 05/02/1983 متعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية عدد 06 الصادر في 08/02/1983.
- 3- قانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية العدد 54، الصادرة في 31/12/1988
- 4- القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49، لسنة 1990.
- 5- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52 صادر بتاريخ: 02/12/1990
- 6- قانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52، سنة 1990
- 7- قانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بتاريخ: 08/05/1991 الجريدة الرسمية، عدد 21
- 8- قانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الاوقاف
- 9- قانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 51 صادر بتاريخ: 15/08/2004.

## قائمة المراجع

- 10- قانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 2008.
- 11- القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد لسنة 2014.
- 12- قانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 2011.

### ت- الاوامر :

- 1- الامر رقم: 157/62 المؤرخ في: 1962/12/31 المتعلق بإستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما عارض السيادة الوطنية الجريدة الرسمية، رقم 2
- 2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخ في: 1975/09/30 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13/05/2007
- 3- الامر رقم 67/75 المؤرخ في: 1975/10/26 المتعلق برخصة تجزئة الارض لاجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ: 1975/10/27.

### 2) النصوص التنظيمية:

#### أ- المراسيم :

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06، جريدة رسمية، العدد 06، يتعلق بإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم الممنوح طبقا لقانون 87-19، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية، العدد 54.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 61/176 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة الهدم وتسليم ذلك الجريدة الرسمية رقم 26.

## قائمة المراجع

- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91/ 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.
- 4- المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في :20/12/1997 المتضمن شروط تجزئة الاراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84 لسنة 1997.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضى الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة في 2012.
- 6- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 لسنة 2015.

### ب - قرارات وزارية :

- 1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضى الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية، عدد 86، سنة 1992.

### المذكرات:

- 1- مصطفىاوي عبد الوهاب، رمزي بوقرة، منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة من ضمن نيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون إداري، جامعة محمد بوضياف المسيلة، السنة الجامعية 2021/2020
- 2- واسع موسى، سالي محمد علي، الإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر اكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، السنة الجامعية 2020/2019

## قائمة المراجع

- 3- شكال اميرة، حماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستير، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2010/2011
- 4- براجي عبلة، حلايمية ليلي، رخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2018-2019
- 5- محمد الامين كمال، دور الضبط الاداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجا"، مذكرة الماجستير في قانون الادارة المحلية، كلية الحقوق جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012
- 6- براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون اداري، معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2016-2017
- 7- وازني حدية، رخصة البناء كآلية قبلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهدي ام البواقي، السنة الجامعية 2015-2016
- 8- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015
- 9- زمعوش سميرة، احكام رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الدراسية 2018-2019
- 10- غراب رزيقة، أثر التكامل الصناعي على التنمية الزراعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع نظرية التنمية، معهد العلوم الإقتصادية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 1988/1989

## قائمة المراجع

11- فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2005/2004

12- سحتوت نادية، الرقابة الإدارية على إستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري، المركز الجامعي سوق اهراس، 2008/2007

13- العربي رابح امين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء لسنة 2006/2005

14- بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الاراضي الفلاحية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 - بن يوسف بن خدة-، السنة الجامعية 2013-2014

### مجلات ومقالات علمية

1- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر العدد 08، جوان 2005

2- مهنوي سارة، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، جامعة الامير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة الجزائر، تخصص شريعة وقانون المجلد 19، العدد 2، سنة 2020.

3- سي مرابط شهرزاد، إشكالية البناءات الفوضوية واثرها على البيئة العمرانية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم الساسية جامعة عمار ثلجي، الأغواط، الجزائر، العدد 04 جوان 2016

4- بوريس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد 10، 2000

5- بناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والاساسية، عدد 04 كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1993

## قائمة المراجع

6- موسى نورة، مراحي صبرينة، القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس جوان 2018.

7- بن دوحه عيسى، بوشربي مريم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، العدد الاول مارس 2016

8- عواد خولة، الاحكام القانونية لرخصة البناء في الاراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019

### المراجع باللغة الاجنبية

1-François choay, I histoire et la méthode en urbanisme, annales économiques , sociétés , civilisation, volumes 25 numéro 4 , 1970

# فهرس المحتويات

الاهداءات

شكر وتقدير

|    |  |  |
|----|--|--|
| 1  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> ..... | مقدمة  |
| 7  | .....                                    | الفصل الأول  |
| 7  | .....                                    | الايطار المفاهيمي لرخصة البناء                     |
| 9  | .....                                    | المبحث الأول :ماهية رخصة البناء                    |
| 9  | .....                                    | المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء                   |
| 9  | .....                                    | الفرع الأول : تعريف رخصة البناء                    |
| 12 | .....                                    | الفرع الثاني : عناصر رخصة البناء                   |
| 15 | .....                                    | الفرع الثالث : خصائص رخصة البناء                   |
| 15 | .....                                    | المطلب الثاني : مجال تطبيق رخصة البناء :           |
| 16 | .....                                    | الفرع الاول: النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء:   |
| 20 | .....                                    | الفرع الثاني : النطاق المكاني لرخصة البناء :       |
| 22 | .....                                    | المبحث الثاني :إجراءات الحصول على رخصة البناء      |
| 22 | .....                                    | المطلب الاول : طلب الحصول على رخصة البناء :        |
| 22 | .....                                    | الفرع الاول : صفة طالب رخصة البناء                 |
| 26 | .....                                    | الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بمضمون الطلب        |
| 30 | .....                                    | المطلب الثاني : كيفية اصدار قرار لرخصة البناء :    |
| 31 | .....                                    | الفرع الاول: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء : |

- 34 ..... الفرع الثاني : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء
- 36 ..... الفرع الثالث : اصدار قرار رخصة البناء :
- 41 ..... خلاصة الفصل الأول:
- 42 ..... الفصل الثاني :
- 42 رخصة البناء في الأراضي الفلاحية والجزاءات المترتبة عن مخالفتها
- 44 ..... المبحث الأول : رخصة البناء في الاراضي الفلاحية
- 44 ..... المطلب الاول :الاراضي الفلاحية ومن له الحق في طلب رخصة البناء عليها ....
- 45 ..... الفرع الاول : التعريف القانوني للأراضي الفلاحية
- 47 ..... الفرع الثاني: تصنيفات المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية
- المطلب الثاني : شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء على الاراضي  
الفلاحية: ..... 55
- 56 ..... الفرع الاول : شروط منح رخصة البناء على الاراضي الفلاحية:
- 61 ..... الفرع الثاني : اجراءات الحصول على رخصة البناء على الاراضي الفلاحية :
- المبحث الثاني : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في الاراضي الفلاحية  
..... 70
- المطلب الأول :الضوابط المعتمدة في بناءات معدة للتجهيز والمعتمدة في البناءات  
المعدة للسكن : ..... 71
- 71 ..... الفرع الاول : الضوابط المعتمدة في بناء معدة للتجهيز :
- 73 ..... الفرع الثاني : الضوابط المعتمدة في بناء معدة للسكن :

## فهرس المحتويات

|   |    |
|---|----|
| المطلب الثاني : المنازعات والعقوبات والتدابير الناتجة عن مخالفة الترخيص بالبناء<br>في المناطق الفلاحية..... | 74 |
| الفرع الاول : المنازعات المتعلقة برخصة البناء في الاراضي الفلاحية.....                                      | 74 |
| الفرع الثاني : العقوبات والتدابير الناتجة عن مخالفة الترخيص بالبناء في الاراضي<br>الفلاحية.....             | 79 |
| الخاتمة.....  | 81 |
| قائمة المراجع.....  | 86 |
| الملخص.....   | 98 |

## الملخص

تعتبر رخصة البناء الخاصة بالاراضي الفلاحية آلية حقيقية من أجل حماية هذا الصنف من العقار، وفي نفس الوقت هي أداة لخلق التوازن بين ضرورة المحافظة على الارض وضرورة استثمارها وإستغلالها بشكل أنجع وأجدى.

في حين تعرضت الكثير من الاراضي الفلاحية الى سوء التسيير والاستغلال وتم تحويل وجهتها الفلاحية الى أراضى عمرانية.

ولهذا حرص القانون على حماية هذا العقار وضع مجموعة من الضوابط القانونية وتنظيمية صارمة تمنع البناء على هذا الوعاء وتكفل المحافظة عليه لاستعماله في الاغراض الزراعية البحتة، غير أنه في بعض الاحيان وتحت ظروف قاهرة تدعو الحاجة الى إقامة بنايات فوق العقارات الفلاحية لوجود مصلحة جديدة بالرعاية ونتيجة لذلك فرض شروط خاصة لمنح رخصة البناء على الاراضي الفلاحية سواء من حيث صفة طالبها أو من خلال مساحة الاراضي الفلاحية الدنيا المسموح بالبناء عليها، والمساحة القصوى للمباني والمنشآت.

**الكلمات المفتاحية :** رخصة البناء، الاراض الفلاحية، الضوابط القانونية

## Abstract

The building permit for the farming lands is a real mechanism for protecting this item from the real estate. At the same time, it is a tool to create a balance between the need to preserve the land and the need to produce and exploit it more effectively and efficiently. While many peasant lands were subjected to mismanagement and exploitation and their destination was converted into urban lands.

For this reason, the law ensures the protection of this property and establishes a set of strict legal and regulatory controls that prevent the construction of this pot and ensure its preservation for use in agricultural research purposes. Sometimes, however, under compelling circumstances, construction needs to be built on the farming estates because there is a worthy interest. As a result, special conditions have been imposed for the granting of a building permit on the peasant land, both in terms of the applicant's status and through the minimum area of peasant land permitted for construction, and the maximum space for buildings and installations.

**Keywords:** Building License, Peasant Land, Legal Controls