



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنوان :

## إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

إشراف الأستاذة:  
بخوش الهام

إعداد الطالب:  
- حاجي أحمد

أعضاء لجنة المناقشة :

| الاسم واللقب | الرتبة العلمية   | الصفة        |
|--------------|------------------|--------------|
| حاجي نعيمة   | أستاذ محاضر - ب- | رئيسا        |
| بخوش الهام   | أستاذ مساعد - أ- | مشرفا ومقررا |
| منصوري نورة  | أستاذ مساعد - أ- | ممتحنا       |

السنة الجامعية: 2019/ 2020

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما يرد

في هذه المذكرة

من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



[طه: 114]

# شكر وعرّفان

للبحر أمواج و للزهور روائح وللرسائل مقدمات وللإنسان ذكريات خالدة تبقى راسخة  
والشكر ترجمان النية وعنوان الإخلاص، لذا نرفع خالص شكرنا :

إلى أستاذتي الفاضلة " بخوش الهام " على توجيهاتها وإرشاداتها المستمرة رغم التزاماتها

فعبارة شكرا لا تفيها حقها

كما نتقدم بجزيل الشكر:

إلى من مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة وأناروا دربنا بحصيلة فكرهم

" أساتذة كلية الحقوق جامعة العربي التبسي "

إلى كل من مد يد العون و المساعدة لإنجاز هذا العمل.

# إهداء

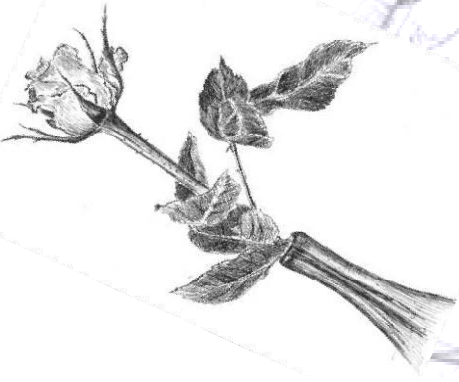
لك الحمد ربي حتى ترضا ولك الحمد مع الرضا ولك الحمد بعد الرضا أن وفقتني لإتمام هذا العمل المتواضع الذي أهدي ثمرته إلى الشمعة التي أنارت دربي وفتحت لي أبواب العلم والمعرفة ، إلى الصدر الرحب الحنون والقلب الرفيق ، إلى أعز ما أملك في الدنيا أُمي الغالية .

إلى من ناضل من أجلي لأرتاح وهياً لي أسباب النجاح الذي سعى إلى تربيته وتعليمي ، أبي العزيز ، أسأل الله أن يحفظه ويرعاه .

إلى النجوم التي أهتدي بها وأسعد برؤيتهم إخوتي وأخواتي

إلى من هم كالنور للعين ... أصدقائي .

إلى من شاركني هذا الجهد



| الاختصار | التسمية بالكامل |
|----------|-----------------|
| ص        | الصفحة          |
| ط        | الطبعة          |
| د.ط      | دون طبعة        |
| د.س.ن    | دون سنة نشر     |
| د.ب.ن    | دون بلد نشر     |

مقدمة



نظرا للاحتياجات المتزايدة للعقار الحضري فإنه بات أكثر ضرورة تزويد القطاع العمراني بالعقار الذي يلبي هذه الاحتياجات الأساسية للسكن أو للإقامة مختلف المرافق العمومية.

من بين الأراضي التي وقع عليها اختيار الدولة لدمجها في القطاع العمراني هي الأراضي الفلاحية.

والأراضي الفلاحية لا يمكن بأي حال من الأحوال إن تدمج في القطاع العمراني إلا بعد التحقق من قلة خصوبتها وعدم إنتاجيتها حتى يمكن إلغاء تصنيفها وتهيئتها لإقامة المباني المختلفة.

وكما سبق البيان فإن أي نوع من الأراضي مهما كان قومها التقني يمكن إلغاء تصنيفها من والى وبهذه الآلية التي جاء بها قانون الأملاك الوطنية ودعمها بالمراسيم التنفيذية لاسيما المرسوم التنفيذي 427/12.

إذا كان دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني يتعلق بأراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة فإنه لا ضرر في ذلك.

لكن إذا تعلق الأمر بأراضي فلاحية تابعة للأملاك العقارية الخاصة ففي هذه الحالة يختار اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وذلك بعد الإجراءات القانونية اللازمة.

ومنه يتأكد الدمج أي دمج الأراضي الفلاحية وفي القطاع العمراني فإنه كان وجوبا صدور قرار من الوالي المختص إقليميا يتضمن المسافات المعنية بالدمج بالتحديد وذلك بإلزام كافة الهيئات المعنية المذكورة في محتواه بتنفيذ هذا القرار خاصة فيما يتعلق بعملية تهيئة تلك الأراضي ومنع إقامة أي شكل من أشكال البناء عليها.

## - أهمية الموضوع:

يكتسي موضوع دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني أهمية بالغة سواء من الناحية العلمية على أساس انه من البحوث النادرة التي عالجت هذه الجزئية من الزاوية القانونية من جهة أو الناحية العملية لأنه لا مفر من إلغاء تصنيف تلك الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى أراضي عمرانية حتى يمكن تلبية الاحتياجات السكانية وإقامة المباني على اختلافها.

## الإشكالية:

على ضوء الجزئية البارزة في هذا الموضوع يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما هي الآليات القانونية والإجراءات العملية لدمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني؟

وللإجابة على هذا الإشكال سطرنا مجموعة من الأهداف العملية والعلمية للوقوف على أهم ما يمكن الوصول إليه فيما بعد.  
من نتائج وأهم هذه الأهداف هي:

1- تناول مفهوم الأراضي الفلاحية من الناحية القانونية والبحث في الأراضي الفلاحية وموضوع الإدماج.

2- التطرق إلى مفهوم الأراضي العمرانية والأحكام القانونية التي خصها بها المشرع لأهميتها.

3- البحث في آلية إلغاء التصنيف المتعلق بالأراضي وتسيير العقارات.

4- البحث في إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

5- التطرق إلى مضمون قرار الدمج ومحتواه.

- المنهج المتبع:

تناولنا هذه الدراسة البحثية من خلال تتبع المنهج المختلط أو المركب فكانت بعض الجزئيات تتطلب التحليل وأخرى تستدعي الوصف وهكذا.

- الدراسات السابقة:

على حسب ما حاولنا البحث والتقيب فيه من مراجع وكتب فانه لا توجد دراسة قانونية تناولت هذا الموضوع لا من الناحية العلمية ولا من الناحية العملية حتى أن الموضوع يعتبر من المستجدات الحاصلة في مجال تسيير العقار.

- الصعوبات:

من الصعوبات التي واجهتنا هي:

قلة المراجع قلة الدراسات المتخصصة إضافة إلى صعوبة التنقل لجمعها خاصة ونحن نعيش جائحة كورونا.

- التصريح بالخطأ:

تناولنا موضوع إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني في فصلين تضمن الفصل الأول مبحثين في كلاهما حاولنا التطرق إلى كل من مفهوم الأراضي الفلاحية ومفهوم الأراضي العمرانية.

إما في الفصل الثاني فخصصناه لآليات وإجراءات إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني فخصصنا الأول إلى الإجراءات القانونية والثاني إلى الإجراءات الإدارية.

# الفصل الأول :

الطبيعة القانونية للأراضي الفلاحية والأراضي العمرانية

المبحث الأول : مفهوم الأراضي الفلاحية

المبحث الثاني : مفهوم الأراضي العمرانية

## الفصل الأول

### الطبيعة القانونية للأراضي الفلاحية والأراضي العمرانية

نظرا للاحتياجات الكبيرة للوعاء العقاري في القطاع العمراني فان الدولة تسعى جاهدة للبحث عن أراضي متاحة تلبي من خلالها هذه الاحتياجات.

ومن بين هذه الأراضي، الأراضي الفلاحية التي يمكن دمجها ضمن الأراضي العمرانية ومنه ارتأينا البحث بداية في هذا الفصل عن الطبيعة القانونية لهذين النوعين من الأراضي حتى نقف على بعض الأحكام القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم كل من الأراضي العمرانية و الأراضي الفلاحية و عليه يتضمن هذا الفصل :

**المبحث الأول : مفهوم الأراضي الفلاحية**

**المبحث الثاني : مفهوم الأراضي العمرانية**

## المطلب الأول

## أصناف الأراضي الفلاحية

الفرع الأول : أنواع الأراضي الفلاحية حسب قوامها التقني :

لقد جاء نص المادة 04 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري بتعريف الأراضي الفلاحية كما يلي ( الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله )

هذه الأراضي الفلاحية تكون محلاً للملكية الخاصة منذ صدور قانون التوجيه العقاري الذي أعاد المكانة لها مكرساً في ذلك التوجيه الليبرالي ( اقتصاد السوق ) و محترماً لما تضمنه كل من الدستورين : 1989، 1996 في ضمانها وحمايتها ، فيمكن تلخيصها في النقاط التالية :

- يلاحظ من أحكام المادة : 55 من قانون التوجيه العقاري أنها تشترط الرسمية في المعاملات الناقلة للملكية .

- عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض و عدم التعرض مع مقاييس التوجيه العقاري و قد حدد المرسوم التنفيذي رقم : 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية وعدم صحة المعاملات التي تحترم المقاييس التي نصت عليها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم : 490/97 ، المؤرخ في 20/12/1997 ، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية الصادر في الجريدة الرسمية عدد 84 ، سنة 1997 .

## أ. تصنيف الأراضي الفلاحية

منذ صدور قانون التوجيه العقاري لم يصدر تنظيم يحدد كيفية تصنيف الأراضي الفلاحية بدقة ومكانة تواجدها<sup>1</sup>، ونجد هذا التصنيف على قسمين :

01- تصنيف مشار إليه في قانون التوجيه العقاري القائم على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة من المواد من 05 إلى 10 منه .

02. تصنيف قائم على أساس المناخ السائد و كذلك خضوع الأرض من عدمه و نظام السقي و التصنيف المعتمد من قبل المشرع في قانون المالية لسنة 1989

ب : **التصنيف حسب نوعية التربة** وفقا للمادة 05 من التوجيه العقاري تصنف هذه الأرض إلى

- أراضي خصبة جدا.

- أراضي خصبة.

- أراضي متوسطة الخصوبة.

أراضي ضعيفة الخصوبة.

- لم يرد التنظيم في شأن الأدوات التقنية الملائمة في ترتيب هذا الأصناف حسب نص المادة : 10 السابق من قانون التوجيه العقاري ، فنكتفي بما جاء في مضمون كل مادة من المواد : 06 . 07 . 08 . 09 و هذا تبعا لضوابط علم التربة ، الانحدار ، المناخ ، السقي ، العوائق ، الطبوغرافية إلخ.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري.

ثانيا/ حسب نظام الري : هذا التصنيف مطابق مع التصنيفات السابقة ، و هذا يجعل كل نوع من أنواع الأراضي منطقة قائمة بحد ذاتها على ان يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه و هي :

. الأراضي الخصبة جدا : تضم أراضي السهول الساحلية و المجاورة للسواحل المسقية من كميات أمطار تفوق :600 مم ويرمز لها بالرمز ( أ ) .

الأراضي الخصبة : تضم أراضي السهول المسقية بكميات أمطار بين :450 . 600 مم ويرمز لها بالرمز ( ب ) .

الأراضي متوسطة الخصوبة : تضم كافة أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار بين 350 – 450 مم و يرمز لها بالرمز ( ج ) .

. الأراضي ضعيفة الخصوبة : تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم ويرمز لها بالرمز( د )<sup>1</sup>

و تبدو أهمية التصنيف الوارد على الأراضي الفلاحية كيفية التعامل مع هذه الأخيرة وأهمية الحماية القانونية التي يجب أن تحظى بها.

<sup>1</sup> - عجة الجيلاني ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، ط3 ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2009 ، ص128.



## الفرع الثاني : أنواع الأراضي الفلاحية حسب أصناف الملكية العقارية

إن أصناف الملكية العقارية ثلاث و بالتالي فإن الأراضي الفلاحية إذا كانت تابعة

لهذه الأصناف كالتالي:

أولا/ العقارات الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية: إن الأملاك الوطنية ينظمها القانون رقم <sup>1</sup> 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم <sup>2</sup> 427/12 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 الذي ألغى المرسوم التنفيذي لرقم 454/91 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجدد الأملاك الوطنية<sup>3</sup> وتتقسم الأملاك الوطنية إلى صنفين<sup>4</sup> الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة .

فالأملاك الوطنية العامة قد ورد ذكرها في نص المادة الثانية من القانون رقم 30/90 التي تعرف الأملاك الوطنية العمومية على أنها:<sup>5</sup> مجموع الممتلكات والحقوق العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية ولكن حسب القانون فان الشخص العام يمتلك هذه الأموال وليس مجرد حارس أو حائزا لها وهذه الملكية تخضع لمبدأ الإقليمية وهي غير قابلة لتملك الخاص ولا التقادم ولا الحجز وهي مخصصة للاستعمال العام والذي يكون

<sup>1</sup> - القانون رقم 03/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 ، مؤرخة في 1990/12/02.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 05 صفر 1434 الموافق ل 19 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية عدد 69.

<sup>3</sup> - المادة 24 من القانون رقم 25/90.

<sup>4</sup> - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دط ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص 09 .

<sup>5</sup> - المادة 2 من القانون رقم 90/30 .

إما جماعيا ومشاركا أو فرديا بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة<sup>1</sup>، كما نجد المادة 18 من دستور 1996<sup>2</sup> قد نصت على إن الأملاك الوطنية العمومية هي كما يلي المناجم والمقالع باطن الأرض موارد الطاقة الثروات الطبيعية والحية والمعدنية والمياه والغابات كذلك النقل بالسكك الحديدية النقل البحري والجوي البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية

أما الأملاك الوطنية الخاصة يعد العقار الفلاحي فيها من أهم مكونات الأملاك الوطنية الخاصة إلا انه أولا يجب التطرق إلى مضمون الأملاك الوطنية الخاصة وهي :

تشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وبما أن هذا النوع من الأملاك يؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص<sup>3</sup> وقد بينة أحكام المواد 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص.<sup>4</sup>

ومن خلال ذلك يمكن حصر طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة في ثلاث طرق وهي -الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة - الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة الوطنية كالتأميم والأملاك التي تؤول لدولة باعتبارها شاغرة أو الأملاك التي ليس لها وارث . - وسائل القانون الخاص مثل الشراء والهبة والوصية .

ثانيا/ الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص : يحكمها القانون المدني و القوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الأشكال مثل قانون للتوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، الطبعة العاشرة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 ، ص 90.

<sup>2</sup> - المادة 18 من الدستور الجزائري لسنة 1996.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام ، ط2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2002 ، ص 11.

<sup>4</sup> - المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90 .

1990/11/18 المعدل و المتمم بموجب الأمر 26/95 وورد مفهوم الملكية الخاصة و قواعد إثباتها و طرق حيازتها في المواد وورد مفهوم الملكية الخاصة و قواعد إثباتها و طرق حيازتها في المواد 27,28,29,30 من قانون التوجيه العقاري التي أحالت على إحكام القانون المدني .

وبالرجوع لأحكام القانون المدني فان الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها والتي نصت على أن الملكية إما تكون تامة مجزئة شائعة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني

#### طرق استغلال العقار الفلاحي

##### الفرع الأول : المستثمرات الفلاحية

المستثمرة اصطلاح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة ومشغولة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص على الأقل تهدف إلى استغلال قطعة أرض أو عدة أراضي فلاحية منحت لهم من طرف الدولة بصفة جماعية وعلى الشيوخ؛ وعليه فالاستغلال أصلا يكون جماعيا وعلى الشيوخ وبحصص متساوية، واستثناءا يكون فرديا حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون وهي:

- أن تكون هناك قطعة أرض فلاحية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل للجماعات عددا.

- وتطبيقا للمادة 85 من قانون 90 / 25 فإن الأولوية في الاستفادة الفردية تكون للشاغلين الأصليين لأراضي البلديات والعائدة لأملاك الدولة أو الولايات وأراضي العرش

<sup>1</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10، المؤرخ في ديسمبر 2010 ، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية شرط أن تسمح القطع الأرضية المعنية باستغلالها جماعيا.

- أن يكون هذا المستفيد متوفرا على الشروط المنصوص عليها في المادتين 09-10 من قانون 87-19 ويقطن بالبلدية الموجودة بها قطعة الأرض أو البلدية المجاورة.

#### أولا/ الشروط العامة لإبرام العقد الإداري:

**التراضي :** الذي يتم بمجرد أن يتبادل الطرفان (الدولة والمجموعة) التعبير عن إرادتهم المتطابقتين<sup>1</sup> حول استغلال الأراضي الفلاحية جماعيا وعلى الشيوخ وعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية واستغلالها استغلالا أمثلا، ويكمن هذا التراضي في القبول الذي تقدمه الجماعة في شكل عقد تصريحي؛ والإيجاب الذي يصدره الوالي في شكل قرار إداري يتضمن تحقيق قطعة أرض لجماعة منتجين.

**ب -المحل:** وفقا للقواعد العامة للقانون المدني الجزائري بشرط أن يكون محل العقد معيناً أو قابلاً للتعيين، ومحل العقد هنا يشمل نوعين:

حق الانتفاع الدائم وعلى الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة<sup>2</sup> إذ تحدد القطعة الأرضية التي يستعمل عليها هذا الحق من طرف مصالح مسح الأراضي عن طريق مخطط المسح، إذ تحدد المساحة على أساس عدد المنتجين في المستثمرة وقدرتهم على العمل ونوعية الأرض.

وسائل الإنتاج المتنازل عليها من طرف الدولة كالمباني والمعدات؛ ويتم جرد هذه الأموال من طرف اللجنة التقنية المحلية التي تثبت كل المعلومات في محضر تقويمي يقدم إلى الإدارة (إدارة أملاك الدولة) من أجل تقويمه ماليا.

<sup>1</sup> - المادة 59 من القانون المدني الجزائري تنص : " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين".

<sup>2</sup> - المواد 6-9 من قانون 87-19 الصادر في 08/12/1987 المتضمن ضب كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

ج -السبب: ويشترط فيه القانون المدني أن يكون مشروعاً، بمعنى لا يخالف النظام العام والآداب العامة، وبالتالي فسبب إنشاء المستثمرة الفلاحية هو ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثلاً، ومن أجل رفع الإنتاج والإنتاجية لتلبية احتياجات الاقتصاد الوطني.<sup>1</sup>

د - الشكلية: لما كان محل العقد هو حق عيني عقاري طبقاً للمادة 08 من قانون 87-19. فإنه يجب إفراغه في شكل رسمي عملاً بالمادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري، ولذا فإن المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 والمتعلق بإعداد العقد الإداري جاءت تبين الجهة التي تعد هذا العقد. أولاً هو المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية الذي يحرره في نسخة أصلية والنسختان الأخريان تخصص إحداهما للمحافظة العقارية قصد إشهارها؛ والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعدما تتم إجراءات التسجيل والشهر العقاري(المادة 2-3 من المرسوم التنفيذي 90-50) كما تسلم مراجعة للمصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة لحفظها-- وتعفى من الحقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري(المادتان 5-6 من قانون المالية لسنة 1989).

وإذا لم يتم هذا الإجراء فإن الملكية لا تنتقل سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير.<sup>2</sup>

ثانياً/ الشروط الخاصة لإبرام العقد الإداري: نظراً لخصوصية هذا العقد كونه عقداً يتناول استغلال أرض فلاحية تابعة للدولة. ومن أجل ضمان استغلال أمثل؛ فالدولة فرضت نوعين من الشروط يتعلق أولهما بالمستفيدين من هذه الأرض والثاني بالثمن والإنارة التي يدفعها هؤلاء مقابل حصولهم على حق الانتفاع الدائم.

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي ، القرارات الإدارية ، 2ط ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 ، ص56.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي ، المرجع نفسه ، ص57.

أ- **الشروط المتعلقة بالمستفيدين:** طبقا للمادتين 9 و 10 من قانون 87 / 19 فإنه لا يستفيد من الأرض الفلاحية التابعة للدولة إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط التالية:<sup>1</sup>

\* أن يكون الشخص المستفيد شخصا طبيعيا بمعنى أن الشخص المعنوي لا يمكنه الاستفادة من الأراضي الفلاحية.

\* أن يكون ذا جنسية جزائرية.

\* أن لا تكون له مواقف غير مشرفة طوال الحرب التحريرية.

\* أن يكون من العمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأجير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون، ولجماعة الأشخاص الذين يمارسون مهنة المهندسين والتقنيين الفلاحيين والعمال الموسمين وكذا الفلاحين الشباب على الأراضي الزائدة بعد تشكل المستثمرات الجماعية من قبل العمال المشار إليهم سابقا إلا أن الأولوية في جميع هذه الحالات تمنح للمجاهدين وذوي الحقوق.

\* أن لا يكون المستفيد عضوا في مستثمرة فلاحية أخرى بمعنى لا يجوز الاستفادة من حقين سواء في مجموعة واحدة أو في مجموعتين مختلفتين.

هذا ويجب أن لا يفوتنا التذكير بأن وزارة الفلاحة قامت بإصدار منشور وزاري تحت رقم 158 بتاريخ 1994/03/06 يتعلق بتجميد منح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية بعد التجاوزات التي حدثت أثناء توزيعها، الأمر الذي ترتب عنه وجود أراضي فلاحية لم تكن قد وزعت بعد؛ مما جعل الوزارة تقوم مرة أخرى بإصدار المنشور الوزاري رقم 83 المؤرخ في 1996/10/24 إلى رفع التجميد نسبيا بغية السماح باستغلال كافة الأراضي الفلاحية الغير مستعملة، غير أنه حصر حق منح الاستفادة لصالح المجاهدين

<sup>1</sup> - المواد 9-10 من قانون 87-19 الصادر في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

وذوي الحقوق المحددين في القانون رقم 91-16 المؤرخ في 14/04/1991 المتعلق بالمجاهد والشهيد والذي مازال ساري المفعول حتى الآن<sup>1</sup>، هذا المنشور أضاف شرطا ثامنا من الشروط الواجب من الشروط الواجب توافرها في المستفيد زيادة على تلك المنصوص عليها في المادة 9 و 10 من القانون رقم 87-19.

### ب- دفع أتاوى وثمان الممتلكات:

يحدد قانون المالية مبلغ إتاوة الذي يدفع كل سنة وهو عبارة عن مبلغ زهيد؛ أي أنهلا يتناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض والسبب في ذلك هو أنه يلزم المستفيد بالحفاظ على طابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها ولا يستطيع التهرب من دفعها عند إهماله للأرض أو ضياع جزء منها، والإتاوة تختلف عن العشور.<sup>2</sup>

ثالثا/ الأراضي التي شملها الاسترجاع بموجب قانون التوجية العقاري: إن هذه العملية شملت في البداية استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الأمر رقم 73/71 شرط مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 76 من القانون وعليه فإن الأراضي المسترجعة هي:

- الملكية الخاصة المقررة التي كان مالها لا يستغلها وفق أحكام الأمر رقم 73 /71 المتضمن الثورة الزراعية.

- الملكية على الشيوخ التي كان ملاكها لا يستغلونها مباشرة وبصفة فعلية وفق الأمر المذكور.

- الأملاك الوقفية التي عادت ملكيتها إما للواقف أو للهيئة المشرفة على الأوقاف؛ حتى وإن كانت هذه النقطة لا تدخل في هذا الموضوع.

- هذا وتم توسيع مجال الاسترجاع من خلال الأمر رقم 95-26 المعدل للقانون رقم 90-

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار ، إثبات الملكية بالحيازة ، دط ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1978 ، ص90.  
<sup>2</sup> بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001. ص48.

5 المتعلق بالتوجيه العقاري. يشمل الأراضي المتبرع بها في إطار الأمر 71- 73 المتضمن الثورة الزراعية (المادة 76 معدلة) الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة التي كانت من شأن استعمالها أو استغلالها أو تسييرها الإخلال بالنظام العام<sup>1</sup> ومبادئ الاشتراكية الأراضي الفلاحية التي بقيت تابعة للأملك الوطنية الخاصة حالياً:

يمكننا حصر هذه الأراضي في ما يلي:

\* أراضي المعمرين التي كانت للدولة أو للولايات أو للبلديات.

\* أراضي الأشخاص الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير.

\* أراضي العرش.

\* الأراضي الفلاحية التابعة لشخص معنوي تابعة للقانون الخاص المؤممة له طبقاً لقانون الثورة الزراعية.

\* الأراضي الفلاحية التي لا مالك لها أو وارث لها اعتبار أن الدولة وارثة لمن لا وارث له.

\* الأراضي الفلاحية التي كانت محل معاملات خلافاً لأحكام المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23/10/1962.

\* الأراضي الفلاحية التي كانت موضوع معاملات عقارية بين سنة 1954-1962 دون موافقة جبهة التحرير الوطني<sup>2</sup>

ويتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين أعلاه ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم ببناء على دفتر الشروط الموقع طبقاً للقانون من المستثمر صاحب لامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبناءً على عقد

<sup>1</sup> - لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير ، ط 1 ، الديوان الوطني

للأشغال التريوية ، د.ب.ن ، 2004 ، ص 29.

<sup>2</sup> - لنقار بركاهم سمية ، المرجع نفسه، ص 30.



الامتياز المشهر في المحافظة العقارية تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : عقد الامتياز الفلاحي

أولا/ طبيعة عقد الامتياز: الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب الامتياز حق الاستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يقصد بالأمالك السطحية مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري.

ثانيا/ كيفية منح حق الامتياز: تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الامتياز بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح؛ وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرات الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية وتقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

كما أنه لا يمكن لأي كان وبأي صفة كانت اكتساب حقوق الامتياز إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية الوطنية و لا يمكن أيضا أن يكسب أكثر من

<sup>1</sup> - المواد: 2- 5- 6- 9 من قانون 10- 03 المؤرخ في 18/09/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني؛ غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>1</sup> ويثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك العمومية ويشهر في المحافظة العقارية.

ويقضى من الاستفادة من أحكام القانون 10-03 الأشخاص :

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 والذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
  - الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.
  - الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.
- وتؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة إلى غاية إصدار الحكم النهائي.

**ثالثا/ كيفية التنازل عن حق الامتياز وانتهائه:** حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث

والحجز، ففي حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة. ويمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد، في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار واحد ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

<sup>1</sup> المواد: 4- 16- 17 من قانون 03-10 المؤرخ في 18/09/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

بعد انقضاء هذا الأجل وعند عدم اختيار الورثة لأحدى الحالات المبينة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك.

## المبحث الثاني

## مفهوم الأراضي العمرانية

## المطلب الأول : تحديد الأراضي العمرانية

## الفرع الأول : تحديد الأراضي العمرانية بموجب قواعد التهيئة

إن هذه القواعد هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير و مقاييس البناء كحد أدنى من القيود و الالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أو في حالة غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها و المصادقة عليها قانونا.

أولا/في قانون التوجيه العقاري:تضمن هذا القانون مبادئ و قواعد قانونية جديدة تتماشى مع التوجيه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط اقتصاد السوق بموجب دستور 1989، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة و تحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات وكذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها و كذلك التصنيف التقني للأراضي و تعريفها<sup>1</sup> و عليه فقد تناول تعريف الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير في إطار تحديد عناصرها التقنية<sup>2</sup> ودون أن يغفل التعرض إلى المساحات و المواقع المحمية والاعتبارات التي تقوم عليها ووسائل حمايتها و هذا بموجب أحكام تشريعية خاصة. و أخيرا و في إطار التهيئة و التعمير فقد تنطرف القانون 90-25 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير من حيث ما يلي<sup>3</sup>:

التعريف بأدوات التعمير و الأسس التقنية التي تقوم عليها.

إجراءات إعدادها و المصادقة عليها و القوة الإلزامية لها.

إنشاء هيئات التيسير و التنظيم للمحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.

<sup>1</sup> - جمال سايس ، الإجهاد الجزائري في القضاء العقاري ، دط ، كليك للنشر ، الجزائر ، 2009 ، ص39.

<sup>2</sup> - جمال سايس ، المرجع نفسه ، ص40

<sup>3</sup> - القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري.

- إنشاء حق الشفعة للدولة و مؤسساتها.
- القيود الخاصة في استعمال الأراضي و كيفية التحويل إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.
- ثانيا/ في قانون التهيئة والتعمير:** يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة و أيضا و قاية المحيط والأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير<sup>1</sup>
- ✓ فقد حدّد الأحكام القانونية و التنظيمية كحد أدنى الخاصة بالنشاط العمراني و في غياب أدوات التعمير كتعريف القطع الأرضية القابلة للبناء و المواصفات و مقاييس البناء عليها.
- ✓ التعريف بأدوات التعمير من حيث تشكيلها والوظائف المسندة لها وإجراءات إعدادها والمصادقة عليها والجهات الإدارية المختصة بالاستشارة و كذلك الأهداف التي ترمز لتحقيقها.
- ✓ تحديد المناطق المحمية و التعريف بها و قواعد وإجراءات حمايتها كالساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والغابات .
- ✓ تحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة و وضع المخالفات و العقوبات المقررة لها و اختصاصات الجهات الفضائية في ذلك.

<sup>1</sup> - القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري..

**الفرع الثاني : تحديد الأراضي العمرانية بموجب أدوات التهيئة و التعمير**

إنه من أهم الضمانات التي جاء بها **القانون 90-29** هو أنه قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير و للجميع بما فيها الإدارة ذاتها وهذا عندما نصّ في المادة 4 1 منه بقولها " و **تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتوَاهما** " . و نصت المادة 10 منه كذلك على أنه : " **لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يناقص مع التنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون** ".

و في حالة غياب هذه الأدوات حدّد كذلك القواعد العامة للتعمير التي تشكل حد أدنى يجب احترامه في إنجاز أيّة بناء أو مشروع عمراني و عليه فإنّ أدوات التهيئة و التعمير هي تلك الآليات التي تحدّد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و تحدّد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر و تعيين الأراضي العمرانية و تحقيق التوازنات بين مختلف النشاطات الاجتماعية و الاقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمران [ صناعة, فلاحية, سكن ] أو البنايات المرصودة للاحتياجات الآتية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة و النشاطات و المساكن و تحدّد أيضا شروط التهيئة و البناء للمواجهة الأخطار الطبيعية وهي نوعان<sup>1</sup> :

**أولا/المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية** : هو أداة للتخطيط و التسيير المجالي والحضري , تحدّد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية و ضبط التوقعات المستقبلية للتعمير آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية<sup>2</sup> و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

**ا/ مشتملاته** : يشمل هذا المخطط تقرير توجيهي تحدّد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية و المناطق التي سوق يطبّق فيها ، و يمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح

<sup>1</sup> القانون رقم 03/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملك الوطنية

<sup>2</sup> بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق ، ص51.

اقتصادية و اجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية و بقرار من الوالي المختص إقليميا.

**نظام تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كلّ منطقة و حسب الأولويات و عليه:**  
يحدّد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

يحدّد توسّع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى والأساسية.

يحدّد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها .  
كما يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محدّدة كما يلي :

القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10سنوات.  
قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق 20سنة .  
القطاعات الغير قابلة للتعمير<sup>1</sup>.

كما تحدّد فيه أيضا الارتفاقات و البناءات الممنوعة , كثافة التعمير , المساحات التي يشملها مخطط شغل الأراضي , مناطق إنجاز المنشآت الكبرى و المرافق العامة و شروط البناء في المناطق المحمية، إضافة إلى المستندات البنائية أو المخططات و هو تجسيد تقني لما جاء في المخطط.

**ب/ إجراءات الإعداد و المصادقة:** المبدأ أنّه يجب تغطية كلّ بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتمّ إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تتمّ الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة المجلس الشعبي للبلدية أو البلديات المعنية.<sup>2</sup>  
1- إجراء تحقيق عمومي من قبل رئيس المجلس الشعبي المعني خلال مدّة 45 يوم.

<sup>1</sup> ببيع إلهام ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2007 ، ص44.

<sup>2</sup> بوركي محمد ، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري ، مقال منشور في مجلة الموثق ، العدد الثالث ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2008 ، ص264.

2- عرض المشروع للإطلاع على كلا من رؤساء غرف الفلاحة , رؤساء المنظمات المهنية, رؤساء الجمعيات المحلية و كذا طلب الاستشارة و جوبا من الهيئات التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات و المبنية في المرسوم أعلاه.

3- المصادقة عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي.

4- يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حسب الحالة و تبعا لأهمية البلديات بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي للبلديات المعنية التي يقلّ عدد سكانها عن 200.00 ساكن و بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير أو وزراء آخرون الداخليّة بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يكون عدد سكانها 200000 و يقلّ عن 500000 ساكن و موجب مرسوم تنفيذي يتّخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية التي يفوق عدد سكانها 500000 ساكن.

5 - يبلغ المخطط المصادق عليه للوزير المكلف بالجماعات المحلية ، الوزير المكلف بالتعمير و مختلف للأقسام الوزارية و رؤساء المجالس الشعبية الولائية و البلدية.

6- يوضع تحت تصرّف الجمهور و ينشر باستمرار في الأمكنة المخصّصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات.<sup>1</sup>

**ثانيا/ مخطط شغل الأراضي :** هو أداة من أدوات التعمير , يغطى في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة ، تحدد فيه و بصفة مفصّلة قواعد و حقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشّكل الحضري للبنىات الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام ، المظهر الخارجي للبنىات, المساحات العمومية و الخضراء, الارتفاعات الشوارع, النصب التتكرارية, مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها... و في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.<sup>2</sup>

**1/ المشتّمات :** طبقا لمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه فإنّ مخطط شغل الأراضي يشمل على الوثائق التالية :

<sup>1</sup> التيجاني محمد بشير ، التحضر و التهيئة العمرانية ، ط2 ، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2000 ، ص58.

<sup>2</sup> التيجاني محمد بشير، المرجع نفسه ، ص59.



**1/مذكرة إيضاحية تقديم:** تبرز فيها مطابقة ما يتضمّنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حدّدها المخطط التوجيهي و برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم.

**2/نظام** يحدّد بالتفصيل حقوق البناء و كيفية استخدام الأرض بالنسبة لكلّ منطقة ويضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني و تحدّد الشوارع و الارتفاعات و الأحياء و الحد الأدنى و الأقصى للبناء المسموح به في المتر الربع و المتر المكعب الحجمي و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك .

**3/المستندات البيانية و المخططات الطبوغرافية و الخرائط:** تبين المنافذ، الطرق، وصول الشبكات إليها، موقع المباني، ارتفاعها، مواقف السيارات و هي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد و أحكام بمختلف المقاييس.

**ج/ إجراءات الإعداد و المصادقة:** القاعدة أنه يجب أن تغطى كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي و يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته حتى يكون بعد إعداده و المصادقة عليه إصلاحية البلدية كجهة إدارية لا مركزية التسليم رخص البناء<sup>1</sup> و باعتبار من رئيس المجلس الشعبي بلدي ممثلا للبلدية و عليه فإنّه :

- 1- يقرّر إعداده بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>2</sup> و بقرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وزير التجمعات المحلية حسب الحالات.
- 2- يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي لتحقيق عمومي خلال مدة 60 يوم.
- 3- عرض المشروع للإطلاع على كلا من رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمة المهنية ورؤساء الجهات المحلية و المجتمع المدني و كذا طلب الاستشارة و جوبا من الهيئات الإدارية التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات و المبنية في المرسوم أعلاه و كذا خضوعه للاستقصاء العمومي 60 يوما<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-كريمة عبادي ، رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001 ، ص21.

<sup>2</sup>-المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 ، المؤرخ في 1991/05/28 ، يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

<sup>3</sup> - المادة 10من المرسوم التنفيذي 178/91.

- 4- المصادقة عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس نتائج الاستقصاء العمومي .
- 5- يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليها إلى الوالي المختص و كذا مديرية التعمير , الغرفة التجارية والفلاحية .
- 6- يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق و البيانات التي يتكون منها.

## المطلب الثاني

### تسيير الأراضي العمرانية

#### الفرع الأول : التسيير العمراني الحضري

يعرف بأنه مجموعة من الاستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسيع البيات الحضرية بحيث يتاح للأنشطة والخدمات أفضل توزيع جغرافي للسكان اكبر الفوائد من هذه الأنشطة الحضرية ويتم من خلال دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانيات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية أو المؤسسات ومن ثم توجيه هذه التطور<sup>1</sup>.

أولاً/ إستراتيجية التسيير الحضري: يتم تحقيق حاجات المجموعة البشرية من خلال عملية التنمية التي تؤدي إلى تحقيق نمو اقتصادي متوازن وتوزيع عقلائي للثروات وثروات ونظام يتحكم في الأراضي وكيفية استغلالها من خلال سياسة عمرانية متماسكة وهذا يتطلب سياسة حضرية ناجحة وفعالة كون هذه السياسة تعتمد على آليات التسيير فهو يهدف إلى إستراتيجية تمكنها من التوفيق بين العامل الاجتماعي والمكاني وتوزيع تطورات النسيج العمراني والسهر على انسجامه وكذا الحرص على العنصر النوعي في

<sup>1</sup> - بوجمعة خلف الله : العمران والمدينة ، دط ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، 2005.

الإطار المبني ويكتمل في التطور العام والعقلاني للسياحة الحضرية ، كما يجب إن يجد التخطيط الحضري غايته في التسيير الحضري من خلال وسائل التعديل والتقويم التي تتخلص في القوانين من جهة ورصد الأراضي بواسطة المخططات من جهة أخرى فالتسيير الحضري إذا هو الأداة المناسبة لتجسيد السياسة الحضرية وبشرع لها ويعتبر من اكبر التوجيهات المعالجة للمشاكل العمرانية ويمثل التسيير الحضري أساس التوازن العمراني كونه نظام مراقبة العمران في حدود السياسة الحضرية و العمرانية وأكثر من ذلك حيث ينظم عمليات التخطيط العقاري في إطار تشريعي واعتماد وسائل خاصة من اجل ضمان هذه القوانين في ضل السياسة العامة على ارض الواقع لعمل جهات المراقبة من اجل إيجاد حلول لمشاكل جغرافيا مبينة <sup>1</sup>.

**ثانيا/ شروط التسيير الحضري :** يراعي برامج التسيير الحضري ، خصوصية المناطق الحضرية و الظروف الاجتماعية للسكان وكذا الاقتصادي للسكان وكذا الاقتصادية والثقافية والعمرانية للإعداد برامج ناجحة و الفترة الزمنية المطلوبة لتنفيذ برامج المخططات و الظروف المادية والمعنوية للمناطق الحضرية للتمييز بين منطقة و أخرى من حيث السكان والكثافة ودرجة التخلف .

يمكن القول أن التسيير هو المتدخل الأول والمباشر في تنمية المناطق العمرانية وتنشيط الأعمال والوظائف القائمة بها والموجهة لها <sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - التيجاني محمد بشير : المرجع السابق ،ص60.

<sup>2</sup> - الطيب محمد رفيق ، مدخل للتسيير أساسيات - وظائف - تقنيات ، الجزء الأول- التسيير والتنظيم والمنشئة ، دط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، بدون سنة الطبع، ص112.

## الفرع الثاني

### أنواع التخطيط

أولاً/ **التخطيط الشامل** : انتشر استخدامه في العقد الثاني والثالث من القرن العشرين ويتعامل مع درجة تعقيد العوامل التي تؤثر و تتأثر بما كان ينظر إليه في السابق (التخطيط الطبيعي) على أنه مجرد قرارات تتعلق بالشكل الطبيعي (الفيزيقي) أو تتعلق باستخدامات الأراضي فحسب . وتمثل تلك العوامل الخصائص الاجتماعية والديموغرافية للسكان والمنجزات الاقتصادية ومنها الدخل، والقاعدة الاقتصادية المحلية العمرانية والإقليمية، والعوامل المتعلقة بالمواصلات، وأنماط وسائل النقل، وشبكات المواصلات ويهدف التخطيط الشامل إلى الأخذ بجميع هذه العوامل في مسار تخطيطي عقلائي وتحليلي . كان هذا النموذج هو المسيطر خلال الستينيات وما زال يستخدم بشكل واسع في تخطيط استخدامات الأراضي، ويعتمد على إيديولوجية تكنوقراطية تقبل الشرعية العلمية لمهنة التخطيط، وانتقد لتقبله الوضع السائد وعدم المساس به، ولمساندته العمياء الوضع السياسي القائم والإبقاء على القيم التابعة من الصيغة الوسط<sup>1</sup>.

**ثانياً/التخطيط الاجتماعي** : ظهر في الستينيات وهي فترة تطبيق التخطيط الشامل في المجالات الاجتماعية والخدمات الإنسانية، وهو موجه للاحتياجات الاجتماعية أكثر منه للبيئة الطبيعية، فهذا التخطيط يهدف إلى التدخل المباشر في المعاملات الاجتماعية، وله بصماته الواضحة على البرامج التي تدعمها الحكومة مثل الرعاية الاجتماعية، الصحة ، التعليم، والعمال، وله توجهات ديمقراطية . ويعاب عليه، بخلاف التخطيط الشامل أنه - : يكون فيه الدور الأكبر للسلطة المركزية . إن الدور النبيل والإنساني للتخطيط يثير أسئلة حول شرعية التخطيط و دوره في صنع القرارات.

<sup>1</sup>-الطيب محمد رفيق ، المرجع نفسه ، ص 113

3/ التخطيط الإيكولوجي : هو اتجاه تخطيطي يعتمد على إدراك العلاقات التي قوامها الاعتماد المتبادل بين الأنظمة الطبيعية والبشرية والاجتماعية، ويهتم بالأفكار الإيكولوجية غير أنه لا يبدو أن له شعبية بين المنظرين في مجال التخطيط أو الممارسين، ولا يوجد من يرى فيه توجه في المستقبل .ولكن أي النماذج التخطيطية التي روجت حتى الآن تتمتع بقدر كاف من الواقعية، ويعد مناسباً لحالة معينة .<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- التيجاني محمد بشير : المرجع السابق ، ص61

### خلاصة الفصل الأول

في نهاية هذا الفصل ، وكخلاصة له تطرقنا فيه إلى الأراضي الفلاحية والعمرانية على حد سواء ، حيث قمنا بتعريف كل منهما وأنواعهما، حسب ما رتبها المشرع وفق القوانين والمراسيم التنفيذية.

كما حددنا القواعد القانونية المتبعة في تخصيص كل من الأراضي الفلاحية والعمرانية، من خلال إبراز مفهوم كل من القرار الإداري وعقد الامتياز الفلاحي والتميز بينهما، وكيفية تسييرهما.

# الفصل الثاني:

إجراءات دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

المبحث الأول: الإجراءات القانونية للدمج

المبحث الثاني: الإجراءات الإدارية للدمج

## الفصل الثاني

### إجراءات دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

بعد أن قمنا بتعريف كل من الأراضي الفلاحية والأراضي العمرانية ، سوف نتطرق في هذا الفصل إلى الإجراءات القانونية والإدارية لعملية دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني ، حيث سنفصل في كل إجراء على حدا وفق الخطة التالية :

### المبحث الأول

الإجراءات القانونية لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

### المبحث الثاني

الإجراءات الإدارية لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني



## المبحث الأول

### الإجراءات القانونية لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

تتخذ الإجراءات القانونية لعملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني صورتين، إما أن تكون عن طريق إلغاء التصنيف في حالة ما إذا كانت الأراضي الفلاحية تابعة للدولة و إما أن تكون عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في حالة ما كانت الأراضي الفلاحية تابعة للأحكام العقارية الخاصة .

و عليه يمكن تضمين هذا المبحث المطالب التالية:

**المطلب الأول : إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية**

**المطلب الثاني: نزع ملكية الأراضي الفلاحية**

## المطلب الأول

## إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية

تعتبر آلية إلغاء تصنيف الأراضي من و إلى من أهم الآليات المسيرة للعقار بشكل عام والتي تضعها الدولة كوسيلة قانونية تتحكم من خلالها في الأراضي التابعة لها.

الفرع الأول : التقرير الوزاري بالإلغاء

الفرع الثاني: الشكل القانوني لإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية

الفرع الأول : التقرير الوزاري بالإلغاء

أولاً/ تعريف التقرير: هو مستندٌ مقدّمٌ لجهةٍ معينةٍ و تتمثل هذه الجهة في مجلس الوزراء بهدف غرضٍ معينٍ، يعرض إحدى المشاكل أو القضايا المهمة، يناقشها ويظهر جميع الجوانب الخاصة بها بشكلٍ منظمٍ وبسيطٍ، مرفق بمجموعةٍ من الاقتراحات المناسبة للقضية و يمكن أن تؤدي التقارير أربع وظائفٍ مختلفةٍ، وأحياناً ذات صلةٍ، بحيث تستخدم كأدوات تحكمٍ لضمان عمل جميع الإدارات بشكلٍ صحيحٍ، وتقديم المعلومات، وتقديم التحليل، وإقناع الآخرين بالتصرف<sup>1</sup>

ثانياً/أهمية التقارير الإدارية:

للتقارير ميزاتٌ واستخداماتٌ عدة تعطيها أهميةً كبيرةً، ومن هذه المميزات:

1. تقييم المعايير المستخدمة لقياس أداء العمل.

<sup>1</sup> سعاد أنصر ، آليات التوسع العمراني وإشكاليات العقار الحضري في مدينة باتنة ، تقرير لجنة التهيئة العمرانية والبيئة للمجلس الشعبي الولائي ، باتنة ، 2009 ، ص5.

2. أداة قياس :تُستخدم كأداة رقابية لمسار العمل، وتقييم وضع المنشأة لمعرفة مدى قدرتها على الإنجاز والمنافسة.

3 . إيصال صورة واضحة :يستخدم في تقديم معلومات وحقائق حول الوضع الخاص للمنشأة، ويساعد في التخطيط المستقبلي ومعرفة أفضل الممارسات المناسبة لوضع العمل.

4.تعزيز التواصل :بين فروع المنشأة ووحداتها المختلفة، وبين الإدارة والموظفين، كما يرمم الخلل في العلاقة بين أفراد التراتبية الوظيفية إن وجد.<sup>1</sup>

ثانيا/الوزارات المعنية:تساهم الوزارات الآتية تقديم التقرير الإداري بكل تفاصيله عن الحاجة الملحة لأي جماعة محلية من العقار الفلاحي و إمكانية الحصول عليه عن طريق عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني و تتمثل هذه الوزارات في:

/وزارة الداخلية: يحدد المرسوم الرئاسي رقم 247/94 المؤرخ في 10 أوت 1994 و النصوص اللاحقة له مهام وزارة الداخلية و الجماعات المحلية بحكم الوظائف الأساسية المسندة إليها و التي تجعل منها أحد أهم الفاعلين في تطبيق برنامج الحكومة في المجالات الأمنية و الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية،<sup>2</sup> و منها السعي الى تلبية الحاجات العقارية للجماعات المحلية عن طريق عملية دمج الاراضي الفلاحية في القطاع العمراني، فهي بذلك تساهم في مجال التنمية المحلية بمساعدة الجماعات المحلية على إعداد مخططاتها التنموية و على تطبيقها طبقا للأهداف التي رسمها المخطط الوطني للتنمية و الإجراءات و الآجال المقررة و تسن القواعد المتعلقة بالتسيير الحضري و الريفي

<sup>1</sup> عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري الجزائري ، دط ، دار ربحانة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 1999 ،

ص39

<sup>2</sup> عمار بوضياف ، المرجع نفسه ، ص40

عموما و التحكم في استعمال المجال العقاري خصوصا بالاتصال مع الهياكل المعنية وفي إطار السياسة الوطنية للتهيئة الإقليمية<sup>1</sup>.

ب/وزارة الفلاحة و التنمية الريفية: وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، في إطار السياسة العامة للحكومة وبرنامجها، بإعداد عناصر السياسة الوطنية في مجالات الفلاحة والتنمية الريفية والغابات والصيد البحري ومتابعة ومراقبة تنفيذها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ويعرض نتائج نشاطاته على الوزير الأول وفي اجتماعات الحكومة ومجلس الوزراء حسب الأشكال والكيفيات والآجال المقررة.

يمكن لوزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري في إطار صلاحياته، المبادرة بكل نص ذي طابع تشريعي و تنظيمي في مجال اختصاصه، كما يمارس وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري صلاحياته بالتشاور مع القطاعات والهيئات المعنية في حدود اختصاصاتها على مجموع النشاطات ذات الصلة بالفلاحة والتنمية الريفية والغابات والصيد البحري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عمار بوضياف ، المرجع نفسه ، ص 41

<sup>2</sup> فؤاد صالح ، مبادئ القانون الإداري الجزائري ، دط ، دار الكتاب اللبناني ، بيروت ، لبنان ، 1983 ، ص142.

## الفرع الثاني : الشكل القانوني لإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية

اولا/ محتوى النص القانوني: يتضمن النص الذي يتناول إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية و إدماجها ضمن القطاع العمراني تحديد النقاط التالية:

- 1/ الهدف من النص حيث يشار إلى الضرورة التي دفعت لعملية الإدماج وهي تكون في الغالب انجاز البرامج السكنية و التجهيزات العمومية
- 2/ تحديد قائمة الولايات التي يطالها إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية
- 3/ تحديد قطع الأراضي الفلاحية تحديدا دقيقا من حيث الموقع و المساحة.

ثانيا/ صدور النص القانوني: في العادة يتم إلغاء تصنيف الأراضي من وإلى بموجب مرسوم تنفيذي و بالمراحل المعتمدة في ميلاد النص القانوني ولا يلغى ولا يعدل المرسوم إلا بمرسوم مثله أو بنص أعلى منه درجة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> فؤاد صالح ، المرجع نفسه ، ص 143.

## المطلب الثاني

### نزع ملكية الأراضي الفلاحية

نزع الملكية للمنفعة العامة المجال الذي يسمح به المشرع للإدارة بالمساحات بملكية الأفراد و لقد استقر الفقه و التشريع في بادئ الأمر على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات

الفرع الأول: مفهوم نزع الملكية في إطار عملية الإدماج

الفرع الثاني : إجراءات نزع الملكية

الفرع الأول : مفهوم نزع الملكية في إطار عملية الإدماج

أولا/تعريف نزع الملكية و نطاقه: نص المشرع الجزائري في المادتين 2 و 3 من القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وكذا المادة 677 من القانون المدني حيث نصت المادة 2 على أنه " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية"<sup>1</sup>

كما نصت المادة 3 " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية " كما نصت المادة 677 من القانون المدني على أنه " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل "

من خلال النصوص السابقة يتبين أن المادة 677 من القانون المدني يوضح نطاق و موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة بصورة أدق و أوضح مما جاء في المادتين 2 و 3 من

<sup>1</sup> بوجمعة خلف الله ، المرجع السابق ، ص160.

القانون 11/91 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>1</sup>، رغم كون القانون الأول قانون عام والثاني خاص بنزع الملكية وحدها، حيث أن المادة 677 من القانون المدني السابق ذكره تحدد بدقة وبشكل حصري نطاق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالعقارات أو الحقوق العينية سواء مس ذلك هذه العقارات بصفة كلية أو جزئية . والغرض من هذا الحصر أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون العادية وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير غير أن الفقه والقضاء وسعا في دائرة الأملاك التي يجوز نزع ملكيتها إلى المنقولات المادية والمعنوية، بل حتى وصلا إلى إجازة نزع باطن الأرض دون سطحها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : إجراءات نزع الملكية

يعتبر التصريح بالمنفعة العامة من أهم الإجراءات التي أقرها القانون 11/91 والتي يجب احترامها من طرف الجهة نازعة الملكية كما يهدف هذا الإجراء إلى تحديد الهدف من العملية المراد تنفيذها وكذلك تمكين المواطنين من الإدلاء بأرائهم حول المشروع المزمع إقامته ويجب أن يمر التصريح بالمنفعة العمومية ببعض الإجراءات المسبقة التي حددها المرسوم 86/93<sup>3</sup> وتتمثل هذه الإجراءات فيفتح تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية و قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا ، تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دط ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013، ص 177 .

<sup>2</sup> - بن عبيد عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دط ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص 48<sup>2</sup>

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 124.

1/ **التحقيق المسبق:** تنص المادة (4) من قانون 11/91 على أنه " يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة" من خلال هذه المادة يتضح لنا أهمية إجراء تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية. إن ضرورة إقامة هذا التحقيق هو السماح بجمع الملاحظات التي تهم الإدارة وكذلك الإمام بآراء وانتقادات المواطنين للمشروع المعمول عليه، فهو بذلك أداة تسمح لمعرفة الرأي العام ومؤشر لتحديد المناخ والظروف التي سينشأ فيها المشروع.<sup>1</sup>

ويفتح التحقيق بموجب قرار يصدر عن السلطة المختصة ويتضمن هذا القرار:

- تعيين لجنة تحقيق

- كيفية سير التحقيق المسبق

الجنة التحقيق

تتكون لجنة التحقيق من ثلاثة أشخاص يتم تعيينهم من طرف الوالي ويكون هذا التعيين من بين الأشخاص المصنفين في القائمة الوطنية، التي يقوم بضبطها وزير الداخلية كل سنة استنادا إلى القوائم التي تعدها الولايات ولكن على أي أساس تعد قوائم المحققين هاته؟ حسب المادة (4) من المرسوم التنفيذي 186/93 فإن قائمة كل ولاية تضم من 6 إلى 12 شخص، يشترط فيهم الانتماء إلى الأصناف التالية :

أ- أن يكونوا من قداماء القضاة.

ب- أن يكونوا من الموظفين، أو قداماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف

13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

ج- كما يمكن أن يكون عضوا في اللجنة كل شخص يستطيع المساهمة بكفاءته وخبرته

في سير التحقيقات.

كما لا تشترط هذه المادة أن تكون قائمة أعضاء اللجنة مشكلة من مجموعة الأصناف

<sup>1</sup> - خلوفي مجيد العقار في القانون الجزائري ، دط ، دار الهدى للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2012 ، ص69.



المذكورة أعلاه، بل يمكن أن تحتوي هذه القائمة على أعضاء من صنف واحد فقط من الأصناف السابقة، هذا ما نجده غالباً في الواقع. إذ أن معظم لجان التحقيق تكون مكونة من موظفين فقط وقد اشترط القانون 11/91 في مادته (5) فقرة (2) عدم انتماء المحققين إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية، وعدم وجود علاقة تطوي على مصلحة منزع ملكيتهم ( استناداً للنص بالغة الفرنسية<sup>1</sup> وذلك ضماناً لحياد اللجنة عن موضوع نزع الملكية وضماناً لقيامها بعملها في أحسن الظروف بعيداً عن أية ضغوطات.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن تعيين هذه اللجنة إجباري، ولا يمكن استبدالها أو تعويضها بأي جهاز آخر، كما أن عدم احترام هذه الأحكام قد يؤدي إلى إبطال الإجراءات اللاحقة، أما فيم يخص علاوة (أجور) أعضاء اللجنة فهي موضحة حسب الكيفيات ونسب النفقات الممنوحة للموظفين طبقاً للقواعد المعمول بها وتكون هذه العلاوات على عاتق السلطة نازعة الملكية<sup>2</sup>.

## 2/ كيفية سير التحقيق: بعد قرار تعيين لجنة التحقيق يصدر الوالي قراراً بفتح التحقيق

المسبق يذكر فيه وجوباً ما يأتي : الهدف من التحقيق، تاريخ بدئه وتاريخ انتهائه، وتشكيله اللجنة، كما يتضمن أوقات و مكان استقبال الجمهور، و ذلك من أجل الإدلاء بأرائهم حول المشروع كما يوضح القرار كيفية استشارة ملف التحقيق الموضوع تحت تصرف الجمهور بمقتضى المادة 6 من القانون 11/91 هذا الملف يحتوي حسب المرسوم 186/93 على الوثائق التالية:

- قرار فتح التحقيق بكامل شروطه

- تصريح توضيحي للهدف من العملية

<sup>1</sup> - فؤاد صالح ، المرجع نفسه ، ص 148.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 186/93 ، المؤرخ في 1993/07/23 ، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 ، المؤرخ في 1991/04/27 ، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

- مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشغال المقرر إنجازها مع تحديد موقعها  
- دفتر مرقم و موقع من طرف الوالي أو ممثله، تسجل فيه التظلمات و يصدر قرار  
التحقيق هذا قبل خمسة عشر يوما من تاريخ فتح التحقيق و يخضع لقواعد التبليغ و  
المتمثلة فيما يلي:

\* إشهاره على مستوى البلدية مقر المشروع .

\* نشره في جريدتين يوميتين وطنيتين .

أما فيما يخص مكان عمل اللجنة، فهو كل مكان عمومي يحدده قرار فتح التحقيق و  
عادة ما يكون مقر المجلس الشعبي البلدي المعني بإجراء نزع الملكية. أما مدة التحقيق  
فلم يحصرها المشرع الجزائري و إنما ربطها بأهمية العملية وقد تكون هذه المدة تتراوح بين  
15 يوم إلى شهرين وهته المدة تكون محددة في قرار فتح التحقيق, حيث تنص المادة  
06 الفقرة (2) من المرسوم 186/93 " يحدد تاريخ بدأ التحقيق وتاريخ انتهائه".

وبانتهاء لجنة التحقيق من وضع تقريرها الخاص بمدى ثبوت المنفعة العامة في الميعاد  
المحدد لذلك وهو 15 يوما من غلق ملف التحقيق، يرسل ملف هذا الأخير كاملا مع  
تقرير اللجنة إلى السلطة الإدارية المختصة التي صدر عنها قرار تعيين اللجنة كما عليها  
أن تبلغ نسخة من نتائج التحقيق هذا وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بها بناءا على طلب  
خاص منهم ، كما سبق لا بد من إفصاح اللجنة صراحة عن رأيها في مدى فاعليه  
المنفعة العمومية.<sup>1</sup>

غير أنه ورغم إجبارية رأي اللجنة إلا أن هذا الرأي غير ملزم للإدارة الأخذ به. وهنا  
التساؤل عن مدى فعالية رأي اللجنة في سير عملية نزع الملكية؟

في الواقع رأي اللجنة لا يغير شيئا بالنسبة للسلطة نازعة الملكية سواء كان رأيها إيجابي  
أو سلبي حول وجود منفعة عمومية، ولكن أهمية هذا الرأي تظهر خاصة في المنازعات

<sup>1</sup> - خلوفي مجيد ، المرجع السابق ، ص72.

المتعلقة بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، إذ يبقى للقاضي كل السلطة التقديرية في الأخذ برأي اللجنة أو عدم الأخذ به عند فصله في المنازعات المذكورة شرط أن يكون المتقاضي قد دفع بذلك<sup>1</sup>.

**ثانيا/ تقرير التصريح بالمنفعة العمومية:** نظرا لأهمية قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإن المشرع قد أحاطه ببعض الشروط التي بدونها يعتبر هذا القرار باطلا، فقد اشترط المشرع أن يكون هذا القرار صادرا عن السلطة المختصة وأن يبين بدقة ووضوح وجود منفعة عمومية، كما اشترط فيه بعض الإجراءات الشكلية من نشر وتبليغ :

### 1-الجهة المختصة بالتصريح :

تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أن التصريح بالمنفعة العمومية يكون بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية إذا كانت الممتلكات والحقوق العينية العقارية المراد نزعها واقعة على تراب ولايتين أو أكثر وبقرار من الوالي إذا كانت هذه الممتلكات والحقوق العقارية واقعة على تراب ولاية واحدة. وتظهر أهمية تحديد الجهة المختصة بالتصريح بالمنفعة العمومية في حالة الطعن في قرار التصريح إذ أنه إذا صدر هذا القرار من غير الوزراء المعنيين أو من غير الوالي المختص يمكن لكل من له مصلحة أن يطعن في ذلك بعدم الاختصاص.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - رحمانى احمد، تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ط2 ، دار هومة النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013 ، ص49.

<sup>2</sup> - محمد زغداوي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق

قسنطينة ، 1998 ، ص115.

2/محتوى القرار:

لقد حدد القانون 11/91 وكذا المرسوم 186/93 ما يجب أن يتضمنه قرار التصريح بالمنفعة العمومية وذلك تحت طائلة البطلان فقد نصت المادة 10 من القانون 11/91 ونفس المادة من المرسوم 186/93 على أن القرار يجب أن يتضمن ما يلي :

\* الهدف من نزع الملكية المزمع تنفيذه.

\* مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.

\* مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.

\* تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.<sup>1</sup>

كما حددت هذه المواد المهلة القصوى لإنجاز نزع الملكية التي لا يمكن ان تتجاوز أربعة سنوات مع الإبقاء على إمكانية تجديد هذه المدة مرة واحدة ولنفس الفترة، إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية وكانت هذه المهلة محددة بسنتين فقط على أن تمدد إلى خمس سنوات بالنسبة للعمليات المنصوص عليها في مشاريع التنمية المصادق عليها<sup>2</sup>.

2-إجراءات النشر و التبليغ :لنقط اشترط المشرع الجزائري في المادة 11 من قانون 11/91 إن يكون قرار التصريح بالمنفعة العامة منشورا إما في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية .

كما اشترط تبليغه إلى الأشخاص المعنيين بالأمر ،إضافة إلى وجوب تعليقه في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات المنصوص عليها في المادة 6 من هذا القانون 11/91 طول الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا

<sup>1</sup> - مقدار كروغلي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مقال منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد

02 ، 1996 ، ص33

<sup>2</sup> - المادة 06 من الأمر 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

القانون .<sup>1</sup>

ان تبليغ قرارالتصريح بالمنفعة العمومية له أهمية بالغة وخاصة في حالة المنازعات اذ أن سريان المواعيد لرفع الدعوى القضائية ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحسب من تاريخ تبليغ هذا القرار وهذا ما أغفله المشرع في الأمر 84/76 حيث اقتصر في تبليغ القرار على الأشخاص المنزوع ملكيتهم وعلى المستفيدين من نزع الملكية كما ترك الخيار للإرادة في إن تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية أو إن نزع الملكية، هذا مايمكن الإرادة من تفادي إبلاغ المواطنين و إعلامهم بقرار التصريح بالمنفعة العمومية و بالتالي تفادي الطعن ضد هذا القرار .

<sup>1</sup> محمد جبري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2011 ، ص 23 .

## المبحث الثاني

### الإجراءات الإدارية لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني

تتمثل الإجراءات الإدارية التي تأتي في المقام الثاني بعد صدور النص القانوني القاضي بالإدماج في تحديد الأراضي الواجب دمجها و تنفيذ قرار الإدماج.

**المطلب الأول: تحديد الأراضي الواجب دمجها**

**المطلب الثاني: تنفيذ قرار الإدماج**

## المطلب الأول

### تحديد الأراضي الواجب دمجها

يتم تحديد الأراضي المدمجة في القطاع العمراني بموجب صدور قرار الوالي المختص إقليمياً و ما يتضمنه من مواد حتى بالنسبة لعملية التنفيذ.

و منه يتضمن هذا المطلب :

الفرع الأول: قرار الوالي

الفرع الثاني: جرد العقار الفلاحي

الفرع الأول : قرار الوالي

أولاً/تعريف القرار الإداري: عرفه العميد " دوجي " بأنه كل عمل إداري يصدر بقصد تعديل الأوضاع القانونية كما هي قائمة وقت صدوره أو كما تكون في لحظة مستقبلية معينة و عرفه " بونار " بأنه كل عمل إداري يحدث تغييراً في الأوضاع القانونية القائمة و عرفه " رفيرو " بأنه العمل الذي بواسطته تقوم الإدارة باستعمال سلطتها في تعديل المراكز القانونية بإرادتها المنفردة.<sup>1</sup>

أما في الفقه العربي ، فقد عرفه الدكتور " سامي جمال الدين " بأنه تعبير عن الإرادة المنفردة لسلطة إدارية بقصد أحداث أثر قانوني معين ، و جاء في تعريف الدكتور " ماجد راغب الحلو " بأن القرار الإداري هو إفصاح عن إرادة منفردة يصدر عن سلطة إدارية ويرتب آثاراً قانونية و يتضح من هذا التعريف أن هناك عدة شروط يجب توافرها لتكون أمام قرار إداري وهي:

- أن يصدر القرار من سلطة إدارية وطنية .

<sup>1</sup> - عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 49.

- أن يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة .

- ترتيب القرار لأثار قانونية .<sup>1</sup>

**أولاً / أن يصدر القرار من سلطة إدارية وطنية :** يشترط في القرار الإداري أن يصدر من سلطة إدارية وطنية سواء أكانت داخل حدود الدولة أو خارجها من دون النظر إلى مركزية السلطة أو عدم مركزيتها ، والعبرة في تحديد ما إذا كانت الجهة التي أصدرت القرار وطنية أم لا ليس بجنسية أعضائها ، وإنما بمصدر السلطة التي تستمد منها ولاية إصدار القرار و لكي نكون أمام قرار إداري ينبغي أن يصدر هذا القرار من شخص عام له الصفة الإدارية وقت إصداره ولا عبرة بتغير صفته بعد ذلك ، وهو ما يميز القرار الإداري عن الأعمال التشريعية والقضائية .

**ثانياً / صدور القرار بالإدارة المنفردة للإدارة :** يجب أن يصدر القرار من جانب الإدارة وحدها ، وهو ما يميز القرار الإداري عن العقد الإداري الذي يصدر باتفاق أرائتين سواء أكانت هاتين الإرادتين لشخصين من أشخاص القانون العام أو كان أحدها لشخص من أشخاص القانون الخاص ، و القول بضرورة أن يكون العمل الإداري صادراً من جانب الإدارة وحدها ليكتسب صفة القرار الإداري لا يعني أنه يجب أن يصدر من فرد واحد ، فقد يشترك في تكوينه أكثر من فرد كل منهم يعمل في مرحلة من مراحل تكوينه لأن الجميع يعملون لحساب جهة إدارية واحدة .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - شبيحة عبد العزيز ابراهيم ، الإدارة العامة للعملية الإدارية ، دط ، الدار الجامعية ، بيروت ، لبنان ، د . س . ن ، ص 133.

<sup>2</sup> - قصير مزياني فريدة ، مبادئ القانون الإداري الجزائري ، ط1 ، مطبعة عمار قرفي ، الجزائر ، 2001 ، ص 265



**ثالثاً / ترتيب القرار لآثار قانونية :** لكي يكون القرار إدارياً يجب أن يرتب آثاراً قانونية وذلك بإنشاء أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني معين ، فإذا لم يترتب على العمل الإداري ذلك فإنه لا يعد قراراً إدارياً .

لهذا نجد القضاء الإداري الفرنسي يشترط في القرار المطعون فيه بالإلغاء أن ينتج ضرراً برفع الدعوى . ومن ثم تكون له مصلحة في إلغاء هذا القرار ويتطلب توفر عنصرين أساسيين للقول بوجود مصلحة للطاعن هما :

1. وجوب تولد آثار قانونية عن القرار المطعون فيه ، ومن ثم يجب استبعاد القرارات التي لا يحدث آثاراً قانونية من نطاق دعوى الإلغاء.
  2. أن يحمل القرار قابلية أحداث آثار قانونية بنفسه .
- بناءً على ذلك فإن الأعمال التمهيدية و التقارير و المذكرات التحضيرية التي تسبق اتخاذ القرار لا تعد قرارات إدارية لعدم تحقق هذين العنصرين .<sup>1</sup>

**رابعاً/ عناصر القرار الإداري:** يقوم القرار الإداري على عناصر أساسية إذا لم يستوفها يكون معيباً أو غير مشروع ، وقد درج الفقه والقضاء على أنه يلزم أن يتوافر للقرار الإداري باعتباره عملاً قانونياً خمس عناصر لينتج آثاره ويكون صحيحاً هي : الاختصاص ، الشكل ، السبب ، المحل ، الغاية .

**أ/ الاختصاص :** أن توزيع الاختصاصات بين الجهات الإدارية من الأفكار الأساسية التي يقوم عليها نظام القانون العام ويراعى فيها مصلحة الإدارة التي تستدعي أن يتم تقسيم العمل حتى يتفرغ كل موظف لأداء المهام المناطة به على أفضل وجه ، كما أن قواعد الاختصاص تحقق مصلحة الأفراد من حيث أنه يسهل توجه الأفراد إلى أقسام

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي ، المرجع نفسه. ص81

الإدارة المختلفة ويساهم في تحديد المسؤولية الناتجة عن ممارسة الإدارة لوظيفتها و يقصد بالاختصاص القدرة على مباشرة عمل إداري معين أو تحديد مجموعة الأعمال والتصرفات التي يكون للإدارة أن تمارسها قانوناً وعلى وجه يعتد به ، و القاعدة أن يتم تحديد اختصاصات كل عضو إداري بموجب القوانين والأنظمة ولا يجوز تجاوز هذه الاختصاصات و إلا اعتبر القرار الصادر من هذا العضو باطلاً .<sup>1</sup>

و قواعد الاختصاص تتعلق بالنظام العام ، لذلك لا يجوز لصاحب الاختصاص أن يتفق مع الأفراد على تعديل تلك القواعد ، و إلا فإن القرار الصادر مخالفاً لهذه القواعد يكون معيباً بعبء عدم الاختصاص ، ويكون لصاحب الشأن أن يطعن بهذا العيب أمام القضاء الإداري بدعوى الإلغاء ولا يسقط الدفع بهذا العيب بالدخول في موضوع الدعوى، ويجوز إيدأؤه في أي مرحلة من مراحلها ، وعلى القاضي أن يحكم بعدم الاختصاص تلقائياً لو لم يثيره طالب الإلغاء . و القواعد القانونية المتعلقة بالاختصاص يمكن حصرها بالعناصر الآتية : قواعد الاختصاص من حيث الأشخاص، و من حيث الموضوع و من حيث المكان و من حيث الزمان<sup>2</sup> .

**ب/ الشكل :** الشكل هو المظهر الخارجي أو الإجراءات التي تعبر بها الإدارة عن إرادتها الملزمة للأفراد ، و الأصل أن الإدارة غير ملزمة بأن تعبر عن إرادتها بشكل معين إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك ، وفي هذه الحالة يجب أن يتخذ القرار الشكلية المقررة لصدوره، كأن يشترط القانون ضرورة أن يكون القرار مكتوباً ، أو استشارة جهة متخصصة قبل إصداره أو تسببيه إلى غير ذلك من أشكال أخرى و قد درج القضاء الإداري على التمييز بين ما إذا كانت المخالفة في الشكل والإجراءات قد تعلقت بالشروط الجوهرية التي

<sup>1</sup> - أقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية ، دط ، دار هومة النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014. ص 32.

<sup>2</sup> - لباد الناصر ، الأساس في القانون الإداري ، ط8 ، دار المجدد للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011 ، ص47.

تمس مصالح الأفراد وبين ما إذا كانت المخالفة متعلقة بشروط غير جوهرية لا يترتب على إهدارها مساس بمصالحهم ويترتب البطلان بالنسبة للنوع الأول دون النوع الثاني .  
قرارات نافذة في حق الأفراد وأخرى غير نافذة في حقهم وأخيراً من حيث مدى القرارات وعموميتها توجد قرارات فردية وأخرى تنظيمية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: جرد العقار الفلاحي

**أولاً: تعريف الجرد العام :** عرفه قانون الأملاك الوطنية في المادة 8 على أنه: " يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية .

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقاً للأهداف المسطر لها. ويبين هذا الجرد حركات هذه الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها.<sup>2</sup>

وأيضاً عرفه المرسوم التنفيذي المتعلق بجرد الأملاك الوطنية في المادة 2 منه، والتي تنص على أنه: " يعني الجرد العام للأملاك الوطنية، التسجيل الوصفي والتقييمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت.<sup>3</sup>

### ثانياً : خصائص الجرد العام.

يقصد بها الصفات والميزات التي تتطوي عليها عمليات الجرد والتي يمكن حصرها

<sup>1</sup> - أفلولي ولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 33.

<sup>2</sup> - القانون 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية .

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 ليتبع ق بجرد الملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 60 ، مؤرخة في 1991/12/24.

فيما يلي :

- أنه وصفي، ويعني العملية التي تنطوي على الأملاك المجردة، ففي حالة ما إذا كان الجرد يتعلق بالعقار وجب تحديد مساحته، نوعه، وتنشأ له بطاقة تعريف عقارية.

- أنه تقويمي يبين القيمة النقدية للأشياء المجردة، فبالنسبة للعقار يتم تبيان ثمن الشراء، قيمة التكلفة ، تعويض نزع الملكية ، القيمة التقديرية عند التخصيص.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني

### تنفيذ قرار الإدماج

بعد صدور قرار إدماج الأراضي الفلاحية المعنية بإلغاء تصنيفها أو نزع ملكيتها في القطاع العمراني ، لا بد من تنفيذه و ذلك بموجب القيام بعملية التهيئة الضرورية لهذه الأخيرة عن طريق الهيئات المكلفة و منه يتضمن المطلب :

الفرع الأول: تهيئة الأراضي الفلاحية و منع البناء عليها

الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بتنفيذ قرار الإدماج

<sup>1</sup> - أ عمر يحيياوي، نظرية المال العام ، د ط ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2005 ، ص 119 .

## الفرع الأول :

## تهيئة الأراضي الفلاحية و منع البناء عليها

أولا/ تهيئة الأراضي الفلاحية: يقتصر مجال تطبيق التهيئة العمرانية على التجمعات السكانية الحضرية خاصة. وتتمثل في جملة الإجراءات والإعمال الفنية و التشريعية والعقارية و الجمالية لإحكام تنظيم و تصميم المجال العمراني و حسن التصرف فيه لبلوغ نفس الأهداف المذكورة في تعريف التهيئة الإقليمية ومنها بالخصوص الاستغلال الأفضل للفضاء العمراني و تحسين ظروف سكن و عمل السكان و الترفيه في إنتاجيتهم مع المحافظة على الموارد الطبيعية.<sup>1</sup>

ثانيا/منع البناء في الأراضي المدمجة: و ذلك بحرص السلطات المعنية على عدم تسليم أي عقد من عقود التعمير في مجال المساحات المبينة لحدود الأراضي الفلاحية التي الغي تصنيفها او تم نزع ملكيتها و أدمجت في القطاع العمراني.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - التيجاني محمد بشير ، تهيئة التراب الوطني - أبعادها القطرية مع التركيز على التجربة، دط ، دار الغرب للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2001، ص67.

<sup>2</sup> التيجاني محمد بشير ، المرجع نفسه ، ص68.

### الفرع الثاني : الهيئات المكلفة بتنفيذ قرار الإدماج

**مدير المصالح الفلاحية:** يتولى تحديد الأراضي الفلاحية المراد دمجها والتي وردت إليه

في قرار الوالي، ويسهر على عملية الإدماج وفق ما تقتضيه القوانين .

**مدير التعمير و البناء:** تتولى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مهمة تنفيذ

السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي.<sup>1</sup>

**مدير التجهيزات العمومية :** تكفل مديرية التجهيزات العمومية بتنفيذ سياسة الدولة على

المستوى المحلي في مجال إنجاز التجهيزات العمومية، وتكلف، بهذه الصفة، بما يأتي

:<sup>2</sup>

ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية

المشاركة في تحديد الاحتياجات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات

ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج التجهيزات العمومية

المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبني

المشاركة في تحضير الملفات التنظيمية المتعلقة بصفقات الأشغال والدراسات

ضمان جمع واستغلال المعطيات المتعلقة بالدراسات وبالإنجازات في مجال التجهيزات

العمومية

**مدير الموارد المائية :** حيث يقوم بمراقبة مجاري المياه والآبار الجوفية ومدى تأثيرها

بعملية الإدماج، ويعمل تحت رقابة وإشراف الوالي ومدير المصالح الفلاحية.

**مدير أملاك الدولة :** حيث يقوم بتسجيل عملية الإدماج وإصدار الوثائق اللازمة التي

تثبت هذه العملية وفق صورتها الجديدة.

<sup>1</sup> محمد الحسن قاسم ، الملكية الزراعية – الإيجار الزراعي ، ط2 ، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة ، مصر ، 1997 ، ص22

<sup>2</sup> قصير مزياني فريدة ، المرجع السابق ، ص268

**مدير مسح الأراضي :** حيث يقوم بعملية حساب مساحة الأراضي الفلاحية المراد دمجها وإرسالها إلى مدير المصالح الفلاحية.

**مدير المحافظة العقارية :** حيث يقوم بعملية توثيق الأراضي المدمجة، وإدخالها في خاانة الأراضي العمرانية.

**المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري :** يتولى تجسيد دمج الأراضي في إطار السياسة الاجتماعية للدولة ، ويقوم بترقية العقار المدمج

**رؤساء البلديات المعنية :** حيث تتولى البلدية عمليات التسجيل النهائي للعقار ، وتتكلف بإصدار شهادات المطابقة والملكية، ورخص البناء <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> خلوفي مجيد ، المرجع السابق ، ص 77.

## خلاصة الفصل الثاني

في نهاية هذا الفصل نخلص إلى أن عملية دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني تمر بعدة مراحل، منها ما هو قانوني ومنها ما هو إداري، حيث تتمثل المراحل القانونية في إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية بالدرجة الأولى ، ويكون هذا الإلغاء بواسطة تقرير وزاري، ثم بينا الشكل القانوني للإلغاء من خلال نزع ملكية الأراضي الفلاحية، وتحديد الأراضي الواجب دمجها.



خاتمة

جسد المشرع الجزائري الطبيعة القانونية لكل من، الأراضي الفلاحية والأراضي العمرانية، تمثل هذا التجسيد في تقريره حماية لكل منهما، ونظرا للتوسع الديمغرافي لجأت الدولة في كثير من الأحيان إلى عملية دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، وهذا راجع إلى النمو السكاني اللا متناهي، وللوصول إلى عملية الدمج قمنا في هذا العمل بتعريف كل نوع من الأراضي وتبيان الأراضي الصالحة للدمج، وطرق استغلالها وكيفيات الحصول على الوثائق الخاصة بكل من المستثمرات الفلاحية والأراضي العمرانية، وكذلك بينا طبيعة عقد الامتياز الفلاحي والطبيعة القانونية لتسيير الأراضي الفلاحية.

وفي سبيل تبيان إجراءات دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني، هناك إجراءات قانونية تمثلت في إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية بالإضافة إلى القرار الوزاري الخاص بالإلغاء ، وصولا إلى نزع ملكية الأراضي الفلاحية وإجراءات نزع الملكية.

فيما تمثلت الإجراءات الإدارية في تحديد الأراضي الفلاحية الواجب دمجها ، وتتحدد هذه الأراضي بقرار من الوالي يبين طبيعة هذه الأراضي، ثم عملية تنفيذ قرار الإدماج، ويقوم بتنفيذ هذا القرار عدة مديريات وإدارات تقوم كل منها بالعمل المنوط بها في إطار اختصاص كل إدارة على حدا ، حتى تتم عملية الإدماج بسهولة وتؤدي هذه العملية إلى الهدف المرجو منها.

ومما سبق نستخلص من هذا البحث عدة نتائج أهمها:

- أن سبب تدخل الدولة في عملية الإدماج راجع لاعتمادها على فكرة الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للأراضي الفلاحية بما يتماشى وتحقيق المصلحة العامة للوطن.

- أقرت الجهات الإدارية عمليات الدمج التي تهدف إلى استخدام الأراضي الفلاحية وفقا للأهداف المسطرة لها، وكذا قيام الجهات المعنية بهذه العقارات بتوفير الرقابة اللازمة عليها.
  - أن تحويل الأراضي الفلاحية إلى عمرانية، يهدف في الأساس إلى التخفيف من ضغط قلة الأراضي ، خاصة في مدن الشمال الجزائري، والتي تشهد كثافة سكانية كبيرة، مما استوجب قرار عملية الإدماج.
  - تكون عملية الإدماج بعد التأكد من تعزيز الحماية القانونية اللازمة للعقار الفلاحي، وكذلك الحاجة الملحة إلى القيام بالإدماج.
  - اهتمت الجزائر في هذا المجال بتنظيمه بموجب ترسانة من التشريعات والتنظيمات، حتى تكون عملية الإدماج قانونية وشرعية.
- وعلى هذا الأساس، وبناء على ما سبق تبرز لنا عدة توصيات نوردها كما يلي :
- يجب تدعيم الأجهزة الإدارية الممثلة للدولة في عملية الإدماج مثل، مديرية المصالح الفلاحية، ومديرية مسح الأراضي، والوكالات العقارية، بوسائل مادية وبشرية مؤهلة لمثل هذه العمليات على مستوى التراب الوطني، من أجل تفعيل نشاطها وتقديم الملموس.
  - يجب الاهتمام بالجانب القانوني والإجرائي الذي يلعب دورا مهما في عملية الإدماج، وذلك عن طريق تنقية النصوص التنظيمية الموجودة ودعمها وتأكيدا لفعالية عملية الإدماج.
  - بالرغم من النصوص التشريعية والتنظيمية الكثيرة التي حاول بها المشرع الجزائري معالجة عملية الإدماج، وما يترتب عنها من آثار ، إلا أن الواقع أن هذه العملية

مازالت تعاني في أرض الواقع من قلة التجسيد، وهو الأمر الذي يحتم ضرورة التفكير بحل جذري من طرف السلطات المعنية.

- يجب تدعيم الحماية القانونية اللازمة للأعوان والإدارات المؤهلين بعمليات الإدماج خاصة مع ما يلاقونه في بعض الأحيان من طرف أصحاب الأراضي التي تنسم بالعروشية، خاصة في الشرق الجزائري.
- ضرورة جمع النصوص القانونية المتعلقة بعملية الإدماج في تشريع واحد، لأنها متفرقة بين نصوص قانونية مختلفة.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: المصادر:

أ التشريع الأساسي:

- دستور الجزائر لسنة 1996 ، المؤرخ في 1996/11/28 ، الصادر في  
الجريدة الرسمية عدد 76 ، المؤرخة في 1996/12/08 ،

ب القوانين:

قانون 87-19 الصادر في 1987/12/08 المتضمن ضب كيفية استغلال الأراضي  
الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.  
القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري.  
القانون رقم 90/03 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية

ج الأوامر:

الأمر رقم 48/76 ، المؤرخ في 25 ماي 1976 ، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل  
المنفعة العمومية.

د المراسيم:

المرسوم التنفيذي 178/91 ، المؤرخ في 1991/05/28 ، يعين المفوض المحقق أو  
المفوضين المحققين .  
مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 ليتعق بجرد الملاك  
الوطنية، جريدة رسمية عدد 60 ، مؤرخة في 1991/12/24.

مرسوم تنفيذي رقم 186/93 ، المؤرخ في 1993/07/23 ، يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 11/91 ، المؤرخ في 1991/04/27 ، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

المرسوم التنفيذي رقم : 490/97 ، المؤرخ في 1997/12/20 ، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية الصادر في الجريدة الرسمية عدد 84 ، سنة 1997 .  
المرسوم التنفيذي 326/10 ، المؤرخ في ديسمبر 2010 ، المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة  
المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 05 صفر 1434 الموافق ل 19 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية عدد 69.

المنشور الوزاري المشترك رقم 07 ، المؤرخ في 11 / 05 / 1994 م ، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

## ثانيا: قائمة المراجع:

### أ- الكتب:

أمر يحيوي، نظرية المال العام ، د ط ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2005.  
أفلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014.  
التيجاني محمد بشير ، التحضر والتهيئة العمرانية ، ط2 ، دار الهدى للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2000 .

التيجاني محمد بشير ، تهيئة التراب الوطني - أبعادها القطرية مع التركيز على التجربة، دط ، دار الغرب للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2001 .

الطيب محمد رفيق ، مدخل للتسيير أساسيات - وظائف - تقنيات ، الجزء الأول- التسيير والتنظيم والمنشئة ، دط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، دون سنة الطبع بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر.

- بن عبید عبد الحفیظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دط ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003.
- بوجمعة خلف الله : العمران والمدينة ، دط ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، 2005
- خلوفي مجید العقار في القانون الجزائري ، دط ، دار الهدى للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2012 .
- شیحة عبد العزیز ابراهیم ، الإدارة العامة للعملية الإدارية ، دط ، الدار الجامعية ، بیروت ، لبنان ، د . س . ن .
- عبد الناصر توفیق العطار ، إثبات الملكية بالحیازة ، دط ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1978 .
- عجة الجیلانی ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأمیر الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام ، ط3 ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2009 .
- عمار بوضیاف ، الوجیز في القانون الإداري الجزائري ، دط ، دار ریحانة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 1999.
- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دط ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003
- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام ، ط2 ، دیوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2002 ،
- عمر حمدي باشا ولیل زروقي ، المنازعات العقارية ، الطبعة العاشرة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 ،
- فؤاد صالح ، مبادئ القانون الإداري الجزائري ، دط ، دار الكتاب اللبناني ، بیروت ، لبنان ، 1983 .
- قصیر مزیانی فريدة ، مبادئ القانون الإداري الجزائري ، ط1 ، مطبعة عمار قرفي ، الجزائر ، 2001.
- لباد الناصر ، الأساس في القانون الإداري ، ط8 ، دار المجدد للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011 .



محمد الحسن قاسم ، الملكية الزراعية - الإيجار الزراعي ، ط2 ، دار الجامعة الجديدة ،  
القاهرة ، مصر ، 1997 ، ص22

محمد الصغير بعلي ، القرارات الإدارية ، ط2 ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ،  
2008

لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير ،  
ط1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، د.ب.ن ، 2004

### ب- الأطروحات و المذكرات :

#### أطروحات الدكتوراه:

محمد زغداوي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري ، أطروحة  
دكتوراه ، كلية الحقوق قسنطينة ، 1998

#### مذكرات الماجستير:

بعبع إلهام ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة  
الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2007 .

كريمة عبادي ، رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ،  
جامعة الجزائر ، 2001.

محمد جبري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية  
الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2011 .

#### ج- المقالات:

بوركي محمد ، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري ، مقال منشور في مجلة  
الموثق ، العدد الثالث ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2008 .

مقداد كروغلي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مقال منشور في المجلة القضائية  
للمحكمة العليا ، العدد 02 ، 1996 .

#### د - التقارير

سعاد أنصر ، آليات التوسع العمراني وإشكاليات العقار الحضري في مدينة باتنة ، تقرير  
لجنة التهيئة العمرانية والبيئة للمجلس الشعبي الولائي ، باتنة ، 2009 .

# فهرس المحتويات

| رقم الصفحة | المحتوى   |
|------------|---|
| 01         | مقدمة   |
| 06         | الفصل الأول : الطبيعة القانونية للأراضي الفلاحية والأراضي العمرانية         |
| 06         | المبحث الأول : مفهوم الأراضي الفلاحية                                       |
| 07         | المطلب الأول: أقسام الأراضي الفلاحية  |
| 07         | الفرع الأول : أنواع الأراضي الفلاحية حسب قوامها التقني                      |
| 10         | الفرع الثاني : أنواع الأراضي الفلاحية حسب أصناف الملكية العقارية            |
| 12         | المطلب الثاني: أصناف الأراضي الفلاحية                                       |
| 12         | الفرع الأول : المستثمرات الفلاحية   |
| 18         | الفرع الثاني : عقد الامتياز الفلاحي   |
| 21         | المبحث الثاني : مفهوم الأراضي العمرانية                                     |
| 21         | المطلب الأول : تحديد الأراضي العمرانية                                      |
| 21         | الفرع الأول : تحديد الأراضي العمرانية بموجب قواعد التهيئة                   |
| 23         | الفرع الثاني : تحديد الأراضي العمرانية بموجب أدوات التهيئة و التعمير        |
| 27         | المطلب الثاني : تسيير الأراضي العمرانية                                     |
| 27         | الفرع الأول : التسيير العمراني الحضري                                       |
| 29         | الفرع الثاني : أنواع التخطيط  |
| 31         | خلاصة الفصل الأول   |
| 33         | الفصل الثاني : إجراءات دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني              |
| 34         | المبحث الأول:الإجراءات القانونية لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني |
| 35         | المطلب الأول : إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية                                 |
| 35         | الفرع الأول : التقرير الوزاري بالإلغاء                                      |
| 38         | الفرع الثاني: الشكل القانوني لإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية                  |

|    |   |
|----|---|
| 39 | المطلب الثاني: نزع ملكية الأراضي الفلاحية                                   |
| 39 | الفرع الأول: مفهوم نزع الملكية في إطار عملية الإدماج                        |
| 40 | الفرع الثاني : إجراءات نزع الملكية  |
| 47 | المبحث الثاني:الإجراءات الإدارية لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني |
| 48 | المطلب الأول: تحديد الأراضي الواجب دمجها                                    |
| 48 | الفرع الأول: قرار الوالي  |
| 52 | الفرع الثاني: جرد العقار الفلاحي  |
| 53 | المطلب الثاني: تنفيذ قرار الإدماج   |
| 54 | الفرع الأول: تهيئة الأراضي الفلاحية و منع البناء عليها                      |
| 55 | الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بتنفيذ قرار الإدماج                           |
| 57 | خلاصة الفصل الثاني  |
| 59 | الخاتمة   |
| -  | قائمة المصادر والمراجع  |
| -  | فهرس المحتويات  |

## المخلص :

إن الهدف من عملية إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني هو سيرورة الأمن الاجتماعي، ومواكبة النمو السكاني من جهة، وكذلك المحافظة على العقار الفلاحي من جهة أخرى، لما له من أهمية بالغة بالتنمية الوطنية والتخلص من التبعية الغذائية، الأمر الذي جعل عملية الإدماج تتسم بصعوبة كبيرة تبين الحاجة الملحة إليها، وتتم عملية الإدماج وفق ضوابط وشروط غاية في التعقيد، وتتكفل عدة إدارات ومديريات بتنفيذها، وتتمثل الإجراءات التي تقوم بها هذه الإدارات لتنفيذ قرارات الإدماج بتهيئة الأراضي ومنع البناء عليها، وتحدد الجهات المخولة بتنفيذ قرارات الإدماج.

## Abstract :

The purpose of the process of integrating agricultural lands in the urban sector is the process of social security and keeping pace with population growth on the one hand, as well as preserving agricultural real estate on the other hand, because of its critical importance to national development and the elimination of food dependency, which made the integration process very difficult It shows the urgent need for it, and the integration process is carried out according to very complicated controls and conditions, and several departments and directorates are responsible for their implementation.