

إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني *Inclusion of agricultural lands located near the urban perimeter*

أ. لواشني مريم *
أستاذة مساعدة قسم "أ"
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة يحيى فارس بالمدينة (الجزائر)
meriemplouacheni@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2021-05-03 تاريخ قبول المقال: 2021-05-11 تاريخ نشر المقال: 2021-06-24

ملخص:

إهتم المشرع بالأراضي الفلاحية اهتمام بالغ وكبير وسن العديد من القوانين والتنظيمات لأجل حمايتها ومنع أي تجاوز واعتداء يقع عليها، وذلك نظرا لدورها الاقتصادي الهام ووظيفتها الاجتماعية، واعتبارها أحد دعائم الإقتصاد الوطني، حيث حدد مجموعة من الوسائل والآليات لأجل الرقابة على ذلك. منها إقرار مبدأ حظر البناء عليها هذه الأراضي حيث تدرج ضمن القطاعات غير القابلة للتعمير لكن هذا المبدأ لم يأخذ به المشرع على إطلاقه إذ أجاز استثناء البناء عليها وفق شروط وإجراءات قانونية تحمل قدرا من الحماية لها. وتعد عملية إدماج الأراضي الفلاحية لإنجاز مشاريع عمومية تنموية أو إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني لتلبية المطالب الضرورية للسكان.

الكلمات المفتاحية: الأراضي الفلاحية، إدماج، المحيط العمراني، حضر البناء، الأراضي الوقفية، البناءات غير قانونية.

Abstract:

The legislator paid great attention to agricultural lands and enacted many laws and regulations in order to protect them and prevent any transgression and attacks on them, given their important economic role and social function, and considered them one of the pillars of the national economy, as he defined a set of means and mechanisms for monitoring this.

* المؤلف المرسل

Among them is the adoption of the principle of the prohibition of building on these lands, as they are included in the indestructible plots, but this principle was not taken by the legislator to launch it, as it permitted the exception of building on them according to legal conditions and procedures that carry a degree of protection for them.

The process of integrating agricultural lands is considered to implement public development projects or integrate agricultural lands located near the urban sector to meet the necessary demands of the population.

Key words: Agricultural lands, inclusion, Urban surroundings , Attended construction, Endowment lands, The constructions are illegal.

مقدمة:

تعد الأراضي الفلاحية جزء من البيئة الطبيعية، وثروة من ثرواتها المتجددة وقد حظيت هذه الأراضي بحماية قانونية واسعة من قبل المشرع الجزائري، وذلك لوضع حد ضد الاعتداءات الهادفة إلى تغيير الطابع الفلاحي لهذه الأراضي، إذ تتعرض هذه الأراضي بصفة مستمرة لانتهاكات متعددة، لاسيما في مجال البناء والتعمير الذي يستهلك مساحات شاسعة منها دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة لها عند البناء عليها.

وتتجسد الحماية التي قرّرها المشرع لهذه الأراضي في وضع قيود على استعمال الأراضي الفلاحية لأغراض البناء والتعمير، وذلك من خلال مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية كقيد عام بموجب المادة 34 من قانون التوجيه العقاري والتي جاء فيها: <<لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدًا و/أو خصبة طبقًا للمادة 33 أعلاه، وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال، والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء>>¹، وهذا ما كرسته المادة 48 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي جاء فيها: تنحصر حقوق البناء بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي والجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البنائات الضرورية الحيوية للإستغلالات الفلاحية والبنائات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي>>²

¹ أنظر القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 (الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990).

² أنظر القانون 29/90 المؤرخ في 02/12/1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 (الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15/08/2004).

من استقراء هاتين المادتين نستخلص أن الحظر الذي قرره المشرع هو حظر نسبي أي لا يمنع عملية البناء مطلقاً وإنما يشترط للقيام بأعمال البناء الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة، ونجد المشرع في ذات النص أقرّ القيد وأقرّ الاستثناء الوارد عليه، وهو إمكانية البناء على هذه الأراضي، سواء بعد ضم هذه الأراضي إلى القطاع العمراني أو بعدم ضمّها أي تبقى ضمن القطاع غير القابل للتعمير، فعملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني أحد هذه الاستثناءات.

هذا الموضوع الذي نحن بصدد مناقشته من خلال هذا البحث حيث يثار التساؤل حول: كيف نظم المشرع الجزائري عملية إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني، دون الإخلال بالحماية القانونية للأراضي الفلاحية وتلبية متطلبات القطاع العمراني في ذات الوقت؟

هذا الإشكال يدفعنا لتقسيم هذا الموضوع إلى مبحثين المبحث الأول نخصه للإطار المفاهيمي لكل من الأراضي الفلاحية وحظر البناء على الأراضي الفلاحية، والمبحث الثاني نخصه للإطار القانوني لعملية إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لكل من الأراضي الفلاحية وحظر البناء على الأراضي الفلاحية

سننطلق في هذا المحور لمفهوم الأراضي الفلاحية في المطلب الأول، ونبين في المطلب الثاني مفهوم حظر البناء على الأراضي الفلاحية.

المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية

نتناول في هذا المطلب تعريف الأراضي الفلاحية وتحديد خصائصها في الفرع الأول ثم تبيان أصنافها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية وتحديد خصائصها

أولاً: تعريف الأراضي الفلاحية:

1- **التعريف القانوني:** عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية في المادة 04 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر بأنها: <>الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هاذ القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله>>.

هذا التعريف منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للأراضي الفلاحية والذي يتمحور أساساً حول حق الملكية إذ ورد بمصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر من تفسير العلاقة التي تتألف منها الأراضي الفلاحية³.

³فصل الوافي، الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية: تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية 2015/2016، ص 13.

2- التعريف الفقهي للأراضي الفلاحية:

لقد عرف الأستاذ حمدي عبد الرحمن الأراضي الفلاحية على أنها: >>الأراضي القابلة للزراعة بحالها، أي الصالحة للإنبات دون استصلاح يستوي في ذلك أن تكون مزروعة بالفعل أو ليست كذلك، فما دامت الأرض قابلة للزراعة دون استصلاح فهي أرض زراعية، ولو لم تكن تزرع فعلاً>>⁴

من خلال هذا التعريف يمكن القول بأن الأراضي الفلاحية في نظر الفقه تتميز بخاصيتين، أولاهما قابلية الأرض الفلاحية للزراعة، أي أن هذه الأراضي وبما تتميز به من خصائص طبوغرافية تجعلها قابلة للزراعة بحالتها دون الحاجة إلى استصلاحها، أي أن الأرض طبيعتها الفلاحية هي التي تحددها، وليس معيار تحديدها أن تكون مزروعة، فحتى وإن لم تكن قد زرعت فعلاً فإنها تعد أرضاً فلاحية بطبيعتها⁵.

ثانياً: خصائص الأراضي الفلاحية

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

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

2- إنتاجها يكون سنوياً أو خلال عدة سنوات: إذ قد يكون الإنتاج دورياً مثل إنتاج الحبوب والبقول أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة.

3- للأراضي الفلاحية دور اقتصادي: يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان سواءً بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وذلك باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة، أي بعد تحويله إلى منتج صناعي كتعليب الطماطم وتصيير الخضر والفواكه... إلخ⁶.

الفرع الثاني: أصناف الأراضي الفلاحية

اعتمد المشرع الجزائري في تصنيف الأراضي الفلاحية على معيارين: الأول المعيار الطبوغرافي، والثاني المعيار القانوني.

⁴ هشان آسيا، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقاً للتشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه "ل.م.د."، الطور الثالث حقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس بالمدينة، السنة الجامعية 2016/2017، ص 21

⁵ هشان آسيا، المرجع نفسه، ص 21.

⁶ نعيمة حاجي أرض العرش في القانون الجزائري، بدون رقم طبعة، دار الهدى، ميلة، الجزائر، 2010، ص 75.

أولاً: التصنيف الطبوغرافي للأراضي الفلاحية:

اعتمد المشرع في هذا التصنيف على المعايير الطبوغرافية البحتة المستمدة من علم الاقتصاد الزراعي وهي التربة والمناخ والانحدار وقابلية التربة للسقي⁷.

حيث صنف الأراضي الفلاحية طبقاً لهذا المعيار كالتالي:

1- **أراضي فلاحية خصبة جداً:** عرّف المشرع الأراضي الفلاحية الخصبة جداً على أنها: <<الأراضي ذات الطاقة الإنتاجية العالية، والتي تتميز بعمقها، وحسن تربتها المسقية أو القابلة للسقي>>⁸

2- **أراضي فلاحية خصبة:** وهي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي والتي عرّفها المشرع على أنها: <>الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية والواقعة في المناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي>>⁹.

3- **أراضي فلاحية متوسطة الخصوبة:** نص عليها المشرع الجزائري في المادة 8 من قانون التوجيه العقاري على أنها: <>تشتمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصبة على ما يلي:
- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية متوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

4- **الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب:** نصت المادة 9 من قانون التوجيه العقاري على: <>الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف>>.

⁷ عجة الجلاي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دون رقم الطبعة، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2005، ص238-239.

⁸ أنظر المادة 06 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري السابق الذكر.

⁹ أنظر المادة 07 من القانون رقم 25/90 نفس المرجع.

ثانيا: التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية

لقد صنف المشرع الملكية الفلاحية إلى ثلاثة أصناف:

1- الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة:

تعد الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ملكاً للدولة دون سواها، وهي مصنفة ضمن أملاكها الخاصة طبقاً للمادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹⁰ المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 حيث نظم كيفية استغلالها أمثل استغلال بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة¹¹ بتقريره الامتياز كآلية لاستغلالها.

2- الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة:

جعل المشرع استغلال الأراضي الفلاحية واجباً قانونياً على كل مالك لها¹²، نظراً للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للملكية الفلاحية الخاصة ورتب جزاءات عند مخالفة هذا الالتزام، تصل إلى حد التجريد من الملكية حسب ما جاء في قانون التوجيه العقاري، ولذا منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية¹³، خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة والتعمير.

3- الأراضي الفلاحية الوقفية:

عرّف المشرع الوقف في أكثر من قانون¹⁴، وفي مراحل زمنية مختلفة فقد عرف في نص المادة 03 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف على أنه: <<الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير>>.

وحدد المشرع كيفية استغلال العقار الفلاحي الوقفي كصنف من أصناف الملكية العقارية بعقد الإيجار المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في

¹⁰ أنظر المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخ في 1990/12/02 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.

¹¹ الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2010/08/18.

¹² راجع أكثر فيما يخص الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية، 2005/2004، ص 23-24.

¹³ حمدي باشا عمر ورزوقي ليلي، المنازعات العقارية، دون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 177

¹⁴ أنظر المادة 213 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخة في 1984/06/12 المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 2005/06/22 أنظر أيضاً: المادة 31 من قانون التوجيه العقاري، السابق الذكر.

10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة¹⁵، بالإضافة إلى عقود الإيجار ذات الطبيعة الخاصة في حالة قلة أو ندرة موارد التسيير المالية أو البشرية، فبالنسبة للأراضي الوقفية الصالحة للزراعة خصّها المشرع بعقد المزارعة إذا كانت هذه الأراضي زراعية، وب عقد المساقاة إذا كانت الأرض مشجرة، الهدف من وراء هذه العقود هو استثمار الأراضي الفلاحية بزراعتها وخدمتها عن طريق الغير على أن يقسم المحصول حسب الاتفاق بين الوقف والمتعاقد معه.

أما الأراضي الفلاحية البور فقد خصّها المشرع بعقد الحكر، وهو من الإيجارات الطويلة المدة يستمد أصله من الشريعة الإسلامية، وقد شرع هذا العقد بغرض استصلاح الأراضي الفلاحية البور، وجعلها خاضعة للاستثمار.

هذا فيما يخص الإطار المفاهيمي للأراضي الفلاحية من حيث التعريف والخصائص والأصناف، والآن ننتقل إلى حظر البناء على الأراضي الفلاحية.

المطلب الثاني: مفهوم حظر البناء على الأراضي الفلاحية

لقد وضع المشرع مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية كقيد عام، مراعاة في ذلك لخصوصية هذا النوع من الأراضي وأهميته وفرض عدة جزاءات توقع عند مخالفته ضمناً لحمايتها والحفاظ على وجهتها الفلاحية.

لذلك نتناول في هذا المطلب المقصود بحظر البناء على الأراضي الفلاحية في الفرع الأول وننتقل إلى مخالفة مبدأ الحظر في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية

لتحديد المقصود بمبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية (أولاً) لابد من تحديد المقصود بالبناء الذي هو مناط الحظر، (ثانياً).

أولاً: المقصود بحظر البناء على الأراضي الفلاحية

تناول المشرع مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية بموجب المادة 34 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر والتي جاء فيها: <<لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جداً و/أو خصبة طبقاً للمادة 33 أعلاه، وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحقوق البناء>> كما نصت عليه المادة 48 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابقة الذكر.

يتضح من هاتين المادتين أن حظر البناء على الأراضي الفلاحية يندرج ضمن ما يعرف بالحظر النسبي، الذي لا يمنع عملية البناء مطلقاً وإنما يشترط للقيام بأعمال البناء الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة، إذ الحكمة من حظر إقامة المباني والمنشآت على الفلاحية هي الرغبة في الحفاظ على الرقعة الزراعية للبلاد، ذلك

¹⁵ الجريدة الرسمية العدد 09 المؤرخة في 20/02/2014.

أنه يترتب على إقامة المباني والمنشآت على الأراضي الفلاحية اقتطاع مساحات شاسعة¹⁶.

والجدير بالذكر أن مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية مستمد من مبادئ ومقتضيات حماية البيئة العامة، والتي من أولوياتها حماية الأرض وباطن الأرض، وفي هذا الصدد نصت المادة 59 من القانون 10/03 المؤرخ في 19 جوان 2003، المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ما يلي: <<تكون الأرض وباطن الأرض والثروات التي تحتوي عليها بصفتها موارد محدودة قابلة أو غير قابلة للتجديد، محمية من كل أشكال التدهور والتلوث>>¹⁷.

تعرض التربة للتدهور والتلوث نتيجة النشاط البشري بسبب قطاع الغابات وانجراف التربة وازدياد النشاط العمراني والصناعي، وهذا دون شك يؤدي إلى إضافة مواد غريبة على التربة كالفياض ومخلفات العمران¹⁸، لذا نجد أنه من صميم مبدأ الحظر القضاء على الزحف العمراني غير المنظم على الأراضي الفلاحية¹⁹.

كما أكد المشرع على وجوب تخصيص الأرض للاستعمال الملائم لطبيعتها، وهذه الطبيعة تحددها أدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات حماية البيئة، حيث جاء في نص المادة 60 من القانون 10/03 السابق الذكر على أنه: << يجب أن تخصص الأرض للاستعمال المطابق لطابعها، ويجب أن يكون استعمالها لأغراض تجعل منها غير قابلة للاسترداد محدودًا.

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

¹⁶ حامد الشريف، جنايات المباني، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995، ص 214

¹⁷ أنظر أيضا المادة 2 من القانون 10/03 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 20/06/2003.

¹⁸ يونس إبراهيم أحمد مزيد، البيئة والتشريعات البيئية، الطبعة الأولى، دار الحامد، عمان، الأردن، 2008، ص 71

¹⁹ الفيل علي عدنان، قوانين حماية البيئة العربية، الطبعة الأولى، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص 434.

ثانيا: المقصود بالبناء:

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

1- تعريف البناء:

أ- التعريف اللغوي للبناء:

البناء: بنى، يبني، بنّاء، وبناء الدار: أقام جدارها وشيّدتها²⁰. وهو بناء الشيء بضم بعضه إلى بعض، ويقال: فلان يبني فلان أي يباريه في البناء، والبناء هو مفرد جمعه أبنية وجمع الجمع البناءات، والبنائة تطلق على حرفة البناء ويقال لمن حرفته البناء، بناءً بالتشديد أي مدير البناء وصانعه²¹.

ب- التعريف الاصطلاحي للبناء:

ب-1- التعريف القانوني للبناء:

ورد تعريف للبناء في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 325/06 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها²²، حيث جاء نصها كالآتي: <<البناء هو كل عملية تشييد لمؤسسة فندقية>>

كما عرف أيضًا في المادة 02 من القسم الأول من الفصل الأول من القانون 15/08²³ بأنه: <<كل بناية أو منشأة بوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة>>

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

وبالتالي فإن تعريف البناء بدقة جاء في المادة 03 من الفرع الأول من الفصل الأول من القانون 11/04²⁴، التي تقضي أنه: <<البناء هو كل عملية تشييد بناية و/أو

²⁰ خدروش الدراجي، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر بكنية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث عشر، فيفري 2016، ص 362.

²¹ حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الإسكندرية، سنة 2011، ص 64.

²² المرسوم التنفيذي رقم 325/06 المؤرخ في 18 سبتمبر سنة 2006 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 20 سبتمبر سنة 2006.

²³ القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03 غشت سنة 2008.

²⁴ القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011.

مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرقي أو المهني>> ومنه فإن المشرع ضبط في هذه المادة مصطلح البناء حيث اعتبره عملية تشييد بناية أو بنايات.

ب-2- التعريف الفقهي للبناء:

عرّف على أنه: >>كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبًا أو جيسًا أو حديدًا أو اسمنتًا أو حجارة أو كلها معًا، شيدتها يد الإنسان، وتتصل بالأرض اتصال قرار، ويستوي أن يكون البناء معد لسكن الإنسان أو إيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء والعمد ما إليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء>>²⁵

ومنه حتى نكون أمام مفهوم قانوني للبناء يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها سواء من طوب أو حجر أبيض أو اسمنت مسلح وهذه الأخيرة تتشكل عن طريق خلط ومنج لمواد البناء من اسمنت ورمل وحصى وماء وحديد بنسب معينة، كما ينشأ البناء من عرائض خشبية أو من هياكل حديدية.

وكل هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت²⁶.

2- عناصر البناء:

للقوف على المقصود بالبناء لابد من توافر عناصره الآتية:

أ- **المواد المستعملة:** تدخل في البناء مواد تكون عبارة عن منقولات ولا تصبح عقارات إلا إذا استخدمت في تشييد بناية فتندمج في الأرض وتصبح ثابتة ومستقرة على الأرض ولا تنقل إلا بالهدم²⁷.

ب- **تدخل الإنسان في البناء:** يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع، أي يكون للإنسان يد في تشييده حتى وإن استخدم تقنيات تكنولوجية جديدة فالإنسان هو اليد العاملة المستخدمة لهذه الآلات²⁸.

ت- **ثبات البناء واستقراره:** يشترط في البناء أن يكون ثابتًا ومستقرًا ومندمجًا في الأرض، بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به ومنه لا يعتبر البناء

²⁵ مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، السنة الجامعية، 2008/2007، ص 20.

²⁶ غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، الموسم الجامعي 2011-2012، ص 11.

²⁷ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية، 2014/2015، ص 24.

²⁸ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص 17.

مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال قرار دون تماسك هذا السور²⁹.

وعليه يحظر البناء على الأراضي الفلاحية بهذا المفهوم لمصطلح البناء ولا يقتصر عليه فقط بل يمتد نطاق الحظر حتى المنشآت التي ليس لها صفة الدوام والاستقرار، حيث إنّ المشرع حينما واجه ظاهرة التعدي على الرقعة الزراعية بحظر إقامة المباني والمنشآت عليها بغية حمايتها والحفاظ على وظيفتها³⁰.

الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على حظر البناء على الأراضي الفلاحية

حظر البناء على الأراضي الفلاحية ليس قيدًا مطلقًا، إذ أجاز المشرع البناء عليها في حالات استثنائية وفق إجراءات محددة قانونًا، وهذه الاستثناءات تنقسم إلى قسمين: استثناءات لا تستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية أي تبقى هذه الأراضي رغم عملية البناء ضمن القطاعات غير القابلة للتعمير، واستثناءات تستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية أي إدماج الأراضي الفلاحية في القطاعات القابلة للتعمير، وعليه سنعالج هذه الاستثناءات كالآتي:

أولاً: استثناءات لا تستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية:

تندرج الأراضي الفلاحية ضمن القطاعات غير القابلة للتعمير، والبناء عليها يكون كاستثناء، إذ أن استعمال حق البناء لا يؤدي إلى إلغاء تصنيفها كأراضي فلاحية، وإجازة المشرع بإقامة البنايات والمنشآت عليها كان بهدف رفع الطاقات الإنتاجية للمستثمرة القائمة عليها أو لتحقيق المنفعة العامة، حيث نظم المشرع حالات البناء على هذه الأراضي الفلاحية التي لا تستلزم إلغاء تصنيفها بموجب المادتين 34 و35 من قانون التوجيه العقاري، والمادتين 48 و49 من قانون التهيئة والتعمير وتمثل هذه الحالات في:

1- البنايات ذات الاستعمال السكني:

أجاز المشرع البناء على الأراضي الفلاحية لإنجاز البنايات ذات الاستعمال السكني بموجب نص المادة 35 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على: <<البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدًا و/أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء ولا تسلم هذه الرخصة إلاّ للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية>>.

فقد اشترط لبدء عملية البناء على الأراضي الفلاحية الحصول على رخصة صريحة وحدد الأشخاص المؤهلين للحصول على هذه الرخصة³¹.

²⁹ حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد، المرجع السابق، ص 63-64.

³⁰ هتشان آسيا، المرجع السابق، ص 19.

³¹ من أجل التفصيل أكثر أنظر نفس المرجع ص 53 إلى 59.

2- البنايات الضرورية للاستغلال الفلاحي:

أجاز المشرع على الأراضي الفلاحية في حالة البنايات الضرورية للاستعمال الفلاحي، إذ أوردها بنص المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم والتي جاء فيها: <<تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، كما يحدده التشريع الساري المفعول في البنايات الضرورية الحيوية لاستغلال الفلاحية...>>. تتمثل هذه البنايات في مشروعات تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني مثل مشروع تصنيع وتعبئة المنتجات الزراعية، ومشروعات التسمين وتربية الدواجن ومنتجات الألبان والمناحل ويستوي أن يكون المشروع تابعا للقطاع الخاص أو العام³².

3- البنايات المنجزة لتحقيق المنفعة العامة:

أورد المشرع بنص المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم استثناء آخر من نطاق حظر البناء على الأراضي الفلاحية، وهذا الاستثناء خاص بالأراضي التي تقيم عليها الدولة مشاريع لتحقيق المنفعة العمومي، بشرط أن تعرقل هذه المشاريع عملية ممارسة النشاط الفلاحي³³.

ثانيا: استثناءات تستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية

البناء المنجز على الأراضي الفلاحية قد يكون سببا في ضم هذا العقار إلى القطاع العمراني، بإلغاء صفه كعقار فلاحي في منطقة ريفية إلى عقار حضري في منطقة عمرانية، ومن أبرز هذه البنايات التي تفترض تغيير الطبيعة القانونية للأراضي الفلاحية وجعلها ضمن القطاع العمراني:

1- البنايات المنجزة لتحقيق المنفعة العمومية التي تستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية:

جاء هذا الاستثناء ضمن الحالات التي لا تستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، إذا كان البناء فيها لخدمة الأراضي الفلاحية وسببا لرفع طاقتها الإنتاجية، أما إذا كان البناء مرتبطا بمطالب التنمية العمرانية، أصبح سببا في ضم هذه الأراضي للقطاع العمراني، وخصوصا إذا كانت متواجدة على ضواحي المدينة، مثل المدارس، الجامعات، المستشفيات، شق الطرق الوطنية، الإدارات العمومية، مراكز الشرطة...إلخ.

2- السكنات الريفية المجمعة التي تستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية:

عرّف المشرع السكن الريفي في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة

³² محسن عبد الحميد البيه، القانون الزراعي وحماية البيئة الزراعية، الطبعة الرابعة، مكتبة الجلاء الجديدة، القاهرة، مصر، 2001، ص 478.

³³ أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 01 جوان 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 1991/06/01.

على أنه: <<هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي، ويجب أن ينجز السكن في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي>> لقد وضع المشرع ثلاث أنواع من السكن الريفي، والمتمثلة في السكن الريفي المشتت، السكن الريفي شبه المجمع، والسكن الريفي المجمع، وتعد السكنات الريفية المجموعة صيغة استثنائية لا يجب أن يفوق عدد السكنات بها 50 وحدة، وهي بذلك سببًا في ضم هذا التجمع السكاني إلى القطاع العمراني³⁴.

3- تسوية البناءات غير المشروعة التي تستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية:

البناء غير المشروع يعتبر ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز على أراضي فلاحية دون احترام النصوص القانونية والتنظيمية الضابطة لحقوق البناء عليها، سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المستبقة قبل الشروع في عملية البناء، أو تجاوز أحكامها أثناء تنفيذ الأشغال، وذلك لتأمين حاجات ضرورية أساسها السكن والعمل، ورغم أن البناء غير المشروع يفتقد للشرعية في احتلال الأرض مهما كانت طبيعتها القانونية أو الغرض منها سواء موجّهة للفلاحة أو لل عمران... إلخ، إلا أن المشرع وضع مجموعة من الآليات القانونية للقضاء على هذا النوع من البناء ومن بين تلك الآليات تسوية البناءات الواقعة على الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة التي يمكن إدماجها في القطاع العمراني³⁵.

بناءً عليه فالبناء في هذه الحالة سببًا في إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وإدماجها في القطاع العمراني.

هذا بالنسبة للاستثناءات التي أوردها المشرع على مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية.

فالأراضي الفلاحية مدرجة ضمن القطاعات غير القابلة للتعمير، لذا حظر المشرع البناء عليها، إلا أنه استثنى بعض الحالات التي يسمح فيها بالبناء في نطاق ضيق ومنظم، كما سبق توضيح ذلك.

المبحث الثاني: الإطار القانوني لعملية إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني

قد يكون التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية نتيجة طبيعية وحتمية لوجودها بمحاذاتها، حيث عرفت الأراضي الفلاحية ضغطًا كبيرًا في الطلب عليها لتحقيق وتلبية طلبات القطاع العمراني المتزايدة، والسبب في ذلك راجع للنمو الديمغرافي السريع لعدد السكان³⁶، بالإضافة إلى تغير وتطور مطالب الأفراد وحاجياتهم.

³⁴ هتشان آسيا، المرجع السابق، ص 75.

³⁵ أنظر المادة 16 من القانون رقم 15/08، المرجع السابق.

³⁶ مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، دفا تر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، العدد 06، جانفي 2012، ص 51.

نتيجة لهذه الأسباب وغيرها تتلخص عملية إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني في صورتين الصورة الأولى متمثلة في إدماج الدولة للأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني لإنجاز مشاريع عمومية تنموية، والصورة الثانية متمثلة في إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: عملية إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني لإنجاز مشاريع عمومية

الهدف من عملية إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني إنجاز مشاريع تنموية لتلبية المطالب الضرورية للسكان، ومواكبة التطورات في مجال الاستثمار والاقتصاد، حيث يمكن إدماج الأراضي الفلاحية من أجل السكن بمختلف أنواعه (تساهمي، اجتماعي، ترقوي) أو من أجل توسيع مناطق صناعية أو إنشاءها.

وعليه نتطرق إلى الأساس القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني (الفرع الأول) ونتطرق إلى وسائل دمج الدولة لهذه الأراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأساس القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني

ميز المشرع في قانون التوجيه العقاري بين إدماج الأراضي الفلاحية الخصبة جدًا والخصبة وإدماج الأراضي ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة، لذلك سنحاول تبين الأساس القانوني لكل نوع على حدة.

أولاً: الأساس القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية الخصبة جدًا والخصبة ضمن القطاع العمراني

نصت المادة 36 من القانون 25/90 المعدل والمتمم على أنه: <>القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدًا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتمًا.

وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقًا للتشريع المعمول به في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى>>.

نستنتج من هذا النص أن تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدًا والخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير يتطلب استصدار نص تشريعي لتحديد الأرض المعنية بعملية التحويل، وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية³⁷.

والملاحظ أنه لم يصدر أي نص تشريعي يفعل نص المادة المذكورة أعلاه.

³⁷شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه الفلاحي، دون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، سنة 2003، ص 186 و187.

ثانيا: الأساس القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة

نصت المادة 36 من القانون 25/90 على أن التنظيم سيتكفل بتحديد كفاءات تحويل الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، ونصت المادة 15 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي³⁸.

على ما يلي: <<دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جداً أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء>>

نجد أن المشرع بعدما اشترط وجوب استصدار نص تشريعي لتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جداً والخصبة أقر بشرط آخر يتعلق بالأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة، والمتمثل في وجوب استصدار مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

الفرع الثاني: وسائل دمج الدولة للأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني

هي الأساليب التي تستعملها الدولة لتحويل الأراضي المصنفة كأراضي فلاحية، وإدماجها في القطاع العمراني بموجب مراسيم أو قرارات إدارية تعمل على تجسيدها أدوات التهيئة والتعمير، من خلال بيان إجراءات هذه العملية إذا كانت الأراضي تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة (أولا) أو كانت تابعة للملكية الفلاحية الوقفية وتابعة للخواص (ثانيا).

أولاً: إجراءات دمج الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة ضمن القطاع العمراني

نظم المرسوم التنفيذي 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر المحدد لشروط وكفاءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني³⁹، عملية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة إلا أن هذا المرسوم تم التراجع عن تطبيقه بعد صدور القانون رقم 16/08 ليتم إصدار العديد من التعليمات الوزارية والمذكرات الإدارية التي تنظم عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية وضمتها للنسيج العمراني، من بينها التعليمات رقم 01 المؤرخة في 19/04/2010، التي وضعت ترتيب للأراضي الفلاحية محل الاقتطاع كالآتي:

- الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة.
- الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة.

³⁸ الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.
³⁹ الجريدة الرسمية العدد 89 المؤرخة في 2003/09/21.

- الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدًا⁴⁰.

وتتلخص إجراءات تحويل الأراضي الفلاحية طبقًا لهذه التعليمات والمذكرة الإدارية رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011 المتضمنة اقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية في مرحلتين: تحضير الملف على المستوى المحلي، وتتمثل المرحلة الثانية في مصادقة السلطات المركزية على الملف.

1- مرحلة تحضير الملف: يتم في المرحلة الأولى تحضير الملف المتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل إنجاز مشاريع تنمية على المستوى الولائي، حيث أقر المشرع بإنشاء لجنة لهذا الغرض تتكون من الوالي أو ممثله رئيسًا وكذا المدراء المكلفين بالفلاحة، التعمير والبناء وأملاك الدولة، إضافة إلى ممثل عن القطاع الذي قدم المشروع. تتوج مهام هذه اللجنة بتحرير محضر اجتماع لاختيار الأراضي الفلاحية وإرفاقه ضمن الملف المتكون من:

- طلب إنجاز المشروع من القطاع المعني وبيان مبرراته.
- نسخة من قرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصادق عليها.
- قرار تسجيل المشروع.
- المراجعيات والمعايير المتعلقة بتحديد مساحة الوعاء الضرورية لإقامة المشروع.

- مخطط تحديد قطعة الأرض.

- تقرير تقديمي عن الملكية لأجل تعويض المستغلين.

- عرض أسباب اللجوء إلى أراضي ذات جودة فلاحية حسنة وعالية.

يرسل إلى وزارة الفلاحة والتنمية الفلاحية.

2- مرحلة المصادقة من قبل السلطات المركزية على الملف:

يعرض وزير الفلاحة والتنمية الريفية الملف على لجنة وزارية مشتركة أنشأت لهذا الغرض تتكون من الوزير الأول رئيسًا وكذا وزراء القطاعات المكلفين بالمالية، الداخلية والجماعات المحلية بالإضافة إلى وزير الدولة والوزير المنتدب المكلف بالجماعات المحلية، والسيد الأمين العام للحكومة والوزراء الذين قدموا طلبات اقتطاع الأراضي الفلاحية⁴¹.

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

⁴⁰ ما يؤخذ على المشرع في هذا الشأن هو إقحام الأراضي الفلاحية الخصبة جدًا والخصبة في هذه العملية التي كان من المفترض أن تتعلق بالأراضي الفلاحية التي كان من المفترض أن تتعلق بالأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة، مما يبرز التناقض الذي يقع فيه كل مرة عندما يتعلق الأمر بحماية هذا النوع من الأراضي أنظر التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 19 أبريل 2010 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية الصادرة عن الوزير الأول.

⁴¹ أنظر التعليمات رقم 01 المؤرخة في 01/04/2010 السابقة الذكر.

- قبول عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية.
 - رفض عملية الاقتطاع إذا كانت غير مبررة بشكل كافٍ.
 - تأجيل إصدار القرار من أجل القيام بتحقيق ميداني جديد.
 في الأخير يبلغ الوزير الأول هذه القرارات إلى الوزراء والولاة المعنيين من أجل تنفيذها، ولقد أشارت هذه التعليمات إلى أن هذه القرارات ستكون محل تسوية بعدية بموجب مراسيم تتخذ من طرف مجلس الوزراء.
 كما أصدرت السلطة التنفيذية التعليمية رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية وما يمكن استخلاصه من مضامينها أنها تذكر بالترتيبات المتعلقة بهذا الموضوع، التي جاءت في التعليمات السابقة مع إضافة بعض التعديلات/ والتي تتمثل في:
 - حضر تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدًا المسقية منها أو القابلة للسقي أو التي بها مزروعات.
 - تقليص الملف⁴².
 - أجازت السلطة التنفيذية بصفة استثنائية للوالي المختص إقليميًا اقتطاع الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة أو الضعيفة وضمها للقطاع العمراني من أجل إنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة بموجب قرار إداري يخضع لاحقًا للتسوية، أي إعادة إصداره في شكل مرسوم تنفيذي.
ثانيا: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:
 يعتبر إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة قانونية مخولة للإدارة لكسب ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة أو الوقفية، وإدماجها ضمن القطاع العمراني، وقد عزف المشرع هذه العملية في المادة 02 من القانون 11/91⁴³ المؤرخ في 27 أفريل الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم والتي تنص: <<يُعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية>>

⁴² أنظر التعليمات رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

⁴³ القانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 1991/05/08 المعدل والمتمم بقانون المالية 21/04.

أما فقهاً فقد عرّفت على أنها: <<العملية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام يقصد بالمنفعة العامة نظير تعويض>>⁴⁴
 نستخلص من خلال هذه التعاريف،

1- خصائص عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية:

أ- هي وسيلة استثنائية: حيث الأصل هو أن تقتني الدولة لاستيفاء حاجياتها الأملاك حسب القاعدة العامة في التعاملات عن طريق العقد، إلا أنه استثناءً عن هذه القاعدة العامة، ونظراً لغرض المصلحة المتعلقة بالمنفعة العامة، تلجأ الإدارة إلى إجراءات نزع الملكية بصفة استثنائية.

ب- إجراء نزع الملكية يكون من أجل اقتناء الأملاك العقارية، أي محله العقارات فلا يكون إجراء انزع من أجل اقتناء منقولات.

ج- نزع الملكية وسيلة جبرية: حيث إن فشل محاولة الاقتناء بالتراضي تدفع الإدارة إلى حرمان المالك من عقاره جبراً عن إرادته وتتبع من أجل ذلك مجموعة من الإجراءات الإدارية.

2- إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

تتطلب العملية اتخاذ بعض الإجراءات القانونية التي تكرس العديد من الضمانات لحماية حقوق الملكية العقارية الخاصة أو الوقفية.

وهذه الإجراءات تتلخص فيما يلي حسب نص المادة 3 من القانون 11/91.

أ- التصريح بالمنفعة العمومية:

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

- طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بتقديم تقرير يبرر فيه أن الاقتناء بالتراضي لم يأتي بنتيجة.

- تصريح يحدد الهدف من العملية لا يخرج عن إطار التعمير والتهيئة العمرانية.

- مخطط عن الأشغال من حيث موقعها وأهميتها.

- تقرير عن تمويل المشروع الذي يراد إنجازه.

يرسل هذا الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات والوثائق التي يراها مفيدة في دراسة الملف⁴⁵، فإذا كان ملف طلب المستفيد من نزع

⁴⁴ عبد اللطيف محمد ، نزع الملكية للمنفعة العامة، دون ذكر الطبعة ، دار الكتب القانونية ، مصر، 1992، ص 09.

⁴⁵ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 11/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 1993/08/01.

الملكية مستوفياً للشروط السابقة الذكر، قام الوالي بإصدار قرار إداري لتعيين لجنة تحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العمومية، وبعد إجراء التحقيق المسبق يُصدر الوالي قرار التصريح بالمنفعة العمومية حسب الحالة⁴⁶.

ب- تحديد كامل للأمولاك والحقوق العقارية المكلوب نزع ملكيتها وهوية مالكيها:

يتم هذا الإجراء عن طريق عملية التحقيق الجزئي، وقد أسند المشرع هذه المهمة إلى خبير عقاري معتمد يُعين بموجب قرار الوالي خلال 15 يومًا المالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، يعمل هذا الخبير على تحديد الممتلكات والحقوق العقارية تحديدًا دقيقًا وبكل الوسائل وتوضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، بعد قيام الخبير بهذه العملية يقوم بتحرير محضر يقيد فيه جميع المعلومات التي حصل عليها، ثم يقوم بإشهار نسخ من هذا المحضر المؤقت⁴⁷، وبعد انقضاء مدة 15 يومًا يحرر محضر نهائيًا يرسله إلى الوالي في شكل ملف التحقيق الجزئي⁴⁸.

ج- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها:

الهدف من هذا الإجراء هو تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁴⁹، حيث يرسل الوالي المختص إقليميًا إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية ملف هذه العملية، والذي يحتوي على القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية. وكذا المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين، وأصحاب الحقوق العينية لتصدير التعويضات المستحقة عن هذه العملية⁵⁰، حيث يجب أن تغطي هذه التعويضات كافة الأضرار المترتبة عن هذه العملية وتعكس القيمة الحقيقية للعقارات والحقوق.

د- التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك:

يتم صدور قرار القاضي بقابلية التنازل عن الأملاك من طرف الوالي استنادًا على تقدير التعويض الذي أعدته مصالح إدارة الأملاك الوطنية، يبلغ هذا القرار إلى المعنيين بعملية نزع الملكية، في حالة قبول مبلغ التعويض تتم باقي الإجراءات أما في

⁴⁶ حيث يصدر الوالي هذا القرار إذا كانت الأملاك والحقوق المراد نزعها موجودة في تراب ولاية، أو يصدر هذا القرار بموجب قرار وزاري مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني بوزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها في تراب ولايتين أو عدة ولايات.

⁴⁷ أنظر المادتين 24 و25 من نفس المرسوم.

⁴⁸ أنظر المادة 29 من نفس المرسوم.

⁴⁹ أنظر المادة 20 و21 من القانون 11/91 السابق الذكر.

⁵⁰ أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السابق الذكر.

حالة رفض مبلغ التعويض يحق للمعنيين اللجوء إلى القضاء إذا تعذر الاتفاق مع الإدارة حول المبلغ⁵¹.

هـ- صدور القرار النهائي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

يُعد هذا القرار الإجراء الأخير الذي يختم الإجراءات الطويلة لنزع الملكية يُحرر الوالي هذا القرار في الحالات التي أوردتها المادة 29 من القانون 11/91 المعدل والمتمم والمادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

وبيلغ القرار الإداري بنزع الملكية إلى المنزوع منه، وإلى المستفيد من هذه العملية، بعد إتمام الشكليات القانونية المطلوبة في مجال الملكية العقارية، وعندئذ يلتزم المعنيون بإخلاء الأماكن⁵².

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

قد يكون التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية نتيجة طبيعية وحتمية لوجودها بمحاذاتها، وكنتيجة لذلك أجاز المشرع عملية إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني، سواء كانت هذه الأراضي تابعة للملكية الخاصة أو الملكية الوقفية.

وهذا ما سنوضحه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: إدماج الأراضي الفلاحية التابعة للخواص الواقعة بالقرب من القطاع العمراني

كلما كانت الأراضي الفلاحية قريبة من مراكز المدن، أو كانت قريبة من المناطق الصناعية، اتسع عمرانها بمعدلات تفوق مثيلاتها من الأراضي الفلاحية البعيدة عن المحيط العمراني، ولأن هذه العملية تُعد من أبرز مظاهر عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، تنقسم الأطر القانونية المنظمة لهذه العملية إلى حالتين: حالة إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني بطلب مالكيها، والحالة الثانية تتمثل في تسوية البناءات على الأراضي الفلاحية طبقاً للقانون رقم 15/08 السابق الذكر.

أولاً: إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني بطلب مالكيها:

لم يتناول المشرع حالة إدماج الأراضي الواقعة بالقرب من القطاع العمراني بطلب مالكيها في نصوص قانونية خاصة، إلا أنه أشار إلى عملية إدماج الأراضي الفلاحية في النسيج العمراني في التعليم رقم 064 المؤرخة في 02 مارس 1997 المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والحفاظ عليها.

⁵¹ أنظر المادة 38 و39 من المرسوم نفسه.

⁵² أنظر المادة 30 من القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم السابق الذكر.

حيث أن هذه الحالة كثيرة الحدوث وهي مستمدة من حق الملكية وما تخوله هذه الأخيرة من سلطات أبرزها حق التمتع الذي يتمثل في حق الاستعمال والاستغلال لتحقيق المصلحة الخاصة لكل مالك.

أما عن إجراءات إدماج الملكية الفلاحية ضمن النسيج العمراني فتتم بتقديم المعني طلب الإدماج إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ويجب أن يكون هذا الطلب مسبباً، ويحتوي على كافة المعلومات المتعلقة بالمعني والعقار موضوع هذا الطلب.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بإرسال نسخة من هذا الطلب إلى مدير المصالح الفلاحية المختص إقليمياً، ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية، من أجل تقديم آرائهم حول مضمون الطلب وعلى أساس هذه الآراء يبدي رئيس المجلس الشعبي البلدي الموافقة أو الرفض على الطلب. إذا تمت الموافقة على الطلب تدمج الأراضي الفلاحية المعنية بموجب أدوات التهيئة والتعمير وفي حالة الرفض يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالأمر.

ثانياً: تسوية البناءات على الأراضي الفلاحية طبقاً للقانون رقم 15/08:

بالرجوع إلى القانون رقم 15/08، نجد أن المشرع وبموجب المادة 16 منه لم يخضع البناءات الواقعة على الأراضي الفلاحية لعملية التسوية التي جاء بها هذا القانون الأمر الذي يعني أن هذا البناء تبقى طبيعته غير قانونية كأصل عام، إلا أنه استثنى البناءات الواقعة على الأراضي الفلاحية والتي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، وبالتالي يخضع البناء غير القانوني على الأراضي الفلاحية للتسوية الإدارية إذا كان ضمن نطاق توسع المحيط العمراني، أما بالنسبة لإجراءات عملية المطابقة، فتتم من خلال إيداع المعنيين بطلباتهم لدى لجنة أنشأت لهذا الغرض على مستوى الدائرة تسمى لجنة الدائرة، من أجل دراسة هذه الطلبات والفصل فيها⁵³، ففي حالة الموافقة تبلغ اللجنة قرارها لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسحّم إحدى عقود التعمير المطلوبة لرخصة البناء، شهادة المطابقة...إلخ، أما في حالة عدم الموافقة فتبلغ هذه اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبلغ بدوره المعني بقرار اللجنة القابل للطعن أمام اللجنة الولائية في أجل لا يتعدى الشهر من تاريخ تبليغه، وهذه الأخيرة بدورها تعمل على إعادة النظر في دراسة لجنة الدائرة وأسباب رفضها، وفي حالة موافقتها يتم تسليم إحدى عقود التعمير حسب الحالة للمعني، وفي حالة الرفض تبلغ المعني بقرارها القابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال شهر من تاريخ التبليغ.

⁵³ حدد المشرع تشكيلة هذه اللجنة ولجنة الطعن على مستوى الولاية ومهامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما: الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.

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

نظم المشرع عملية إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية الواقعة بالقرب من المحيط العمراني من خلال نص المادة 26 مكرر 03 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المؤرخ في 10/04/27 1991 المتعلق بالأوقاف⁵⁴، حيث جاء فيها: <<مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها وأحكام المادتين 24 و25 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه يمكن إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية طبقاً لأحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم>>.

نستنتج من هذه المادة أن المشرع يجيز عملية إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن القطاع العمراني إذا كانت مجاورة له، الأمر الذي يدفعنا إلى تحديد التكيف القانوني لهذه العملية وبيان إجراءاتها من خلال العناصر التالية:

أولاً: التكيف القانوني لعملية إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني:

أجاز المشرع بصفة استثنائية تغيير وجهة الملك الوقفي، وهذا طبقاً لنص المادة 26 مكرر 04 من قانون الأوقاف والتي جاء فيها: <<يصح تغيير وجهة الملك الوقفي إلى ما هو أصح له وللمستحقين ما لم يمنع ذلك شرط من شروط الأوقاف، وفي حالة وجود مانع يلجأ إلى القاضي الذي يصدر حكماً يراعي مصلحة الوقف والموقوف عليهم، وفقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في القانون>>.

من خلال استقراء نص هذه المادة نجد أن المشرع يشترط أن يكون تغيير وجهة الملك الوقفي موافقاً لشروط الأوقاف، أي الأوقاف ضمن اشتراطاته أجاز شرط تغيير الملك الوقفي إلى ما هو أصح له، وفي حالة عدم اشتراط ذلك يجوز اللجوء إلى أرض عمرانية؟ أو بشكل آخر، هل يمكن تكيف عملية إدماج الأراضي الفلاحية والوقفية الواقعة بالقرب من الأراضي العمرانية بأنها تغيير وجهة الوقف؟

وعليه نجد أن عملية إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير في إطار عمليات التخطيط العمراني، والمنصوص عليها في المادة 26 مكرر 3 من قانون الأوقاف السابق ذكرها، لا تؤدي إلى تغيير وجهة الأرض الفلاحية الوقفية، وإدخال الأراضي الفلاحية الوقفية في المناطق العمرانية لا يمنع

⁵⁴ القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المؤرخ في 10/04/27 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 2001/05/23.

من استغلالها فلاحياً، بل تدمج هذه الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن المحيط العمراني مع شرط المحافظة على طبيعتها الفلاحية⁵⁵.

إن عملية تغيير وجهة الملك الوقفي هي عملية مستقلة عن عملية إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية، إذ أن الأصل هو المحافظة على طبيعة الأرض الفلاحية واستثناءً تمكين الموقوف عليهم من تغيير وجهة الوقف الذي قلت منفعته أو انعدمت مع عدم القدرة على إصلاحه⁵⁶.

ثانياً: إجراءات عملية إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني:
لم يتناول المشرع ضمن أحكام قانون الأوقاف والمراسيم التنفيذية له إجراءات عملية إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني، حيث أشارت المادة 26 مكرر 03 منه إلى أن هذه العملية تكون وفقاً لأحكام القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، الأمر الذي يفهم أن تحويل الطابع الفلاحي يكون بموجب أدوات التهيئة والتعمير، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، لأن المشرع وضعها لتجسيد عمليات التخطيط العمراني، من حيث تحديد المناطق العمرانية وبيان كفاءات ومستويات التعمير فيها، أو تحديد المناطق غير القابلة للتعمير⁵⁷، إذ أن الأراضي الفلاحية الوقفية تدرج ضمن هذه المناطق في الأصل نظراً لطبيعتها الفلاحية ولكن يتم دمجها ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لكن تبقى محافظة على طبيعتها الفلاحية⁵⁸.

خاتمة

خلصنا بعد دراسة موضوع إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من المحيط العمراني وفقاً للتشريع الجزائري، أن حماية المشرع للأراضي الفلاحية المدرجة ضمن نطاق القطاعات غير القابلة للتعمير، أقر مبدأ حظر البناء عليها، لكن هذا المبدأ لم يأخذ به على إطلاقه وإنما أورد عليه استثناء وهو إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية في الحالتين:

الحالة الأولى: البناء على الأراضي الفلاحية دون دمجها في القطاع العمراني، وإنما تبقى في نطاق القطاعات غير القابلة للتعمير، فهذا البناء لا يستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية.

والحالة الثانية: تتمثل في البناء على الأراضي الفلاحية مع دمجها في القطاع العمراني، وهذه الحالة تلغي تصنيف الأراضي الفلاحية، وهو المتعلق بموضوع إدماج الأراضي

⁵⁵ شطبية سعدان، إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة الحاج لخضر باتنة، العدد الثالث عشر، جويلية 2018، ص 834.

⁵⁶ سعدان شطبية، المرجع نفسه، ص 834 و835.

⁵⁷ هتشان آسيا، المرجع السابق، ص

⁵⁸ أنظر: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة 14، دار هومة، الجزائر، سنة 2015، ص 152 و153.

الفلاحية ضمن القطاع العمراني، هذا الأخير له صورتين أيضا هما: إدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني لإنجاز مشاريع عمومية تقتضيها التنمية العمرانية، الذي يجد أساسه القانوني في المادتين 36 من قانون التوجيه العقاري والمعدل والمتمم و15 من قانون التوجيه الفلاحي. أما الصورة الثانية فتتمثل في إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة بالقرب من القطاع العمراني، التابعة للخواص والوقفية والذي يجد أساسه القانوني في صريح المادتين 26 مكرر 3 من القانون 07/01 المعدل والمتمم والمادة 16 من القانون رقم 15/08.

قائمة المراجع:

الكتب:

1. نعيمة حاجي أرض العرش في القانون الجزائري، بدون رقم طبعة، دار الهدى، ميلة، الجزائر، 2010.
2. عجة الجلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دون رقم الطبعة، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2005.
3. حمدي باشا عمر ورزوقي ليلي، المنازعات العقارية، دون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2013.
4. حامد الشريف، جنابات المباني، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995.
5. يونس إبراهيم أحمد مزيد، البيئة والتشريعات البيئية، الطبعة الأولى، دار الحامد، عمان، الأردن، 2008.
6. الفيل علي عدنان، قوانين حماية البيئة العربية، الطبعة الأولى، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011.
7. حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الإسكندرية، سنة 2011.
8. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة، 2005.
9. محسن عبد الحميد البيه، القانون الزراعي وحماية البيئة الزراعية، الطبعة الرابعة، مكتبة الجلاء الجديدة، القاهرة، مصر، 2001.
10. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه الفلاحي، دون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، سنة 2003.
11. عبد اللطيف محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة، دون ذكر الطبعة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992.
12. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة 14، دار هومة، الجزائر، سنة 2015.

الاطروحات والرسائل:

1. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية، 2015/2014.
2. مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية، 2008/2007.
3. فيصل الوافي، الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية: تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية 2016/2015.

المجلد: 07	العدد: 02	السنة: جوان 2021 م- ذو القعدة 1442 هـ	ص: 464 - 489
4.	هشان آسيا، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه "ل.م.د." الطور الثالث حقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس بالمدينة، السنة الجامعية 2016/2017.		
5.	بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية، 2004/2005.		
6.	غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، الموسم الجامعي 2011-2012.		
المجلات:			
1.	شطبية سعدان ، إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة الحاج لخضر باتنة، العدد الثالث عشر، جويلية 2018.		
2.	مزياني فريدة ، دور العقار في التنمية المحلية، دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، العدد 06، جانفي 2012.		
3.	خدروش الدراجي، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث عشر، فيفري 2016.		
النصوص القانونية:			

1. القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 (الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990).
2. القانون 29/90 المؤرخ في 02/12/1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 (الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15/08/2004).
3. القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخ في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03/08/2008.
4. القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخة في 12/06/1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 22/06/2005.
5. القانون 10/03 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 20/06/2003.
6. القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03 غشت سنة 2008.
7. القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011.
8. القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 23/05/2001.
9. القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991 المعدل والمتمم بقانون المالية 21/04.

المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 01 جوان 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 01/06/1991.

المجلد: 07	العدد: 02	السنة: جوان 2021 م- ذو القعدة 1442 هـ	ص: 464 - 489
2.	المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 1993/08/01.		
3.	المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما: الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.		
4.	المرسوم التنفيذي رقم 325/06 المؤرخ في 18 سبتمبر سنة 2006 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 20 سبتمبر سنة 2006.		
التعليمات:			
1.	التعليمية الوزارية رقم 01 المؤرخة في 19 أبريل 2010 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية الصادرة عن الوزير الأول.		
2.	التعليمية رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.		