



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف - ميلة
كلية الحقوق



الرقم التسلسلي:
الرمز:

القسم: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني في الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة

ماستر

إشراف الأستاذ:
عليوط زكرياء

إعداد الطالبة:
بوالشعير ريان

السنة الجامعية: 2026/2025



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف - ميله
كلية الحقوق



الرقم التسلسلي:

القسم: الحقوق

الرمز:

التخصص: قانون عقاري

حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني في الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة
ماستر

إشراف الأستاذ:

عليوط زكرياء

إعداد الطالبة :

بوالشعير ريان

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ مساعد	جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميله	مختاري عزيز
مشرفا ومقررا	أستاذ مساعد	جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميله	عليوط زكرياء
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد	جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميله	بوزرارة زقار مريم

السنة الجامعية: 2026/2025

الملخص باللغة العربية

حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني في الجزائر

تشكل الأراضي الفلاحية ركيزة أساسية لتحقيق الأمن الغذائي والتنمية الاقتصادية، غير أنها أصبحت مهددة بفعل التوسع العمراني السريع والعشوائي الذي أدى إلى إستنزاف مساحات واسعة من الأراضي الخصبة وتحويلها عن وظيفتها الطبيعية، ولأجل مواجهة هذه الظاهرة، أقر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين والآليات القانونية الرامية إلى حماية العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله، سواء من خلال التدابير الوقائية المرتبطة بالتهيئة والتعمير والرقابة الإدارية، أو من خلال التدابير الردعية التي تتجسد في تجريم مختلف الاعتداءات الواقعة على الأراضي الفلاحية وفرض عقوبات قانونية ضد المخالفين، وذلك بهدف المحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وضمان استغلالها بطريقة عقلانية تساهم في تحقيق التنمية المستدامة وحماية حقوق الأجيال القادمة.

الكلمات المفتاحية:

الأراضي الفلاحية، الحماية القانونية، العقار الفلاحي، التوسع العمراني، التهيئة والتعمير.

الملخص باللغة الإنجليزية

Protection of agricultural lands from urban expansion in Algeria

Agricultural lands constitute a fundamental pillar for achieving food security and economic development. However, they have become increasingly threatened by rapid and haphazard urban expansion, which has led to the depletion of vast areas of fertile land and their diversion from their natural function. To confront this phenomenon, the Algerian legislator has enacted a set of laws and legal mechanisms aimed at protecting agricultural real estate and regulating its exploitation. This is achieved either through preventive measures related to land-use planning, urbanism, and administrative control, or through punitive measures that criminalize various forms of encroachment on agricultural lands and impose sanctions on violators. The ultimate goal is to preserve agricultural land wealth and ensure its rational exploitation, thereby contributing to sustainable development and safeguarding the rights of future generations.

Keywords: Agricultural Lands, Legal Protection, Agricultural real estate, Urban expansion, Land-use planning and urbanism.

قائمة المختصرات

ص: صفحة.

ج ر: جريدة رسمية.

الشكر والتقدير

الحمد لله والشكر لله عز وجل

وأحمده حمدا كثيرا على النعمة التي أنعمها عليّ

ووفقني في إتمام مذكرتي

فالحمد لله عند البدء والحمد لله عند الختام.

ولقوله صلى الله عليه وسلم "من لا يشكر الناس لم يشكر الله"

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير للأستاذ المشرف "عليوط زكرياء"

على جل نصائحه وتوجيهاته القيمة التي قدمها لي سائلة الله عز

وجل أن يوفقه في عمله ويسدد خطاه.

كما أتقدم بجزيل الشكر والإمتنان إلى كل الأستاذة الذين

ساهموا في إنجاز هذا العمل

من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة وابتسامة صادقة.

وفي الأخير أسأل الله عز وجل التوفيق للجميع

وأتمنى أن ينتفع الجميع من هذه المذكرة

إهداء

باسم الله نبدأ، وبحمده ننتهي، والصلاة والسلام على من علمنا أن طلب العلم فريضة وأن الصبر مفتاح الفرج، اليوم لا أحتفل بإنتهاء مرحلة دراسية فحسب، بل أحتفل بأن الأحلام التي بدت بعيدة يوماً أصبحت واقعا، اليوم أقف على عتبات المستقبل، أحمل في قلبي حصاد السنين وأمل البدايات الجديدة.
اهدي تخرجي....

إلى نفسي التي مشت بثبات في دروب لم تكن سهلة، إلى تلك الروح التي تعثرت لكنها نهضت وحملت في قلبها يقينا بأن معية الله تكفي، أهديك هذا الإنجاز، فكنت الأولى في مسيرة الصبر والمثابرة.
إلى أُمي الغالية، يا نبض قلبي وسر سعادتي، يا من غرزتي في نفسي حبي للعلم وسقيت طموحي بدعواتك الصادقة، كنت لي النور الذي أضاء طريقي واليد التي تمسح عني التعب، فلك مني كل الحب والامتنان، أسأل الله أن يحفظك ويرزقك الصحة والعافية.

إلى من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل، من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحه العلم والمعرفة، من كان لي السند والقوة بعد الله، إلى فخري وإعتزالي أبي الغالي، دمت لي سندا لا يميل.
إلى الغالية على قلبي نصفي الثاني، التي لم تخذلني في كل ضيق ووقفت بجانبتي، إليك يا قطعة من روحي "أختي أسماء".

إلى مصدر قوتي الداعمين والساندين إلى خيرة أيامي وصفوتها، إلى ضلعي الثابت أمان أيامي، إخوتي الأعزاء "عبد الرؤوف وخير الدين".

إلى من حبهم يعلو كل حب، إلى نوري الذي لا ينطفئ، إلى اللواتي لا تصفهن الكلمات، إلى صديقاتي الغاليات، دمتن صاحبات الزمان ونور القلب "وصال، أنفال، فاطمة".
إلى رفيقات الدرب في الدراسة، وشريكات الفرح والذكريات الجميلة، شكرا لأنكم كنتم سببا في السعادة، دمتم أصدقاء المواقف الجميلة والأيام الصعبة "إيمان وبشرى".

وفي الختام تضيق الكلمات، حين تتسع المشاعر، لكن عزأؤنا أننا سنمضي في الحياة لنثبت أننا هنا وأننا تعلمنا لننفع، شكرا لمن حضر وشكرا لمن ساند وشكرا لهذه اللحظة التي ستبقى محفورة في ذاكرتي إلى الابد.

ريان

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان: حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني في الجزائر.
	الملخص
	قائمة المختصرات
	الشكر
	الاهداء
10_8	المقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني لحماية الأراضي الفلاحية في الجزائر
27_13	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والتشريعي للأراضي الفلاحية.
17_13	المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية وطبيعتها القانونية.
27_18	المطلب الثاني: التصنيف القانوني لملكية الأراضي الفلاحية.
39_28	المبحث الثاني: ظاهرة التوسع العمراني وأثره على الأراضي الفلاحية.
35_28	المطلب الأول: مفهوم التوسع العمراني.
39_36	المطلب الثاني: أسباب التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية.
40	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني
64_43	المبحث الأول: الآليات الوقائية لحماية الأراضي الفلاحية.
54_43	المطلب الأول: حماية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.
64_55	المطلب الثاني: حماية الأراضي الفلاحية التابعة للخواص.
84_65	المبحث الثاني: الآليات الردعية لحماية الأراضي الفلاحية.
72_65	المطلب الأول: الجزاءات الإدارية لحماية الأراضي الفلاحية.
84_73	المطلب الثاني: حماية الأراضي الفلاحية في قانون العقوبات.
85	خلاصة الفصل الثاني
88_87	خاتمة
97_90	قائمة المصادر والمراجع
99	قائمة الجداول

مقدمة

ترتبط حياة البشر ككل بالأرض والتي هي نطاقه الطبيعي الذي مارس فيها كافة الأنشطة سواء كانت إيجابية أو سلبية، والأرض بغناها أو فقرها تمثل أساس حماية البشر، بحيث تعد الأراضي الفلاحية من أهم الثروات الوطنية التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية باعتبارها مصدرا لتحقيق الأمن الغذائي وضمان الاستقرار الإقتصادي للدولة.

غير أن وضعية هذه الأراضي في الجزائر تأثرت بشكل كبير بالسياسة الإستعمارية التي إنتهجتها الإدارة الفرنسية قبل الإستقلال، حيث قامت سلطات الإحتلال بالإستيلاء على مساحات واسعة من الأراضي الفلاحية وتحويل ملكيتها لفائدة المعمرين الأوربيين، وذلك من خلال إصدار عدة قوانين ومراسيم هدفت الى نزع الأراضي من أصحابها الأصليين وإعادة تنظيم الملكية العقارية بما يخدم المصالح الإستعمارية.

وبعد الإستقلال سنة 1962، وجدت الدولة الجزائرية نفسها أمام ضرورة إعادة تنظيم القطاع الفلاحي وإسترجاع الأراضي التي إستولى عليها المعمرون، فكان الإهتمام بالعقار الفلاحي من بين الأولويات الأساسية للدولة، وذلك نظرا لدورها في ضمان الأمن الغذائي، ولهذا شرعت السلطات الجزائرية في تبني سياسة قانونية وتنظيمية تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية والمحافظة عليها، من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية التي تنظم إستغلال العقار الفلاحي وتمنع الإعتداء عليه أو تحويل وجهته بطريقة عشوائية.

ومع التطور العمراني الذي عرفته الجزائر و التزايد المستمر في عدد السكان برزت ظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية، خاصة الأراضي الواقعة بالقرب من المدن و التجمعات السكانية، مما دفع المشرع الجزائري إلى تعزيز حماية قانونية للعقار الفلاحي عن طريق سن قوانين خاصة بالتوجيه العقاري والتهيئة و التعمير، إلى جانب النصوص المتعلقة بالأراضي ذات الطابع الفلاحي، ورغم الجهود التشريعية التي بذلها المشرع الجزائري من أجل تحقيق حماية للأراضي الفلاحية، إلا أن هذه الأخيرة لاتزال تواجه تهديدات متزايدة نتيجة إستمرار ظاهرة البناء الغير شرعي و التوسع العمراني.

تبرز مجموعة من الفرضيات التي تسعى هذه الدراسة إلى إختبار مدى صحتها من خلال التحليل القانوني للنصوص والآليات المعتمدة في حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني وذلك من خلال إفتراض ان الإطار المفاهيمي للأرض الفلاحية والتوسع العمراني يهدف إلى توضيح المفاهيم الأساسية المتعلقة بهما وتحديد العلاقة بينهما في ظل التحولات العمرانية

كما يهدف المشرع الجزائري إلى وضع آليات قانونية وقائية وردعية تسعى إلى حماية الأراضي الفلاحية من مختلف أشكال التوسع العمراني والإعتداءات غير المشروعة.

تتجلى أهمية الدراسة في الأهمية العلمية والأهمية العملية، بحيث أن الأهمية العلمية لهذه الدراسة تتجلى في كونها تعالج موضوعا قانونيا بالغ الأهمية يتمثل في حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني، من خلال تحليل المفاهيم الأساسية المرتبطة بالأراضي الفلاحية والتوسع العمراني، ودراسة الإطار القانوني المنظم لها في التشريع الجزائري، كما تساهم في إبراز مختلف الآليات القانونية، مما يساعد على فهم مدى تماسك المنظومة القانونية في هذا المجال وتقييم فعاليتها.

أما الأهمية العملية، تتمثل في كونها تسلط الضوء على واقع الاعتداءات المتزايدة على الأراضي الفلاحية نتيجة التوسع العمراني، وتبحث في مدى فعالية القوانين المطبقة في الحد من هذه الظاهرة، كما تساهم في توعية صناع القرار بضرورة تعزيز الرقابة وتفعيل أدوات الحماية القانونية بشكل أكثر صرامة، بما يضمن الحفاظ على الثروة العقارية الفلاحية وتحقيق تنمية عمرانية متوازنة.

وتهدف هذه الدراسة إلى إبراز الإطار المفاهيمي للأراضي الفلاحية والتوسع العمراني ومدى تأثير هذا الأخير على الأراضي الفلاحية، إضافة إلى بيان مختلف الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لحمايتها، مع تسليط الضوء على مدى فعالية هذه الآليات في الحد من الاعتداءات الواقعة عليها. كما تهدف إلى تحليل النصوص القانونية ذات الصلة، وبيان أهم النقائص والصعوبات التي تعيق تحقيق الحماية القانونية المنشودة، إضافة إلى إقتراح بعض الحلول والتوصيات التي من شأنها تعزيز حماية الأراضي الفلاحية وضمان إستغلالها بما يحقق متطلبات التنمية المستدامة والأمن الغذائي.

ويعود اختياري للموضوع محل الدراسة للأسباب الذاتية والتمثلة في الرغبة الشخصية في دراسة موضوع يرتبط بالعقار والفلاحة والتعمير، إضافة إلى الاهتمام بالقضايا المرتبطة بحماية الثروة العقارية الوطنية.

أما الأسباب الموضوعية، فتتجلى في الإنتشار المتزايد لظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية وكثرة النزاعات المرتبطة بالبناء الغير شرعي.

من خلال ما سبق نطرح الإشكالية الآتية:

هل حققت المنظومة القانونية الجزائرية التوازن المأمول بين حماية الأراضي الفلاحية ومتطلبات

التوسع العمراني؟

ولمعالجة هذا الموضوع تم الإعتماد على المنهج الوصفي، من خلال بيان المفاهيم القانونية المتعلقة بالأراضي الفلاحية والتوسع العمراني.

كما تم الإعتماد على المنهج التحليلي، وذلك من خلال دراسة النصوص القانونية للعقار الفلاحي وتحليل مختلف الآليات الوقائية والردعية.

لغرض الوصول إلى هدف الدراسة والإجابة على التساؤلات المطروحة قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين كالآتي:

جاء الفصل الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي والقانوني لحماية الأراضي الفلاحية، حيث تم تقسيمه إلى بحثين، سنتطرق في المبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي والتشريعي للأراضي الفلاحية، أما المبحث الثاني فسنتطرق إلى ظاهرة التوسع العمراني وأثره على الأراضي الفلاحية.

أما الفصل الثاني، فقد جاء بعنوان آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني وقد تم تقسيمه إلى بحثين أيضا، بحيث أن المبحث الأول جاء لتوضيح الآليات الوقائية للأراضي الفلاحية، أما المبحث الثاني فقد جاء لبيان الآليات الردعية للأراضي الفلاحية.

الفصل الأول

مرت العصور، وارتبطت حياة الانسان ارتباطا وثيقا بالأرض، حيث شكلت هذه الأخيرة أساس الاستقرار البشري ومصدرا للعيش والإنتاج، فبفضلها نشأت أولى التجمعات البشرية وتطورت مختلف الأنشطة الاقتصادية، وعلى رأسها النشاط الفلاحي الذي ظل لقرون طويلة الركيزة الأساسية لضمان بقاء المجتمعات واستمرارها، ومع تطور الزمن شهدت المجتمعات تحولات عميقة مست مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية، الأمر الذي انعكس بدوره على طبيعة استغلال الانسان للأرض، حيث لم تعد هذه الأخيرة مجرد وعاء للإنتاج الزراعي بل أصبحت مجالا تتقاطع فيه عدة وظائف وأنشطة.

وفي ظل هذه التحولات، برزت ظاهرة التمدن كإحدى السمات البارزة للعصر الحديث، حيث تسارعت وتيرة النمو الحضري بشكل ملحوظ نتيجة الزيادة السكانية والتطور الصناعي وتحسن مستوى المعيشة، مما أدى إلى توسع المدن وامتدادها على حساب المجالات المجاورة لها، وقد صاحب هذا التوسع العمراني ضغط متزايد على الموارد العقارية بصفة عامة، وعلى الأراضي الفلاحية بصفة خاصة، نظرا لما تتميز به من موقع وقيمة اقتصادية، بحيث تعد الأراضي الفلاحية من أهم الموارد الطبيعية التي تعتمد عليها الدول في تحقيق الأمن الغذائي ودعم التنمية الاقتصادية، الأمر الذي يفرض ضرورة تحديد مفهومها وبيان خصائصها المختلفة، غير أن هذه الأهمية أصبحت مهددة في ظل تزايد ظاهرة التوسع العمراني الذي أضحت من أبرز التحولات التي يشهدها المجال الحضري لما لها من تأثير مباشر على استهلاك الأراضي الفلاحية.

وفي هذا السياق يكتسي التطرق إلى الإطار المفاهيمي لكل من الأراضي الفلاحية وظاهرة التوسع العمراني من أجل فهم طبيعة كل منهما وإبراز العلاقة القائمة بينهما، وعليه سيتم التطرق في هذا الفصل لدراسة مفهوم الأراضي الفلاحية وخصائصها وكذا تصنيفاتها، ثم التطرق إلى مفهوم التوسع العمراني وأنواعه وأشكاله وكذا أسبابه، وذلك تمهيدا لفهم الإشكالات المرتبطة بتأثير هذه الظاهرة على الأراضي الفلاحية.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والتشريعي للأراضي الفلاحية.

تعتبر الأراضي الفلاحية ركيزة أساسية للأمن الغذائي والسيادة الوطنية مما يفرض ضرورة إخضاعها إلى إطار مفاهيمي وتشريعي دقيق يضمن حمايتها من التعدي والتعسف في استغلالها، بحيث تتميز بطبيعة تقنية وقانونية مزدوجة فهي من جهة كيان حيوي يتحدد بناء على خصائصه الطبيعية وقدرته الإنتاجية وكذا تصنيفاته التقنية، ومن جهة أخرى هي كيان قانوني يخضع لنظام توزيع الملكية و يفرق بين مختلف الملكيات، وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، "المطلب الأول" سوف نتناول فيه مفهوم الأراضي الفلاحية وطبيعتها القانونية، أما "المطلب الثاني" فسوف نتطرق إلى التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية.

المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية وطبيعتها القانونية.

لتحديد مفهوم الأراضي الفلاحية وطبيعتها القانونية ينبغي الوقوف أولاً إلى تبيان آراء الفقهاء حول تعريف الأراضي الفلاحية إضافة إلى أهم ما جاء به المشرع الجزائري في هذا السياق "كفرع أول"؛ بعدها نتطرق إلى أهم الخصائص التي تميزت بها عن باقي الأراضي الأخرى "كفرع ثاني"؛ وأخيراً نتطرق إلى أهم التصنيفات التقنية التي عرفتتها الأراضي الفلاحية "كفرع ثالث".

الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية.

سنتناول في هذا الفرع تعريف الأراضي الفلاحية سواء من الناحية الفقهية أو التشريعية.

أولاً- التعريف الفقهي للأراضي الفلاحية:

حسب تعريف الفقهاء الأراضي الفلاحية هي: "كل الأرض التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي أو نباتي أو التي يمكن أن تكون أرضية لذلك الإنتاج".¹
ولقد عرف الأستاذ حمدي عبد الرحمن الأراضي الفلاحية على أنها:

"هي الأراضي القابلة للزراعة بحالها أي صالحة للإنبات دون استصلاح؛ يستوي بذلك أن تكون مزرعة بالفعل أو ليست كذلك فما دامت الأرض قابلة للزراعة دون استصلاح فهي أرض زراعية حتى ولم تكن تزرع فعلاً".²

¹ سلطان عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، سنة 2018، ص 11.

² هشان آسيا، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقاً للتشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس المدية، سنة 2017، ص 21.

وعرفها آخرون بأنها: "هي الأرض الصالحة لان تستغل عن طريق زراعتها أيًا كانت المحاصيل التي تزرع فيها، ويمكن لاعتبار الأرض فلاحية، ان تكون صالحة للزراعة حتى ولم يتم زراعتها بالفعل".¹ ومن خلال هذه التعريفات الفقهية تعتبر الأراضي الفلاحية في نظر الفقهاء أنها تتميز بأراضي قابلة للزراعة دون الحاجة إلى القيام بإصلاحات في الأرض، وذلك نتيجة خصائص طبوغرافية تجعلها قابلة لذلك.²

ثانيا- التعريف القانوني للأراضي الفلاحية:

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية في نص المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 25/90 بأنها: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً بعد تحويله".³

والملاحظ من هذا التعريف ان المشرع الجزائري ركز بشكل أكبر على مبدأ ضرورة ان تكون الأرض منتجة وذلك عوضاً عن مبدأ الأرض لمن يخدمها، فالمبدأ الأول يهتم بعامل الإنتاج مهما كان مصدره او حتى كيف تم الحصول عليه، فالمهم هنا هو اشباع رغبات المستهلكين. أي ان الأراضي الفلاحية هي التي يمكن من خلال استغلالها الحصول على منتجات غذائية فلاحية قابلة للاستهلاك البشري أو الحيواني أو للاستهلاك الغير مباشر، أي أنها قابلة لأن تصنع وتحول إلى منتجات صالحة للاستهلاك.⁴

أما فيما يخص تعريف الأراضي الفلاحية في القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي،⁵ فانه لم يقدم تعريفاً صريحاً لها، غير انه قام بوضع ضوابط عامة حول منع تحويلها وتصنيفها.

¹ سلطاني عبد العظيم، السابق الذكر، ص 11.

² ضبا بعة شيماء، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية

الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2022، ص 12، 13.

³ القانون 25/90، المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، سنة 1990، ص 1561.

⁴ سلطاني عبد العظيم، السابق الذكر، ص 11.

⁵ القانون 16/ 08، المؤرخ في شعبان عام 1429 الموافق ل 3 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، العدد 46، سنة

2008، ص 04.

فالمادة 01 من نفس القانون جاءت بأنه يهدف الى تحديد عناصر الفلاحة وكيفية مساهمتها للنهوض بالتنمية المستدامة وكذا المساهمة في تحسين الامن الغذائي للبلاد.

الفرع الثاني: الخصائص القانونية للأراضي الفلاحية.

نص المشرع الجزائري على تعريف الأراضي الفلاحية حسب المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 90/25¹ وقد توضح من خلال هذه المادة عدة خصائص تتميز بها الأراضي الفلاحية وهي كالآتي:

أولا_ الأراضي الفلاحية أراضي منتجة:

لا تعتبر الأراضي فلاحية إذا كانت غير منتجة فيجب أن تنتج وذلك بتدخل الإنسان على تلك الأراضي، سواء أن كانت تدخل بالحرث أو السقي أو الغرس وغير ذلك، اضافة إلى ذلك الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي كالبيوت البلاستيكية أو الآبار، وتعتبر بهذا أن كل الأراضي التي تنتج طبيعيا أي دون تدخلات أجنبية من طرف الإنسان فلا تعد ارض فلاحية بل تصنف من ضمن الأراضي الرعوية أو الغابية باعتبارها ذات غطاء نباتي تنتجه الطبيعة.²

ثانيا_ الأراضي الفلاحية ذات إنتاج سنوي أو خلال عدة سنوات:

يقصد بالإنتاج السنوي ما يكون انتاجها دوريا سواء كان إنتاجا للحبوب أو جنيا للثمار، ويكون الإنتاج خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة حيث يتم جني ثمارها خلال عدة سنوات لتصبح بعد ذلك بصفة دورية عندما تصبح مثمرة.³

ثالثا_ الخاصية الاقتصادية للأراضي الفلاحية:

يتمثل دورها في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان؛ فمثلا توفير الخضر والفواكه يعود في إشباع حاجيات بصفة مباشرة، أما استغلال المنتج الزراعي في الصناعة أي بعد تحويله إلى منتج صناعي كتعليب الطماطم وتصبير الخضر والفواكه⁴، هنا نكون بصدد إشباع الحاجيات بصفة غير مباشرة والتي تعود بالفائدة خاصة على الإنسان.

¹ القانون 25/90، السابق الذكر، ص 1561.

² ضبا بعة شيماء، السابق الذكر، ص 13.

³ سلطان عبد العظيم، السابق الذكر، ص 12.

⁴ ضبا بعة شيماء، السابق الذكر، ص 13، 14.

الفرع الثالث: أنواع الأراضي الفلاحية.

يعتبر تصنيف الأراضي الفلاحية من العمليات التقنية وحسب ما جاء به المشرع الجزائري فيمكننا تقسيمها إلى تصنيفين وهما:

التصنيف الأول يعتمد على التصنيف المنصوص عليه في القانون رقم 88/33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989¹، والقائم على أساس المناخ السائد وخضوع الأراضي الفلاحية لنظام السقي، أما التصنيف الثاني فيتمثل في التصنيف المنصوص عليه في المادة 05 من قانون التوجيه العقاري 90/25 المتعلق بضوابط علم التربة؛ المناخ والسقي.²

أولاً- أنواع الأراضي الفلاحية حسب قانون المالية لسنة 1989:

بالرجوع إلى المادتين 80 و 81 من قانون المالية لسنة 1989، والتي تم تعديلها بموجب قانون المالية لسنة 1994 حيث قسم المناطق إلى أربعة وهي كالاتي:

المنطقة أ: وهي التي تضم أراضي السهول الساحلية المجاورة للسواحل بحيث كمية الأمطار فيها تتجاوز 600 ملم.

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

المنطقة ج: هي المنطقة التي تضم أراضي السهول والتي كميات الأمطار فيها ما بين 350 الى 450 ملم.

المنطقة د: تضم كل الأراضي الفلاحية الأخرى التي نسبة الأمطار فيها تقل عن 350 ملم وكذا الواقعة منها بالجبال.³

ثانياً- أنواع الأراضي الفلاحية حسب قانون التوجيه العقاري 90/25:

حسب نص المادة 05 من قانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 فقد قسم المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية تقسيماً طبوغرافياً معتمداً على عدة ضوابط متمثلة في التربة؛ المناخ والسقي، والتي نصت على ما يلي: "تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جداً وأراضي خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي"⁴.

¹ القانون رقم 88/33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية، العدد 54، سنة 1988، ص 1759.

² سلطاني عبد العظيم، السابق الذكر، ص 12.

³ القانون 88/33، السابق الذكر، ص 1779.

⁴ القانون 90/25، السابق الذكر، ص 1561.

ووفقا لنص هذه المادة تصنف الأراضي الفلاحية إلى أربعة أصناف كالاتي:

1/الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:

تعتبر الأراضي الفلاحية الخصبة جدا من أهم أنواع الأراضي الفلاحية، وهذا نظرا لطاقتها الإنتاجية العالية، وذلك بالرجوع للعوامل التي تتمتع بها أراضيها العميقة والتربة الحسنة أي صالحة للزراعة وقابله للسقي وذلك حسب نص المادة 06 من قانون التوجيه العقاري 90/25.

2/الأراضي الفلاحية الخصبة:

نصت عليها المادة 07 من قانون التوجيه العقاري 90/25 كالاتي:

"الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير مسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي" ¹.

3/الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة:

شملت مجموعة من الأراضي كما يلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- الأراضي الغير مسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.
- الأراضي الغير مسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي الغير مسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق في الطبوغرافية.

وقد ذكر المشرع الجزائري هذه الأنواع في المادة 08 من قانون التوجيه العقاري 90/25.²

¹ القانون 90/25، السابق الذكر، ص 1561.

العائق الطبوغرافي: "كل خاصية طبيعية ناتجة عن تضاريس الأرض، كاختلاف الارتفاعات والانحدارات، والتي من شأنها ان تعرقل او تحد من استغلال الأراضي او تعيق عمليات التهيئة والتعمير، سواء من الناحية التقنية او الاقتصادية، مما يستدعي مراعاتها قانونا عند التخطيط العمراني وتوجيه استعمالات الأرض". (مقال الطبوغرافية، موقع المعرفة، جوان 2025، يوم 2026/05/04، الساعة 00:30 ليلا، <http://www.marefa.org>).

² القانون 90/25، السابق الذكر، ص 1561.

4/ الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة:

وتعتبر من أكثر الأراضي الفلاحية تدهورا، بحيث جاء في نص المادة 09 من قانون التوجيه العقاري 25 /90 على أنها أراضي ذو عوائق طبوغرافية كبيرة كما تشكل عوائق 1 في الأمطار والعمق والانجراف وغيرها.¹

المطلب الثاني: التصنيف القانوني لملكية الأراضي الفلاحية.

تصنف جميع الأملاك العقارية وفقا لنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 25 /90 المؤرخ في 1990/11/18، بحيث صنف الأملاك العقارية حسب هذه المادة إلى أملاك وطنية، أملاك خاصة، وأملاك وقفية.²

وعليه وباعتبار الأراضي الفلاحية ملكية عقارية فإنها تنتمي حتما إلى نوع من هذه الأنواع المذكورة أعلاه لكنه يختلف تصنيفها؛ كما ذكرنا سابقا فقد قمنا بتصنيفها تصنيفا تقنيا وفي هذا المطلب سوف نقوم بتصنيفها تصنيفا قانونيا وبهذا نقوم بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع "الفرع الأول" الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة؛ "الفرع الثاني" الأراضي الفلاحية مملوكة ملكية خاصة أما "الفرع الثالث" سنتناول فيه الأراضي الفلاحية الوقفية.

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

تتخصر الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ملكيتها للدولة فقط؛ ونظرا لأهميتها فرضت عليها التبعية وذلك بغرض حماية الأملاك العامة والخاصة للدولة وتعتبر الأراضي الفلاحية عبارة عن ثورة قومية قائمة بذاتها خاصة وأنها غير قابلة للتقادم ولا قابلة للحجز، وتخضع للتصرفات القانونية خاصة قانون التوجيه الفلاحي 16 /08 المؤرخ في 03/08/2008.³

¹ القانون 25/ 90، السابق الذكر، ص 1562.

² القانون 25/90، سابق الذكر، ص 1563.

³ القانون 16/08، السابق الذكر، ص 04.

أولا_ الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بالصالحة للزراعة:

منذ الاستقلال حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة باهتمام وافر من طرف المشرع الجزائري، متمثلة في الثورة القانونية التي توالفت على الأراضي خلال 30 سنة، ويمكننا القول انها عبارة عن ستة قوانين وتتمثل فيما يلي:

من بين أهم وأول القوانين التي ظهرت في شأن هذه الأراضي هو الأمر رقم 68 / 653 المؤرخ ب 1968/12/30 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة،¹ فقد قامت الدولة بدون مقابل باستغلال الفلاحة المتكونة من الأموال المنقولة والعقارية المدرجة ضمن أملاك الدولة إلى جماعة من العمال الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في نص المادة 01 من المرسوم رقم 69 / 15 المؤرخ ب 1969/12/15.²

في حيث يقوم العمال بالانتفاع بهذا الاستغلال لمدة غير محدودة ومعنى ذلك أن لهم حق الانتفاع غير محدد المدة، ولكن بشرط عدم التصرف فيه أو الحجز عليه، ويتم تطبيق هذا النظام المعروف بنظام التسيير الذاتي على الأراضي التابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانوا لهم مواقف معادية لحرب التحرير.³ وبهذا استلزم على المشرع الجزائري إصدار الأمر رقم 71 / 73 المؤرخ/08 / 11 / 1971 والخاص بالثورة الزراعية⁴، بسبب بعض الأراضي التي بقيت تابعة للأمالك الوطنية وذلك مثل الأراضي البلديات وكذلك أراضي الخواص الذين كانوا لا يستغلونها بصفة شخصية ومباشرة.

ويتمثل الفرق بين كل من نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية في ذلك أن الأول لا ينتقل للورثة أصلاً؛ أما قانون الثورة الزراعية فيتم منح أراضي الصندوق الوطني لها وبدون مقابل، على أساس الانتفاع المؤبد وينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث؛ ويعود هذا الاختصاص إلى القضاء العادي؛ والذي يتمتع بهذه الصفة هو قانون الثورة الزراعية وذلك بهدف تقريب العدالة من المستفيدين لا غير.

¹ الامر رقم 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، العدد 15، سنة 15 فبراير 1969، ص 154.

² مرسوم رقم 15/69 المؤرخ 28 ذي القعدة عام 1388 الموافق ل 15 فبراير 1969، يتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها، ج ر، العدد 15، سنة 1969، ص 156.

³ بن معمر رابع، تصنيف الأراضي الفلاحية، مجلة العربية للأبحاث في العلوم الإنسانية الاجتماعية، جامعة تبسة، المجلد رقم 02، العدد 16، سبتمبر 2016، ص 4، 5.

⁴ الامر رقم 73/71 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق ل 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر، العدد 97، سنة 1971، ص 1642.

بعدها ظهر القانون رقم 87 / 19 المؤرخ في 8/12/1987 والذي قام بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية¹، ومن ميزاته انه منح حق انتفاع للمستفيدين مؤبدا مقابل إتاوة سنوية.

بعدها في سنة 1997 ظهر للمشرع الجزائري أن قانون 87 / 19 لم يكن في مستوى الأعمال المرجوة بحيث تم تأجير الأراضي الفلاحية لأشخاص قاموا ببيعها لأشخاص آخرين². فشيدوا فوقها محلات وسكنات ضخمة نتيجة ذلك ظهر القانون رقم 10 / 03 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.³

ثانياً_ الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الإستصلاحية:

حسب القانون 83 / 18 المؤرخ في 13/8/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية⁴، فيمكننا القول ان الاستصلاح بالرجوع لهذا القانون هو القيام بعمل كتعبئة المياه والتهيئة والسقي والحفاظ على تربة الأراضي، بحيث يكون هذا العمل من شأنه جعل الأراضي الفلاحية مؤهلة للاستغلال؛ ويعتبر الاستصلاح هنا معلق على شرط فاسخ ويكون ذلك بعد انجاز المشروع بحيث يتحول هذا الأخير إلى تنازل، وبذلك تنتقل ملكية الأرض المستصلحة إلى المستفيد الذي أتم برنامجه بالاستصلاح.

بعد هذا القانون ظهرت بعض المراسيم التنفيذية أولها المرسوم التنفيذي رقم 92 / 289 المؤرخ في 06 / 07 / 1992 يتعلق بشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات اكتسابها.⁵

¹ قانون رقم 87/19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل 8 ديسمبر 1987، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، العدد 50، سنة 1987، ص 1918.

² بن رقية بن يوسف، العقار الفلاحي، محاضرات ألقيت على طلبة السنة أولى ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، السنة 2011.

³ القانون رقم 10/03، المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 46، سنة 2010، ص 04.

⁴ قانون رقم 83/18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق ل 13 غشت سنة 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 34، سنة 1983، ص 2045.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 92/289 المؤرخ في 06 جويلية 1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات اكتسابها، ج ر، العدد 55، سنة 1992، ص 1508.

والذي جاء فيه أن الأراضي المعنية بالاستصلاح هي نفسها المنصوص عليها في المادة 18 من قانون التوجيه العقاري، بحيث عرف المرسوم الاستصلاح في المادة الثانية منه انه: " كل الأعمال المرتبطة بتجديد المياه والتمويل بالطاقة واستصلاح الأرض مع تهيئتها وسقيها، وكذا القيام بكل الأعمال التي من شأنها تحقيق الإنتاج الزراعي."

إضافة إلى المادة 05 من نفس المرسوم والتي جاءت وبينت الأشخاص المستفيدين من عملية الاستصلاح واشترطت في نص المادة على ضرورة وإلزامية الجنسية الجزائرية لذلك الشخص الطبيعي أو المساهم في الشخص المعنوي فقط؛ أما فيما يتعلق بالمرسوم التنفيذي الثاني رقم 483/97 المؤرخ ب 1997 /12/15، الذي يتعلق بتحديد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية واعبائه وشروطه،¹ فالاستصلاح هنا هو ما يعرف بأنه كل عمليات الاستثمار التي من شأنها أن تجعل طاقات الأملاك العقارية تحقق إنتاجا مع تميمها.

إضافة إلى ذلك المنشور الوزاري الذي جاء بضرورة إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات والمرتبطة بتحفيزات مالية للفلاحين والمستفيدين، وذلك من أجل توزيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية في إطار سياسة التجديد الفلاحي والريفي والمتمثل في المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/2/23².

الفرع الثاني: أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة (الخواص).

بالرجوع إلى المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 90 / 25 فنرى أنها صنفت الأملاك العقارية على اختلاف الأنواع ومن بين أنواعها الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة أو أملاك الخواص؛ وسنتطرق من خلال هذا الفرع إلى عنصرين "العنصر الأول" يتضمن القوانين التي كرست حق الملكية الخاصة أما "العنصر الثاني" سنتطرق إلى استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية واعبائه وشروطه، ج ر، العدد 83، سنة 1997، ص 15.

² المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري، يحدد كفاءات إنشاء المستثمرات الفلاحية الجديدة وتربية المواشي لاستصلاح الأراضي، ج ر، العدد 12، سنة 2011، ص 24.

أولاً- ضمان حق الملكية الخاصة في التشريع الجزائري:

تنص المادة 674 من القانون المدني على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة".¹

نجد من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري عرف حق الملكية، وأكد على استعماله في ظل احترام القوانين والأنظمة، أي أنه قام بربط استعمال هذا الحق مع ضرورة عدم مخالفته للقانون. وحسب نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري 90/25 فقد نصت على ما يلي: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقاً لطبيعتها أو غرضها".²

وحسب نص المادة 28 من قانون التوجيه العقاري 90/25 والتي جاء فيها ما يلي: "الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور".³

من خلال ما جاءت به المواد المذكورة سابقاً وحسب التعريفات الواردة بها فإنه نجد أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح حق التمتع وحق التصرف ويقصد بذلك حق الاستعمال والاستغلال.⁴ وبالتالي يعتبر حق الملكية عبارة عن التصرف واستغلال الشيء واستعماله بشكل دائم لكن في حدود القانون.⁵

ومن هنا نرى أن الملكية الخاصة بالنظر إلى الشخص المالك تنقسم إلى ملكية فردية أو تامة وفيها تتركز السلطات الثلاث: التصرف؛ الاستعمال؛ الاستغلال في يد مالكيها.⁶ والجدير بالذكر أن ليس كل مالك ينتفع دائماً بملكه، فهنا لو ذكر المشرع الجزائري عنصر التصرف فقط لكان هنا حق التصرف والتمتع محصوران فقط في يد المالك، على خلاف ذكره لكلا العنصرين فهنا نعتبر أن الانتفاع ليس للمالك فقط بل يمكن أن ينتفع به شخص آخر على سبيل الاستغلال.

¹ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر، 1975، ص1033.

² القانون 90/25، السابق الذكر، ص1563.

³ قانون 90/25، السابق الذكر، ص1563.

⁴ سميشي فانت، التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة قسنطينة 01، المجلد رقم 01، العدد 04، ديسمبر 2018، ص ص143، 144.

⁵ سميشي فانت، السابق الذكر، ص ص143، 144.

⁶ حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة للحصول على شهادة دكتوراة في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة 2015، ص ص48، 49.

1/ عناصر الملكية: وتتمثل عناصر الملكية فيما يلي:

أ/ التمتع: يقصد به التمتع بالمال العقاري أي الأرض الفلاحية، سواء كان هذا التمتع بصفة مباشرة أي عن طريق المالك الأصلي، فهنا نكون امام استعمال الشيء، او كان التمتع بالشيء بصفة غير مباشرة أي عن طريق الغير مقابل اجر يتقاضاه، فهنا نكون امام استغلال الشيء، وفي بعض الحالات قد يستغل المالك الشيء مباشرة بنفسه.

فهنا نرى ان حق الملكية تتجزأ أو تنفرع عنه حقوق عينية أخرى كحق الانتفاع، والاستعمال والسكن، وبهذا نقول ان المالك يتيح له الحق العيني سلطة مباشرة على المال العقاري.

ب/ التصرف: عمل المشرع الجزائري على منح حق التصرف في المال العقاري وفقا لما يراعي مصلحته، مع ضرورة عدم مخالفة القواعد القانونية، والتصرف قد يكون ماديا كما قد يكون قانونيا.

• **التصرف المادي:** يقصد بالتصرف المادي هو ذلك التصرف في حقه بكافة الاشكال مثل قطع الأشجار، هدم البنايات او حتى المنشآت التي تكون ضمن المال العقاري المتصرف فيه، أي انه يتصرف في الشيء اما باستهلاكه او تغييره او حتى إعدامه.

• **التصرف القانوني:** لمالك المال العقاري التصرف فيه بكل الاشكال القانونية، سواء أدى هذا التصرف القانوني الى زوال هذا الحق كليا او تقييده كرهن الأرض الفلاحية.¹

ثانيا- تدخل الدولة لضمان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص:

يؤكد قانون التوجيه العقاري 25/90 في العديد من نصوصه على ضرورة الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، وإلزامية استغلالها ومنع الاضرار بها، خاصة وفق المادة 28 والاحكام الواردة بين المادتين 48 و57، فقد جاءت هذه النصوص لتعزيز قاعدة قانونية جديدة، مفادها ان استثمار الأراضي الفلاحية يجب ان يتوافق مع دورها الاقتصادي والاجتماعي.

وفي هذا الإطار، يرى البعض ان القانون أعاد الاعتبار للملكية الخاصة، لكنه في الوقت ذاته أتاح للدولة ان تفرض قيودا وضوابط على ممارسة حق الملكية،² وبناء على المادة 28 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري،³ إضافة الى بعض النصوص القانونية الأخرى خاصة المواد من 33 الى 36 والمادة 48.

¹ بن معمر رابع، السابق الذكر، ص ص03، 04.

² سميثي فاتن، السابق الذكر، ص ص 144، 145.

³ قانون 25/90، سابق الذكر، ص1563.

فقد نص المشرع الجزائري على ضرورة استثمار الأراضي الفلاحية بما يتماشى مع الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لها، وفق المفهوم الحديث للأراضي الفلاحية، وهكذا اعتبر المشرع ان هذا الاستغلال اجباري وهو قسدي أساسي يحد من حق الملكية الخاصة، حيث اعتبر القانون ان عدم استثمار الأراضي الفلاحية يعد تعسفا في استخدام الحق.

ومن هنا اقر المشرع الجزائري هذا المبدأ بناء على ان عدم استغلال الأراضي الفلاحية ينعكس سلبا على دورها الاقتصادي والاجتماعي، وبالتالي ينعكس على المصلحة العامة التي حددها القانون. وبناء عليه، أصبح استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة واجبا قانونيا على كل مالك للأرض او حائز لها، وبحسب المادة 49 فان الأراضي الفلاحية الغير مستثمرة هي كل قطعة ارض تثبت علنيا انها لم تستغل زراعيًا لموسمين متتاليين على الأقل.

وتتدخل الدولة لإثبات هذا العدم عبر آليتين إداريتين: الأولى هي لجنة الإثبات عدم استغلال الأراضي وفق للمادة 50، اما الآلية الثانية فتتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،¹ والذي أنشئ تطبيقا لأحكام المادتين 51 و52 من قانون التوجيه العقاري 25/90.²

الفرع الثالث: أراضي فلاحية وقفية.

يعتبر الوقف بصفة عامة من المؤسسات التي لعبت دورا هاما في تاريخ الحضارة الإسلامية، فإذا تأملنا في تاريخ الوقف وما كان يلعبه من أدوار في الحياة الاقتصادية للمجتمع والدولة وهذا الكم الهائل من الاراضي والعقارات وغيرها، يمكن اعتباره موردا أساسيا وكافيا لتمويل المشاريع الاقتصادية والقطاعات الخدماتية، ونظرا للوضعية التي وصلت إليها الأوقاف في الوقت الحالي فإنه يدعو إلى ضرورة احيائها؛ وعليه سنتطرق "أولا إلى تعريف الوقف ونذكر أركانه" ثم نتناول "أساليب استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية ثانيا".

¹ سميحي فانت، مرجع سابق، ص145.

² قانون 25/90، سابق الذكر، 1565.

أولاً- تعريف الوقف وأركانه:

عرف المشرع الجزائري الوقف بعده نصوص قانونية، بحيث جاءت في نص المادة 03 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم على أن: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".¹

ونصت المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري على أن: "الوقف وحبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".²

كما عرفه قانون التوجيه العقاري 25/90 في المادة 31 منه على أن: "الأمالك الوقفية هي الأملاك العقارية التي جسدها ملكها بمحض إرادته لجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجداً أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصيين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".³

من خلال هذه التعريفات القانونية للوقف يمكن القول أن المشرع الجزائري لم يبقى المال محل الوقف في ملكية الواقف، كما أقرت هذه النصوص على إلزامية التصديق بالمنافع هذا المال وبهذا نستنتج ان الوقف يتكون من أربعة أركان كالاتي:

- 1/الواقف: هو الشخص المالك الذي أنشأ بإرادته المنفردة الوقف وجعل ملكيته من بعده غير مملوكة لأحد غيره بحيث يشترط فيه أن يكون بالغاً عاقلاً وأن يكون مالك الشيء الموقوف غير محجور عليه لفسه أو لدين وقد اختلف الفقهاء في شرط ان يكون الواقف مسلماً أو لا.
- 2/الصيغة: صيغة الوقف هي ذلك الإيجاب الصادر عن الواقف نتيجة التصرف الصادر عن إرادته المنفردة وتكون تعبيراً عن إرادة كاملة لديه، وبهذا تعتبر صيغة الوقف عبارة عن لفظ ويمكن ان تكون كتابة أو شفاهة أو بالإشارة وهذا ما تؤكدته المادة 12 من قانون الأوقاف.⁴

¹ القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 ابريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر، العدد 21، سنة 1991، ص 690.

² القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق ل 9 يونيو 1984، يتضمن قانون الاسرة، ج ر، العدد 24، سنة 1984، ص 924.

³ قانون 25/90، السابق الذكر، ص 1563.

⁴ بركان سلمى، التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون توثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة مننوري 01 قسنطينة، السنة 2022، ص ص16، 17.

3/الموقوف عليه: نصت المادة 13 من قانون الأوقاف 10/91 على ما يلي: "الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف في عقد الوقف ويكون شخصا معلوما، طبيعيا أو معنويا".¹

حسب نص المادة السابقة يعتبر الموقوف عليه عبارة عن شخص طبيعي ويمكن أن يكون شخصا معنويا، وبشرط أن يكون جهة بر و أن لا يكون على معصية، ويمكن أن يكون هذا الأخير على عدد محصور أو غير محصور كما قد يكون الموقوف عليه محل وقف هو نفسه.²

4/محل الوقف: اعتبرت المادة 09 من قانون الأوقاف 10/91 محل الوقف من أركان الوقف كما نصت المادة 11 من نفس القانون على ما يلي: "يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة ويجب أن يكون محل الوقف معلوما؛ محددا ومشروعا".³

➤ ومنه يمكننا القول ان محل الوقف من أهم أركان الوقف ويمكن أن يكون إما عقارا كالأراضي والبنائيات وغيرها كما يمكنه أن يكون من المنقولات كالخيول على سبيل المثال.

ويشترط في محل الوقف حسب الفقرة 02 من المادة 11 من قانون الأوقاف 10/91 فإنه يستلزم أن يكون معلوما أن يعرف مكانه ومحددا ويجب أن يكون مشروعا غير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

ثانياً_ أساليب استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية:

قام المشرع الجزائري بتحديد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية وذلك بجعلها صنف من أصناف الملكية العقارية، ويكون ذلك بعقد إيجار منظم بموجب المرسوم رقم 14/70 الذي يحدد شروط وكيفية إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة⁴، ومن هنا يمكننا تقسيم الأراضي الفلاحية الوقفية إلى نوعين أراضي وقفية صالحة للزراعة وأراضي فلاحية وقفية بور.

1/الأراضي الوقفية الصالحة للزراعة:

ويقصد بها تلك الأراضي ذات الجودة العالية والمردود الإنتاجي الوفير، بحيث تكون مشمولة بالحماية القانونية مثل باقي الأراضي الفلاحية الأخرى.⁵

¹ القانون رقم 10/91، السابق الذكر، ص 691.

² بركان سلمى، السابق الذكر، ص18.

³ القانون رقم 10/91، السابق الذكر، ص 691.

⁴ ضبا بعة شيماء، السابق الذكر، ص17.

⁵ بركان سلمى، السابق الذكر، ص18.

لقد خصها المشرع الجزائري بعقد المزارعة إذ كانت هذه الأراضي زراعية، وعقد المساقاة إذا كانت الأراضي مشجرة، وذلك بهدف استثمار الأراضي الفلاحية وزراعتها وخدمتها عن طريق الغير، وذلك بشرط أن يقوم بتقسيم المحصول حسب الاتفاق بين الواقف والمتعاقد معه.¹

2/ الأراضي الوقفية البور:

تستثمر الأراضي الوقفية البور بواسطة عقد الحكر بحيث يعتبر عقد الحكر حق من الحقوق العينية بحيث يخول بذلك للمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة بالغرس والبناء عليها وهذا لمدة زمنية معينة على أن يدفع مقابل ذلك مبلغا يقارب ثمن الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد ويستوجب هذا العقد ضد الطرفين مع التزام كل منهما ببند عقد الحكر ويستلزم لانعقاد عقد الحكر أن يتوفر على مجموعة من الشروط حسب نص المادة 26 مكرر اثنين من قانون 07 / 01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف وهي كالآتي:

- يجب أن تكون الأرض محل الحكر أرضا موقوفا بورا.
 - لا بد من تحديد مدة الحكر في العقد ذاته وإن كانت بعضهم اشترطت الحد الأقصى ب 60 سنة.
 - يجب تحديد أجرة الحكر.
- وبما انه عبارة عن عقد فهناك مدة انقضائه، وينتهي عقد الحكر بانقضاء المدة المحددة في العقد، كما قد ينتهي عقد الحكر في حالة دمج الأراضي الوقفية محل الحكر ضمن الأراضي العمرانية إذا كانت مجاورة لتجمعات سكنية، كما ينقضي نزع ملكية للمنفعة العامة².

¹ ضبا بعة شيماء، السابق الذكر، ص18.

² بركان سلمى، السابق الذكر، ص ص20، 19.

المبحث الثاني: ظاهرة التوسع العمراني وأثره على الأراضي الفلاحية.

تعد ظاهرة التوسع العمراني من أبرز التحولات المجالية التي عرفها العالم في العصر الحديث، بحيث شهدت المدن نموا متسارعا وامتدادا ملحوظا نحو المناطق المحيطة بها ويعود ذلك إلى تضافر مجموعة من العوامل، على غرار الزيادة السكانية، والهجرة الريفية والتطور الاقتصادي، مما أدى إلى تزايد الطلب على السكن والخدمات والبنى التحتية، غير أن هذا التوسع لم يكن دائما منظما أو مدروسا غالبا ما تم على حساب الأراضي الفلاحية التي تعد موردا حيويا لتحقيق الأمن الغذائي والتنمية المستدامة، وعليه يستدعي الأمر دراسة هذه الظاهرة من حيث مفهومها وأنواعها وأشكالها إضافة إلى الأسباب التي أدت إلى تفاقم ظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية.

لذا سنبين في المطلب الأول "مفهوم التوسع العمراني"، أما المطلب الثاني فسننتظر فيه إلى "أسباب التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية".

المطلب الأول: مفهوم التوسع العمراني.

يعتبر التوسع العمراني من أبرز الظواهر التي شاهدها العالم في العقود الأخيرة عامة وفي الجزائر خاصة؛ بحيث يتمثل في الامتداد التدريجي نحو مختلف المناطق خاصة للأراضي الريفية والفلاحية بهدف تلبية حاجيات السكان من خدمات وبنى تحتية.

وهذا ما يدفعنا إلى دراسة هذه الظاهرة ونقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع؛ "الفرع الأول" نتناول فيه تعريف التوسع العمراني أما "الفرع الثاني" سوف نتطرق إلى أنواع التوسع العمراني وأخيرا سنتناول أشكال التوسع العمراني في "الفرع الثالث".

الفرع الأول: تعريف التوسع العمراني.

أوضحت ظاهرة التوسع العمراني بشكل كبير مؤخرا على حساب الأراضي الفلاحية مهما كان صنفها، فنشير الى مفهوم التوسع العمراني على انه توسع مدينة ما على حساب الأراضي المجاورة لها، بحيث تؤدي هذه الظاهرة الى تطوير المناطق الريفية والقيام بتغيير الطبيعة القانونية لها سواء اكانت هذه الأراضي تستخدم بشكل غير مدني او حتى انه لم يتم استغلال هذه الأراضي قط، فتحولت بفعل التوسع العمراني الى جزء جوهري وجزأ لا يتجزأ من التكتل العمراني.¹

¹ لبيدار عادل، ظاهرة التوسع العمراني في المناطق شبيه حضرية، "دراسة حالة مدن الحضنة"، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الهندسة المعمارية، تخصص هندسة معمارية، قسم هندسة معمارية، كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة 2025، ص 40.

ويقصد بالتوسع العمراني عملية الامتداد الجغرافي للنسيج الحضري خارج الحدود التقليدية للمدينة نحو الأرياف، ويعرف كذلك بأنه التحول التدريجي لاستعمالات الأرض من وظائفها الأصلية، خصوصا الزراعية منها، الى استعمالات حضرية كالسكن، الصناعة، والبنى التحتية.

ويأخذ هذا التوسع أشكالا متعددة، إما منظمة تستند الى مخططات عمرانية، او عشوائية تحدث دون رقابة او تخطيط مسبق، وهذا ما يؤدي الى عدة إشكالات في التهيئة او حتى التوازن البيئي.¹

من خلال ما سبق يمكن الإشارة الى ان التوسع العمراني يرتبط ارتباطا وطيدا بالتزايد الكبير في عدد السكان، وذلك نتيجة اتساع قاعدة المدن بشكل يؤثر على قدرتها في مواجهة مختلف التحديات سواء من الناحية الاجتماعية أو الاقتصادية أو حتى الثقافية، بحيث يعتبر من المفاهيم التي تعبر عن الشكل الجديد للنمو الحضري والديموغرافي، فقد عرفه بير ميرلن بأنه: "توسع المجال المبني؛ وهو النتيجة المنطقية لعملية التنمية العمرانية".²

وعرفه البعض بأنه: "عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة؛ وهو أيضا عملية زحف النسيج خارج المدينة سواء أكان أفقيا أو رأسيا او بطريقة عقلانية".³

ولقد عرف "هبر وكوتمان" التوسع الحضري بأنه: "عمليتين هما الانتشار والامتداد خارج حدود المدينة، أي توسع الهيكل الحضري للمدينة وانتشاره دون التقيد بحدود المناطق التي حدثت فيها تلك العملية".⁴

كما يعرف بأنه: "حدوث امتداد طبيعي للكتلة العمرانية، كنتيجة حتمية لمقابلة احتياجات النمو السكاني والأنشطة على تلك المراكز والأنشطة المختلفة التي تمارس بها".⁵

¹ خنيش أسامة، آثار التوسع العمراني على الأراضي الفلاحية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في التهيئة الريفية،

تخصص تهيئة ريفية، قسم علوم الأرض والكون، كلية علوم الطبيعة والحياة، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة 2025، ص 09.

² دشراوي خيرة، إشكالية التوسع العمراني بالمدن الساحلية، مجلة قانون النقل والنشاطات الميدانية، جامعة محمد بن أحمد وهران 02، المجلد 04، العدد 02، سنة 2017، ص ص 80، 81.

³ زواش حدة، العقار وإشكالية التوسع العمراني "دراسة حالة مدينة برج بوعريج"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قسم تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، السنة 2016، ص 28.

⁴ بديار عادل، السابق الذكر، ص 40.

⁵ خرخاش عفاف، التوسع العمراني واستعمالات الأراضي ضمن مفهوم التنمية المستدامة، "دراسة حالة مدينة المسيلة"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم الثالث، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، شعبة تسيير المدن والتعمير، قسم تسيير المدن والتعمير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 03، السنة 2022، ص 27.

بحيث تمثل الأنسجة التي تتوسع بشكل جيد عمليه لاستغلال العقار الفلاحي، أي انها عبارة عن زحف عمراني سواء من المجتمع العمراني أو من النسيج العمراني، ويكون إما بطريقة عمودية أو افقية خارج المدينة ويشترط أن يكون بشكل عقلاني وغير مبالغ فيه، أي أنه عبارة عن جزيئات عمرانية أو أشكال عمرانية ذات هندسة منتظمة أو شبه منتظمة فتشكل مجتمع عمراني متجانس.¹

وعليه نستنتج ان التوسع العمراني يعد ظاهرة حتمية مرتبطة بالنمو السكاني والتطور الاقتصادي، حيث يتمثل في امتداد المجال العمراني نحو المناطق المجاورة خاصة على حساب المجال الحضري إذ يشمل بناء السكنات والمرافق والخدمات خارج النطاق التقليدي للمدن، وعليه فان التوسع العمراني لا يقتصر على مجرد زيادة في المباني، بل هي عملية شاملة تمس تنظيم الفضاء وتغير من طبيعته ووظيفته.

الفرع الثاني: أنواع التوسع العمراني.

يتكون التوسع العمراني من عدة أنواع: ونقسمه الى ثلاثة اقسام من الناحية الشكلية؛ من الناحية التنظيمية؛ ومن الناحية القانونية.

أولاً_ من الناحية التنظيمية: وتنقسم إلى:

1_التوسع العمراني المنظم:

ويكون وفق تخطيط ودراسة محكمين، أي يكون التوسع العمراني هنا بشكل دقيق وعقلاني.² بحيث ان التوسع العمراني المنظم يكون بتدخل الدولة في توجيه العمران، وذلك بالاستعانة بمرافق ضرورية منظمة ومجهزة، وذلك وفقاً لمجموعة من المخططات وهذا من اجل تجنب الفوضى رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب.³

غير انه يسود الاعتقاد بان هناك بعض النقائص خاصة في هذه البرامج، مثل بعض الأخطاء في اختيار المواقع او حتى المبالغة في المساحات الأرضية المخصصة لها، إضافة الى التعدي على الأراضي

¹ محمد صبري، محسوب سليم، البيئة الطبيعية وتفاعل الإنسان معها، "د. ط"، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص 48، 49.

² زواش حدة، مرجع سابق، ص 28، 29.

³ نعيمة الزهرة بركاهم، وجدي فاطمة، أنماط وتوجهات التوسع العمراني وتبعاته في مدينة تيارت خلال فترة (1962/1843)، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص تاريخ المغرب العربي المعاصر، قسم العلوم الإنسانية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة ابن خلدون تيارت، سنة 2022، ص 06.

الفلاحية وإهمال جانب المساحات الخضراء في بعض المشاريع توسع العمراني، فقد استعملت في الجزائر العديد من وسائل التهيئة والتعمير، غير أن هذه الوسائل لم تفلح بشكل عام في التحكم في النسيج العمراني.¹

2_التوسع العمراني الغير منظم:

وهو عكس النوع الأول، فهذا النوع يتمثل في البنايات والأحياء الفوضوية والغير قانونية والتي تكون على حساب الأراضي الفلاحية أو الغابية وغيرها.²

وهو عبارة عن توسع عشوائي لمختلف أنواع البنايات، مما يسبب أزمة في السكن وزيادة سكانية هائلة، مما جعل مختلف بلدان العالم يعانون من هذه الظاهرة السلبية نتيجة الانفجار الديموغرافي في المدن وكذا النزوح الريفي نحوها، وهذا لانعدام وغياب وجود سياسة تنموية بين مختلف مجالات التنمية الحضرية والاقتصادية، مما يؤدي ذلك للإخفاق في إيجاد سياسة تهيئة واضحة في الأرياف، وهذا ما يؤدي الى الوقوع في نزوح الى المدن الكبرى وتهميش الأرياف، مما يخلق توسع عمراني غير منظم وعشوائي وذلك تقليلا من ضغط أزمة السكن.³

ثانيا_ من الناحية الشكلية: وتنقسم إلى نوعين:

1_ التوسع الخارجي:

ويطلق عليه التوسع الأفقي ويتجسد في الانتشار الأفقي المركزي، ويكون عبارة عن امتداد عمراني خارج المدينة، وهذا ما يؤدي إلى ظهور عدة تجمعات مختلفة الأشكال منها النمط الخطي أو نمط الشطرنج وغيرها، وهذا حسب الاتجاهات المتعلقة بشبكة الطرقات والمواصلات⁴، ويمكن أن نقسمه إلى عدة أقسام: أ/ الامتداد:

يعبر عن التوسع العمراني انطلاقا من المدينة الام وينتشر افقيا، وصولا الى خلق تجمعات مختلفة الاشكال، ويعتبر اتجاه شبكة المواصلات المحدد الرئيسي لها.

¹ النيبوع نور الهدى، التوسع العمراني على أطراف مدينة جامعة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص عمران وتسيير المدن، قسم علوم الأرض والكون، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2018، ص 02.

² زواش حدة، السابق الذكر، ص ص 28، 29.

³ نيبوع نور الهدى، مرجع سابق، ص 03.

⁴ بن محمد اسلام، لعمرى خديجة، التوسع العمراني وخطر الفيضانات، "دراسة حالة مدينة برج بوعريش"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص تسيير الاخطار الطبيعية في الوسط الحضري، فرع تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، سنة 2019، ص 10.

ب/ المدن الجديدة:

تكون بإنشاء مدن جديدة على مستوى إقليم المدينة الأم، وتكون بعيدة عن المدن الكبرى، وذلك من خلال توفير جميع الاحتياجات الضرورية للراحة والسكن والعمل والتنقل، وتكون مستقلة بذاتها ويتطلب ذلك تطوير قاعدة وظيفية صلبة، من سكنات وخدمات مختلفة وذلك بهدف تلبية الحاجيات المتزايدة للسكان.

ج/ المدن التابعة:

هي مدن تنشأ مع أطراف المدن الكبرى أو المركزية من أجل تقليل من حجم المدينة المركزية مع وجود ارتباط وظيفي بينهما، بحيث تقوم بتوفير العديد من التجهيزات والخدمات لسكانها بصفة معتبرة، وهذا يعني أنه لا يغني السكان عن اللجوء إلى المدينة الأم لأنها غالبا ما تكون مقر العمل.¹

د/ التجمعات السكانية الجديدة:

وهي مناطق يسودها تطور سكاني ومركز توظيف، وتعتبر هذه التجمعات حلا بديلا للسكن والتجمعات السكنية العشوائية، بحيث تحقق الاكتفاء الذاتي مع مرور الوقت وذلك من خلال توفير مناصب التوظيف والخدمات لسكانها المحليين.

هـ/ الضواحي: هي امتدادات حضرية ملحقة غير مستقلة غالبا لمدينة معينة وتعتبر كنمو خارجي لها.²

2_التوسع الداخلي:

تأتي عملية التوسع الداخلي بعد ظاهرة التوسع الخارجي ويكون على حساب الحبوب العمرانية والفراغات الناتجة عن سوء في التخطيط والتهيئة،³ بحيث يهدف إلى زيادة وتكثيف البنايات داخل المدينة باستغلال تلك الفراغات الناتجة وزيادة في الطوابق نظرا لندرة أو عدم توافر العقار الحضري.⁴ وينقسم إلى:

● إعادة النظر في المساحات الحرة من خلال التكثيف: وفي هذا الإطار فإننا نرفع من قدرة المدينة القائمة على زيادة سكنات جديدة.

● التدخلات على النتيجة القائمة: وتتمثل في عدة أشكال وتتمثل في إعادة الهيكلة، إعادة التنظيم، وإعادة التأهيل.⁵

¹ نعيمة الزهرة بركاهم، وجدي فاطمة، السابق الذكر، ص 4، 5.

² نعيمة الزهرة بركاهم، وجدي فاطمة، السابق الذكر، ص 4، 5.

³ زواش حدة، السابق الذكر، ص 29.

⁴ نعيمة الزهرة بركاهم، وجدي فاطمة، السابق الذكر، ص 04.

⁵ زواش حدة، السابق الذكر، ص 29.

ثالثا_ من الناحية القانونية: ونقسمه الى توسع عمراني غير مخطط وآخر مخطط:

1_ التوسع الغير مخطط:

يكون هذا التوسع على شكل امتداد للهيكل العمراني للمدينة ووجود بعض العوامل التي تساعد للقيام بجل هذه الاستعمالات،¹ ويأخذ التوسع الغير مخطط شكلين كالآتي:

أ/الشكل التراكمي:

هو أبسط توسع عرفته المدن، يتم من خلال ملأ المساحات الفضائية، سواء داخل المدن او حتى عند المشارف وفي غالب الأحيان يكون عند أقرب مكان من أسوار المدينة، خاصة إذا كانت أسعار أرض البناء في الداخل مرتفعة ومن بينها مدينة موسكو.

ب/ الشكل متعدد النوى:

هو عكس الشكل التراكمي ومن أبسط صوره ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة، غير أنه يتخذ صورة مركبة عندما يمتد الى مدينة وبضعة مراكز المدينة حولها ترتبط بعلاقات معينة، ومن بين هذه المدن مدينة تلمسان بالجزائر.²

2_ التوسع المخطط:

يتم هذا النوع من التوسع من خلال تدخل السلطات التخطيطية وتبعا لسياسة الدولة، وذلك من خلال وضع الخطط والسياسات المناسبة لظروف المدينة سواء من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك بهدف توجيه التوسع الحضري داخل المدينة والقيام بتجهيزها بكل المرافق والخدمات، وذلك من اجل توفير سكن ملائم للسكان في الوقت المناسب والمكان المناسب، وتقاديا لظهور أي تجمعات متدهورة، ومن مميزاته انه يقوم بانتقاء أفضل الاتجاهات المناسبة للتوسع وذلك بعد القيام بعدة دراسات واختيار الأفضل من اجل أسس تتعلق بالنسبة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للمدينة.³

¹ رياض عبد الله أحمد، أنماط توسع المدن، الدراسة الأولية، المرحلة الثالثة، جغرافية المدن، كلية التربية للعلوم الإنسانية، قسم الجغرافية، جامعة تكريت، دون سنة النشر، ص ص 01، 02.

² بروكش راضية، التوسع العمراني للمدن الصحراوية في ظل مبادئ التنمية المستدامة، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، قسم تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، السنة 2014/2015، ص ص 13، 14.

³ رياض عبد الله أحمد، السابق الذكر، ص 03.

الفرع الثالث: أشكال التوسع العمراني.

عرف التوسع العمراني منذ ظهور التجمعات عدة أشكال نذكرها كآتي:

أولاً- مخطط الشطرنج:

ظهر هذا المخطط في العصور القديمة، تم استعماله في العديد من البنايات التي تم تشييدها آنذاك، بحيث يشبه في تقسيمه لوح الشطرنج، ومن مميزاته انه سهل في المواصلات والتقسيمات الإدارية إضافة الى تحديد الملكيات.¹

ويقوم هذا الأخير على أساس شارعين واسعين وذلك بتقاطع الشوارع بشكل عمودي، غير انه لا يتناسب مع طبوغرافية الأرض شديدة التضاريس التي لا تسمح بإنشاء خطوط مستقيمة، إضافة الى حجب اركان الرؤية في مفترق الطرقات وهذه من أهم العوائق التي تواجه مخطط الشطرنج.

ومن أشهر المدن القديمة التي طبق بها هذا المخطط هي مدينة الإسكندرية بمصر وذلك بع الغزو المقدوني، وأيضا المستعمرات الرومانية كجميلة وتيمقاد بالجزائر.

أما فيما يتعلق بالمدن الحديثة فهي المدن الأمريكية شيكاغو وفيلاديفيا، كما أنه طبق خلال الاستعمار داخل المدن الجزائرية آنذاك.²

وعليه يمكننا القول ان مخطط الشطرنج يبقى من اهم النماذج في تاريخ التخطيط العمراني، بحيث انه جمع بين الفعالية التنظيمية وسهولة التطبيق، حتى ولو كان لديه بعض العوائق، إلا أنه يتكيف حسب خصوصيات المجال.

ثانياً- المخطط الإشعاعي:

هو عبارة عن مخطط يكون في شكل حلقات متتابعة حول نقطة مركزية هذه الأخيرة تصدر إشعاعات تصنع في قلب المدينة وهذا ما يسهل الوصول إلى مختلف أطراف المدينة، بحيث تكون في شكل شبكة مواصلات نجمية،³ ومن عيوب هذا المخطط ظهور عدة مناطق معقدة في أشكالها الهندسية بحيث لا يعتبر من الاشكال البسيطة مثل ما وجدنا في المخطط السابق، فالمخطط الإشعاعي لا يتماشى مع كل أنواع

¹ نعيمة الزهرة بركاهم، وجدي فاطمة، السابق الذكر، ص05.

² نعيمة الزهرة بركاهم، وجدي فاطمة، السابق الذكر، ص05.

³ عبد الفتاح محمد وهيبة، في جغرافية المدن، دار النهضة العربية، بيروت لبنان، سنة 1973، ص140 إلى 144.

الأراضي، أضف على هذا التباطؤ في حركة النقل في مختلف مفترقات الطرق، بحيث لا يمكن تطبيقه في المناطق التضاريسية، ومن بين المدن التي اشتهرت بهذا المخطط هي مدينة موسكو ومدينة واشنطن.¹ وعليه يمكننا القول ان المخطط الاشعاعي هو نموذج فعال إذا كان يتعلق التخطيط بالتنظيم والرمزية، غير انه يتطلب تخطيطا متوازنا لتفادي مشاكله وضمان استدامة التنمية العمرانية.

ثالثا_ المخطط الخطي الشريطي:

يمكن تعريفه بأنه عبارة عن شريحة طويلة من مخطط شطرنجي، ومن أهم ميزاتنا أنها تعتمد على شارع رئيسي بطول المدينة، وقد ظهر على يد المهندس في إسبانيا سنة م 1880.² استعمل في الماضي على المدن الصغيرة بحيث كان موقعها لا يسمح إلا بالتعمير الخطي، أما الآن فهو يلقي إقبالا لم يعرفه من قبل، ظهر في سنة 1984 وذلك من خلال إعادة بناء مدينة مدريد، كما قد تم تطبيقه من قبل السفيات وذلك عند بناء مدينة ستالين غراد.³

ويعرف هذا على انه عبارة عن خطة تكون بشكل طولي شريطي وبهذا الشكل تنشأ المدينة وذلك نظرا للعوائق الطبوغرافية بحيث تمنعها من النمو العرضي، فكل شريط من هذا المخطط يأخذ وظيفة معينة يختص بها، فيتم الربط بين المناطق السكنية من خلال هذه الأشرطة، إضافة الى ربط مناطق العمل والتجارة، ومن مميزاته أنه يعتبر الطريق الرئيسي العمود الفقري عند تشكيل المخطط ويمثل كذلك مركز الإدارة والتجارة بحيث تمتد منه شوارع كأشرطة طويلة، وتظهر عدة أنشطة عشوائية في هذا المخطط بحيث تقوم بخدمة فئة دون أخرى وذلك نتيجة تباعد الخدمات والأنشطة عن بعضها البعض، ومن بين أكثر المدن التي اشتهرت بهذا المخطط هي الجزائر والبرازيل.⁴

من خلال تحليل المخطط الخطي الشريطي يمكننا القول انه لم يعرف استقرارا، على العكس بل شهد تباينا ملحوظا بين الارتفاع والانخفاض عبر الفترات او الفئات المعروضة، مما يعكس هذا التغير وجود عوامل مؤثرة تتحكم في تطوير القيم، وعليه يعتبر أداة فعالة لفهم ديناميكية الظواهر وتفسير تطورها بشكل دقيق.

¹ نعيمة الزهرة بركاهم، وجدي فاطمة، السابق الذكر، ص ص05، 06.

² عبد الفتاح محمد وهيبة، السابق الذكر، ص 140 إلى 144.

³ بروكش راضية، السابق الذكر، ص 13.

⁴ نعيمة الزهرة بركاهم، وجدي فاطمة، السابق الذكر، ص 06.

رابعاً_ المخطط العضوي:

من أكثر المخططات التي استعملت في مدن الجزائر، بحيث يتميز هذا المخطط بالعضوية ويقصد بها الانسجام والتوافق بين مختلف أنحاء المدينة مما يعني عدم التناقض بين الشوارع سواء من حيث الاتساع او من حيث الاستقامة والاتجاه، استمرت به أغلب المدن التقليدية خاصة مدينة القصبة بالجزائر العاصمة وقسنطينة وغرداية.¹

وعليه نستنتج ان المخطط العضوي يعد وسيلة فعالة لإبراز الطابع التكاملي والديناميكي للظواهر، وتفسيرها بشكل أعمق وأكثر شمولية.

المطلب الثاني: أسباب التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية.

شهد العالم في الآونة الأخيرة تزايداً ملحوظاً في ظاهرة التوسع العمراني وذلك نتيجة لبعض العوامل المتداخلة سواء اقتصادية أو اجتماعية أو ديموغرافية؛ فقد أدى النمو السكاني المتسارع والهجرة الريفية إلى ارتفاع طلب السكن والخدمات ولا نتغاضى أيضاً عن التنمية الاقتصادية التي لعبت دوراً في تحسين المستوى المعيشي مما أدى إلى توزيع النشاطات الحضرية وتنوعها لذلك يمكننا حصر العوامل التي تساهم في التوسع في ثلاث عوامل:

الفرع الأول: النمو الديموغرافي المتزايد.

لما نتكلم عن النمو فإننا نتكلم عن الزيادة، وعندما نقول نمو ديموغرافي فنحن هنا أمام الزيادة العامة للسكان خلال فترة زمنية معينة، فهذه الزيادة في عدد السكان هي نتيجة التفاعل بين عناصر المواليد والوفيات إضافة إلى الهجرة بين السكان بين فترة وأخرى.²

ولقد بات في حكم المؤكد ان النمو الديموغرافي المتزايد للسكان يشكل تحدياً قوياً واجهه العالم بأسره وخاصة البلدان النامية، التي يكون سكانها في تزايد بمعدلات كبرى، بحيث يرتبط النمو المتسارع بحجم المدن فكل ما ازداد معدل النمو السكاني، ازداد امتداد الحيز الذي تقوم عليه التجمعات السكنية، وهذا ما يؤدي الى الامتداد على حساب الأراضي الزراعية.³

¹ بروكش راضية، السابق الذكر، ص 14.

² أوصيف محمد، النمو الديموغرافي وعلاقته بالنمو الاقتصادي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، رقم المجلد 06، العدد 10، جوان 2016، ص 102.

³ مصطفى جميل مصطفى قبها، أثر الزحف العمراني في مدينة جنين على الأراضي الزراعية، أطروحة لاستكمال متطلبات درجة الماجستير في الجغرافيا، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، سنة 2014، ص ص 22، 23.

بحيث يعتبر من العوامل الرئيسية التي أدت إلى ظهور ظاهرة الزحف العمراني في الدولة العربية بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة؛ غير أن الجزائر ونظرا لسياستها العمرانية في تنظيم النسل استطاعت ان تتحكم في نموها السكاني وذلك بعد الاستقلال بحيث ظهرت كدولة تسعى لإعادة هيكلة مجتمعها ببنائه وتعميره.¹

بحيث ازدادت ظاهرة التحضر أي تركيز السكان على مستوى المدن الكبرى وذلك نتيجة لغياب التخطيط الاجتماعي والضغط الديموغرافي المستمر والغير متوقع وهذا ما جعل العمران في نمو وتطور وذلك مع تطور المدن والزيادة في السكان ونسبة الهجرة، ومن المتعارف عليه ان الزيادة في عدد السكان تؤدي الى الزيادة في الضغط على الموارد الطبيعية وهذا من أكبر الأسباب التي ساهمت في التعدي على الأراضي الزراعية بسبب ظاهرة التوسع العمراني في الآونة الأخيرة بشكل رهيب، والتي أثرت سلبا على مختلف الموارد الطبيعية خاصة الأراضي الصالحة للزراعة إضافة الى تأثيرها على المدن بإنشاء مختلف المشاريع الاقتصادية وغيرها، مما جعل انتشار الاحياء الفقيرة والمساكن العشوائية يزداد مع مرور الزمن.² وعليه يتضح ان النمو الديموغرافي المتزايد لا يعد مجرد تطور عددي للسكان، بل يمثل عاملا حاسما يعيد تشكيل التوازنات المجالية والاقتصادية، إذ يفرض ضغطا متصاعدا على مختلف الموارد ويسرع من وتيرة التوسع العمراني، خاصة على حساب الأراضي الفلاحية، وهذا ما يكشف عن العلاقة السببية واضحة بين تزايد السكان وتنامي الطلب على المجال العمراني، الأمر الذي يهدد استدامة الاوعية العقارية ذات الطابع الفلاحي، ثم فإن التحكم في آثار هذا النمو يظل رهين تبني سياسات استباقية وتخطيط عقلاني يحقق التوازن بين متطلبات التنمية والحفاظ على الموارد.

الفرع الثاني: الهجرة الريفية نحو المدن.

تزايد عدد السكان في المدن بفعل الهجرة المتزايدة للسكان من الريف الى المدينة، بحيث ان الزيادة السكانية تؤدي الى الزيادة في طلب الأراضي، وتصبح هناك مشكلة التوسع في البناء والتحضر التي تعتبر من أبرز العوامل التي تهدد الوسط البيئي والأراضي الفلاحية واستغلالها في أغراض أخرى كالسكن والخدمات وانتشار مختلف التجمعات الصناعية، وهذه العملية تسببها العوامل الدافعة التي تتمثل في تدني المستوى

¹ دشراوي خيرة، إشكالية التوسع العمراني بالمدن الساحلية، مجلة قانون النقل والنشاطات الميدانية، المجلد 04، العدد 02، سنة

2017، ص 82.

² دشراوي خيرة، السابق الذكر، ص 82.

المعيشي للمزارع وارتفاع الكلفة الزراعية وهذا ما يدفع الكثير من الزراعيين الى ترك أراضيهم والسكن على مستوى المدينة والبحث على عن الرزق والعمل والأفضل.¹

تقول جاكولين بوج قارني: "لقد أصبحت الدراسات العمرانية شديدة التشعب لدرجة انها غزت كل شيء؛ وكان التركيز في ميدان التخطيط بصفة خاصة على المشاكل العمرانية، بشكل لم تعد معه مسألة التطور الريفي سوى نتيجة سلبية لصورة التوسع المهدد للتعمير".²

بحيث تعتبر الهجرة نحو المدن سواء إلى مناطق صناعية أو مناطق ساحلية أو حتى مدن كبرى، ومن مظاهر الاستقرار الاجتماعي والجزائر من بين الدول التي وجدت نفسها أمام هذا الجدل بين الريف والمدينة وذلك نظرا للاختلافات من عدة نواحي؛ بحيث تمثل مقومات المدن الكبرى والساحلية حافزة للهجرة من الريف وذلك رغبة في تحسين مستواهم المعيشي والاستقرار، الا ان هذا السحب العمراني يشكل عائقا للدولة في تحقيق تنمية مستدامة والحد من هذه الظاهرة.³

وعليه نستنتج ان الهجرة تبرز نحو المدن كآلية حاسمة في تكريس التحولات المجالية العميقة، إذ لم تعد مجرد حركة سكانية عادية، بل أضحت محركا رئيسيا لإعادة تشكيل البنية الحضرية، من خلال تكثيف التركيز السكاني وتسريع وتيرة التوسع العمراني بشكل يفوق قدرات الاستيعاب والتخطيط، ويؤدي هذا الوضع الى تفاقم الضغوط على العقار الحضري واستنزاف الاحتياطات العقارية، خاصة ذات الطابع الفلاحي، في ظل قصور واضح في أدوات الضبط والتوجيه.

ثم فإن استمرار هذه الديناميكية دون تدخل فعال من شأنه ان يفضي الى أزمات عمرانية ومجالية معقدة، ما يفرض حتمية تبني مقاربة شمولية قائمة على إعادة توزيع التنمية وضبط الحركية السكانية في إطار رؤية مستدامة.

الفرع الثالث: سياسة تصنيع وسيطرة قطاع الخدمات.

ما إن أضيف عنصر الصناعة في النصف الثاني من القرن الماضي أصبح عاملا جبارا في جذب الدول العربية، مما أدى إلى إهمال الجانب الريفي من فلاحية وزراعة وري، بالرغم من دوره الأساسي والمهم في تحقيق الأمن الغذائي والإفلات من التبعية للخارج في ذلك؛ بحيث أن مختلف الدول وخاصة العربية

¹ مصطفى جميل مصطفى قبها، السابق الذكر، ص 23.

² دشاروي خيرة، السابق الذكر، ص ص82، 83.

³ مصطفى جميل مصطفى قبها، السابق الذكر، ص 23.

انتهجت سياسة التصنيع وركزت الخدمات على مستوى مدنها، هذا ما أدى إلى إفراغ الريف ونزوح سكانها إلى المدينة لتوفير فرص عمل في قطاعي الصناعة والخدمات خاصة قطاع التجارة¹.

بحيث ان سياسة التصنيع عملت عليها الدولة وذلك من خلال إنشاء مناطق صناعية ومشاريع كبرى غالبا ما أقيمت على حساب الأراضي الزراعية، مما أدى الى تحويل مساحات واسعة من الأراضي الخصبة الى مناطق صناعية، مما ساهم الى جذب اليد العاملة نحو هذه المناطق، فجعل زيادة الطلب على السكن والخدمات مما يؤدي الى توسع العمران بشكل متسارع على حساب هذه الأراضي الفلاحية.²

أما فيما يتعلق بهيمنة قطاع الخدمات فله دور مهم في تكريس هذه الظاهرة بحيث ان تطور الأنشطة التجارية والإدارية والتربوية وغيرها، وتركزها في المدن جعل سكان الأرياف يهاجرون اليها مما أثر سلبا على المجال الحضري وشكل ضغطا رهيبا عليها، وهذا ما جعل ظاهرة التوسع العمراني تتفاقم، فإن نمو قطاع الخدمات ساهم بشكل غير مباشر في تقليص المساحات الزراعية وتحويلها الى استعمالات عمرانية.³ وعليه نستنتج ان سياسة التصنيع وتطوير قطاع الخدمات تتضح كخيار استراتيجي لإعادة هيكلة الاقتصاد وتحقيق ديناميكية تنموية شاملة، إذا تسهم في تنوع مصادر الدخل وخلق فرص العمل وتعزيز جاذبية المجال الحضري، غير ان هذا التوجه، ورغم أهميته، يفضي في كثير من الأحيان الى تكثيف الضغط على المجال العمراني وتسريع وتيرة التوسع الحضري، خاصة في ظل تمركز الأنشطة الصناعية والخدمات داخل المدن، وهذا ما يعكس محدودية التوازن في توزيع الاستثمارات بين الأقاليم، ويؤدي الى استقطاب سكاني متزايد نحو الحواضر.

ومن ثم فإن نجاح هذه السياسة يظل رهينا بمدى قدرتها على الاندماج ضمن رؤية تخطيطية متكاملة، تضمن تحقيق التنمية الاقتصادية دون الاضرار بالتوازنات المجالية وحماية الموارد، لاسيما الأراضي الفلاحية.

¹ خرخاش عفاف، السابق الذكر، ص ص31،32.

² أوصيف محمد، السابق الذكر، ص 103.

³ مصطفى جميل مصطفى قبها، السابق الذكر، ص 23.

خلاصة الفصل الاول:

الأراضي الفلاحية تعد مجالا طبيعيا ذو وظيفة إنتاجية أساسية يعتمد في تلبية الحاجيات الغذائية ودعم النشاط الاقتصادي، لما توفره من إمكانيات زراعية وإنتاجية متنوعة، في المقابل يعتبر التوسع العمراني ظاهرة مجالية ناتجة عن النمو الديموغرافي والتطور الاقتصادي، ويظهر في امتداد المدن وتزايد الطلب على السكن والمرافق والخدمات، هذا التوسع يؤدي في كثير من الحالات الى الزحف نحو الأراضي الفلاحية واستغلالها لأغراض غير زراعية، مما يخلق نوعا من التنافس بين المجالين ويؤثر على توازن استعمال الأرض.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

يشهد العالم في الوقت الراهن توسعا عمرانيا متسارعا فرضته الزيادة السكانية والتطور الاقتصادي والاجتماعي، الأمر الذي أدى إلى تنامي الحاجة إلى العقار الموجه للبناء والتعمير، غير أن هذا التوسع، ورغم ما يحمله من مظاهر التنمية والتطور، أصبح يشكل خطرا حقيقيا على الأراضي الفلاحية التي تعد من أهم الموارد الطبيعية والإستراتيجية لأي دولة، باعتبارها الأساس الذي يقوم عليه النشاط الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي.

وفي الجزائر، تفاقمت ظاهرة التوسع بصورة ملحوظة خلال السنوات الأخيرة، خاصة مع إنتشار البناء غير الشرعي والزحف العمراني على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة، مما أدى إلى تراجع المساحات الزراعية وتهديد التوازن البيئي والإقتصادي، وقد ساهمت عدة عوامل في تفشي هذه الظاهرة، من بينها الضغط الديموغرافي، وضعف الرقابة، وإرتفاع الطلب على العقار، بالإضافة إلى الإستغلال الغير مشروع للأراضي الفلاحية وتحويل وجهتها.

لم يكتفي المشرع الجزائري بوضع نصوص قانونية تنظم إستغلال الأراضي الفلاحية، بل لابد من إقرار آليات قانونية فعالة تضمن حمايتها من مختلف الإعتداءات والتجاوزات التي تهدد وظيفتها الإقتصادية والإجتماعية، فقد شهدت الأراضي الفلاحية في السنوات الأخيرة تزايدا ملحوظا في مظاهر التعدي، خاصة من خلال بناء الغير شرعي والتوسع العمراني العشوائي، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى تبني مجموعة من الوسائل والإجراءات القانونية الرامية إلى الحد من هذه الظاهرة.

وتتنوع هذه الآليات بين إجراءات إدارية وقائية تهدف إلى منع وقوع الإعتداء قبل حدوثه، وأخرى ردعية تتجسد في العقوبات والمتابعات القانونية المقررة ضد المخالفين، وذلك قصد تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية وضرورة المحافظة على العقار الفلاحي باعتباره ثروة وطنية وموردا إستراتيجيا لتحقيق الأمن الغذائي.

وعليه سيتم التطرق في هذا الفصل إلى مختلف الآليات القانونية التي إعتمدها المشرع الجزائري لحماية الأراضي الفلاحية، من خلال دراسة التدابير الوقائية والإجراءات الردعية المقررة لمواجهة الاعتداءات الواقعة عليها.

المبحث الأول: الآليات الوقائية لحماية الأراضي الفلاحية.

يقتضي الحديث عن الآليات الوقائية لحماية الأراضي الفلاحية التمييز بين طبيعة الملكية التي ترد عليها الحماية، باعتبار أن المشرع الجزائري لم يكتف بوضع قواعد عامة، بل خص كل نوع من الأراضي الفلاحية بمجموعة من التدابير والإجراءات القانونية، فالأراضي الفلاحية التابعة للدولة تحظى بحماية قانونية خاصة بالنظر إلى ارتباطها بالأموال الوطنية وتحقيقها للمصلحة العامة، في حين تمتد الحماية كذلك إلى الأراضي الفلاحية التابعة للخواص من خلال فرض قيود قانونية تهدف إلى المحافظة على طابعها الفلاحي ومنع إستغلالها بطريقة تضر بالثروة العقارية الفلاحية.

وتتجسد هذه الحماية الوقائية في جملة من الإجراءات التنظيمية والرقابية التي تسعى إلى الحد من ظاهرة التعدي على الأراضي الفلاحية بمختلف صورها، وعليه سيتم التطرق في هذا المبحث إلى حماية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في "المطلب الأول"، ثم دراسة حماية الأراضي الفلاحية التابعة للخواص في "المطلب الثاني".

المطلب الأول: حماية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

تحظى الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بحماية قانونية خاصة باعتبارها جزءا من الأملاك الوطنية ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لذلك حرص المشرع الجزائري على وضع مجموعة من الآليات الوقائية الكفيلة بالمحافظة عليها ومنع التعدي عليها أو استغلالها خارج الإطار القانوني، وتتمثل هذه الحماية في جملة من الإجراءات التنظيمية والرقابية التي تهدف إلى ضمان الإستغلال العقلاني لهذه الأراضي والحفاظ على طابعها الفلاحي، وعليه سنتطرق في "الفرع الأول" إلى الإطار القانوني لحماية الأراضي الفلاحية للدولة، ثم نتناول أدوات الحماية الوقائية للأراضي الفلاحية التابعة للدولة في "الفرع الثاني".

الفرع الأول: الإطار القانوني لحماية الأراضي الفلاحية للدولة.

نظرا لأهمية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فقد تدخل المشرع الجزائري من خلال مجموعة من النصوص القانونية التي تنظم استغلالها وتحافظ على طابعها الفلاحي، وعلى هذا يقتضي الأمر تناول القانون 90_25 المتعلق بالتوجيه العقاري أولا، ثم نتطرق الى القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ثانيا.

أولا- قانون التوجيه العقاري 90_25:

بعد التخلي على النهج الاشتراكي وتبني النهج الرأسمالي صدر هذا القانون وذلك بهدف الحفاظ على الطابع الاجتماعي للدولة لحماية الفئات الهشة فقد قام القانون بوضع عدة أسس ومبادئ هامة وأساسية لا سيما فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية وذات الطابع الفلاحي وذلك من أجل حمايتها والمحافظة عليها وتتمثل فيما يلي:

1_ وجوب استغلال الأراضي الفلاحية:

يكرس القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري¹ مبدأ استغلال الأراضي الفلاحية باعتباره واجبا قانونيا يقع على عاتق حائزها نظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية باعتبار أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من المبادئ الأساسية التي جاء بها هذا القانون، فقد جاء من أجل وضع حد لحالة التسيب أو الاستغلال الغير عقلاني للأراضي الفلاحية، بحيث ألزم حائز بها باستغلال الأراضي الفلاحية استغلالا فعليا ومنتجا وفق الغرض الذي خصصت له أي النشاط الفلاحي دون غيره، وذلك بهدف حماية ومنع تحويلها الى أراضي مهملة أو موجهة لأغراض غير زراعية، معتبرا أن في عدم استغلالها لموسمين متتاليين عبارة عن تعسف في استعمال الحق من شأنه إلحاق الضرر بالغير، وهذا ما يفتح مجال التدخل للإدارة المختصة لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة والمتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (onata)².

_ لذلك يتضح أن فرض استغلال الأراضي الفلاحية يراد به من الدرجة الأولى حماية الأراضي الفلاحية بضرورة استثمارها لصالح العام، نظرا لما تمثله هذه الأراضي من دور مهم في الحياة، فالمهم هنا هو خدمة الأراضي الفلاحية للمحافظة على طابعها الفلاحي وحمايتها من الاندثار ومنع ظاهرة احتكارها³. ومنه نستنتج أن إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في ظل القانون 90/25 ليست مجرد التزام قانوني شكلي، بل هي آلية جوهرية لضمان حماية الثروة العقارية الفلاحية من الإهمال والتدهور، وتحقيق استغلال عقلاني يساهم في دعم التنمية الفلاحية والاقتصاد الوطني.

¹ قانون رقم 25/90، السابق الذكر.

² لعشاش محمد، حماية الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بين النظرية والتطبيق، مجلة المعارف، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة البويرة الجزائر، المجلد رقم 14، العدد 02، ديسمبر 2019، ص ص 60_61.

³ لعشاش محمد، حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر وهم أم حقيقة، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 07، العدد

02، سنة 2024، ص 593.

2_ إخضاع المعاملات العقارية لشروط قانونية:

كرس قانون التوجيه العقاري 25/90¹، مبدأ تنظيم المعاملات العقارية على مختلف أنواع الأراضي بما فيها الأراضي الفلاحية، في إطار سياسة تهدف إلى ضبط الاستغلال العقاري وحماية الرصيد الفلاحي من أي استغلال غير عقلاني، وتعد هذه الأراضي لا سيما التابعة للأمولاك الوطنية، رصيذا استراتيجيا للدولة، مما يستوجب إخضاع التصرف فيها لقيود قانونية صارمة تمنع تحويلها أو المساس بطابعها الفلاحي. كما أخضع المشرع الجزائري كل المعاملات العقارية الواردة عليها لجملة من الشروط والإجراءات تحت طائلة البطلان سواء كانت بعوض أو بدون عوض والمتمثلة فيما يلي:

_ وجوب إنجاز المعاملة العقارية على الأراضي الفلاحية المعنية في الشكل الرسمي بموجب عقود رسمية يحررها ضابط عمومي مختص وليس بموجب عقود عرفية تحت طائلة بطلانها.

_ يجب ان لا تلحق هذه المعاملات العقارية المنجزة على الأراضي الفلاحية ضررا بقابليتها للاستثمار ولا تؤدي بأي حال من الاحوال الى تغيير وجهتها الفلاحية.

_ يجب ان لا تتسبب المعاملات العقارية في تكوين اراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه²، مع وجوب مراعاة أحكام المادة 36 من قانون التوجيه العقاري 25/90³، إضافة إلى أحكام مرسوم تنفيذي رقم 490/97 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، بأن لا تكون المساحات المستحدثة اقل من حدوث المساحة المرجعية المحددة بموجب هذا المرسوم تحت طائلة إلغائها لعدم وملاءمتها مع ممارسة الفلاحة العصرية التي تتطلب المساحات الشاسعة.⁴

_ يجب مراعاة الديوان حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة الشفعة لاقتناء العقار محل المعاملة العقارية المعنية لصالح الدولة.⁵

لذلك فقد أكد هذا القانون على ان كل معاملة عقارية تتم خرقا لهذه الأحكام تعد باطلة ولاغية ولا أثر قانوني لها، وذلك حسب م 56 من قانون التوجيه العقاري 25/90، ويمكن في حال مخالفة هذه الأحكام نقل الملكية مباشرة إلى الهيئة العمومية المؤهلة اي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدفع ثمن معادل.⁶

¹ القانون رقم 25/90، سابق الذكر.

² لعشاش محمد، السابق الذكر، ص ص 594_595.

³ من القانون 25/90، سابق الذكر، ص 1564.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 97_490، المؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق ل 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي

الفلاحية، ج ر، العدد 84، سنة 1997، ص 18.

⁵ لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 595.

⁶ القانون رقم 25/90، سابق الذكر، ص 1566.

ثانياً_ قانون التوجيه الفلاحي 08_16:

جاء القانون رقم 08/16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي،¹ في إطار تكريس وتعزيز حماية الأراضي الفلاحية خاصة التابعة للأمولاك الوطنية، بحيث جاءت مكملة للأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 90_25 المتضمن التوجيه العقاري،² وذلك من خلال وضع منظومة قانونية تهدف الى الحفاظ على وجهتها الفلاحية وضمان استغلالها العقلاني والمستدام.

بحيث أقر القانون ضرورة الاستغلال الفعلي والدائم لهذه الأراضي ومنع تركها دون استغلال او استغلالها بشكل غير منتج، باعتبار ان الاهمال يشكل تهديدا مباشرا للثورة الفلاحية،³ ويحدد نمط استغلال الأراضي الفلاحية حسب القانون 08/16 في المادة 17 فقرة 01 منه عن طريق الامتياز، بحيث جاء في نص المادة ما يلي: "يشكل الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة"⁴. وهو ما يعكس بوضوح توجه المشرع نحو ربط الاستغلال بهذا النوع من الأراضي بنظام قانوني خاص يضمن حمايتها، فإقرار الامتياز كصيغة للاستغلال يعني أن الدولة تحتفظ بملكية هذه الأراضي وتمنح فقط حق الانتفاع بها دون نقل الملكية، مما يسمح لها بالتحكم في كيفية استغلالها وضمان بقائها موجهة للإنتاج الفلاحي.⁵

ومن هذا المنطق يتجلى من خلال المادة 15 من نفس القانون حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية في كونها تمنع التغيير الغير مشروع في وجهتها، خاصة التحويل الى استعمالات غير فلاحية، التي لا تجيز تحويل الأراضي الفلاحية إلا بموجب القانون كما أكدت على ضرورة عدم الغاء تصنيف هذه الأراضي إلا بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء،⁶ دون الإخلال بأحكام نص المادة 36 من قانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري.⁷

¹ قانون رقم 08/16، سابق الذكر.

² قانون رقم 90/25، سابق الذكر.

³ لعشاش محمد، السابق الذكر، ص 596.

⁴ القانون 08/16، سابق الذكر، ص 08.

⁵ لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 596.

⁶ القانون 08/16، سابق الذكر، ص 08.

⁷ القانون 90/25، سابق الذكر، ص 1564.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

وعليه نستنتج أن القانون 16/08¹ قد أرسى منظومة قانونية متكاملة لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الوطنية، تقوم على تكريس ملكية الدولة لها وتقييد استغلالها مع فرض رقابة صارمة على مختلف التصرفات والاستعمالات الواردة عليها.

بما يضمن الحفاظ على طابعها الفلاحي واستمرارية وظيفتها الإنتاجية، ويحد من مظاهر التعدي والتحويل الغير المشروع تحقيقا للتوازن بين متطلبات التنمية وحماية هذا المورد الاستراتيجي.

الفرع الثاني: أدوات الحماية الوقائية للأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

يتناول هذا الفرع أهم أدوات الحماية الوقائية المقررة للأراضي الفلاحية التابعة للدولة، والتي تهدف إلى منع أي إعتداء أو تغيير غير قانوني لوجهتها الفلاحية قبل وقوعه، وعليه سنتطرق أولا إلى "نظام الإمتياز"، ثم نتطرق إلى "الرقابة الإدارية" ثانيا.

أولا- نظام الامتياز:

يعد نظام الإمتياز من أهم آليات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، حيث يمنح حق الإنتفاع بها بطريقة منظمة تضمن استغلالها الفلاحي مع بقاء ملكيتها للدولة.

1- تكريس مبدأ الخدمة الشخصية والمباشرة للأراضي الفلاحية:

لقد بادر المشرع الجزائري بتكريس واجب قانوني في إطار القانون رقم 03 /10 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة للأُملاك الخاصة للدولة.²

فقد أوجب على المستثمر الحائز لحق الامتياز الممنوح بموجب هذا القانون ان يدير الاستغلال شخصيا وبشكل مباشر، سواء كان ذلك بشكل فردي او جماعي،³ وقد عززت هذا المبدأ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 329 /10 الذي يرفق بدفتر الشروط،⁴ مما يفرض على المستثمر الالتزام بإدارة المشروع شخصيا وفعليا.

¹ القانون 16/08، سابق الذكر.

² القانون رقم 03/10، سابق الذكر.

³ بوبربالة محمد صالح، قتال جمال، عقد الإمتياز ودوره في حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة، مجلة القانون والعلوم السياسية، جامعة تمنراست الجزائر، مجلد رقم 09، العدد 02، أوت 2023، ص160_161.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 329/10، مؤرخ في 17 محرم 1432 الموافق ل 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 79، سنة 2010، ص11.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

ويترتب على ذلك ان اي إخلال بهذا الإلتزام يعرض العقد للفسخ، مما يعني المتاجرة بالأراضي الفلاحية أو تأجيرها من الباطن،¹ وهو ما كان شائعا في ظل القانون السابق رقم 19/87،² بهذا يكون المشرع قد أرسى الأسس القانونية للتصدي لهذا النوع من الإنتهاكات من خلال فسخ العقد بالوسائل الإدارية.

2_ منع تغيير الطابع الفلاحي:

يعد مبدأ حظر تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي من أهم المبادئ التي كرسها التشريع الجزائري، لا سيما من خلال قانون التوجيه العقاري 25/90،³ وكذا القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي،⁴ إضافة إلى القانون رقم 03/10 في المادة 29 منه.⁵

بحيث جاءت بوجوب المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض، الذي يشكل إلتزاما قانونيا يقع على عاتق المستفيدين من حق الإمتياز، وذلك بهدف حماية الأراضي الفلاحية من أي تحويل نحو استعمالات أخرى ليس لها صلة بالنشاط الفلاحي، حتى وإن كان ذلك لأغراض البناء.

ويترتب على مخالفة هذا الإلتزام سواء من خلال ممارسات غير قانونية أو تحويل غير مشروع لوجهة الأراضي، آثار قانونية تمس بحق الإمتياز، حيث يمكن ان تؤدي إلى فسخه، لاسيما في حالة عدم استغلال الأرض خلال المدة المحددة قانونا.⁶

وعليه فقد تدخل المشرع الجزائري لتكريس هذه الحماية من خلال وضع جملة من الشروط، من بينها ما تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد شروط وكيفية تطبيق نظام الإمتياز، وذلك حسب نص المادة 03 فقرة 3، والتي جاء فيها ما يلي: "يتعهد المستثمر صاحب الإمتياز بما يأتي:

_ إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة.

_ المحافظة على الوجهة الفلاحية.

_ ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية.

_ عدم تأجير الأراضي والأماكن السطحية المقامة فيها من الباطن...".⁷

¹ بودربالة صالح، قتال جمال، السابق الذكر، ص 161.

² قانون 19/87، سابق الذكر.

³ قانون رقم 25/90، سابق الذكر.

⁴ القانون رقم 16/08، سابق الذكر.

⁵ القانون 03/10، سابق الذكر، ص 07.

⁶ لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، المجلد رقم 02، العدد 07، ديسمبر 2018، ص ص 183_184.

⁷ المرسوم التنفيذي رقم 326/10، سابق الذكر، ص 11.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

حيث شهدت الأراضي الفلاحية تعديلات تمثلت في إقامة بنايات عليها، مما أدى إلى تغيير وجهتها خاصة بالنسبة للمستثمرات الفلاحية، وهذا الوضع أدى إلى طرح إشكالية حول كيفية التعامل في مثل هذه الحالات، خاصة عند دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،¹ تطبيقاً لأحكام القانون رقم 03/10 المتعلق بتحديد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.²

وفي هذا الإطار، تم إحالة هذه الملفات إلى اللجنة التقنية المختصة تحت رئاسة الوالي للنظر فيها، غير أن العديد منها ظل معلقاً إلى غاية صدور التعليمية رقم 06 المؤرخة في 06/11/2012.³ بحيث أمرت بدراسة هذه الملفات بعد أن أقرت السلطات العمومية، بأن ظاهرة البناءات غير مشروعة أصبحت واقعا ملموسا يتعين التعامل معه، وذلك وفق علاقة البناء بالمستثمرات الفلاحية، فإذا كانت لها علاقة بالنشاط الفلاحي، يمكن التسامح معها، أما إذا كانت لا توجد صلة لها بهذا النشاط، فإن التعامل معها يكون باعتبارها تعدياً على أملاك الدولة، ما لم يثبت تواطؤ المستثمر الفلاحي، وفي هذه الحالة تلغى عقود الامتياز الممنوحة بعد أن كانت في السابق عقود انتفاع دائمة، إضافة إلى متابعة المعنيين قضائياً أمام الجهات المختصة، وذلك لإخلاله بأحد أهم الالتزامات التعاقدية، والمتمثل في عدم تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي.⁴

ثانياً_ الرقابة الادارية:

لا يكفي إصدار نصوص قانونية وتعليمات للحد من ظاهرة التعدي على الأراضي الفلاحية لتغيير وجهتها، لأجل هذا خول المشرع الجزائري عدة هيئات تتولى مهمة الحفاظ على الأراضي الفلاحية والتصدي لكل اعتداء عليها، وتتمثل الهيئات فيما يلي:

¹ لعشاش محمد، سابق الذكر، ص 184.

² قانون 03/10، سابق الذكر.

³ تعليمية رقم 06، المؤرخة في 06/11/2012، تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز (مشكل الأبنية غير المشروعة)، صادرة عن الإدارة العامة للأمولاك الوطنية.

⁴ لعشاش محمد، السابق الذكر، ص 184.

1_الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 87 /96 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 90/ 339 بأنه: " يدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مجلس الإدارة المعينين بقرار من وزير الفلاحة، ويتكون مجلس الإدارة من:

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا.
- ممثل العدل.
- ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية وممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة.
- ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة.
- ممثلين عن المنظمات المثالية الأكثر تمثيلا.¹

من خلال ما جاء في نص دفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية للديوان بالنسبة لصلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، بحيث جاءت باستعمال الوسائل التقنية والمالية وذلك بهدف تحديث المستثمرات الفلاحية أضف على هذا إعداد بطاقة خاصة بالمستثمرات الفلاحية والعمل على تحديد معلوماتها، بحيث أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بدراسة ملفات طلبات الامتياز خاصة على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية مع ضرورة ضمان استغلال هذه الأراضي.² وقد جاء القانون رقم 03/10 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة،³ بصلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتتمثل فيما يلي:

_استقبال طلبات أعضاء المستثمرة الفلاحية لتحويل انتفاع دائم الى حق امتياز.

_ممارسة حق الشفعة في حاله التنازل عن حق الامتياز.

¹ المادة 13، المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق ل 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، العدد 15، الصادر ب 28 فبراير 1996، ص05.

² شاوش ليديّة، حماية الأراضي الفلاحية من التمدد العمراني، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2017، ص ص36_37.

³ قانون 03/10، سابق الذكر.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

كما ان اي بناء او تهيئة على الأراضي الفلاحية، فيكون بناء على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك لأنه عبارة عن سلطة تقديرية في مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، أضف على ذلك لا يمكن التنازل أو نقل حق الامتياز وفقا للقانون السابق، إلا بعد الحصول على إذن من الديوان الذي يمكنه في كل الحالات التنازل وممارسة رخصة الشفعة، وبهذا نجد ان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية له عدة مهام وذلك باعتباره ضابطا لسياسة العقار الفلاحي عموما.¹

2_الوالي:

بنص المادة 01 من القانون رقم 07 /12 المتعلق بالولاية والتي نصت على ما يلي: "الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة".²

للوالي دورا محوريا بصفته في قمة الهرم للولاية، يتمتع بصلاحيات في مجال الأراضي الفلاحية وذلك من خلال توزيع الأراضي باعتباره ممثلا للدولة، كما يساهم في حماية الأراضي الفلاحية، كما نجده يمثل مجموعة الوزارات على مستوى الولاية مع تلقيه معلومات من كل وزير.³ وباعتبار أن الوالي هو الشخص المباشر والأول في تنفيذ تعليمات السلطات المتعلقة بضرورة المحافظة على الأراضي الفلاحية، فإن الوالي يختص بتعيين لجنة إثبات استغلال الأراضي الفلاحية، وله سلطة في إصدار تعليمات في هذا المجال.⁴ ومثال ذلك ما يلي:

-إصدار تعليمات من أجل حماية الأراضي الفلاحية وعدم البناء عليها بدون ترخيص أو تجاوز المساحات المحددة لذلك.

-يصدر الوالي تعليمات موضوعها حماية الأراضي الفلاحية عن طريق مكافحة الحرائق، خصوصا أثناء حملة الحصاد وجني الثمار.

¹ شاوش ليديدة، سابق الذكر، ص 37.

² المادة 01، القانون 07/12، المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق ل 21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية، ج ر، العدد 12، صادر ب 29 فبراير 2012، ص08.

³ قطاف عبد الحليم حافظ، علالي بومدين، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، سنة 2024، ص 26.

⁴ شاوش ليديدة، السابق الذكر، ص ص41_42.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

-إصدار تعليمات للسلطة المحلية من أجل تقادي إصدار رخص الحرث، إلا بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة التقنية للدائرة.¹

وعملا بالمرسوم التنفيذي رقم 724 /83 المتعلق بحماية الملكية العقارية الفلاحية فإن الوالي هو صاحب القرار في مباشرة الاستصلاح كما يتمتع الوالي بصلاحيات انشاء اللجان التقنية واللجان الخاصة.²

3_مديرية المصالح الفلاحية:

تعمل مديرية المصالح الفلاحية بتجسيد سياسة الفلاحية للدولة باستعمالها كل التدابير المنصوص عليها قانونا للمحافظة على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، تعمل تحت إشراف الوالي ويمثلها مدير ولائي، تؤدي عملا متكامل مع بعض المصالح الأخرى على مستوى الولاية المكلفة بالتنظيم العقاري، إضافة إلى مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري والمسح والغرف الفلاحية المكلفة بضبط المهن الفلاحية، بهدف الإشراف والمتابعة المباشرة والقاعدية الرامية الى تثمين العمل وتشجيعه.³

يظهر دور المصالح الفلاحية من خلال المحافظة على الأراضي الفلاحية وذلك بموجب تعليمات السلطات العليا التي تجبرها على الوقوف الميداني، وذلك بهدف السهر على تطبيق هذه التعليمات المتعلقة بضرورة المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض، بحيث تترأس المديرية لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية كما تتولى هذه الأخيرة تحديد المساحات المخصصة لمنح الامتياز.⁴

وعملا بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، فان مدير المصالح الفلاحية يكون ضمن تشكيلة اللجنة الولائية لدراسة ملفات التحويل من حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز.⁵

وحسب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي 16 / 08، فإنها قد أكد هذا الاخير على ضرورة الحفاظ على الاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية خصوصا من التصرفات التي تقعها لهذا الصنف من الاراضي الفلاحية بل او عقوبات جزائية لكل من تعدى على الاراضي الفلاحية بتغيير وجهتها.⁶

¹ شاوش ليديّة، السابق الذكر، ص 41_42.

² المرسوم التنفيذي رقم 724/83، المؤرخ في 05 ربيع الأول عام 1404 الموافق ل 10 ديسمبر 1983، يحدد كفايات تطبيق القانون 18/83، المؤرخ في 13 غشت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 51، الصادرة ب 13 ديسمبر 1983.

³ قطاف عبد الحليم حافظ، علالي بومدين، السابق الذكر، ص 29.

⁴ شاوش ليديّة، السابق الذكر، ص 40_41.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 326/10، سابق الذكر.

⁶ القانون رقم 16/08، سابق الذكر، ص 14_15.

4_ مديرية املاك الدولة:

تعتبر مديرية املاك الدولة من الهيئات الأساسية المكلفة في اطار حماية الأراضي الفلاحية، وتعتبر مصلحة من مصالح الخارجية لوزارة المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية ولها فروع اقليمية وهي مفتشيات املاك الدولة، بحيث تعتبر الأداة القانونية المختصة ولائيا في تكريس الحماية للأراضي الفلاحية ومن مهامها انها تقوم بدور خبير، حيث تتوفر مصالحها على مكاتب مكلفة بالتقييم والخبرة وتبدأ المؤسسات العمومية اليها لتقييم ذمتها المالية، وهي عبارة عن موثق عند الدولة عند قيام أفرادها بتقسيم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الاخرى.¹

وتتمثل عضوية إدارة أملاك الدولة من مختلف اللجان على مستوى الدوائر او على المستوى الولائي، وهي كالآتي:

لجان متابعة عملية الاستصلاح على مستوى الدوائر، ينشأها الوالي الذي يدخل في صلاحيته تشكيل اللجان التقنية واللجان المساعدة وحتى اللجان الخاصة، إضافة إلى اللجنة الولائية المكلفة بدراسة وتصفية النزاع العقاري، وهذا طبقا لأحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10،² واللجنة النهائية للتوجيه والتنفيذ للتنمية الفلاحية والريفية.³

أضف على ذلك تعتبر مديرية أملاك الدولة الحق في الفسخ الإداري لحق الامتياز بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، دون المساس بطرق طعن أمام الجهات القضائية المختصة، حسب المادة 28 فقره 02 من القانون رقم 03/10.⁴

وبالرجوع الى نص المادة 30 فقره 03 من القانون 03/10 نجد ان لمديرية أملاك الدولة الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التي تم التخلي عنها من طرف أصحاب حق الانتفاع بكل الوسائل القانونية، إضافة إلى عدم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.⁵

¹ قطاف عبد الحليم حافظ، علالي بومدين، السابق الذكر، ص 31_32.

² المرسوم التنفيذي رقم 326/10، سابق الذكر، ص 12.

³ قطاف عبد الحليم حافظ، علالي بومدين، مرجع سابق، ص 32.

⁴ القانون رقم 03/10، سابق الذكر، ص 07.

⁵ القانون رقم 03/10، سابق الذكر، ص 08.

5_رئيس البلدية:

لرئيس المجلس الشعبي البلدي عدة صلاحيات منها منع رخص البناء على الأراضي الفلاحية، منع تجزئتها وغيرها، كما أن له السلطة في منع الحرث العشوائي ومنع حفر الآبار بدون رخصة، بحيث يخضع لتعليمات الوالي والسلطات العليا، وذلك بهدف تجسيد حماية فعالة للأراضي الفلاحية على أرض الواقع.¹

بالرجوع إلى القانون رقم 08/90 المتعلق بالبلدية فإن له صلاحية تحريك الدعوى العمومية ضد كل من يقوم بالحرث العشوائي ويمارس مختلف الانتهاكات والتجاوزات.²

وحسب المادة 82 من القانون 10/11، فإن لرئيس المجلس الشعبي البلدي التقاضي باسم البلدية ولحسابها، وهذا ما يجعله يمارس اختصاص تحريك الدعوى العمومية.³

وعليه نستنتج أن هذه الهيئات الخمس تشكل عمودا فقاريا لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، فمن خلال التنسيق بينها يضمن المجتمع حسن إدارة الأراضي ومنع التعديات عليها، وذلك وفقا لمصلحة الدولة والمجتمع، مما يجعل حماية هذه الأراضي أولوية إستراتيجية في السياسات التنموية.

¹ شاوش ليديّة، السابق الذكر، ص 42_43.

² القانون رقم 08/90، المؤرخ في 07 أفريل 1990، يتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 15، الصادر في 11/04/1990.

³ القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جوان 2012، يتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 37، صادر في 03 جويلية 2012، ص 14.

المطلب الثاني: حماية الأراضي الفلاحية التابعة للخواص.

تعد حماية الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، من أهم الركائز التي وضعها المشرع الجزائري، وذلك بهدف الحفاظ على الثروة العقارية الفلاحية وضمان إستغلالها في النشاط الزراعي، وذلك بعيدا عن مظاهر التوسع العمراني العشوائي، لهذا تدخل المشرع بوضع جملة من القواعد والإجراءات التي تقيد التصرف في هذه الأراضي. وعلى هذا الأساس قسمنا المطلب إلى فرعين، "الفرع الأول" يتضمن القيود القانونية على الملكية الخاصة، أما "الفرع الثاني" فتطرقنا إلى الخضوع للرخص الإدارية.

الفرع الأول: القيود القانونية على الملكية الخاصة.

تخضع الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية لقيود قانونية تهدف الى حماية الأراضي الفلاحية، وبهذا سنتطرق أولا إلى عدم قابلية تحويل الأراضي الفلاحية، ثم نتناول الخضوع للرخص الإدارية ثانيا.

أولا_ عدم قابلية تحويل الاراضي الفلاحية:

المقصود بتحويل وجهة الأراضي الفلاحية هو تغيير طبيعتها من اراضي مخصصة للزراعة الى مناطق قابلة للتعمير.

حيث منع قانون التوجيه العقاري منعا باتا تحويل الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة عن طبيعتها الفلاحية او إلغاء تصنيفها، إلا وفق ما جاء فيه القانون وما يقتضيه من تدابير صارمة حفاظا على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية،¹

بحيث تم التمييز بين الحالتين لإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية كالاتي:

1_ بالنسبة للأراضي الخصبة جدا والخصبة:

لا يمكن إلغاء تصنيفها مهما كانت المبررات إلا بموجب قانون صادر من السلطة التشريعية، بحيث يتم تحديد بدقة شديدة تلك القطعة الأرضية المراد إلغاء تصنيفها، وهنا يتم تقييم التعويض على المنتجين الفلاحين، وذلك في مقابل نقص قيمة القطعة نتيجة التحويل الذي طرأ عليها، وهذا حسب المادة 36 من قانون توجيه العقاري 25/90.²

¹ لعشاش محمد، السابق الذكر، ص 594.

² القانون 25/90، سابق الذكر، ص1564.

2_ بالنسبة للأراضي الأخرى:

يكون الغاء تصنيفها هنا بموجب مرسوم التنفيذي يتخذ في مجلس الوزراء حسب نص المادة 15 من القانون 16/08.¹

وبهدف الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، فقد قام قانون التوجيه العقاري 90/25 بحظر كل أشكال البناء على الأراضي الفلاحية الخاصة التي عرفت ضغطا بهدف تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة.²

أو حتى عند القيام بأي نشاط يؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية وجعلها غير قابلة للفلاحة، إلا بعد حصول المعني على رخصة بناء صريحة، وتسلم هذه الرخصة من قبل الجهات الإدارية المختصة طبقا للقانون رقم 25/90.³

وعليه نستنتج ان بناء على الأحكام القانونية التي أوردها القانون، يتضح ان حماية الطابع الفلاحي للأراضي المملوكة ملكية خاصة تعتبر من المبادئ الجوهرية، حيث لا يسمح بتحويل هذه الأراضي إلا عبر إجراءات دقيقة تشتمل موافقة السلطة التشريعية او الترخيص الإداري.

هذا ما يضمن تحقيق التوازن بين حق الملكية الخاصة من جهة وبين المصلحة العامة من جهة أخرى، في الحفاظ على الأمن الغذائي واستدامة النشاط الفلاحي، مما يكرس دور الدولة في حماية هذا المورد الحيوي.

ثانيا_ الخضوع للرخص الإدارية:

يعتبر نظام التراخيص من أهم الوسائل الوقائية لحماية الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص، حيث ان التراخيص من القيود القانونية التي تهدف الى حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني، والحفاظ على الإنتاج الفلاحي.

¹ القانون 16/08، سابق الذكر، ص 08.

² غازي خديجة، الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بين التكريس الدستوري لحق الملكية وحتمية حماية الاقتصاد الوطني، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة أكلي محند الحاج البويرة، الجزائر، مجلد رقم 15، العدد 03، سنة 2022، ص508.

³ القانون 25/90، سابق الذكر.

1_ رخصه البناء :

تعرف رخصه البناء على انها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لشخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية الأرض، يريد إنجاز بناء جديد او تغيير بناء موجود، شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة.

وبهذا تعتبر رخصه البناء احدى الآليات القانونية للضبط الإداري بواسطتها تمارس السلطات الادارية المختصة الرقابة على أشغال البناء والتأكد من مطابقتها للمواصفات التقنية والقانونية المنصوص عليها في قوانين العمران.¹

بحيث تعتبر رخصه البناء من أسمى وأهم الطرق التي تدل على الرقابة السابقة على المحيط الفلاحي، كما أنها تعد من أهم وسائل إعلام الجمهور بالشروط الواجب احترامها والالتزام بها في عملية البناء.² وبالرجوع الى القانون رقم 90/ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يستوجب وفقه الحصول على موافقة الإدارة المختصة قبل الشروع في القيام بأي بنايات جديدة، وحتى قبل القيام بإصلاحات او تجديد على هذا البناء، وتعد موافقة الوزارة المعنية اجراء قانوني مسبق، وذلك قبل الحصول على رخصة البناء، وذلك من طرف الهيئة الإدارية المختصة التي وضعها قانون التهيئة والتعمير.³

نصت المادة 16 من القانون 15/08 على ما يلي: "يمنع القيام بتشيد اي بناية مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا. تصبح رخصه البناء غير صالحه إذا لم يشرع في البناء في اجل سنة (01) ابتداء من تاريخ تسليمها".⁴ فنجد من خلال نص هذه المادة، ان هذه الرخصة لها مدة زمنية محددة تحت طائلة اسقاط الحق في البناء، وتلعب رخصه البناء دورا هاما في حماية الأراضي الفلاحية خاصة المملوكة ملكية خاصة، بحيث تسعى إلى حماية الأرض من خلال إضفاء طابع الرقابة عليها ومنع اي تدخل عشوائي او غير مدروس من قبل الجهات المختصة.⁵

¹ عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل محمد الصديق بن يحيى، مجلد 2016، العدد 02، ديسمبر 2016، ص 219.

² بركان سلمى، السابق الذكر، ص 53.

³ قانون 29/90، مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 52، سنة 1990، ص 1652.

⁴ القانون رقم 15/08، مؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008، يتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر، العدد 44، سنة 2008، ص 22.

⁵ بركان سلمى، السابق الذكر، ص 54.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

أما بالنسبة للأراضي التي تقع داخل مناطق التعمير فهنا لا يمكن إدماجها تحت الطابع العمراني إلا في حالة موافقة وزير الفلاحة، ولهذا اوجب المشرع الجزائري ضرورة الحصول على رخصة البناء من السلطات المعنية بغرض حمايتها ومنع تغيير وجهتها أو البناء عليها.¹

وتتمثل السلطات المختصة في حماية الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، في سلطات إدارية محلية على رأسها الوالي الذي يعتبر الجهة الأعلى في التسلسل الإداري، التي تمنح هذه الرخصة بعد دراسة الملف المعروض، كذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي يشارك أيضا في هذه العملية، اذ يقوم بمراجعة المخطط العمراني وضمان عدم المساس بالطابع الفلاحي، هذا التوزيع للسلطات يهدف الى تحقيق توازن بين حماية الأراضي الفلاحية واستغلالها بطريقة عقلانية.²

وفي الختام، يمكننا القول ان رخصه البناء عبارة عن أداة تنظيمية ضرورية لضمان التوازن بين الحق في التملك وحق المجتمع في حماية هذه الأراضي.

2_ رخصة التجزئة:

جاء في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15/ 19 على ما يلي: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكون موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية".³

فرخصة التجزئة هي عبارة عن وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري، لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية أرض يريد القيام بعملية تقسيم أرض عقارية أو عدة ملكيات، إلى اثنين أو عدة قطع من أجل اقامة بنايات سكنية وهذا مهما كان موقعها.⁴

¹ بركان سلمى، السابق الذكر، ص 54.

² خولة عواد، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة مستغانم الجزائر، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019، ص ص 782_783.

³ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 07، سنة 2015، ص 07.

⁴ عبدلي عبد العزيز، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2018، ص ص 9_10.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

غير انه وضع المشرع الجزائري مبدأ لمنع تجزئة الأراضي الفلاحية وذلك بهدف حماية هذه الأراضي من التقنيت والتشتت، ووضع المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية تهدف الى حماية هذه الأراضي، فبالرجوع الى نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري نجد ان المشرع قيد ضرورة حماية الأراضي وعدم إلحاق الأضرار بها، بحيث يستوجب عند الاستثمار في هذه الاراضي ألا يؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية وعدم تعارضها مع مقاييس قانون التوجيه العقاري.¹

وهذا ما جعل المشرع يلجأ إلى إنشاء مرسوم تنفيذي رقم 490 /97 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية،² الواجب مراعاتها عند اجراء كل عملية تجزئة لأرض فلاحية مهما كان وضعها القانوني وذلك من خلال تحديد المساحة المرجعية لكل صنف من الأراضي الفلاحية كقيد على هذه التجزئة. ومن أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية من خلال خضوعها لرخصة التجزئة أقر المشرع الجزائري حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 الأراضي الفلاحية، التي تم تحديد مرجعيتها بحيث جاء فيها ما يلي: "تعتبر كمساحات مرجعية للمستثمرة الفلاحية في مفهوم هذا المرسوم المساحات المبنية أدناه:³

¹ القانون رقم 25/90، سابق الذكر، ص 1566.

² المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق ل 20 ديسمبر 1997، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، العدد 84، سنة 1997.

³ المرسوم التنفيذي رقم 490/97، السابق الذكر، ص ص 18_19.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

الجدول رقم 01: المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية:

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

المصدر: المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 490/97، السابق الذكر، ص18_19.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

الملاحظ من خلال هذا الجدول، ان المشرع الجزائري قد قام بتلميع المساحات المرجعية مقارنة بالتشريعات الأخرى، كما انه خص كل نوع من الأراضي الفلاحية، وذلك حسب المزروعات المنصوص عليها من خلال المساحة المرجعية المقدرة بالهكتار، بحيث ألزم المشرع من خلال هذه المادة انه لا يمكن بأي حال من الاحوال القيام بتجزئة او تحويل الارض الفلاحية التي تقل عن المساحات المرجعية المذكورة من خلال هذا الجدول أعلاه، وهذا بهدف الحفاظ على الأراضي الفلاحية وخضوعها لنظام الرخص، لضمان حمايتها من اي تعدي يقع عليها، خاصة ظاهرة التوسع العمراني على حسابها.¹

باختصار، فإن رخصة التهيئة هي الوسيلة القانونية التي توافق بين حق الملكية الخاصة وبين واجب الحفاظ على الثروة الفلاحية من الزوال، نتيجة التفتت أو الإهمال.

الفرع الثاني: حماية الأراضي الفلاحية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

تلعب أدوات التهيئة والتعمير دورا محوريا في حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني من خلال وضع مخططات تحدد استعمالات كل قطعة وتخصيصها للاستغلال الخاص بها وتتمثل في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

أولا- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

عرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال نص المادة 16 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي نصت على ما يلي: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو اداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية، اخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الاراضي."² من خلال نص المادة المذكورة أعلاه، نجد ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، عبارة عن وسيلة تخطيط عمراني، ويتم تحديد فيها التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية، اضافة الى ضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي.³

¹ زيعمي محمد، الوازن يوسف، مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عام إقتصادي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسدي مرباح ورقلة، سنة 2020، ص18.

² القانون 90/29، سابق الذكر، ص 1654.

³ عمر حمدي باشا، **منازعات التعمير**، طبعة ديسمبر 2024، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، سنة 2025، ص10.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

ويتم اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبر ثلاثة مراحل أساسية، المرحلة الأولى وهي مرحلة التحضير والاعداد ثم تليها مرحلة الاستقصاء العمومي، واخيرا مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المتعلق بتحديد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.¹

ويظهر دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حماية الأراضي الفلاحية، من خلال تقسيماته لمجال تدخله بحيث يتم تقسيمها الى أربع قطاعات، يتم على مستوى هذه القطاعات ضبط القواعد العامة المطبقة على كل منطقة.²

وتتجلى هذه القطاعات فيما يلي:

1_ القطاع المعمر:

بالرجوع إلى نص المادة 20 من القانون رقم 29 / 90، فانه نجد أنها شملت في هذا القطاع كل الأراضي الفلاحية التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين جل هذه البنايات مثل المساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية.³

في المخطط هنا يقترح هذا النوع من القطاعات، وذلك بهدف التوسع عليها نتيجة الضغوط العمرانية التي تواجهها الدولة، فمن خلال ذلك فانه يهدف الى إنجاز بنايات جديدة على مستوى هذه القطاعات باعتبارها مشبعة.⁴

2_ القطاع المبرمج للتعمير:

وضح هذا المخطط حسب المادة 21 من القانون رقم 29 / 90 في حيث يشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط وذلك في أفق 10 سنوات مع ضرورة مراعاة جدول الأولويات.⁵

¹ المرسوم التنفيذي رقم 177_91، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، العدد 26، سنة 1991، ص 974.

² فسيح جميلة، حماية الأراضي الفلاحية في قانون التهيئة والتعمير، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي لبياس، سيدي بلعباس الجزائر، المجلد 08، العدد 01، ماي 2022، ص 414.

³ القانون 29/90، سابق الذكر، ص 1655.

⁴ فسيح جميلة، السابق الذكر، ص 415.

⁵ القانون رقم 29/90، اسبق الذكر، ص 1655.

3_قطاعات التعمير المستقبلية:

وقد نص عليها المشرع في المادة 22 من قانون التهيئة والتعمير، بحيث يشمل جميع الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد وذلك في افاق 20 سنة.¹

يهدف من خلال هذا التخصيص الحفاظ قدر المستطاع على القدرات الكامنة لتوسع عمران صحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية، وعليه فمن الضروري تطبيق اجراءات صارمة على كل الأراضي التابعة لهذه القطاعات، والتي يجب ان تخضع من حيث المبدأ الى ارتفاعات مؤقتة لعدم البناء.²

4_القطاع الغير قابل للتعمير:

نصت عليه المادة 23 من نفس القانون، بحيث شملت كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة، بمعنى انها مقيدة وفق نسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، مثل البناء على الأراضي الفلاحية او أراضي ممنوع البناء عليها، وهي تلك المعرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والزلازل... الخ.³

فكل الأراضي التي تكون فيها حقوق البناء محددة بدقة وبنسبه تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، فهنا تعتبر قطاعات من الاقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير، وهي التي تدخل ضمن صورة أراضي ذات خصوبة عالية جدا، وبهذا تستعمل في إطار الفلاحة فقط ولا يجوز تغيير وجهتها.⁴ وبهذا يمكننا القول إن دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، هو القيام بالموازنة بين متطلبات التنمية العمرانية وضرورة المحافظة على الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال توجيه التوسع العمراني نحو مناطق أقل خصوبة او مهينة للتعمير، والتقليل من الزحف العمراني على الأراضي الفلاحية ذات المردود المرتفع.

ثانيا_ مخطط شغل الأراضي:

عرفته المادة 31 من القانون 29/90 كما يلي: "يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء".⁵

¹ القانون رقم 29/90، سابق الذكر، ص 1655.

² فسيح جميلة، السابق الذكر، ص 415.

³ قانون رقم 29/90، سابق الذكر، ص 1655.

⁴ فسيح جميلة، السابق الذكر، ص 416.

⁵ القانون 29/90، سابق الذكر، ص 1656.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

من خلال نص المادة المذكورة أعلاه، يعتبر مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثيقة تعمير تحدد القواعد المتعلقة بشغل واستغلال الأراضي وطرق تعميرها ومعايير البناء عليها، ويعتبر الأداة الثانية للتهيئة في شكل مخطط تفصيلي، على عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الذي يتضمن المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.¹

حسب المادة 34 من القانون رقم 90/29 فكل بلدية من التراب الوطني أو حتى جزء منها مجبرة وملزمة على ضرورة تغطية مجالها في مخطط شغل الأراضي،² ويشترط من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المتعلق بإجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، بحيث لا يمكن تجاوز هذه المراحل وتتمثل في مرحلة الإعداد والتحضير التي يتم فيها تحديد كيفية إعداد المخطط، بعدها تليها مرحلة الاستقصاء العمومي، وأخيرا مرحلة المصادقة على المخطط.³ ويتمثل دور مخطط شغل الأراضي في حماية الأراضي الفلاحية في دور التفصيلي، بحيث يقوم بتقسيم المناطق الى قسمين، القسم الأول يختص بالمناطق العمرانية، أما القسم الثاني يختص بالمناطق الطبيعية. وبالتالي فهو هنا يسهل عملية الرقابة من خلال تحديد المناطق القابلة للبناء عليها.

بحيث يحدد بالتفصيل في القسم الأول المتعلق بالمناطق العمرانية (التجزئات والتعاونيات)، أو حتى الجماعية أو النصف جماعية، إضافة الى المناطق الصناعية ومناطق الخدمات والتجارة والتخزين، كما حدد في القسم الثاني كل المناطق الواجب حمايتها خاصة الأراضي الفلاحية الخصبة جدا، والتي تشكل مردودا عاليا وإنتاجا جيدا في الاقتصاد الوطني، وبهذا يحمي الأراضي الفلاحية من التوسع عليها، وذلك من خلال ضبط البناء وتخصيصها للاستعمالات الزراعية فقط.⁴

وبهذا يمكن القول ان مخطط شغل الأراضي يعد من اهم الآليات الوقائية لحماية الأراضي الفلاحية، بحيث يساهم في تنظيم استعمالات العقار وتوجيه التوزيعات العمرانية بصورة قانونية ومدروسة، فيما يضمن الحفاظ على طابعه الفلاحي والحد من الاعتداء عليها.

المبحث الثاني: الآليات الردعية لحماية الأراضي الفلاحية.

¹ عمر حمدي باشا، السابق الذكر، ص 24.

² القانون 90/29، سابق الذكر، ص 1656.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91/178، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، العدد 26، سنة 1991.

⁴ فسيح جميلة، السابق الذكر، ص 416.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

نظرا لتزايد ظاهرة الإعتداء على الأراضي الفلاحية وتحويلها عن وظيفتها الأصلية بفعل التوسع العشوائي، تدخل المشرع بوضع آليات ردعية صارمة تهدف إلى حماية ها الوعاء العقاري من مختلف أشكال التعدي والإستغلال الغير مشروع، وتجسدت هذه الحماية من خلال إقرار عقوبات وجزاءات قانونية تسعى إلى ردع المخالفين وفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير.

وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول نتطرق فيه إلى الجزاءات الإدارية لحماية الأراضي الفلاحية، أما المطلب الثاني نتطرق فيه إلى حماية الأراضي الفلاحية في قانون العقوبات.

المطلب الأول: الجزاءات الإدارية لحماية الأراضي الفلاحية.

ان الجزاءات الإدارية تلعب دورا محوريا في حماية الأراضي الفلاحية، في هذا الإطار يمنح صاحب الامتياز حق استغلال الأرض وفق شروط قانونية دقيقة، في حال المخالفة يتم سحب الامتياز، إضافة إلى وقف الاشغال المخالفة، وكذا هدم البنايات المشيدة بصفة غير مشروعة، وعليه سنتناول من خلال هذا المطلب ثلاثة فروع أساسية، "الفرع الأول" سحب الامتياز، "الفرع الثاني" يتضمن وقف الاشغال، اما "الفرع الثالث" فسوف نتناول فيه هدم البنايات.

الفرع الأول: سحب الامتياز.

في إطار الآليات الردعية يتم سحب الامتياز كإجراء عقابي عند الاخلال بشروط الاستغلال، فيعد الالتزام بتنفيذ الشروط عقد الامتياز أحد الركائز الأساسية لاستمرار العلاقة بين كل من الدولة والمستثمر الفلاحي باعتبار ان العقد يهدف أساسا الى ضمان الاستغلال العقلاني للأرض.

وعليه فإن اي إخلال من طرف المستثمر بالتزاماته، سواء تعلق الأمر باستعمال الأرض في غير الغرض الفلاحي المخصص لها، او التقاعس عن تجسيد المشروع الاستثماري، او حتى عند مخالفة المعايير التقنية والبيئية المحددة قانونا، يترتب آثارا قانونية قد تصل إلى فسخ عقد الامتياز دون تعويض، كما قد تترتب عن هذا الإخلال مسؤولية المستثمر عن الأضرار التي تلحق بالأملاك العمومية او بالبيئة، وهذا ما يعكس حرص المشرع الجزائري على تكريس حماية فعالة للأراضي الفلاحية، وضمان استدامتها، وتحقيق الأهداف التنموية والمرجوة في القطاع الفلاحي.¹

¹ بغدادي إيمان، استغلال العقار الفلاحي في إطار عقد الإمتياز بالتشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوصوف ميلة، المجلد رقم 19، العدد 01، سنة 2026، ص 784.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

وتجسيدا لذلك نص القانون رقم 03/10، على جملة من الاجراءات القانونية في مواجهة المستثمر المخالف حيث يوجه له اعدار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك بقصد إلزامه باحترام أحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.¹

وفي حالة استمرار المستثمر في مخالفة التزاماته وعدم إمتثاله بعد إنقضاء الأجل المحدد في الإعدار، تتولى إدارة أملاك الدولة، بناء على إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الى اتخاذ إجراءات فسخ عقد الامتياز، وذلك بالطرق الإدارية وهذا ما يكرس الطابع الردعي لهذا النظام القانوني، ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة المختصة قضائيا في أجل شهرين، ويكون ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

ويعتبر اخلالا بالتزامات مستثمر صاحب الامتياز، في الحالات التالية:

أولا- تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها:

يستوجب على المستثمر صاحب الامتياز المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها وان يستغلها وفقا للنشاط المخصص لها فبهذا يصبح المستثمر متخليا عن الالتزام عند الاخلال بها وذلك من خلال تحويل وجهة الأراضي الفلاحية للنها او حتى إذا تم التخلي عن جزء منها للغير وذلك خاصة في حالة وجود مستثمرة في جماعية او تعمد عدم استغلالها بالرغم من توفر الوسائل والشروط اللازمة لذلك.

ويترتب عن اخلال المستثمر بالتزاماته اعداد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك من خلال محضر معاينة من طرف محضر قضائي وعند امتثاله لأحكام القانون وبعد اعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وانتهاء الاجل القانوني للإعدار تقوم ادارة املاك الدولة بنسخ العقد ويكون الفسخ قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة وذلك خلال شهرين من تاريخ تبليغ المعني بالأمر بقرار الفسخ.³

¹ القانون رقم 03/10، سابق الذكر.

² القانون 03/10، سابق الذكر، ص 07.

³ خليف ليلي، داني زهية، عقد الإمتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، سنة 2015، ص91.

ثانياً_ عدم الاستغلال المباشر:

عند منح المشرع الجزائري حق الامتياز خوله الحق في استغلال الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المرتبطة بها على ان يقوم بتهيئتها واستغلالها للاستغلال الامثل وإذا أخل المستثمر بالتزاماته بحيث لم يقل بالاستغلال طوال سنة كاملة يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يصدر إنذارا يطالبه فيه بالامتثال لأحكام القانون ودفتر الشروط، وفي حالة عدم الامتثال يتم فسخ الامتياز بقرار إداري ويكون هذا الفسخ قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة خلال شهرين من تاريخ تبليغه بهذا القرار.¹

ثالثاً_ إيجار الأراضي الفلاحية:

عندما يمنح المشرع الجزائري حق الامتياز للمستثمر فانه يلزمه للاستغلال الشخصي والمباشر للأرض الفلاحية واي اخلال بهذا الالتزام كما هو منصوص عليه في القانون رقم 03/10،² والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 بالإضافة الى دفتر الشروط،³ يعد اخلالا جوهريا يترتب عليه إسقاط حق الانتفاع الدائم. فقد نص القانون على أن تأجير الأرض الفلاحية يعد اخلالا قانونيا وعقديا، يسمح للإدارة ألا وهي مديرية الأملاك الوطنية بفسخ عقد الامتياز بصورة فردية، وهذا التوجه يميز حق الامتياز عن حق الانتفاع في الشريعة، اذ لا يسمح للمستثمر صاحب الامتياز بتأجير أرض او نقل حق الانتفاع للغير.⁴

رابعاً_ عدم دفع الإتاوة:

تقوم الدولة بمنح المستثمر صاحب الامتياز حق الاستغلال الأراضي الفلاحية وذلك بمقابل دفع اتاوة قيمتها قوانين المالية، وتعتبر دفع الإتاوة عبارة عن التزام يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز.⁵ وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام يمنح القانون رقم 03/10 للإدارة حق فسخ عقد الامتياز لسنتين متتاليتين بعد اذارين غير مثيرين.⁶

¹ عنيسة نزهة، عقد الإمتياز الفلاحية والمنازعات المتعلقة به، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، فرع الحقوق، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2021، ص57.

² القانون 03/10، سابق الذكر.

³ المرسوم التنفيذي رقم 326/10، سابق ذكر.

⁴ خليف ليلي، داني زهية، السابق الذكر، ص 94.

⁵ عنيسة نزهة، السابق الذكر، ص 59.

⁶ القانون 03/10، سابق الذكر.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

وبهذا نستنتج ان سحب حق الامتياز آلية ردعية تهدف الى ضمان الاستغلال العقلاني للأرض الفلاحية وحمايتها من مختلف أشكال الإهمال او الاستغلال الغير مشروع، يتدخل المشرع لفسخ عقد الامتياز كلما أخل المستثمر بالالتزامات القانونية والتنظيمية المفروضة عليه حفاظا على الطابع الفلاحي للأرض وتحقيقا للمصلحة العامة.

الفرع الثاني: وقف الاشغال.

يمكن اعتبار وقف الاشغال اجراء اداريا محوريا في حماية الأراضي الفلاحية اذ يعد أداة من ادوات الآليات الردعية التي اقراها المشرع للسلطة الإدارية فهو موجه للمخالف لغرض التوقف عن الاعمال الغير مرخصة.¹

وبالرجوع الى نص المادة 50 الملغاة من المرسوم التشريعي رقم 94 في فقرتها الثانية والتي نصت على ما يلي: "تؤدي المخالفات الى عقوبات مالية بموجب محضر يحضر بحسب الاشكال التنظيمية وللأمر بمراعاة مطابقة العمل وكذلك لأمر بتوقيف الأشغال".²

بحيث ان أمر وقف الأشغال من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بصفته ضابطا قضائيا وممثلا للدولة، ويعتبر قرار وقف الاشغال قرار مؤقت رغم ما يتمتع به من خصائص القرار الإداري، وذلك من خلال الانتداب لأوامره ونواهيه والمحصورة في قرار وقف الأشغال وأعمال البناء وعدم الاستمرار في تنفيذ عمل البناء المخالف للرخصة، بحيث يزول زوالا طبيعيا وآليا، ويكون زواله تلقائيا وذلك بعد تصحيح المخالفة وتحقيق المطابقة او التوقف عنها.

ويمكن الطعن فيه بالإلغاء امام قاضي الإلغاء إذا كان مشوبا بعيب من عيوب القرار الإداري كعدم مشروعيته، كما يمكن للجهة الإدارية التي اصدرته ان تقوم بسحبه إذا ما قررت ذلك وتلتزم بالتعويض إذا كانت مرتكبة خطأ في إصداره، كما أنه يعتبر قرار اختياري يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي عدم اللجوء إليه.³

¹ مبارك ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، مجلد 01، العدد 01، جوان 2013، ص ص142_143.

² المرسوم التشريعي رقم 07/94، مؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، العدد 32، سنة 1994، ص10.

³ مبارك ميلود، السابق الذكر، ص 143.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

إذ يهدف إلى إيقاف جميع الأشغال أو البناءات المنجزة بصورة مخالفة للقوانين والتنظيمات المعمول بها، خاصة تلك التي تمس بالطابع الفلاحي للأرض، ويعتبر هذا الاجراء وسيلة وقائية وجزائية في نفس الوقت لأنه يمنع استمرار المخالفة وتفاقم أثرها، وذلك من خلال إصدار قرار إداري موجه إلى المخالف بأمره بالتوقف الفوري عن مواصلة الأشغال.¹

لقد كرس هذا الاجراء في إطار قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 والذي خول للإدارة الصلاحية لتوقيف الأشغال المخالفة، حماية للنظام العمراني وللأوعية العقارية الفلاحية من الزحف العمراني الغير مشروع.²

ويسمح للإدارة بالزام المخالف بتصحيح المخالفة وتحقيق المطابقة، ويقصد بها انه خلو البناء من العيوب عن طريق نزعهما التي اعثرته اثناء التنفيذ، فتدخل الجهة الإدارية المختصة بمناسبة رقابتها البعدية على أعمالها الإدارية بأمر التصحيح وتحقيق المطابقة بصفقتها وباعتبارها سلطة الضبط الإداري، تسهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء وخاصة العمل على مطابقة اعمال البناء المنجزة، مع مضمون رخصة البناء، فتتدخل هنا بهدف جعل البناء مطابق لأحكام الرخصة وبجميع مواصفاتها، وهذا الامر يأتي من خلال المطابقة على اثر ما تفرزه اعمال المراقبة والمعاينة، وتتكلف بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة وذلك تطبيقا لجل القوانين المنظمة لهذا المجال.³

وبالرجوع الى نص المادة 73 من القانون رقم 29 / 90 والتي جاء فيها ما يلي: " يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البناءات الجاري تشييدها واجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب ابلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".⁴ بهذا أصبحت هذه الزيارات إلزامية على رئيس المجلس الشعبي البلدي بعدما كانت اختيارية سابقا ويقوم بالمشاركة مع الوالي، وبهذا تكون قد قامت بدعم مركزه القانوني وأصبحت من اختصاصاته الأصلية.⁵

¹ عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة

الجزائر، سنة 2007، ص ص 662_663.

² القانون 29/90، سابق الذكر.

³ مباركي ميلود، السابق الذكر، ص 145.

⁴ القانون 29/90، سابق الذكر، ص 1660.

⁵ مباركي ميلود، السابق الذكر، ص 146.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

حيث قضت المادة 76 مكرر 02 من القانون 90/29 المعدل والمتمم بأنه: "عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، يوقع محضر المخالفة من قبل العون المؤهل والمخالف، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس".¹

أما المادة 76 مكرر 03 من نفس القانون أضافت ما يلي: "يترتب على مخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه".²

وعليه فإذا التزم المخالف بالتدابير الوقائية المتخذة بشأنه لا سيما أنه بأمر بتصحيح الأعمال المخالفة لرخصة البناء الممنوحة استجابة للأمر بالتصحيح، فلا يحق للإدارة إجراء الهدم ولو قامت بذلك نكون أمام حالة تعدي.³ وهو ما نستشفه من قرار مجلس الدولة المؤرخ في 11/5/2004 في نصه كما يلي: "حيث أن المستأنف قام بتشديد البناء بموجب رخصة البناء مسلمة للمستأنف على إثر استفادته بقطعة أرض بموجب عقد تنازل إداري ولم يقيم بالبناء الفوضوي.

حيث أن البلدية عندما قامت بتهديم وحجز وتحطيمه وتكسير مقام المستأنف بإنجازه وما وضعه من أدوات ومواد البناء بدون إذن قضاء خاص، وإستمرت في ذلك فإنها تكون قد قامت بفعل التعدي كما هو ثابت بمحضر المعاينة من قبل المحور القضائي وكما هو ثابت من مختلف الوثائق الإدارية التي تؤكد صحة عملية الحصول على قطعه الأرض والبناء وعند قيام البلدية بالإجراءات القانونية لتوقيف المستأنف من الإستمرار في البناء، مما يجعلها فعلاً قد قامت بفعل التعدي في أي حال من الأحوال أن يكون فعل التعدي هو إجراء قانوني يسمح للإدارة أن تستعمله للإضرار بالمواطنين".⁴

أما في حالة مواصلة صاحب البناء المخالف للأشغال محل المعاينة منتهاكاً بذلك أمر توقيتها أو يرفض ويمتنع عن تحقيق المطابقة للأمور بها، هنا تلجأ الإدارة إلى التدبير الرديء والمتمثل في قرار الهدم وسنتطرق إليه في الفرع الثالث.

¹ القانون 90/29، سابق الذكر، ص 05.

² القانون 90/29، سابق الذكر، ص 06.

³ مباركي ميلود، السابق الذكر، ص 147.

⁴ قرار صادر عن مجلس الدولة، الملف رقم 018915، مؤرخ في 11 ماي 2004، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، سنة 2004،

ص 240 ومبدها.

الفرع الثالث: قرار هدم البناءات.

يعتبر قرار الهدم تدبير إداري ردعي، يترتب عنها تحطيم البناءات وإزالتها من النسيج العمراني جزئيا أو كليا، وذلك لعدة أسباب منها القانونية ومنها المادية مثل إقامة مباني وتشبيدها وتكون مخالفة لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة،¹ ويصدر قرار الهدم إذا استمر صاحب البناء المخالف في أعماله فإن السلطة الإدارية المخولة قانونا المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلفة بإصدار قرار الهدم في أجل لا يتجاوز ثمانية أيام من تاريخ تسليم محضر إثبات المخالفة، وذلك دون الحاجة للجوء إلى القضاء، فقد أصبح من اختصاصها البث في إتخاذ هذا القرار كإجراء ردعي وعقابي.²

فإذا انتهت المدة دون صدور القرار فإن الوالي المختص إقليميا يحل محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المقصر، ويتولى إصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما وهذا من الحالات التي يتدخل فيها الوالي قانونا ليحل محل رئيس المجلس الشعبي البلدي عند التقصير، وذلك بالإضافة إلى الحالات المنصوص عليها في قانون البلدية حينما يتعلق الأمر بموضوع يمس بالنظام العام في إحدى صوره التقليدية والحديثة، خاصة في إطار حماية أمن الأفراد وسلامتهم من كل الأخطار التي يشكلها البناء الغير شرعي.³ ولا يقتصر الأمر على ذلك فحسب، فعمليات الهدم تعد بمثابة تجسيد مادي لقرار الهدم الذي تنفذه مصالح البلدية، وعند تنفيذه يتم ذلك باستخدام وسائل يوفرها الوالي ويكون ذلك على نفقة المخالف، وبالتالي يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي تحصيل تكاليف الهدم بجميع الوسائل القانونية.⁴

بما في ذلك الحجز الإداري، غير أن للمخالف الذي صدر ضده قرار الهدم الحق في معارضة هذا القرار والطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة، ومع ذلك فإن معارضة القرار الإداري لا توقف إجراءات الهدم باستثناء حالة رفع دعوى لوقف التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في قراراته على اختصاص الإدارة في هدم البناءات المشيدة دون رخصة بعد إتخاذها للإجراءات القانونية اللازمة، وذلك دون اللجوء إلى حكم قضائي.⁵

¹ بربيع محي الدين، قرار الهدم ودوره في حماية الحق في البيئة، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، جامعة محمد بن أحمد وهران 02، المجلد 08، العدد 01، سنة 2023، ص 633.

² مبارك ميلود، السابق الذكر، ص 149.

³ بربيع محي الدين، السابق الذكر، ص 645.

⁴ القانون 29/90، سابق الذكر، ص 06.

⁵ بربيع محي الدين، السابق الذكر، ص 646.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

وعلى الرغم من أن مجلس الدولة في البلدية كان يمنع رئيس المجلس الشعبي البلدي من المطالبة في الهدم قضائيا، إلا أنه في قرار لاحق صدر في 2005/10/18 والذي جاء في نصه ما يلي: " إذا كان القانون قد خول لرئيس البلدية صلاحية هدم الأشغال المنجزة مخالفة لقانون البناء والتعمير دون اللجوء إلى العدالة، فإنه في نفس الوقت لم يمنحه من المطالبة بذلك قضائيا ما دام أنه إحترم جميع الإجراءات المنصوص عليها قانونا في مجال معاينة مخالفات قواعد الهندسة المعمارية والتعمير.¹

لكن سرعان ما تراجع مجلس الدولة عن هذا التوجه في قراراته اللاحقة مؤكدا أن صلاحية هدم المباني الفوضوية هي أداة منحتها الإدارة في إطار صلاحيات الضبط الإداري والحفاظ عليها وبالتالي امتنع القضاء عن تلبية طلبات الإدارة التي تستخدم صلاحياتها بنفسها.²

وبناء على ما سبق يتضح أن آلية هدم المباني المخالف لا تقتصر فقط على الردع بل تشكل أداة أساسية في حماية النسيج العمراني، وضمان إستقرار الأراضي الفلاحية بما يساهم في تحقيق التوازن بين التنمية والضبط الإداري.

¹ قرار صادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 020217، المؤرخ في 18 أكتوبر 2005، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، لسنة 2005، ص 123.

² بربيع محي الدين، السابق الذكر، ص 647.

المطلب الثاني: حماية الأراضي الفلاحية في قانون العقوبات.

الأراضي الفلاحية ليست مجرد مساحات للزراعة، بل هي ركيزة أساسية لضمان الأمن الغذائي ودعم الإقتصاد الوطني وحماية هوية المجتمع، ومن هذا المنطلق فإن القانون يفرض عقوبات صارمة على كل مخالفة في التعمير سواء كان بناء غير مرخص أو غيره، لذلك وضع المشرع بعض القوانين لحمايتها ومن أهمها القانون رقم 18/23.¹

وفي هذا الإطار سنستعرض المخالفات المرتبطة بالتعمير في "الفرع الأول"، ونبين العقوبات المنصوص عليها في قانون رقم 18/23 في "الفرع الثاني".

الفرع الأول: مخالفات التعمير.

تعد مخالفات التعمير من أبرز مظاهر الخروج عن الإطار القانوني في استخدام الأراضي فهي تعكس ضعف الرقابة أو غياب الالتزام بالإجراءات التنظيمية، مما يستدعي تدخلا عاجلا من الجهات المختصة لضمان تطبيق القانون وحماية النسيج العمراني، وعليه سيتم التطرق إلى أهم القوانين التي قامت بحصر مخالفات التعمير وأقرت عقوبات للحد منها.

أولا- الجرائم المقررة بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري:

حصر المشرع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي رقم 07 / 94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري،² في ثلاثة أنواع كالاتي:

1- جريمة تشييد بناية بدون رخصة:

هي عبارة عن تشييد مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل أو التدعيم قبل الحصول على رخصة من قبل الجهات الإدارية المختصة، وذلك وفقا لقانون التهيئة والتعمير أي أنها عبارة عن تنفيذ أشغال أو إستعمال الأرض بدون رخصة في مجال يستلزم فيه الحصول على رخصة بناء مسبقا.³

¹ القانون رقم 18/23، المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1445 الموافق ل 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافضة عليها، ج ر، العدد 76، سنة 2023.

² المرسوم التشريعي رقم 07/94، سابق الذكر.

³ عايدة ديرم، **مخالفات التعمير في التشريع الجزائري**، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، المجلد رقم 25، العدد رقم 39، سبتمبر 2014، ص151.

وقد كيّف المشرع الجزائري هذه الجريمة على أنها مخالفة وذلك طبقا للمرسوم التشريعي رقم 07/94 وإعتبرها من الجرائم الوقتية على أنها تنتهي بإنهاء أعمال البناء.¹

وتتكون الجريمة من ركنين، أولهما الركن المادي والذي يتمثل في إنجاز أشغال البناء بدون وجود ترخيص لذلك من أجل قيامه، أما الركن الثاني فيتمثل في الركن المعنوي والذي يتحقق بمجرد بدء أشغال البناء دون وجود ترخيص،²

أما فيما يخص العقوبة المقررة للجريمة فقد نصت المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 على إخضاع مرتكب هذه الجريمة لغرامة مقدرة ب "2,000" دينار جزائري في حالة تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية الوطنية، ولغرامة قدرها "1,500" دينار جزائري إذا كان على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو ملكية خاصة تابعة للغير، وإذا كان على أرض خاصة فتقدر الغرامة ب 1,000 دينار جزائري.³

2_ جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء :

ويقصد بها تلك الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه تنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف، وعلى حائز رخصة البناء الإلتزام بأحكامها، وذلك بهدف المحافظة على سلامة المبنى والأرواح، إضافة إلى الممتلكات المجاورة، لذا يتوجب عليها التقيد بالمواصفات والرسومات والمستندات ومواد البناء.⁴ وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 07/94 فقد حدد طبيعة هذه الجريمة على أنها مخالفة وإعتبرها المشرع من الجرائم السلبية كون السلوك يتجسد في الإمتناع عن مطابقة الاشغال لأحكام الرخصة.⁵ والركن المادي للجريمة يكون بتنفيذ المخالف أشغال البناء دون إحترام الرخصة، أما الركن المعنوي فيكون عندما يبدأ المتهم بأشغال البناء بشكل مخالف للتراخيص.⁶

¹ المرسوم التشريعي رقم 07/94، سابق الذكر.

² عايدة ديرم، السابق الذكر، ص 152.

³ المرسوم التشريعي رقم 07/94، سابق الذكر، ص 10.

⁴ عايدة ديرم، السابق الذكر، ص 152.

⁵ المرسوم التشريعي رقم 07/94، سابق الذكر.

⁶ عايدة ديرم، السابق الذكر، ص 152.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

لقد قررت المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 العقوبات المقررة لهذه الجريمة ب "400 دينار جزائري إذا تجاوز المخالف معامل شغل الأرضية أو أرضية الطريق وملحقاتها بما يقل عن نسبه 10%، وإذا تجاوز ذلك أو لم يحترم الإرتفاع المرخص به، وتكون "900 دينار جزائري عن كل مستوى، أو "300 دينار جزائري عن كل متر يضاف إنطلاقا من الحد المرخص به.

أما عند الإستيلاء على ملكية الغير، تكون العقوبة "800 دينار جزائري، وعند تعديل الواجهة تقدر ب "500 دينار جزائري، وفي حال إنجاز منفذ تكون "700 دينار جزائري.¹

3_ جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار:

عرفت على أنها تلك الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بوضع لافتة مرئية من الخارج، وذلك من خلال توضيح كل المراجع المتعلقة برخصة البناء الممنوحة، إضافة إلى نوع البناء وتاريخ افتتاح الورشة وتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال وكذا اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز. ولهذا يستوجب وضع لافتة بمقر الأشغال ويجب أن تتوفر على رقم الترخيص وتاريخه ونوع المبنى ومستواه، إضافة لعدد الأدوار والوحدات المرخص بإقامتها، وإسم المالك وعنوانه، إضافة الى المقاول القائم بالأشغال والمهندس المشرف عليها، ويتجسد الركن المادي لهذه الجريمة في تجاهل القائم بالأشغال للإجراءات المتعلقة بالتصريح والإشهار أثناء تنفيذها، أما الركن المعنوي فيكون بمجرد بدء الأشغال دون اتخاذ اجراءات التصريح والإشهار كونها جريمة عمدية.²

وحسب المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 فتعتبر هذه الجريمة مخالفة وتتمثل العقوبة المقررة لها في "200 دينار جزائري، في حالة عدم وضع اللافتة المبنية لمراجع رخصه البناء، وفي حالة عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال أيضا "200 دينار.³

ويستوجب على المخالف أن يدفع في أجل 30 يوما من تاريخ التبليغ بالمحضر حسب ما نصت عليه المادة 54، وإلا تم الشروع في المتابعات القضائية ضد الشخص الذي حرر المحضر ضده.⁴

¹ المرسوم التشريعي رقم 07/94، سابق الذكر، ص 11.

² عايدة ديرم، السابق الذكر، ص 153.

³ المرسوم التشريعي رقم 07/94، سابق الذكر، ص 11.

⁴ المرسوم التشريعي رقم 07/94، سابق الذكر، ص 11.

ثانياً_ الجرائم المقررة بموجب القانون رقم 06 /04:

بموجب أحكام القانون 06 /04 الذي يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07 /94 وألغى المادة 50 بموجب المادة 02 من هذا القانون، وبذلك ألغى تجريم المخالفات التي تطرقنا إليها سابقاً، غير أنه يشوبه بعض الغموض، بحيث أنه لم يحدد الأشغال التي يكون إنجازها مخالفة يعاقب عليها القانون.¹

إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، بحيث من خلال المادة 16 منه حدد ثلاثة أنواع من المحاضر المتعلقة بتشييد بناية دون رخصة، وتشديد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء، إضافة إلى محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم غير أنه لم يتم تحديد عقوبتها فلا فائدة من التجريم بدون تحديد عقوبة.² كما حددت المادة 38 من القانون رقم 03 /03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 الذي يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وزيادة على ذلك المخالفات الآتية:

- _ رفض تزويد الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات بالمعلومات ومنعهم من القيام بمهامهم.
- _ التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بمنح رخصة البناء.
- _ تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية عن طبيعتها السياسية.³

ثالثاً_ الجرائم المقررة بموجب القانون رقم 08 /15 المتعلق بتحديد قواعد المطابقة:

نظراً لتفاقم مخالفات البناء وعدم القدرة على القضاء عليها، حاول المشرع مع الحفاظ على المخالفات السابقة حصر المخالفين بأكبر قدر من النصوص، وجرم من خلال نصوص القانون العديد من الأعمال المتعلقة بالتعمير.

¹ القانون رقم 06/04، المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 الموافق ل 14 غشت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18 مايو 1994، والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، العدد 51، سنة 2004، ص07.

² المرسوم التنفيذي رقم 55/06، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر، العدد 06، سنة 2006.

³ القانون 03/03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر، العدد 11، سنة 2003، ص18.

1_الجرائم المتعلقة بالتجزئات:

حصر المشرع الجزائري الجرائم المتعلقة بالتجزئات حسب القانون 15 /08 المتعلق بتحديد قواعد المطابقة،¹ فيما يلي:

_كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين، وبغرامة من 1,00,000 دينار الى 1,000,000 دينار جزائري، حسب نص المادة 74 من القانون 08/15 وفي حالة العود تتم مضاعفة العقوبة.

_كل من يقوم بتشديد بناية داخل تجزئة دون رخصة، حددت عقوبتها بغرامة من 100,000 دينار إلى 1,000,000 دينار جزائري، حسب نص المادة 75 من نفس القانون وفي حالة العود تتم مضاعفة العقوبة.

_كل من يبيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع، يعاقب بالحبس من 06 أشهر الى سنة، وبغرامة من 100,000 دينار الى 1,000,000 دينار جزائري، أو بإحدى العقوبتين، حسب نص المادة 77 من نفس القانون وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وتضاعف الغرامة.

2_الجرائم المتعلقة برخصة البناء:

حدد المشرع الجزائري هذه الجرائم في عدم إتمام البناية في الأجل المحدد برخصة البناء، بموجب نص المادة 78 من نفس القانون، وحدد عقوبتها بغرامة مالية من 50,000 دينار جزائري الى 100,000 دينار جزائري. ويعاقب بغرامة من 50,000 دينار جزائري الى 100,000 دينار كل من يشيد أو يحاول تشييد بناء دون رخصة بناء، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر الى سنة وتضاعف الغرامة حسب نص المادة 79 من نفس القانون.

وبالرجوع إلى نص المادة 88 من القانون 15/08 يعاقب بغرامة من 50,000 دينار جزائري الى 100,000 دينار جزائري، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناية الغير قانوني بشبكات الإنتفاع العمومي.²

¹ القانون 15/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام وإنجازها، ج ر، العدد 44، سنة 2008.

² أنظر المواد من 74 الى 88 القانون 15/08، سابق الذكر، ص ص 28، 29.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

دون الحصول على المسبق على رخصة البناء، وكذا الحال بالنسبة للمقاول الذي أنجز الأشغال وعند العود تضاعف الغرامة مع إمكانية إصدار الجهة القضائية أمرا بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع تحميل المصاريف.

ويعاقب بغرامة من 5,000 دينار جزائري الى 20,000 دينار جزائري، كل من يضع مواد البناء على الطريق العمومي، وفي حالة العود تضاعف الغرامة حسب نص المادة 91.

3/ الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة: وقد تم حصرها فيما يلي:

_عدم اتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز، ويعاقب عليها بغرامة من 20,000 إلى 50,000 دينار جزائري حسب نص المادة 80.

_عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد، يعاقب عليه بغرامة من 5000 دينار الى 20,000 دينار جزائري، وهذا حسب نص المادة 81 من نفس القانون.

_يعاقب بغرامة من 20,000 دينار الى 50,000 دينار جزائري كل من يشغل او يشتغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، ويمكن للجهة القضائية ان تأمر بإخلاء الأماكن فورا، وفي حالة عدم إمتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة 06 أشهر الى 12 شهرا، وتضاعف الغرامة حسب نص المادة 82 من القانون 08 / 15.

_وفي حالة عدم التصريح ببناية غير متممة او تتطلب تحقيق المطابقة، يعاقب المخالف بغرامة من 100,000 دينار جزائري الى 300,000 دينار جزائري، مع إمكانية الأمر بالهدم بالبناية مع تحميله مصاريف، ذلك حسب نص المادة 83 من نفس القانون، اما إذا أدلى بتصريح قادم فيعاقب وفقا لقانون العقوبات وذلك حسب المادة 84.

_كل من يستأنف اشغال البناء قبل تحقيق المطابقة، يعاقب حسب نص المادة 85 بغرامة من 50,000 دينار جزائري الى 100,000 دينار جزائري وفي حالة العود يضاعف الغرامة.¹

¹ أنظر المواد من 80 الى 91، القانون 15/08، سابق الذكر، ص29.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

ومتى تم تسوية وضعيته بعد التصريح في إطار تحقيق المطابقة ولم يوضع بعد ذلك طلب رخصة البناء على سبيل التسوية او طلب إتمام الإنجاز في الأجل المحدد، يعاقب بغرامة 50,000 الى 100,000 دينار جزائري وذلك بالرجوع إلى نص المادة 87 بنفس القانون.

كل من قام بفتح ورشة لإتمام الإنجاز دون ترخيص او عدم وضع سياج الحماية للورشة او لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز، يعاقب المخالف بغرامة من 5,000 الى 10,000 دينار، وفي حالة العود تضاعف الغرامة وذلك حسب نص المادة 89.

اما عند عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الإنجاز فقد نصت المادة 90 على انه يعاقب بغرامة من 10,000 الى 30,000 دينار جزائري.

وحسب المادة 92 يعاقب بغرامة من 10,000 دينار جزائري الى 50,000 دينار جزائري، عند عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال بالأجل الذي يحدده القانون وفي حالة العود تضاعف الغرامة.¹

الفرع الثاني: عقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 18/23 المتعلق بأراضي حماية الدولة والمحافظة عليها

أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بحماية أراضي الدولة من مختلف صور الإعتداء وذلك من خلال تجريم الافعال التي تمس بها، حيث نظم الجرائم المتعلقة بالتعدي على أراضي الدولة في نصوصه القانونية من خلال القانون رقم 18 / 23 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها،² وهذا بهدف ضبط الافعال المخالفة وتحديد الجزاءات القانونية المترتبة عنها، وهي كالآتي:

أولا- جريمة الإستحواذ دون وجه حق على أراضي الدولة لصالحه أو لفائدة الغير:

وتعتبر من أخطر صور التعدي التي إستهدفها المشرع بالتجريم وذلك باعتبارها تمس بمباشرة بالأموال الوطنية وبالمصلحة العامة ويشترط لقيام هذه الجريمة توافر عنصرين أساسيين الى جانب الأركان الأساسية يستوجب ان يكون الإستيلاء الغير شرعي على أراضي الدولة إضافة الى تحقيق منفعة للجاني او للغير فإذا توافرت أركان الجريمة على الوجه المبين قانونا تثبت حق الدولة في معاقبة الفاعل.³

¹ انظر المواد من 87 إلى 92 القانون 15/08، سابق الذكر، ص29.

² القانون رقم 18/23، سابق الذكر.

³ عميرة زينة، قواسمية ملاك، الحماية الجزائرية لأراضي الدولة في ظل القانون 18_23، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون جنائي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955_سكيكدة، سنة 2025، ص48.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

والمشرع حدد بموجب المادة 17 من القانون 18/23 ان جريمة الإستحواذ دون وجه حق جنحة مشددة وحدد لها عقوبة لا يجوز للقاضي تجاوز حدها الأقصى، فيعاقب بالحبس من خمس سنوات الى عشر سنوات وبغرامة من 500,000 دينار الى 1,000,000 دينار جزائري.

ويشمل التدبير القانوني إلزام المتهم بإعادة الارض المعتدى عليها الى حالتها الأصلية، وعلى نفقته الخاصة حسب الفقرة اثنين من المادة 25 من القانون 18/23، وإضافة الى العقوبات الأصلية فإنه يجوز للقاضي الفاصل في الدعوى العمومية أن يحكم على مرتكب هذه الجريمة بعقوبة واحدة او أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة 09 من قانون العقوبات وذلك وفقا لنص المادة 25 فقرة واحد من القانون رقم 18/23.

ثانيا- جريمة التشييد بنايات او منشآت على أراضي الدولة التي إستحوذ عليها دون وجه حق:

كيفية المشرع الجزائري على أنها جنحة واعتبرها من الجرائم التي يعاقب عليها بموجب أحكام المادة 17 فقرة 02 من القانون رقم 18/23¹ وتعد جنحة إقامة البنايات والمنشآت مرحلة لاحقة ونتيجة فعلية للإستيلاء، وهي عبارة عن مرحلة أولية تحضيرية لإنشاء البناية او المنشأة، و لقيام الركن المادي لهذه الجريمة يجب ان يقوم المخالف بإقامة البنايات او المنشآت على أراضي الدولة دون سبب شرعي، فلا يشترط ما طبيعة البناء او غرضه سواء كان للإستعمال السكني أو التجاري أو الصناعي أو حتى السياحي، بل يكفي انه قام بتشيد البناية وكانت في طور الإنجاز، مع عدم إحترام القوانين وعدم الحصول على الرخصة المخولة له بذلك من قبل الجهاز الإداري المختص وهذا ما يحقق الركن المادي، أما الركن المعنوي هنا ما هو يقصد الجنائي أي أنه يكون على علم بأنها مملوكة ومحمية بموجب القانون وقام بالفعل بإرادة واعية قصد الإستيلاء والإستحداث.²

وبالرجوع الى نص المادة 17 فقرة 02 من نفس القانون، نجد ان المشرع وضع عقوبات مشددة، حيث تتراوح عقوبة الحبس من 07 سنوات الى 12 سنة وبغرامة من 70,000 دينار جزائري الى 1,200,000 دينار جزائري.³

لقد خول القانون 18/23 للقاضي الفاصل في الدعوى العمومية ضمن سلطته التقديرية الحق في الحكم بعقوبة او أكثر تكميلية وذلك طبقا لنص المادة 24 منه.⁴

¹ القانون رقم 18/23، سابق الذكر، ص07.

² عميرة زينة، قواسمية ملاك، مرجع سابق، ص52.

³ القانون 18/23، سابق الذكر، ص 07.

⁴ القانون 18/23، سابق الذكر، ص07.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

وتتمثل في الحكم بمصادرة الأموال المنقولة التي إستعملت في الجريمة، إضافة إلى الأموال العقارية وذلك بمصادرة ما تم انشائه وبنائه على الأراضي دون سند شرعي، كما أنه ألزم المخالف وعلى نفقته الخاصة بإعادة أراضي إلى حالتها الأصلية في حالة عدم المطابقة القانونية كعقوبة تكميلية.¹

ثالثا_ جريمة الترخيص عن علم بربط البناءات و/أو المنشآت الغير شرعية على أملاك الدولة:

وقد نصت عليها المادة 18 من القانون رقم 18 / 23،² ويشترط لقيام جنحة ان يتوفر الركن المادي والمتمثل في حصول المخالف على ترخيص رسمي يخول ربط البناءات او المنشآت الغير شرعية بطرق أو شبكات النفع العام ويتحقق بتوافر ثلاث شروط أساسية، فيستوجب أن يصدر هذا الترخيص من قبل موظف مؤهل قانونا لهذا الغرض ويكون محتوى الترخيص موجه خصيصا لربط المنشآت والبنيات بطرق أو شبكات النفع العمومية وبهذا يتحقق الركن المادي، أما الركن المعنوي فيكون بعلم كل من المعتدي والموظف على أنه ليس له الحق في الحصول عليه فالموظف يستغل منصبه و يمنح الترخيص على الرغم من علمه بأن المخالف ليس له الحق فيه، أما المخالف فيرجع الى استخدام طرق غير قانونية مع علمه بعدم أحقيته في الحصول على هذه الرخصة.³

ويعاقب عليها بالحبس من سنتين الى خمس سنوات، وبغرامة مالية قدرها 200,000 دينار جزائري الى 500,000 دينار جزائري، حسب المادة 18 من القانون رقم 18 / 23 وتسري عليه أحكام العقوبات التكميلية التي سبق شرحها.⁴

¹ عميرة زينة، قواسمية ملاك، مرجع سابق، ص ص 54_55.

² القانون 18/23، سابق الذكر، ص07.

³ عميرة زينة، قواسمية ملاك، مرجع سابق، ص ص 55_56.

⁴ القانون 18/23، سابق الذكر، ص07.

رابعاً_ جريمة تغيير طبيعة اراضي الدولة أو وجهتها:

أي فعل متعمد من شأنه ان يؤدي إلى تغيير في الغرض المخصص للأرض أو حتى عند تعديل خصائص الأراضي التي تمتلكها الدولة وذلك من دون الحصول على إذن قانوني.¹ لقد تم تجريمها بفعل المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08،² والقانون 18/23 المتعلق بأراضي الدولة والمحافظة عليها.³

ويعاقب على هذه الجريمة بموجب القانون 18/23 بالحبس من ثلاثة سنوات الى سبع سنوات، وبغرامة مالية تتراوح بين 300,000 دينار الى 700,000 دينار جزائري، حسب المادة 19 منه.⁴ مع امكانية إصدار عقوبات تكميلية والمتمثلة في المصادرة وإعادة الأرض إلى حالتها الأصلية، إضافة إلى الهدم الإداري من قبل السلطات المختصة.⁵

خامساً_ جريمة تسوية البنايات والمنشآت التي تم تشييدها على اراضي الدولة بطريقه غير شرعية لا يمكن أن تكون المباني المشيدة على الأملاك العامة للدولة محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو الغرض منها، كما أنها غير قابلة للتصرف فيها ولا حتى للتقادم والحجز، طبقاً لنص المادة 688 من قانون المدني الجزائري.⁶

فإنه لتحقيق الجريمة يجب أن يكون البناء جاهزاً أو غير مكتمل وأن يكون العقار تابعاً للدولة وأن يكون قد بدأ في عملية التسوية.⁷

ويعاقب عليها بالحبس من خمس سنوات إلى 10 سنوات، وبغرامة مالية قدرها 500,000 دينار إلى 1,000,000 دينار جزائري، حسب المادة 20 من القانون 18/23 إضافة إلى العقوبات التكميلية المنصوص عليها في القانون 18/23.⁸

¹ عميرة زينة، قواسمية ملاك، السابق الذكر، ص 57.

² القانون 16/08، سابق الذكر، ص 14.

³ القانون 18/23، سابق الذكر.

⁴ القانون 18/23، سابق الذكر، ص 07.

⁵ عميرة زينة، قواسمية ملاك، السابق الذكر، ص 58.

⁶ الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، سنة 1975، ص 1033.

⁷ عميرة زهرة، قواسمية ملاك، السابق الذكر، ص 59.

⁸ القانون 18/23، سابق الذكر، ص 07.

سادسا_ جريمة التصرف في أراضي الدولة

من أخطر الجرائم التي تمس أملاك الدولة ونظرا لذلك صنفها المشرع الجزائري كجناية، بحيث يقوم المخالف الذي إستولى عليها من غير سند قانوني إلى الإنتقال وإنتحال صفة المالك أو الحائز، مع علمه انها تعود للدولة، ومع ذلك يعتمد التصرف بها مهما كانت طبيعة النشاط سواء بيع أو تأجير أو هبة أو شراكة.¹

ويعاقب عليها بالحبس المؤقت من 10 سنوات إلى 15 سنة، وبغرامة مالية 1,000,000 دينار جزائري إلى 1,500,000 دينار جزائري، حسب نص المادة 17 فقرة ثلاثة من القانون 18 / 23 مع إمكانية تطبيق العقوبات التكميلية.²

سابعا_ جريمة اساءة استغلال الوظيفة لتسهيل التعدي على أراضي الدولة لصالح الغير

من أبرز الجرائم التي تستهدف حماية نزاهة الوظيفة العمومية وضمان حسن سيرها وتهدف القوانين إلى محاربتها لضمان حسن سير المرافق العامة، وتقوم بتوافر مجموعة من الشروط ومن أهمها أن يكون الجاني موظفا عموميا وأن يستغل صفته أو منصبه الوظيفي لتحقيق مصلحة، كما يشترط أن تكون هناك نية للحصول على أموال غير مستحقة مع توافر القصد الجنائي أو عنصر العمد في ارتكاب الجريمة.³

ويعاقب على هذه الجريمة حسب الفقرة واحد من المادة 21 من نفس القانون بالحبس من ثلاثة سنوات إلى خمس سنوات، وبغرامة من 300,000 دينار إلى 500,000 دينار جزائري،⁴ وتقسم إلى فئتين أساسيتين: **الفئة الأولى:** والتي نصت عليها المادة 21 في الفقرة الثانية منها على أنه يعاقب بالسجن المؤقت من سبع سنوات إلى 12 سنة، وبغرامة مالية من 700,000 دينار إلى 1,200,000 دينار جزائري كل مسير أراضي الدولة أو موظف عمومي يتسبب في الإضرار بها او في التعدي عليها من طرف الغير بسبب عدم قيامه أو إمتناعه عن القيام بالالتزامات المفروضة عليه.⁵

¹ عميرة زهرة، قواسمية ملاك، السابق الذكر، ص 60.

² القانون 18/23، سابق الذكر، ص 07.

³ عميرة زهرة، قواسمية ملاك، السابق الذكر، ص ص 60_61.

⁴ القانون 18/23، سابق الذكر، ص 07.

⁵ القانون 18/23، سابق الذكر، ص 07.

الفئة الثانية:

جاءت المادة 21 فقرة 03 على أنه، يعاقب مسير أراضي الدولة أو الموظف العمومي بالسجن المؤقت من 10 سنوات إلى 15 سنة، وبغرامة من 1,000,000 دينار إلى 1,500,000 دينار جزائري إذا ترتبت أفعال التعدي على أراضي الدولة أو الإضرار بها بتواطؤ منهما.

وقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 23 من نفس القانون على أنه إذا قام أحد الأشخاص بمنع أعمال الرقابة أو إعاقة الأعوان أو أعضاء خلية الرصد أو السلطات المختصة من أداء واجباتهم فتعتبر جريمة يعاقب عليها القانون وقد كيّفها المشرع بجنحة ويعاقب عليها بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 50,000 دينار إلى 300,000 دينار جزائري.

وفي كل الحالات فإن الجهة القضائية المختصة تجرم المخالف بإعادة أراضي الدولة المعتدى عليها إلى حالتها الأصلية على نفقته مع مراعاة أحكام الفقرة 2 من المادة 24 من هذا القانون.¹

¹ القانون 18/23، سابق الذكر، ص07.

خلاصة الفصل الثاني:

إن حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني لم تعد مجرد مسألة تنظيمية، بل أصبحت ضرورة قانونية واقتصادية تفرضها متطلبات الحفاظ على الثروة العقارية الفلاحية وتحقيق الأمن الغذائي، لذلك عمل المشرع الجزائري على وضع منظومة قانونية متكاملة تجمع بين الآليات الوقائية التي تهدف إلى تنظيم إستعمال الأراضي الفلاحية ومنع الإعتداء عليها، والآليات الردعية التي تسعى إلى قمع مختلف المخالفات والتجاوزات المرتكبة في حقها، كما يظهر أن فعالية هذه الحماية لا تتحقق بمجرد وجود النصوص القانونية، وإنما تستوجب التطبيق الصارم لها، مع تفعيل دور الهيئات الرقابية وتعزيز الوعي بخطورة الإستغلال غير المشروع للأراضي الفلاحية.

خاتمة

إن إشكالية التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية، أصبحت من أخطر التحديات التي تواجه الدولة في الوقت الراهن، بالنظر إلى ما تسببه من تراجع مستمر للمساحات الزراعية وتهديد مباشر للأمن الغذائي والتوازن البيئي، فالأرض الفلاحية لم تعد مجرد وعاء عقاري قابل للإستغلال أو التهيئة، بل أصبحت تمثل بعدا استراتيجيا يرتبط بالسياسة الاقتصادية والإستقرار الاجتماعي، الأمر الذي فرض على المشرع الجزائري التدخل من خلال ترسانة قانونية متنوعة قصد ضبط عمليات التعمير ومنع مختلف أشكال الإعتداء على هذا النوع من الأراضي.

وقد أظهرت هذه الدراسة أن المشرع الجزائري لم يكتف بوضع قواعد تنظيمية فقط، وإنما أقر آليات وقائية وردعية تهدف إلى فرض حماية قانونية صارمة للأراضي الفلاحية، سواء تابعة للخواص أو للدولة، من خلال إخضاع عمليات البناء والتعمير لجملة من الشروط والإجراءات القانونية، وتجريم الأفعال التي من شأنها المساس بالطابع الفلاحي للعقار.

من خلال هذه الدراسة، توصلت إلى مجموعة من النتائج كالآتي:

- أن تحقيق حماية فعالة للأراضي الفلاحية يقتضي تحقيق توازن حقيقي بين متطلبات التوسع العمراني وضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي.
 - أن التوسع العمراني غير المنظم أصبح يشكل تهديدا حقيقيا ومستمرا للأراضي الفلاحية، خاصة مع التزايد البناء الفوضوي وتحويل الأراضي الخصبة إلى أوعية عمرانية بطريقة تمس بالتوازن العمراني والفلاحي للدولة.
 - أن غياب الرقابة الصارمة والمتابعة الميدانية المستمرة يعد من أبرز الأسباب التي ساهمت في إنتشار مخالفات التعمير على الأراضي الفلاحية.
- ومن أجل تعزيز الحماية القانونية للأراضي الفلاحية والحد من ظاهرة التوسع العمراني غير المشروع، يمكن إقتراح التوصيات التالية:
- تشجيع الإستثمار الفلاحي الحقيقي واستصلاح الأراضي غير المستغلة، يساهم في تثمين العقار الفلاحي والحد من تحويله إلى وعاء للبناء.
 - إعتداد سياسة عمرانية عقلانية تقوم على توجيه مشاريع البناء والتوسع نحو المناطق القابلة للتعمير بعيدا عن الأراضي ذات الخصوبة العالية.

- ضرورة تشديد الرقابة الميدانية على الأراضي الفلاحية من خلال تكثيف خرجات المعاينة والمتابعة المستمرة لمختلف مخالفات التعمير قبل تفاقمها وتحولها الى أمر واقع.
 - تفعيل التطبيق الصارم للعقوبات المقررة قانونا ضد كل من يعتدي على الأراضي الفلاحية، مع الحرص على التنفيذ الفوري لقرارات وقف الأشغال والهدم دون تساهل او تأخير.
- وفي الأخير يمكن القول إن حماية الأراضي الفلاحية تعد من أهم المسؤوليات وتتطلب عملا منسقا بين التشريع والرقابة لضمان التوازن بين التنمية والإنتاج الزراعي، بحيث أن التوسع العمراني الغير منضبط يشكل خطرا على الأمن الغذائي والاستقلال الاقتصادي، مما يستدعي تضافر الجهود التشريعية والتنفيذية، لضمان تحقيق توازن مستدام بين التعمير والحفاظ على هذه الثروة الحيوية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً- المصادر:

1_ النصوص القانونية:

• الأوامر:

_ الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، العدد 15، 1969.

_ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 20 رمضان 1391، الموافق ل 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر، العدد 97، 1971.

_ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، 1975.

• القوانين:

_ القانون رقم 18/83 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق ل 13 غشت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 34، 1983.

_ القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 رمضان 1404، الموافق ل 09 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر، العدد 24، 1984.

_ القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل 08 ديسمبر 1987، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجبتهم، ج ر، العدد 50، 1987.

_ القانون رقم 33/88 المؤرخ في 01 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر، العدد 54، 1988.

_ القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، 1990.

_ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 52، 1990.

_ القانون رقم 08/90، المؤرخ في 07 أبريل 1990، يتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 15، 1990.

_ القانون رقم 10/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر، العدد 21، 1991.

_ القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر، العدد 11، 2003.

_القانون رقم 06/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية الموافق ل 14 غشت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، العدد 51، 2004.

_القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008، يتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، العدد 44، 2008.

_ القانون رقم 16/08، المؤرخ في 3 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، العدد 46، 2008.

_القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق ل 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 46، 2010.

_القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 37، 2011.

_القانون رقم 07/12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق ل 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، ج ر، العدد 12، 2012.

_القانون رقم 18/23، المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1445 الموافق ل 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظات عليها، ج ر، العدد 76، 2023.

• المراسيم:

_المرسوم التنفيذي رقم 15/69، المؤرخ في 28 ذي القعدة 1388 الموافق ل 15 فبراير 1969، يتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها، ج ر، العدد 15، 1969.

_ المرسوم التنفيذي رقم 724/83، المؤرخ في 05 ربيع الأول 1404 الموافق ل 10 ديسمبر 1983، المتعلق بحازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 51، 1983.

_المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، العدد 26، 1991.

_المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، العدد 26، 1991.

- _المرسوم التنفيذي رقم 289/92، المؤرخ في 06 جويلية 1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات إكتسابها، ج ر، العدد 55، 1992.
- _المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق ل 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، العدد 32، 1994.
- _المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 06 شوال 1416 الموافق ل 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، العدد 15، 1996.
- _المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كيفيات منح حق الإمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر، العدد 83، 1997.
- _المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، العدد 84، 1997.
- _ المرسوم التنفيذي رقم 55/06، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين أعوان مؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات الرقابة، ج ر، العدد 06، 2006.
- _المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز للإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 79، 2010.
- _ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 07، 2015.
- القرارات الوزارية والإدارية:
- _ قرار صادر عن مجلس الدولة، الملف رقم 018915 المؤرخ في 11 ماي 2004، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004.
- _قرار صادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 020217، المؤرخ في 18 أكتوبر 2005، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، 2005.
- _المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المؤرخ في 23 فيفري، يحدد كيفيات إنشاء المستثمرات الفلاحية الجديدة وتربية المواشي لإستصلاح الأراضي، ج ر، العدد 12، 2011.

_ تعليمية رقم 06، المؤرخة في 06 نوفمبر 2012، تتعلق بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز (مشكل الأبنية غير مشروعة)، صادرة عن الإدارة العامة للأماكن الوطنية.

ثانيا: المراجع.

1_ الكتب:

_ عبد الفتاح محمد وهيب، في جغرافية المدن، د.ط، دار النهضة العربية، بيروت لبنان، 1973.
_ عمر حمدي باشا، منازل التعمير، طبعة ديسمبر 2024، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء الجزائر، 2025.
_ محمد صبري، محسوب سليم، البيئة الطبيعية وتفاعل الإنسان معها، د.ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996.

2_ الأطروحات والمذكرات:

أ_ أطروحات الدكتوراه:

_ بديار عادل، ظاهرة التوسع العمراني في المناطق شبه الحضرية، دراسة حالة مدن الحضنة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الهندسة المعمارية، تخصص هندسة معمارية، قسم هندسة معمارية، كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2025.
_ حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة للحصول على شهادة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2015.
_ خرخاش عفاف، التوسع العمراني وإستعمالات الأراضي ضمن مفهوم التنمية المستدامة، دراسة حالة مدينة المسيلة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص المدن والتنمية المستدامة، شعبة تسيير المدن والتعمير، قسم تسيير المدن والتعمير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 03، 2022.
_ سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2018.
_ عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
_ هشان آسيا، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس المدينة، 2017.

ب_ مذكرات الماجستير:

_مصطفى جميل مصطفى قبها، أثر الزحف العمراني في مدينة جنين على الأراضي الزراعية، أطروحة لاستكمال متطلبات درجة الماجستير في الجغرافيا، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2014.

ج_ مذكرات الماستر:

_بن محمد إسلام، لعمري خديجة، التوسع العمراني وخطر الفيضانات، دراسة حالة مدينة برج بوعرييج، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص تسيير الأخطار الطبيعية في الوسط الحضري، فرع تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019.

_بركان سلمى، التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون توثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري 01، قسنطينة، 2022.

_بروكش راضية، التوسع العمراني للمدن الصحراوية في ظل مبادئ التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن والتقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي أم بواقي، 2015.

_خليف ليلي، داني زهية، عقد الإمتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، 2015.

_خنيش أسامة، آثار التوسع العمراني على الأراضي الفلاحية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في التهيئة الريفية، تخصص تهيئة ريفية، كلية علوم الطبيعة والحياة، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2025.

_زواش حدة، العقار وإشكالية التوسع العمراني "دراسة حالة مدينة برج بوعرييج"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قسم تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2016.

_زيعمي محمد، الوازن يوسف، مبدأ منع التجزئة الأراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عام إقتصادي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018.

_شاوش ليديّة، حماية الأراضي الفلاحية من التعدي العمراني، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017.

_ضابابة شيماء، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق، جامعة منتوري 01 قسنطينة، 2022.

_عبدلي عبد العزيز، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018.

_عميرة زينة، قواسمية ملاك، الحماية الجزائية لأراضي الدولة في ظل القانون 18/23، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون جنائي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1945 سكيكدة، 2025.

_عنيسة نزهة، عقد الإمتياز الفلاحية والمنازعات المتعلقة به، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، فرع الحقوق، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2021.

_قطاف عبد الحليم حافظ، علالي بومدين، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، 2024.

_نعيمة الزهرة بركاهم، وجدي فاطمة، أنماط وتوجهات التوسع العمراني وتبعاته في مدينة تيارت خلال فترة (1843_1962)، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص تاريخ المغرب العربي المعاصر، قسم العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2022.

_النيبوع نور الهدى، التوسع العمراني على أطراف مدينة جامعة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص عمران وتسيير المدن، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018.

3_المقالات:

_أوصيف محمد، النمو الديموغرافي وعلاقته بالنمو الاقتصادي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، رقم المجلد 06، العدد 10، جوان 2016.

_بربيح محي الدين، قرار الهدم ودوره في حماية الحق في البيئة، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، جامعة محمد بن أحمد وهران 02 ن مجلد 08، العدد 01، 2023.

_بغادي إيمان، إستغلال العقار الفلاحي في إطار عقد الإمتياز بالتشريع ج، مجلة الحقوق والعلاقات الإنسانية، جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ميلة، المجلد رقم 09، العدد 01، 2026.

- _بن معمر رابح، تصنيف الأراضي الفلاحية، مجلة العربية للأبحاث في العلوم الإنسانية الاجتماعية، جامعة تبسة، مجلد رقم 02، العدد 16، سبتمبر 2016.
- _بودربالة محمد صالح، قتال جمال، عقد الإمتياز ودوره في حماية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة القانون والعلوم السياسية، مخبر العلوم والبيئة، جامعة تمنراست الجزائر، مجلد 09، العدد 02، أوت 2023.
- _خولة عواد، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة مستغانم الجزائر، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019.
- _دشراوي خيرة، إشكالية التوسع العمراني بالمدن الساحلية، مجلة قانون النقل والنشاطات الميدانية، جامعة محمد بن أحمد وهران 02، المجلد 04، العدد 02، 2017.
- _سميشي فانتن، التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة قسنطينة 01، المجلد 01، العدد 04، ديسمبر 2018.
- _عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل محمد الصديق بن يحيى، مجلد 2016، العدد 02، ديسمبر 2016.
- _عايدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، مجلد 25، العدد 39، سبتمبر 2014.
- _غازي خديجة، الملكية العقارية الفلاحية، الخاصة بين التكريس الدستوري لحق الملكية وحتمية حماية الإقتصاد الوطني، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة أكلي محند الحاج البويرة، مجلد رقم 15، العدد 03، 2022.
- _فسيح جميلة، حماية الأراضي الفلاحية في قانون التهيئة والتعمير، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي سيدي بلعباس، مجلد 08، العدد 01، ماي 2022.
- _لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس المدية، المجلد رقم 02، العدد 07، ديسمبر 2018.
- _لعشاش محمد، حماية الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بين النظرية والتطبيق، مجلة المعارف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، المجلد رقم 14، العدد 02، ديسمبر 2019.

_لعشاش محمد، حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر وهم أم حقيقة، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 07، العدد 02، 2024.

_مباركي ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، مجلد 01، العدد 01، جوان 2013.

4_المحاضرات:

_بن رقية بن يوسف، العقار الفلاحي، محاضرات أُلقيت على طلبة سنة أ ولى ماجستير، فرع قانون عام، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2011.

_رياض عبد الله أحمد، محاضرات أنماط توسع المدن، الدراسة الأولية، المرحلة الثالثة، جغرافية المدن، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة تكريت العراق، 2024.

5_المواقع الإلكترونية:

_مقال الطبوغرافية، موقع المعرفة، جوان 2025، يوم 04 ماي 2026، الساعة 00:30 ليلا، (<http://www.marefa.org>).

قائمة الجداول

قائمة الجداول

الصفحة	رقم الجدول	عنوان الجدول
60	01	المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية