



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنوان :

**المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع  
الجزائري**

إشراف الأستاذ :

عزاز مراد

إعداد الطالبتان :

بوفرح هيبية

حسيني دلال

**أعضاء لجنة المناقشة :**

<u>الاسم و اللقب</u>	<u>الرتبة العلمية</u>	<u>الصفة في البحث</u>
طارق مخلوف	أستاذ محاضر ب	رئيسا
مراد عزاز	أستاذ مساعد أ	مشرفا و مقرا
ريم مراحي	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية : 2018-2019





جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنوان :

**المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع  
الجزائري**

إشراف الأستاذ :

عزاز مراد

إعداد الطالبتان :

بوفرح هيبية

حسيني دلال

**أعضاء لجنة المناقشة :**

<u>الاسم و اللقب</u>	<u>الرتبة العلمية</u>	<u>الصفة في البحث</u>
طارق مخلوف	أستاذ محاضر ب	رئيسا
مراد عزاز	أستاذ مساعد أ	مشرفا و مقرا
ريم مراحي	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية : 2018-2019

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما

يرد في هذه المذكرة

من آراء



---

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ :

" نَرْفَعُ دَرَجَاتٍ مَّن نَّشَاءُ ۗ وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ ﴿٧٦﴾ "

صدق الله العظيم

سورة يوسف الآية 76 .

الحمد لله الذي بفضلته تتم الصالحات

أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذي الكريم الدكتور عزاز مراد الذي قبل الإشراف على هذه  
المذكحة و أنار لنا طريق البحث العلمي و الذي لم يدخر أي جهد في سبيل مساعدتي .

كما أشكر لكل الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا و ساعدونا على إكتساب العلم و  
المعرفة .

كما أتقدم بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة الدكتور مخلوف طارق و الدكتورة مراحى ريم  
على قبولهم تصحيح و تصويب هذا العمل .

كما أتقدم بالشكر إلى كل أسرة كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الشيخ العربي التبسي .

# مقدمة:

تسعى مختلف الدول إلى الإهتمام بالناحية العمرانية بهدف ضمان تنظيم التوسع العمراني على مستوى المدن و العمل على بناء نظام المدينة متوازن و موحد وفقا للمقاييس و الآليات الموضوعة مسبقا لتسيير هذا المجال ، و تتضح جليا مساعي هذه الدول في الترسانة الهائلة من القوانين و التنظيمات و التي من خلالها تعمل على ضبط و ترقية الوجه العمراني .

و لكن بالرجوع إلى سياسة التهيئة و التعمير المتبعة في الجزائر فقد مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الإستقلال ضبط قواعد البناء بالنظر إلى التوسع العمراني الهائل على حساب بعض المناطق التي تكتسي أهمية خاصة الأراضي الفلاحية و الغابية و السياحية ، مما فضل ضرورة إعداد مخططات تنمية عمرانية لمعالجة المشاكل التي تمخضت عن تطبيق السياسات المتعاقبة .

و من خلال من تقدم يمكن إبراز أهمية هذا الموضوع في أن رخصة البناء تعد وسيلة فعالة لحماية المحيط العمراني من كل أشكال للإستغلال الفوضوي و التأكد من أن الأشغال المنجزة نصت وفقا للضوابط و القوانين ، و تعد رخصة البناء أحد الدعائم الأساسية التي تقوم عليها عملية ضبط التوسع العمراني و أنها تضمن الأداة الجيد و المنضبط و المنسق لأعمال التشييد و البناء و تعمل على تحقيق التوازن على المستوى العمراني .

ساهمت العديد من الدوافع في إرساء فكرة دراسة هذا الموضوع نظرا لأهمية رخصة البناء في تسيير عملية التوسع العمراني و يمكن إدراج هذه الدوافع في الدوافع الذاتية و التي تتمثل في الرغبة في التعرف على الأحكام و القوانين التي تنظم و تضبط مجال البناء و النظر في الدور الذي تلعبه رخصة البناء في تنظيم عملية التشييد و البناء و الدوافع الموضوعية و التي تتمثل في تسليط الضوء على الشروط و القواعد التي فرضها المشرع الجزائري قبل تسليم رخصة البناء لطالبيها و مدى مساهمتها في القضاء على كل أشكال الإستغلال غير العقلاني للمحيط العمراني .

بناءا لما سبق ذكره تتضح أهمية الموضوع و بالتالي فإن الإشكالية التي يمكن طرحها في هذا الموضوع تتمثل في :

**إلى أي مدى يمكن إعتبار المناطق الخاصة خاضعة لنفس أحكام البناء في غيرها من المناطق ؟**

و قصد الإحاطة و الإلمام قدر المستطاع بموضوع الدراسة و في محاولة منا للإجابة على الإشكال المطروح ، تم الإعتماد على المنهج الوصفي التحليلي فإعتمدنا المنهج الوصفي لوصف و تشخيص الموضوع و المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية .

و تهدف هذه الدراسة إلى تحديد الإطار المفاهيمي لرخصة البناء في المناطق الخاصة و التعرف على مختلف الإجراءات التي فرضها المشرع و ألزم طالبي هذه الرخصة قبل الحصول عليها و

---

كذلك الوقوف عند مختلف النزاعات القائمة في هذا المجال و التي تنجم عن التجاوزات و الإستغلال غير القانوني للقضاء العمراني .

و من قبيل الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع و تم الإعتماد عليها نجد :

- بوعقال فيصل ، منازل رخصة البناء ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، جامعة عنابة ، 2012-2013 .

و من الصعوبات التي واجهتنا في هذا البحث تشعب الموضوع و صعوبة الإلمام بعناصره و نقص المراجع المتخصصة .

و قد قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين ، تناولنا في الفصل الأول ماهية المناطق الخاصة و إجراءات الحصول على رخصة البناء الخاصة بها يتضمن أربعة مباحث :

تناولنا في المبحث الأول المناطق السياحية و المبحث الثاني المناطق الأثرية و المبحث الثالث المناطق الفلاحية و المبحث الرابع المناطق الغابية .

أما الفصل الثاني تناولنا فيه منازل رخصة البناء في المناطق الخاصة من خلال أربعة مباحث :

المبحث الأول الخاصة بالمناطق السياحية و الأثرية و المبحث الثاني المنازل الخاصة بالمناطق الفلاحية و الغابية و المبحث الثالث معاينة المخالفات و إثباتها و المبحث الرابع تسوية المنازل .

# الفصل الأول :

## ماهية المناطق الخاصة

و إجراءات الحصول على رخصة البناء بها

المبحث الأول : المناطق السياحية .

المبحث الثاني : المناطق الأثرية .

المبحث الثالث : المناطق الفلاحية .

المبحث الرابع : المناطق الغابية .

---

إن المشرع الجزائري يهدف إلى المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة و التعمير بكل أبعاده و التوفيق بين الحق في النشاط العمراني و من خلال إعتبار أن حق البناء وجه من أوجه الملكية و قد جسد ذلك من خلال إلزام الجميع بضرورة الحصول على تراخيص إدارية قبل الشروع في أي بناء ، و ذلك لعدم المساس بالمصلحة العمرانية التي تفرض الإستغلال العقلائي للعقار و قد حدد المرسوم 19/15 الرخص العمرانية التي تسبق عملية الشروع في إنجاز البناء هي ضرورة الحصول على رخصة البناء و إتباع كل الإجراءات التي تفرضها من أجل الحصول على بناء يحتوي على المواصفات التي حددها المرسوم 19/15 فقد نظمها وفق شروط و إجراءات معنية و هذا ما سنتطرق إليه من خلال تقسيم الفصل إلى أربعة مباحث كما يلي :

المبحث الأول : المناطق السياحية .

المبحث الثاني : المناطق الأثرية .

المبحث الثالث : المناطق الفلاحية .

المبحث الرابع : المناطق الغابية .

## المبحث الأول : المناطق السياحية

إن القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية قد وضع قواعد خاصة بالبناء ضمن هذه المناطق ، و هذا قصد الحماية و الحفاظ على طابعها السياحي ، فيمكن تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق التوسع و مواقع سياحية ، و يمكن أن تمتد المنطقة المحددة و المصرح بها إلى الملك العمومي البحري ، و تركز تحديد منطقة التوسع و التصريح بها على نتائج التهيئة السياحية ، و هذه المناطق تتطلب شروط إجراءات لمنح هذه الرخصة و هذا ما سنتعرض له من خلال المطالبين التاليين : المطالب الأول : تعريف المناطق السياحية و المطالب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء<sup>1</sup>.

### المطلب الأول : تعريف المناطق السياحية

إن الساحل و نظرا للقيمة الاقتصادية و الطبيعية التي يمتاز بها ، فإنه يؤدي وظيفته مزدوجتين ، تتمثل الأولى في كونه ضمن مناطق التوسع السياحي و بالتالي فإن بناء أي منشأة سياحية ضمن هذه المناطق - يجب أن يتم وفق القوانين التي تحكمها و أهمها القانون 03/03 و 01/99 .

كما يمكن أن يؤدي الساحل وظيفة اقتصادية بإعتباره منطقة نشاط إقتصادي تخضع قواعد البناء فيه لقانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تنميته فنصت المادة 07 من القانون 02/02 في تعريفها للساحل على أنه يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر و الجزيرات و الجرف القاري و كذا شريطا ترابيا يعرض أقله ثمانمائة ( 800 متر ) على طول البحر و يضم :

- سفوح الروابي و الجبال المرئية من البحر ، و غير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي .
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات ( 03 كلم ) و الأجمات الغابية و الأراضي الفلاحية و المناطق الرطبة و شواطئها التي يقع جزء في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر .
- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا .

<sup>1</sup> ستي قزاتي ياسمين ، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2016 ، ص 119 .



فمن خلال هذا الطرح يتضح أن المشرع لم يضع تعريفا دقيقا للساحل بل إكتفى في ذلك بتحديد ما يتضمنه من مكونات طبيعية .

و نصت المادة 04 منه على أنه يجب على الدولة و الجماعات الإقليمية في إطار إعداد أدوات التهيئة و التعمير أن تسهر على توجيه المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل و الشاطئ البحري و يجب أن تحظى وضعية الساحل الطبيعية بالحماية ، و يجب أن يتم أي ترميم للساحل ضمن إحترام وجهات المناطق المحمية و يمنع المساس بوضعيته الطبيعية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء

تعتبر موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة إجراءا جوهريا للمطالبة برخص لدى الجهات المبينة في المرسوم التنفيذي 176/91 ، و يخضع تسليم هذا الترخيص بالبناء إلى مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الإدارات المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري مع الجهات الأخرى .

طبقا لنص المادة 13 فإن المخطط يندرج في إطار أدوات تهيئة الإقليم و العمران و في هذا الصدد يعادل مخطط التهيئة رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء و يهدف أساسا إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير و البناء و المناطق التي يجب حمايتها و برنامج النشاطات المراد إنجازها ، مراعيًا في ذلك الحفاظ على المميزات الطبيعية و الشفافية و البيئية للمنطقة .

كما يتضمن مخطط التهيئة السياحية ، نظاما يتعلق بحقوق البناء و الإرتفاقات و كذا مخططات تقنية للتهيئة القاعدية و في هذا الصدد نصت المادة 17 على أنه يقع على عاتق الدولة إعداد الدراسات و أشغال التهيئة و المنشآت القاعدية لمناطق التوسع و المواقع السياحية .

و قد يشمل مخطط التهيئة السياحية الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي للأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو تلك التابعة للخواص و لمنح الترخيص هناك مرحلتين أساسيتين<sup>2</sup> :

### الفرع الأول : مرحلة دراسة المشروع من الناحية الاقتصادية البحتة .

<sup>1</sup> قانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تنميته ، المؤرخ في 05 فيفري 2002 ، الجريدة الرسمية 2002 ، العدد 10

<sup>2</sup> عبد الغاني بسيوني عبد الله، القانون الإداري (دراسة مقارنة لأسس و مبادئ القانون الإداري و تطبيقها في مصر)، دون طبعة، منشأة الإسكندرية، مصر، 1991، ص 385.

و تتضمن الخطوات الآتية :

● يجب على كل مستثمر تتوفر فيه شروط الإستثمار السياحي ، أن يقوم بتقديم ملف إستثماري إلى مديرية السياحة التي يقع في دائرة إختصاصها المشروع السياحي حيث يتضمن الملف طلب إلى السيد الوزير .

دراسة تقنية و إقتصادية أولية من قبل المستثمر و مخططات أو مجسمات عن المشروع في شكل مصغر ، و يتم تقديم الملف على نسختين ، النسخة الأولى تبقى

على مستوى المديرية و النسخة الثانية ترسل إلى وزارة السياحة فيما يتعلق بالجدوى الإقتصادية من المشروع ، بإعتبار أن مدير السياحة المكلف يعتبر عضوا في اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة مشاريع الإستثمارات السياحية .

● يتم إرسال الملف إلى مديرية التهيئة السياحية التي تقوم بدراسة الملف و تهيئة ل عرضه على اللجنة طبقا للمادة 47 من القانون رقم 01/99 .

و تتكون هذه اللجنة المنشأة بموجب المقرر الوزاري الصادر عن وزير السياحة المؤرخ في 15 أوت 2004 المتضمن إنشاء لجنة وزارية مكلفة بدراسة مشاريع الإستثمارات السياحية من<sup>1</sup>:

المفتش العام ممثل عن الديوان ، مدير التصور و ضبط النشاطات السياحية ، مدير التنمية و الإستثمار ، مدير الشؤون القانونية و الوثائق و الأرشيف ، المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، مدير السياحة الذي يقع في دائرة إختصاصه مشروع الإستثمار السياحي ، و يتولى رئاسة اللجنة الأمين العام للوزارة .

و تكلف هذه اللجنة طبقا للمادة 03 من المقرر الوزاري المذكور أعلاه بدراسة :

- مشاريع الإستثمار على ضوء معايير تقنية ، إقتصادية و قانونية .
- تأثير المشروع على المحيط و التنمية الوطنية و المحلية .
- مطابقة المشروع مع مخطط التهيئة السياحية و متطلبات تنمية القطاع و إستيفاء التراخيص و الوثائق الإدارية المطلوبة .

و تصدر اللجنة قرارها حضوريا و ذلك حسب الأشكال التالية :

● الموافقة .

<sup>1</sup> العربي رابح أمين ، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء ، الدورة الرابعة عشر ، ص 16 .

- الرفض و ذلك في حالة عدم توفر الشروط المطلوبة في المستثمر ماديا و تقنيا
  - الموافقة بالتحفظ ، فإن اللجنة قد تمنح موافقتها و لكن شرط القيام ببعض التعديلات أو التوصيات .
- و تكلف المفتشية العامة بالتنسيق مع مديرية التنمية و الإستثمار على متابعة قرارات اللجنة.

إن منح الترخيص المسبق من قبل اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع الإستثمارية يخضع بطبيعة المنطقة التي سيتم إنجاز المشروع عليها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : مرحلة دراسة المشروع من الناحية التقنية

لقد نصت المادة 46 من القانون 01/99 على ضرورة عر المخططات و مطابقتها لقواعد البناء الفندقية على مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة ، بحيث يتم تشكيل ملف ثان من قبل المستثمر بعد متابعة من المديرية الفرعية المكلفة بمتابعة مشاريع الإستثمار<sup>2</sup> ، ليعرض على اللجنة المختصة بدراسة المخططات المشاريع الفندقية ، و المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 131/2000 ، الذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 01/99 سواء تعلق الأمر بتغيير أو توسيع أو تهديم مؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة ضمن منطقة التوسع السياحي و يتكون الملف الإداري من الوثائق الآتية :

- طلب الموافقة المبدئية .
- دراسة تقنية إقتصادية للمشروع .
- نسخة من عثد الملكية أو عقد الإمتياز .
- شهادة تعمير و ذلك في حالة إنجاز جديد أو في حالة وجود الأرضية خارج مناطق التوسع السياحي<sup>3</sup>.

يتكون الملف التقني من :

- مخططات الوضعية الحالية في حالة مشروع إعادة أو تهيئة على سلم 1/100
- مخطط الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 .
- مخطط الكتلة على سلم 1/200 أو 1/500 و يشمل على البناءات التالية :

<sup>1</sup> عبد الغاني بسيوني عبد الله ، المرجع السابق ، ص 387 .

<sup>2</sup> العربي رابح أمين ، المرجع السابق ، ص 19 .

<sup>3</sup> العربي رابح أمين ، المرجع السابق ، ص 18 – 19 – 20 .

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها و رسم الأسيجة عند الإقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية .
- مخططات معدة على سلم 1/50 تبين ما يلي :
  - التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب ، و صرف المياه القذرة و الكهرباء و التدفئة ، و الواجهات كما في ذلك واجهات الأنسجة و المقاطع الترشيدية .
  - مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية ، و تتضمن شرح مختصر أجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و جر المياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية ، و كذا الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق .
  - ثم يتم عرض الملف على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية و طريقة عملها ، و يكون عملها تقنيا يقتصر على مطابقة المخططات و المشاريع لقواعد البناء و التهوية السياحية و كذا مع أدوات التهوية و التعمير و تصدر قراراتها إما بقبول المشروع أو رفضه أو قبوله مع التحفظ ، و على اللجنة أن ترد على الطلب المقدم في ظرف شهرين ، و إلا إعتبر مصادقا عليه .

بالإضافة إلى الرأي المسبق للجنة المكلفة بدراسة المشاريع الفندقية و مطابقتها بأن أي مشروع سياحي يخضع عند مباشرة البناء للإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة<sup>1</sup> ، و ذلك بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي 421/04 و الذي جاء تطبيقا للمادة 24 من القانون 03/03 ، إذ أنه و طبقا لهذا المرسوم فإن هذه الإستشارة يكون هدفها المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، و تتأكد من مطابقة المشاريع مع النصوص التي تحكم المناطق أو المواقع المذكورة أعلاه ، لاسيما إحترام مخططات التهوية السياحية و دفتر الشروط و المحافظة عليها و حمايتها من أي إعتداء و بعد إعدادها لهذه الإستشارة يتعين عليها أن ترسل رأيها معللا و مرفقا بالملف إلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء ، و ذلك في أجل شهرين إبتداء من تاريخ إستلامها للطلب ، و هو الأجل الذي جاءت به المادة 06 من المرسوم التنفيذي 421/04 و الذي يعد كمتابعة إستثناء على أجل شهر المحدد في المادة 39 من

<sup>1</sup> عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد 6 ، 2010 ، ص 325 – 326 .

المرسوم التنفيذي 176/91 و زيادة على الإستشارة المسبقة لمديرية السياحة فإن هذه المصلحة تقوم بإستشارات أخرى ، و بعد إستكمال كل هذه الإجراءات فإن الفضل في طلب رخصة البناء يكون من إختصاص الوالي<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> العربي رابح أمين ، المرجع السابق ، ص 21 .

## المبحث الثاني : المناطق الأثرية

نظرا للأهمية التاريخية و الحضاري التي تمكنها المواقع و المعالم الأثرية ، و التي تعد تراثا للأمة ، فقد صدر القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي و الذي أوجد قواعد للبناء أو الترميم أو التوسيع ضمن هذه المناطق .

## المطلب الأول : تعريف المناطق الأثرية

المناطق الأثرية هي كل إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة على تطور هام أو حادثة تاريخية ، و المعالم المعينة بالخصوص هي المنجزات الكبرى ، و الرسم و النقش و الفن الزخرفي المباني أو المحميات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي و هياكل عصر ما قبل التاريخ و المعالم الجنائزية أو المدافن و المغارات و الكهوف و الرسوم الصخرية و النصب التذكارية و الهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء

فيما يتعلق برخصة البناء في هذه المناطق تنص المادة 21 من القانون 04/98 على أنه : " تخضع كل أشكال الحفظ و الترميم و الإضافة و التغيير و التهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المناطق المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة " <sup>2</sup> .

كما أن المادة 23 من نفس القانون إشتطت الترخيص المسبق لكل عقار يستند إلى معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية لطلب رخصة البناء أو التجزئة على أنه يقصد بالإدارة المكلفة بالثقافة هي الإدارات المكلفة بالإستشارة المسبقة والمنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 176/91 رقم 421/04 المذكور سابقا و التي أوجبت المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 إستشارتها عند تلقي طلب رخصة البناء .

<sup>1</sup> عفاف حبة ، المرجع السابق ، ص 327 .

<sup>2</sup> المادة 21 من القانون رقم 04-98 المؤرخ في 05-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

و قد حددت المادة 31 من القانون 04/98 إجراءات طلب الإستشارة و البت فيها حيث نصت على حالتين :

- يسلم الترخيص المسبق خلال مدة لا تتجاوز شهرا واحدا بالنسبة للأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة البناء أو التجزئة ، و شهرين كحد أقصى إبتداء من تاريخ تسلم الملف الذي ترسل السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء ، و بإنقضاء هذه المهلة يعد عدم رد الإدارة موافقة .
  - كما أنه إذا وجدت هذه المعالم و المواقع الأثرية ضمن مناطق التوسع السياحي فزيادة على خضوع منح رخصة البناء للرأي المسبق لإدارة السياحة ، فإن رأي إدارة الثقافة يكون مطلوباً .
- و تجدر الإشارة في الأخير ، أن البناء ضمن المناطق الأثرية يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها البناء ضمن مناطق التوسع السياحي ، مطابقة للأشغال لمخطط حمايته و إستصلاح المواقع الأثرية و المنطقة المحمية التابعة لها و الذي يحدد الأنشطة التي يمكن أن تمارس ضمنها .
- كما خولت المادة 48 من القانون 04/98<sup>1</sup> لإدارة السياحة ممارسة حق الشفاعة على كل تصرف بمقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مقترح تصنيفه أو مسجل في قائمة الجدد الإضافي أو مشمول في قطاع محفوظ .
- كما أن المادة 04 من نفس القانون أجازت للدولة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لكل الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المفتحة تصنيفها لتأمين حمايتها و صيانتها و يتم وفقا لقواعد نزع الملكية .

<sup>1</sup> المادة 48 من القانون رقم 04-98 المؤرخ في 05-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

### المبحث الثالث : المناطق الفلاحية

نظرا للأهمية الاقتصادية للمناطق الفلاحية فقد وضع المشرع ضوابط صارمة فيما يخص البناء فوق الأراضي الفلاحية ، كما حصر حقوق البناء في بعض المناطق ذات الميزات الطبيعية و البيئية التي تستوجب حماية خاصة سواء لإحتواءها على الأصناف النباتية أو الحيوانية و التي تعتبر ثروة وطنية و هو ما سوف نبينه من خلال المطلبين التاليين .

#### المطلب الأول : تعريف المناطق الفلاحية

عرفت الأراضي الفلاحية لما لها من أهمية طلبا متزايدا في قطاع التعمير نظرا لتوسع النطاق العمراني و إكتضاض السكان ، الأمر الذي إستوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم في ما يتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها و ذلك بالنص على شروط و إجراءات خاصة نتطرق إليها في المطلب الثاني و لكن قبل التطرق لهذه الإجراءات و جب تعريف و تحديد المناطق الفلاحية و أنواعها .

#### الفرع الأول : تعريف المشرع الجزائري

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية في نص المادة 04 من قانون 25/90 على أنها : " كل أرض تنتج يتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله " <sup>1</sup> .

كما أن المشرع جاء بمصطلح معايير كما نص عليه قانون التوجيه العقاري من خلال قانون التهيئة و التعمير ، بنصه على الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد و ذلك من خلال نص المادة 48 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير " تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية الإستغلالية الفلاحية و البناءات ذات المنفعة العمومية و يجب عليها في جميع الأحوال أن تدرج في مخطط شغل الأراضي " <sup>2</sup> .

<sup>1</sup> المادة 04 قانون 25/90 المؤرخ في 12-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .

<sup>2</sup> المادة 48 قانون 29/90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 . .



و من خلال التعريفين يتبين أن المشرع الجزائري عرف الأراضي الفلاحية بناء ما تنتجه الأرض و يكون موجه للإستهلاك و ذلك يتدخل الإنسان و كذا بناء على المردود و الإنتاج الذي إما يكون جيد أو ضعيف .

### الفرع الثاني : تصنيف الأراضي الفلاحية

صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية من خلال نص المادة 05 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري إلى أراضي خصبة جدا و أراضي خصبة و متوسطة الخصب و ضعيفة الخصب و ذلك تبعا لضوابط علم التربة و الانحدار و المناخ و السقي .

كما حدد تعريف كل صنف من أصناف الأراضي الفلاحية المذكورة آنفا في المواد 06 ، 07 ، 08 ، 09 من نفس القانون .

#### أولا : الأراضي الخصبة جدا

و هي الأراضي ذات الطاقة الإنتاجية العالية و تتضمن الأراضي العميقة و الخصبة التربة و المسقية أو القابلة لسقي .

#### ثانيا : الأراضي الخصبة

و هي الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية و الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

#### ثالثا : الأراضي المتوسطة الخصب

و هي الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق و كذا الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة ، و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية و الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة ، و الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية .

#### رابعا : الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب

و هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة و عوائق في نسبة الأمطار و العمق و الملوحة و البنية و الانحراف .

و قد بين المشرع الجزائري في المادة 10 من نفس القانون أن الأدوات التقنية المعقدة في ملائمة ترتيب الأراضي ضمن الأصناف السابقة يتم تحديدها عن طريق التنظيم<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء

قبل التطرق لإجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الفلاحية وجبة تحديد الضوابط القانونية لمنح رخصة البناء من خلال تحديد الصفة القانونية لطالب الرخصة و تحديد حقوق البناء ثم الإجراءات الواجب إتخاذها للحصول على الرخصة .

### الفرع الأول : الصفة القانونية لطالب رخصة البناء

حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين يحق لهم الحصول على رخصة البناء من خلال نص المادة 29 من القانون 25/90 و المادتين 41 و 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحرير عقود التعمير و تسليمها<sup>2</sup> و هم المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا ، صاحب شهادة الحيازة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض .

و بالتالي فإن حق البناء مرتبطا بحق ملكية الأرض الفلاحية ، و الملكية في مفهوم نص المادة 674 من القانون المدني هي حق التمتع و التصرف في الأشياء تحول لصاحبها الإستثمار بسلطة الإستعمال و الإستغلال و التصرف في الأراضي الفلاحية في حدود ما يسمح به القانون.

و يقصد بحق الإستغلال إستثمار الشيء للحصول على ثماره و التي تكون في الأصل من حق المالك غير أن هناك حالات قد يتنازل المالك من هذه السلطة لفائدة الغير .

### الفرع الثاني : حقوق البناء

حدد المشرع الجزائري في نص المادة 48 من القانون 29/90 المعدل و المتمم حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد في حالة وجود مخطط شغل الأراضي و تنحصر في البنايات الضرورية الحيوية للإستغالات الفلاحية التي تخضع إلى رخصة البناء من الجهات المختصة .

<sup>1</sup> كحيل حكيمة ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، دون طبعة ، دار هومة ، 2017 ، ص 298 .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية رقم 07 ، 2015 .

### أولاً : حقوق البناء في البنايات المعدة لتجهيز الفلاحي

تتمثل البنايات المعدة لتجهيز في المجال الفلاحي في البنايات التي تخدم المستثمرات الفلاحية و المستثمرين أصحاب الإمتياز و الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص و التي يتم تشييدها لغرض خدمة الأنشطة الفلاحية كوحدة تربية المواشي و الدواجن في شكل إستطبالات مجهزة بآلات التنظيف و التغذية البلية و التبريد و تعقيم الاواني و تجهيز العلف أو التي تستخدم كمخازن للمنتوجات الفلاحية او المستودعات للآلات الفلاحية<sup>1</sup>.

و تخضع البنايات المعدة لتجهيز إلى مقياس مساحة يجب مراعاتها من قبل صاحب الار و التي حددتها المادتان 03 و 04 من المقرر الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 و التي يتم تبينها وفقا لما يلي :

#### - أ - بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الخصبة أو المتوسطة:

- 1- إذا كانت المساحة الكلية للأراضي الفلاحية أقل من 5 هكتارات ، حقوق البناء لا تتجاوز نسبة 1/50 من المساحة الكلية .
  - 2- إذا كانت المساحة تفوق 5 هكتارات يتم إضافة 50 م<sup>2</sup> لكل هكتار إضافي .
- #### - ب - بالنسبة للأراضي ذات الإمكانيات الضعيفة :
- 1- إذا كانت المساحة الكلية للأراضي الفلاحية أقل من 5 هكتارات ، حقوقالبناء لا تتجاوز 1/25 من المساحة الكلية للأراضي .
  - 2- إذا كانت المساحة تفوق 5 هكتارات يتم إضافة 50 م<sup>2</sup> لكل هكتار إضافي .

### ثانياً : حقوق البناء في البنايات المعدة للسكن

يتم التفرقة بين حقوق البناء حسب نوعية الأراضي الفلاحية وفقا لما يلي :

#### - أ - بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الخصبة و المتوسطة:

و تتضمن ثلاث حالات<sup>2</sup>:

- 1- إذا كانت المساحة الكلية للقطعة الأرضية تقل عن 5 هكتارات ، حقوق البناء المعدة للسكن لا تتجاوز نسبة 1/250 من المساحة الكلية .

<sup>1</sup> كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، ص 303 .

<sup>2</sup> كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، ص 304 .

2- إذا كانت المساحة الكلية للقطعة الأرضية تتراوح بين 5 هكتارات و 10 هكتارات حقوق البناء لا تتجاوز 2501 مع زيادة 20 م<sup>2</sup> لكل هكتار إضافي عن خمسة هكتارات .

3- إذا كانت المساحة الكلية للأراضي الفلاحية تفوق 10 هكتارات ، حقوق البناء لا تتجاوز 1/250 من المساحة الكلية مع زيادة 10 م<sup>2</sup> لكل هكتار إضافي عن 10 هكتارات .

- ب - بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة :

حدد المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 حقوق البناء في البنايات المعدة للسكن على الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة التي تتوفر على ضغوطات طبوغرافية و ميزتها عن الأراضي الفلاحية ذات الغمكانيات الضعيفة التي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية .

1- بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة المتوفرة على ضغوطات طبوغرافية المقدر مساحتها أقل من 1000 م<sup>2</sup> فإن حقوق البناء لا تتجاوز 1/10 من المساحة الكلية أي لا تتجاوز 100 م<sup>2</sup> .

أما إذا كانت أكبر من 1000 م<sup>2</sup> فإن حقوق البناء لا تتجاوز 1/10 من المساحة الكلية مع إضافة 20 م<sup>2</sup> لكل 1000 م<sup>2</sup> .

2- بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة و التي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية مساحتها أقل من 1000 م<sup>2</sup> فإن حقوق البناء فوقها لا تتجاوز 1/100 من المساحة الكلية ، أي لا تتجاوز مساحة 10 م<sup>2</sup> .

أما إذا كانت المساحة الكلية أكبر من 1000 م<sup>2</sup> فإن حقوق البناء لا تتجاوز 1/100 من المساحة الكلية مع زيادة 20 م<sup>2</sup> لكل 1000 م<sup>2</sup> إضافية .

### الفرع الثالث : إجراءات الحصول على رخصة البناء

وضع المشرع الجزائري ضوابط على كل عملية عقارية منسبة على الأراضي الفلاحية و التي من شأنها أن تحول الأرض عن وظيفتها الأساسية و هذا ما نصت عليه المادة 55 من قانون التهيئة و التعمير ، ذلك أن كل معاملة عقارية يكون موضوعها أرض زراعية يجب أن تنجز تحت طائلة البطلان في عقد رسمي و التي

لا تؤدي إلى الإضرار بالأرض الزراعية و ذلك يجعلها غير قابلة للإستثمار أو بتحويلها عن وجهتها الفلاحية<sup>1</sup> .

و رغم أن المشرع إعتنق مبدأ عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية غلا أنه أورد بعد الإستثناءات في نص المادة 33 من القانون 25/90<sup>2</sup> و إعتبر ان كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يجب أن يساهم في إرتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية يصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه .

و أنه طبقا لنص المادة 34 من القانون 25/90 و التي تنص على أنه يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا أو خصبة طبقا لمادة 330 اعلاه ، و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء " فإنه لا يمكن البناء دون الحصول على رخصة صريحة " .

و هو ما يؤكد أيضا نص المادة 35 من نفس القانون و التي تنص على : " البنايات ذات الإستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفقا للأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء " .

و قد حصرت المادة 48 من قانون 29/90<sup>3</sup> حقوق البناء في الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد في البنايات ذات المنفعة العمومية و يجب عليها أن تندرج في المخطط شغل الأراضي .

و يتضح من خلال النصوص السابقة ان إقامة أي منشأة أساسية أو بناء يهدف للإستغلال الزراعي أو الإستعمال السكني مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للأراضي الفلاحية و زيادة نشاطها و أن تكون هذه المنشآت ضرورية للإستغلالات الفلاحي .

و مما سبق يتبين أن المادتين 34 و 35 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري أحوالت شروط منح الرخصة إلى القوانين المتعلقة بالتعمير و أهمها قانون التهيئة و

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، طبعة 01 ، ، دون طبعة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائري ، الجزائر ، 2002 ، ص 96 .

<sup>2</sup> المادة 33 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 12-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .

<sup>3</sup> المادة 48 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 .

التعمير في المادتين 48 و 49 و التنظيمات المطبقة له ، و التي حددت حالتين في حالة وجود مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي .

**- أ - في حالة وجود مخطط شغل الأراضي :**

طبقا لنص المادة 48 من قانون التهيئة و التعمير فإن منح الرخصة يخضع في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي POS للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي و تصدر الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للقواعد العامة .

**- ب - في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي :**

نصت عليها المادة 49 من قانون التهيئة و التعمير<sup>1</sup> على أنه يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، و ذلك بعد إستشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بالبنائات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية و البنائات و المنشآت اللازمة للري و الإستغلال الفلاحي و التعديلات في البنائات الموجودة .

و عليه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة في نص المادة 49 من قانون التهيئة و التعمير ، و يتطلب ترخيصا مسبقا من وزارة الفلاحة و قد أحالت هذه المادة إلى التنظيم لتحديد شروط و كفاءات تطبيق أحكامه و قد صدر في هذا الشأن القرار الوزاري المشترك بين وزير الفلاحة و السكن الصادر بتاريخ 13/09/1992 و الذي يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات و التي سبق دراستها في المطلب الأول من المبحث الثاني و سوف نبين في ما يلي القواعد العامة و إسقاطها على المستثمرات الفلاحية كنموذج لدراسة .

**أولا : إجراءات الحصول على رخصة البناء**

طبقا لنص المادة 52 من القانون 29/90 المعدل و المتمم و المادة 06 من القانون 08/15 المتضمن قواعد مطابقة البنائات و إتمام إنجازها<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> المادة 49 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 .

<sup>2</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية رقم 21 ، سنة 2008 .

أنه يمنح على المستثمر صاحب الإمتياز القايم بتشبيد اية بناء سواء كانت معدة للتجهيز الفلاحي أو للإستعمال السكني دون الحصول على رخصة البناء من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا .

و بالتالي فإن الحصول على رخصة البناء تمر بعدة مراحل تبدأ بإيداع الطلب و التحقيق و صدور قرار منح رخصة البناء او رفض الطلب .

#### - أ - إيداع طلب رخصة البناء

يتم إيداع طلب رخصة البناء من قبل المستثمر صاحب الإمتياز أو من له الصفة في إستخراج رخصة البناء حسب القواعد العامة .

و يتعين على مودع رخصة البناء إيداع الطلب وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم 19/15 و يرفق الطلب بالملفات التالية<sup>1</sup> :

و تطبيقا لنص المادة 43 من المرسوم 19/15 يجب أن يرفق الطلب بالوثائق التالية :

- نسخة من عقد الإمتياز لإثبات الصفة القانونية و عند الإقتضاء نسخة من القانون الأساسي للتركة .
- ملف المتعلق بالهندسة المعمارية و المتكون من :
  - مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع ، و مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م<sup>2</sup> ، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي تفوق مساحتها 500 م<sup>2</sup> و تقل عن 5000 م<sup>2</sup> ، و يجب أن يحتو المخططين على حدود القطعة الأرضية و مساحتها الإجمالية و المساحة المبنية و غير المبنية و على بيان شبكات التهئية الموصلة بالقطعة مع المواصفات التقنية الرئيسية و كذا نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية .
  - التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> و على سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات .
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و آجال إنجاز .

<sup>1</sup> كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، 308 .



- الملف التقني و يتضمن رسومات بيانية تتضمن وصف مختصر لأجهزة التمويل بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية و تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .
- دراسة هندسية مدنية تتضمن تقريراً يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح تحديد وصف الهيكل الحامل للبنية و أبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل ، مع توضيح تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية .
- دراسة التأشير عند الإقتضاء تطبيقاً لنص المادة 21 من القانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة<sup>1</sup>.
- نسخة من قرار صريح من قبل مدير أملاك الدولة بالنسبة للمستثمر لضمان حقوق المستثمر في المطالبة بالتعويضات عند إنتهاء عقد الإمتياز<sup>2</sup>.

و يودع الملف في ثلاث نسخ بالنسبة لمشروع بناية خاصة بالسكن الفردي و في ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل إستلام مؤشر عليه من قبل ممثل الهيئة المختص بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات ، و يبين على الوصل رقم الملف و اسم و لقب و عنوان صاحب الطلب و نوع المشروع و عنوان و نوع الوثائق التي تم إيداعها .

و أنه حسب التعليمات الوزارية رقم 85 الصادرة عن وزير السكن و العمران بتاريخ 2013/01/17 المتعلقة بتحديد كفاءات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة ، فإنه يتعين تسجيل طلب رخصة البناء لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو لدى مصالح التعمير التابعة للدولة على مستوى الولاية بالنسبة لمشاريع التي تدخل ضمن إختصاص الوالي ، ليتم التحقيق فيه قبل صدور قرار منح رخصة البناء أو رفض الطلب .

## - ب - التحقيق في طلب رخصة البناء

لا بد أن يخضع مشروع البناء مهما كان نوعه إلى التحقيق في مدى مطابقته لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده إلى تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التعليمات المنصوص عليها في الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير من حيث الأمن و النظافة و حماية البيئة و المحافظة على الإقتصاد الفلاحي .

1 الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية رقم 43 ، سنة 2003 .

2 كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، 309 .



و يجب أن تكون الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية و تؤشر من طرفها كل فيما يخصه عملا بالمادة 55 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>1</sup> و المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها و يتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية إذا كان تسليم رخصة البناء من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي مع إرسال الملف خلال أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة و مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية ، و لا حاجة لإستشارة مصالح أملاك الدولة أو ديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالولاية إذ تكفي وثيقة الترخيص بالبناء المسلمة من قبل مدير أملاك الدولة للولاية للمستثمر صاحب الإمتياز و المتواجدة ضمن الملف<sup>2</sup>.

على الشباك أن يفصل في الطلب في أجل خمسة عشر ( 15 ) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب .

### - ج - صدور قرار منح رخصة البناء :

منح القانون سلطة الفصل في طلب رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب أهمية البناء المراد تشييده .

و الفصل في طلب رخصة البناء قد يكون بالقبول او بالرفض ، ففي حالة القبول متى إستوفى مشروع البناء جميع الشروط المطلوبة في قوانين التهيئة و التعمير و أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 يتم تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلزاما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المعني مرفقا بنسخة من الملف خلال عشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب عملا بنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها .

و يعد عدم الرد على طلب رخصة البناء من قبل الجهة المختصة بتسليمه خلال الأجال القانونية رفضا للطلب .

و قد يكون طلب الرخصة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه بعد رفع التحفظات إذ أحيانا يتطلب منح رخصة البناء و بشروط خاصة تتطلبها مقتضيات الحماية البيئية كما أشارت إليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المرخ في 1991/2805 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية رقم 52 ، سنة 2004 .

<sup>2</sup> كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، ص 310 .

<sup>3</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية رقم 26 ، سنة 1991 .

و حتى لا يكون طلب رخصة البناء محل قبول بتحفظ و يجب أن يكون مشروع البناء مستوفيا على المعايير التصميمية و الصحية ، فالبنائيات المعدة للتجهيز يجب أن يراعي في تصميمها ضرورة وجود مسافات بين الغرف مما يحقق دخول أشعة الشمس و الهواء النقي بأكبر قدر ممكن ، و أن تكون مساحة الغرف مناسبة لعدد المشاة مع مراعاة ارتفاع السطح و توفير أكبر قدر ممكن من الدفء و البرودة صيفا و يجب أن يراعي فيه من الناحية الصحية توفير مياه الشرب النقية الضرورية لحياة المشاة ، و بعض عمليات الحفظ و صيانة المنتجات .

و يمكن الفصل في طلب رخصة البناء بالرفض متى كان مشروع البناء مخالف للأحكام المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء فوق الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات .

و طبقا لنص المادة 62 من القانون 29/90 المعدل و المتمم في حالة رفض الطلب أو التحفظ عليه يستوجب تبليغ المعني بالقرار مع تسببيه ضمانا لكل الأطراف سواء المعني بالأمر أو الجهة الإدارية المصدرة للقرار أو القرار في حالة قيام منازعة إدارية<sup>1</sup>.

و تحدد مدة صلاحية رخصة البناء في ذات القرار و ذلك مراعاة لحجم المشروع و ما يستغرقه من وقت و إذ إنتهت المدة قبل إنجاز الأشغال تعد رخصة البناء ملغاة طبقا للمادة 57 من المرسوم 19/15 .

<sup>1</sup> كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، 312 .

## المبحث الرابع : المناطق الغابية

تعتبر الغابات ثروة وطنية من الثروات المنصوص عليها في الدستور الجزائري و تعد الملكية الغابية في التشريع الجزائري ملكية عقارية على إعتبار أن تكون ملكية غابية وطنية أو ملكية غابية خاصة .

فالملكية الغابية الوطنية تندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية و هذا بموجب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90/30 المعدل و المتمم ، تمارس الدولة على الأملاك الغابية الوطنية نفس الحق الذي تمارسه على الأملاك الوطنية العمومية و هو حق الملكية ، كما تحظى لنفس الحماية المقررة لها و هي عدم قابليتها للتصرف و التقادم و للحجز ، أما الملكية الغابية الخاصة فتندرج ضمن الملكية العقارية الخاصة طبقا لما جاء في قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 ، و نظمها المشرع الجزائري لكلا المالكيتين الملكية الغابية الوطنية و الخاصة بموجب القانون رقم 84/12<sup>1</sup> المتضمن النظام العام للغابات .

فقد أول المشرع الجزائري أهمية بالغة للأملاك الغابية ، نظرا للوظيفة الإقتصادية و البيئية و دورها في التوازن الإيكولوجي للمحيط .

و لقد أخضع المشرع الجزائري الأراضي الغابية لنظامين مزدوجين من حيث منح الترخيص بالبناء ، الأول خاضع للنظام العام للغابات طبقا لقانون 12/84 و الثاني خاضع لقانون البيئة رقم 10/03<sup>2</sup> .

و قبل التطرق إلى إجراءات البناء على هذه الأراضي و يجب تحديد مفهوم لها و هذا ما سنحاول تناوله في المطلب الأول تعريف المناطق الغابية ثم المطلب الثاني الذي نتناول فيه إجراءات الحصول على رخصة البناء .

## المطلب الأول : تعريف المناطق الغابية

عرف المشرع الجزائري الأراضي الغابية من خلال نص المادة 07 من القانون 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات كما يلي : " تخضع للنظام العام للغابات أو من الغابات – الأراضي ذات الطابع الغابي – التكوينات الغابية الأخرى " .

<sup>1</sup> القانون 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 ، المتعلق بالنظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية لسنة 1984 العدد 26 .

<sup>2</sup> قانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية 2003 ، العدد 43 .

وورد في نص المادة 08 المقصود بالغابات كما يلي : " يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية " <sup>1</sup>.

و نلاحظ أن هذا التعريف غامض و غير دقيق ، لكن بالرجوع إلى القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري نجده عرف الأراضي الغابية : " كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد و في المنطقة الرطبة و شبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة ، على ان تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة "

كما عرفت المادة 10 من القانون 12/84 الأراضي ذات الطابع الغابي : " جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر و أنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة و التي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 08 و 09 من نفس القانون

جميع الأراضي التي لأسباب بيئية و إقتصادية ، يرتكز إستعمالها الأفضل على إقامة غابة ما " .

كما عرفت المادة 11 التكوينات الغابية بأنها النباتات على شكل أشجار المكونة لتجمعات أشجار و شرائط و مصدات للرياح و حواجز مهما كانت حالتها و لقد طرح هذا التعريف بعض الغشكالات الهامة من خلال المعيار العددي فماذا يعتبر التجمع الذي يحتوي على ما دون الأعداد المذكورة ؟ و كيف يمكن لنا ان نقوم بالتعداد ؟

كما ان نص المادة 14 من القانون 25/90 <sup>2</sup> قد اتت بنفس التعريف للأراضي ذات الطابع الغابي في نص المادة 10 من قانون 12/84 <sup>3</sup>.

و في الأخير يمكن إعطاء تعريف للغابة على ضوء ما سبق " الغابة هي كل أرض مغطاة بتجمعات نباتية مشجرة متكونة من نوع أو أنواع غابية سواء في حالة طبيعية أو إثر عملية التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق عشرة هكتارات متصلة ... "

بالنسبة للطبيعة القانونية للأراضي الغابية ، فإن المادة 17 من دستور 1996 ضمت الغابات إلى الملكية العمومي التي تعود إلى المجموعة الوطنية ، و هذا ما أكدته المادة

<sup>1</sup> المادة 08 من القانون رقم 12-84 المتعلق بالنظام العام للغابات المؤرخ في 23 يونيو 1984 المعدل و المتمم بالقانون 10-91 المؤرخ في 02-12-1991 .

<sup>2</sup> المادة 14 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 12-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .

<sup>3</sup> المادة 10 من القانون رقم 12-84 المتعلق بالنظام العام للغابات المؤرخ في 23 يونيو 1984 المعدل و المتمم بالقانون 10-91 المؤرخ في 02-12-1991 .

12 من قانون 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية ، حيث تم إدماج الغابات ضمن الأملاك العمومية بحكم طبيعتها .

و قد إعتبرها المشرع كذلك بهدف المحافظة عليها و عدم تمكين الخواص من تملك أرض تحتوي على ثروة غابية ، و إعتبرها قانون 30/90 ضمن الملكية العمومية الإقتصادية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ، و هذا خارج عن النظم و المبادئ الكلاسيكية لتسيير الأملاك الوطنية .

### المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء

نظرا لأهمية الثروة الغابية فقد أولاها المشرع بحماية خاصة يصل مداها إلى الحصر ، غير أنه يجب الحصول على ترخيص بالبناء في هذه الأراضي و هذا ما سنحاول تبيانه في الفروع التالية :

### الفرع الأول : الترخيص بالبناء ضمن الأراضي الغابية

إن أي نشاط ممارس داخل المناطق الغابية أو ذات الوجهة الغابية سواء تعلق الأمر بالبنا أو بالحرق ، يجب الحصول فيه على رخصة من إدارة الغابات التابعة لوزارة الفلاحة ، أو بما أننا نختصر في دراستنا على البناء فإننا سنتعرض للتخصيص بالبناء في حالتين :

### أولا : الترخيص المتعلق بممارسة الأنشطة الصناعية

لقد نصت المادة 27 من القانون 12/84 على أنه <sup>1</sup> " لا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مركم أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية ، أو على بعد يقل عن 500 متر دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات " .

كما لا يجوز إقامة فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرميد أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدرا للحرارة داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل علم كلم واحد منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات و طبقا للتنظيم الجاري العمل به .

<sup>1</sup> المادة 27 من القانون رقم 12-84 المتعلق بالنظام العام للغابات المؤرخ في 23 يونيو 1984 المعدل و المتمم بالقانون 10-91 المؤرخ في 02-12-1991 .

كما أنه لا يجوز إقامة أية مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلومترين منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات .

كما أنه و في مجال الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري فإنه لا يجوز إقامة أية خيمة أو خص أو كوخ أو حاضرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية أو على بعد أقل من 500 متر منها دون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستشارة إدارة الغابات .

و هنا يمكن أن نعتبر أن هذه الرخصة مؤقتة قابلة للسحب و لا يمكن اعتبار هذه الرخصة بمثابة رخصة بناء ، لأن معايي الرخص لا تنطبق عليها لأن هذه المنشآت لا تعتبر بناية ، و يمكن اعتبار الرخصة ممنوحة في إطار شغل مؤقت لجزء من الثروة الغابية ، يجوز سحبها متى رأت أن هناك إخلالا بالإلتزام دون اللجوء إلى القضاء ، على عكس رخصة البناء التي تمتاز بالديمومة و تطرح المنازعات المتعلقة بها أمام القضاء<sup>1</sup>.

### ثانيا : الترخيص بالبناء المتعلق بإقامة بنايات للسكن

إن الترخيص بالبناء في المناطق الغابية محاط بالعديد من الممنوعات يصل إلى حد الحظر أو المنع المطلق ، و بالتالي فإن البناءات المقامة فوق هذه الأراضي يكون الهدف منها خدمة الإحتياجات الخاصة بالثروة الغابية و ليس المقصود بذلك البناء الحضري ، و إلا إنتفى بذلك معنى الغابة .

و في هذا الشأن نصت المادة 35 من نفس القانون على أنه ترتب أنواع الإستغلال المرخص بها على عدة أصناف منها على الخصوص تلك المتعلقة :

- المنشآت الأساسية للأملاك الغابية الوطنية<sup>2</sup>.
- و يمكن أن نذكر البناءات المخصصة للإدارات التي تتم لحماية الغابة ، أو لبعض الفئات التي تستغل الموارد الطبيعية للغابة ، و التي من شأنها أن ترفع في الطاقة الإنتاجية للغابة ، و ذلك بموجب ترخيص مسبق طبقا لنص المادة 31 من القانون 12/84 " يتم البناء و الأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات " .

### الفرع الثاني : كيفية منح الرخصة

يتم منح الرخصة طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 176/91 مما يلاحظ أن تسليم الترخيص من قبل الوزارة المكلفة بالغابات تعتبر مركزية و هو

<sup>1</sup> نصر الدين هونوني ، الوسائل القانونية المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر ، دون طبعة ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 ، ص 23 .

<sup>2</sup> نصر الدين هونوني ، المرجع السابق ، ص 63 .

من الناحية العملية صعوبة المنال ، قد يكون من الافضل أن تمنح من قبل الوالي الذي في كل الأحيان تساعد المصالح التقنية الولائية للغابات ، و بهذه الكيفية تضمن السرعة و النجاعة في البث و الفصل في مثل هذه القضايا التي تتطلب التواجد في عين المكان ، بالإضافة إلى مراعاة أهداف أخرى تكون أشمل و أعم قصد توفير حماية أكبر للثروة الغابية و المقدرة حسب الإحصائيات ب 3.9 مليون هكتار و تمثل ما يعادل 1.64 % من المساحة الكلية<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> بناصر يوسف ، رخصة البناء و حماية البيئة ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية ، العدد 4 ، 1993 ، ص 840 .

## خلاصة الفصل الأول :

بعد تناول أهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء في قوانين العمران نخلص إلى أن المشرع الجزائري لم يلغي حرية البناء و إنما قيدها بفرض شروط لضمان إحترام قواعد البناء من جهة و عدم الإضرار بحقوق الغير من جهة أخرى .

فمن خلال تنظيمه لأحكام رخصة البناء حاول تفاعلي النقائص في التشريعات السابقة و أخصها بقواعد أكثر حزم لإحداث التوازن بين قواعد شغل العقار الحضري و التوسع العمراني بين الحفاظ على المناطق ذات الميزات الطبيعية و البيئية ، و التي تحتوي على معالم تاريخية و سياحية و مناطق ذات أهمية إقتصادية كالأراضي الفلاحية و الغابية ، فبالنسبة للقواعد المتعلقة بالتعمير إعتد المشرع على رخصة البناء كأداة للرقابة القبليّة ، إذ لا يجوز القيام بأعمال البناء أو التعديل أو التغيير في البناءات القائمة دون الحصول على ترخيص .

كما شدد المشرع في إجراءات منح رخصة البناء ، و الهدف من ذلك التأكيد من شروط سلامة البناء و الإلتزام بالضمانات التي أوجبها قانون التهيئة و التعمير لتحقيق الصالح العام.



# الفصل الثاني :

## منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة

المبحث الأول : منازعات المناطق السياحية و الأثرية .

المبحث الثاني : منازعات المناطق الفلاحية و الغابية .

المبحث الثالث : معاينة المخالفات و إثباتها .

المبحث الرابع : تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة .

---

حدد المشرع الجزائري إجراءات لمعاينة المخالفات المتعلقة برخصة البناء و المتمثلة في الزيارات الميدانية للمواقع و ذلك لمهمة مراقبة أشغال التهيئة و التعمير و تحرير المحاضر أثناء قيام الأعوان المحددين قانونا لتقييم و إكتشاف هذه المخالفات في مجال التعمير كذلك تعدد منازعات التعمير فيما يخص رخصة البناء في كل المناطق الفلاحية و الغابية و السياحية و الأثرية و ذلك من خلال إثباتها و القيام بتسويتها و هذا ما سنتطرق إليه في هذا أربعة مباحث كما يلي :

المبحث الأول : منازعات المناطق السياحية و الأثرية .

المبحث الثاني : منازعات المناطق الفلاحية و الغابية .

المبحث الثالث : معاينة المخالفات و إثباتها .

المبحث الرابع : تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة .

### المبحث الأول : المنازعات الخاصة بالمناطق السياحية و الأثرية

و يقصد بالمنازعات الخاصة الخاصة بالمناطق السياحية و الأثرية ، المنازعات التي تثور بمناسبة مخالفة الترخيص المسبق و الذي يستوجب الحصول عليه قبل طلب رخصة البناء و التي سوف بينا في المطلبين التاليين حسب كل منطقة سواء كانت المناطق السياحية أو المناطق الأثرية .

### المطلب الأول : المنازعات الخاصة بالمناطق السياحية

وضع المشرع عدة عقوبات تخص مخالفة الحصول على الترخيص بالبناء من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة و ذلك بعد معاينة الأعوان المختصين للمخالفات و إثباتها في محاضر و في ما يلي تحديد لمختلف المنازعات :

- 1- البناء دون ترخيص في المناطق السياحية و حددته المادة 39 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تنميته المؤرخ في 05-02-2002<sup>1</sup> ، و ذلك أن عدم الحصول على الترخيص المسبق من قبل الإدارة المكلفة بالإستشارة المسبقة في مجال السياحة يعد بمثابة بناء دون رخصة و في هذه الحالة تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير و المتعلقة بالمطابقة .
- 2- عدم مطابقة الأشغال ضمن المناق السياحية أو التوسع السياحي مع أدوات التهيئة و التعمير و مخططات التهيئة السياحية و كذا دفتر الشروط و التي نصت عليه المادة 38 من القانون 03/03<sup>2</sup> .
- 3- عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق عليها من قبل وزارة السياحة أو عدم إحترام قواعد العمران و البناء بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية و نصت عليه المادة 50 من القانون 01/99 المؤرخ في 06-01-1999 المتعلق بالقواعد المتعلقة بالفندقة<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية رقم 10 ، سنة 2002 .

<sup>2</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية رقم 11 ، سنة 2003 .

<sup>3</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية رقم 02 ، سنة 1999 .

### المطلب الثاني : المنازعات الخاصة بالمناطق الأثرية

تعتبر الممتلكات الأثرية الذاكرة التاريخية للشعوب و التي وجب حمايتها بكافة الطرق ، و تضم المناطق الأثرية المعالم و المحميات الأثرية ، وقد نظم المشرع الجزائري طرق الحماية من خلال القانون 04/98 المتعلق بالتراث الثقافي و سوف تقتصر دراستها على المنازعات المتعلقة برخص البناء و التي نحصرها فيما يلي :

1- مخالفة قواعد البناء و مخطط حماية و إستصلاح المواقع الأثرية و التي نصت عليها المادة 30 من القانون 04/98 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي <sup>1</sup> .

و من بينها القيام بأعمال إصلاح الممتلكات الثقافية العقارية المقترحة للتصنيف أو مصنفة و للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو إستصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في القانون 04/98 و التي تستوجب الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة و التي تكون وفق المادة 23 من نفس القانون و التي تنص " إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقة محمية ، الحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء ، فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة و تعد الموافقة ممنوحة ما لم يصدر رد خلال مدة أقصاها شهران ( 02 ) عقب إرسال طلب رخصة البناء أو تجزئة الأرض من جانب السلطة المكلفة بدراسته " .

<sup>1</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية رقم 44 ، سنة 1998 .

### المبحث الثاني : المنازعات الخاصة بالمناطق الفلاحية و الغابية

لقد نظم المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية إجراءات الخاصة بالمناطق الخاصة و وضع أيضا نصوصا قانونيا تنظم المنازعات الخاصة بهذه المناطق طبقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما و هذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث طبقا للمطالب التالية :

#### المطلب الأول : المنازعات الخاصة بالمناطق الفلاحية

سنحاول في هذا المطلب التطرق لشرح النزاعات المتعلقة بالمناطق الفلاحية و كيفية تسوية هذه النزاعات سواء من جهة القضاء العادي و إما القضاء الإداري و ذلك من خلال الفروع التالية :

#### الفرع الأول : النزاعات الناتجة عن إمتلاك الدولة للأراضي الفلاحية

إن تطبيق الدولة لسياسة توسيع ملكيتها الفلاحية على حساب الملكية الخاصة للأفراد بين الطرق ، تارة بوضعها أملاك شاغرة و تارة بوضعها لبعض الأملاك تحت حمايتها أو عن طريق التأميم ، حيث أعطيت أهمية كبرى للملكيات الخاصة إذا تراجعت عن ضم عدة أملاك فلاحية كانت تابعة لها و ذلك بموجب قانون التوجيه العقاري ، هذه التغييرات أو التحولات كانت سببا في ظهور عدة نزاعات تتعرض لها كالاتي<sup>1</sup>:

#### أولا : النزاعات التي طرحها وضع بعض الأملاك ضمن ممتلكات الدولة

إذا كان من الضروري الإهتمام بالعقار الفلاحي و وضع تشريع عقاري جديد من شأنه أن يعالج الوضعية السائدة من كل جوانبها مع الأخذ بعين الإعتبار في آن واحد صلة الرابطة بين النظام العقاري و بين مشاريع التنمية ، فإن تطبيق النصوص التشريعية الخاصة بالأملاك الشاغرة و وضع بعض الأملاك تحت حماية الدولة و التي كان إستغلالها أو إستعمالها يمس بالنظام العام و كذلك تأميم كل الأراضي الفلاحية ، و حت تطبيق لأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية طرح عدة إشكالات و من بين الحالات الأكثر إنتشارا الغموض الذي كان يسود هوية المالك الحقيقي للملك العقاري .

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق ، ص 125 .

ثانيا : النزاعات التي أثارها تطبيق قانون التوجيه العقاري

إن صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 كان له الأثر الأكبر في تكاثر هذه النزاعات بسبب فرضه لشروط معينة على المسترجع و على الأراضي المسترجعة و نصه الصريح على إستبعاد عدة أملاك من الإسترجاع هذا من آثار شائكة ، رغم أن المشرع حدد الإجراءات الإدارية اللازمة لتسويتها و في هيئة خاصة تقوم بها<sup>1</sup>.

1- الشروط القانونية للإسترجاع المسببة لبعض النزاعات

نتعرض للشروط و بعدها لبعض النزاعات .

الشروط نصت عليها المادة 76 من القانون المذكور و عدلت بنص المادة 03 من الأمر 95-26 المعدل له و كذا المادة 15 منه و المتمثلة فيما يلي :

- أن لا يكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي ، و في حالة العكس فإن الملاك الأصليون يعرضون نقدا أو عينا .
- أن لا يكون الأراضي المعنية قد تم منحها في شكل إستفادة في إطار القانون رقم 83-83 المؤرخ في 18-08-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>2</sup>.
- أن لا يكون الملاك الأصليون قد إستفادوا من أراضي في إطار أحكام القانون 87-19 إلا بعد تخليهم عن هذه الإستفادة .
- أن لا يكون الملاك الأصليون قد سلكو سلوكا معاديا أثناء حرب التحرير ، و أن لا يكون قد تحصلو عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية .
- أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب .
- أن يكون المطالب بالأرض الفلاحية شخصا طبيعيا و جزائري الجنسية .
- أن لا يكون الملاك الأصليون قد حصلوا على أرض كتعويض أو على مساعدات مالية عمومية من أجل الإنتقال إلى أعمال أخرى .
- أن لا يترتب على العمليات المذكورة في هذه المادة أي عبء و أن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الأصلي بإستثناء ما نصت عليه الأحكام المنصوص عليها في الفقرات 1 ، 2 ، 3 من المادة 76 من قانون التوجيه العقاري المعدل بالمادة 03 من الأمر رقم 95-26 .

2- نزاعات ناشئة عن أراضي أستثنت من الإسترجاع

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 126 .

<sup>2</sup> سمية لنقار بركاهم ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة ، دون طبعة ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2004 ، ص 33-34 .

إستخلاصا من شروط إسترجاع الأراضي فإن كثير من الملاك لم يتمكنوا من إسترجاع أراضيهم زيادة على أن المشرع من خلال قانون التوجيه العقاري أبقى ملكية بعض الأراضي في ذمة الدولة هذا الأمر كان له رد فعل قوي من طرف أصحاب هذه الأراضي هذا ما سنتناوله في ما يلي :

### - أ - نزاعات خاص بأراضي العرش

نستطيع تفريق هذا النوع من الأراضي بأنها الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل كقبيلة النمامشة إذ غالبا ما يكون جد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق إثبات عرفية لهذه الملكية تسمى في المنطقة الشرقية و الوسطى من الوطن بأراضي العرش و بأراضي سابقة في الجهة الغربية و تتميز بأن الحائز لها له حق الإنتفاع مؤبد و عند وفاته تنتقل للورثة إذا غاب الحائز أو أهمل حصته فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يستغلها ، أما ملكية الرقبة ملك على الشيوخ لكل العائلة أو القبيلة ، و يعود تاريخ وجود هذا الصنف من الأراضي في الجزائر إلى العهد العثماني المستمد من الشريعة الإسلامية إذا قسمت بها الأصناف القانونية للأراضي الفلاحية ، الأراضي بايلبك المملوكة للدولة، و أراضي العرش التي عدت ملكية خاصة غير مفرزة تابعة للقبيلة و أراضي الملك التي تعتبر ملكية خاصة مفرزة و أراضي الوقف .

و بعد دخول المستعمر الفرنسي و من خلال سياسة فرنسية الملكية العقارية الجزائرية تم تحديد أراضي العرض و تخصيصها بموجب قانون سيناتيس كونسلت سنة 1863 و قانون فرنسي 1873 ، فبعد التحقيق الذي تجريه الإدارة الإستعمارية حول هذه الأراضي تقوم بإعادة توزيعها بين الدواوير التابعة للعرش و من ثم توزع بين أعضاء الدواوير و أثناء عملية التحديد ينظر إلى الأراضي التابعة لدومين الدولة و الأراضي الخاصة التابعة للأوروبيين و ما تبقى بعد القسمة عدت أراضي العرش و إن لم تشغل عدت أراضي للبلديات .

هذا ما أكدته المادة 13 من الأمر 26-95 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل و المتمم للقانون التوجيهي بنصها " تبقى ملك للدولة أراضي العرش و البلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية " <sup>1</sup> .

و بعد صدور قانون التوجيه العقاري نجد أن كثير من الأشخاص يطالبون بإسترجاع ملكية أراضي العرش على الرغم من أن هذا القانون يعطي لهم الأولوية لإستغلالها .

و قد كانت هذه الأراضي محل نزاعات عويصة و متعددة الأوجه على عدة ولايات من الوطن خاصة مدن الشرق فنجد مثلا عرش أولاد زيتون لولاية خنشلة قد ثاروا بسبب

<sup>1</sup> بهلول محمد بلقاسم حسن ، القطاع التقليدي في الزراعة بالجزائر ، دون طبعة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر ، 1985 ، ص115-116 .

توزيع الأراضي التابعة لعرشهم في إطار قانون 87-19 و المنشور الوزاري رقم 838 المؤرخ في 30-06-1999 الذي يعطي حق الإستفادة للمجاهدين و ذوي الحقوق فقط .

### - ب - نزاعات خاصة بأراضي البلديات

يعود تاريخ وجود هذا الصنف من الأملاك إلى المستعمر الفرنسي و هي تمثل الأراضي الفلاحية التابعة إقليميا لبلدية ما ، و تشمل الأراضي التي نزعها المستعمر للجزائريين الذين لم تكن لهم وثائق و سندات تثبت ملكيتهم و كذا من أراضي العرش التي لم تستغل بصفة فعلية ، و كانت تستغل هذه الأملاك عن طريق تأجيرها من طرف البلدية المالكة لها لصالح مستغلين جزائريين عادة ما يكونوا من الأشخاص غير المعادين للوجود الفرنسي بحيث يتم عن طريق منح قطعة أرض مقابل ثمن يدفعه المؤجر بموجب عقد الإيجار المبرم بين المستغل و البلدية المالكة ، و بعد الإستقلال نجد أن المشرع الجزائري عامل هذا النوع من الأراضي كعاملته لأراضي العرش إذ أدخلت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية باعتبار أن ملكيتها تعود لفرنسا ، و عند صدور قانون التوجيه العقاري بقيت كذلك بموجب المادة 13 من الأمر رقم 95-26 ، هذا الإبقاء كان له رد فعل قوي في إزدياد طلبات إسترجاع هذه الأراضي فقد ثار عدة نزاعات على الرغم من أن الأولوية في الإستفادة تعود للمستغلين السابقين لها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : النزاعات التي يثيرها تسيير الأراضي الفلاحية

إذا كانت الأراضي الفلاحية التابعة للدولة و الصالحة للزراعة في الجزائر حسب القانون رقم 87-19 المتضمن إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي ، فإن التطبيق الميداني لهذا القانون كشف عن وجود عدة صعوبات تواجه المستغلين من المستثمرات الفلاحية ، مما إستدعى تدخل الجهات المعنية عن طريق تقديم بعض الحلول منها إصدار النصوص التطبيقية لهذا القانون<sup>2</sup> .

و على هذا الأساس فإن النزاعات التي بدأت تظهر و تزداد طرحا و تنوعا في كل مدة منذ بداية تطبيق هذا القانون و التي عرضت و ما زالت تعرض على الهيئات الإدارية من أجل التسوية و الجهات القضائية للفصل فيها .

و إذا رجعنا إلى نشوء هذه النزاعات نجدها قد تحدث بفعل المنتجين داخليا فيما بينهم ، و قد تنشأ ما بين المستغلين و الغير و تتدخل الإدارة بهدف المحافظة على هذه المستثمرة<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار الفكر الجامعي، الجزائر، 2017، ص 35.

<sup>2</sup> جميلة لرقام، مساهمة الزراعة في التنمية الاقتصادية و تحقيق الأمن الغذائي، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 1997، ص 110.

<sup>3</sup> سمية لنقار بركاهم ، المرجع السابق ، ص 55 .



### المطلب الثاني : المنازعات الخاصة بالمناطق الغابية

لقد نصت المادة 17 من الدستور الغابات ضمن الملكية العامة التابعة للمجموعة الوطنية في حين نص قانون الأملاك الوطنية على أنها جزء من الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية التابعة للدولة ، و عليه فبمجرد معاينة وجودها و دون الحاجة إلى تصنيفها بموجب قرار إداري ضمن الأملاك الوطنية العمومية فإنها تتمتع بكل أنواع الحماية المقررة للملكية العمومية .

و قد نص قانون الغابات على أن الغابة هي ثورة وطنية تخول لكل عضو في المجموعة الوطنية حق التدخل لمنع أي اعتداء قد يقع عليها أيا كان الفاعل بما فيها الدولة ، و الدولة أيضا ملزمة بإستعمال كل الوسائل القانونية لضمان حماية الغابات و تثمينها و يمنع عليها تقليص الثروة الغابية إلا لتحقيق منفعة عمومية غير متنازع فيها و في الإطار القانوني<sup>1</sup> .

### الفرع الأول : التعدي المرتكب على الأراضي الغابية

المقصود بالتعدي هو فعل من الأفعال التي جرمها قانون الغابات سواء تعلق الأمر بقطع أشجار أو إتلاف الثروة الغابية أو حرقها أو البناء فيها أو حرثها خارج الحالات التي نص عليها القانون بغض النظر عن المرتكب ، لكن يجب أن نفرق بين أنواع الجزاءات الموقعة على المرتكب حسب طبيعة و نوع المخالفة كما سبق و أن قلنا أن الغابات هي جزء من الأملاك الوطنية العمومية التابعة للمجموعة الوطنية ، و عليه تتمتع بحماية خاصة و تملك الإدارة المسيرة للغابات و كذا الوالي و رئيس البلدية صلاحيات السلطة العامة لترقيتها و الحفاظ عليها و منع كل عمل يضر بها ، فيمكن لهذه الجهات إصدار قرارات و لوائح تنظيمية كل في حدود إختصاصه و توقيع جزاءات على الأفراد و المؤسسات كما فيها لتسخير عند الحاجة بإستعمال صلاحيات الضبطية الإدارية العامة و الخاصة و كذا ضبطية المحافظة على الأملاك الوطنية التي تختص بها إدارة الغابات .

و ككل الأملاك الوطنية العمومية فإنها محمية بقواعد منع التصرف فيها أو إكتسابها بالتقادم و بعد قابليتها للتملك الخاص أو توقيع حقوق إمتلاكية عليها ، فلا يجوز شغلها أو إستغلالها إلا بترخيص مسبق من إدارة الغابات وفق دفتر شروط و هذا الترخيص هو دائما مؤقتا قابلا للسحب بالإرادة المنفردة للإدارة سواء لإرتكاب المستفيد لمخالفات تعابنها مصلحة الغابات<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومة، الجزائر ، 2014 ، ص24.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 177-178 .

الفرع الثاني : معاينة الوسائل الكفيلة بردها

إن قانون الغابات أعطى لموظفي إدارة الغابات صفة الضبطية القضائية لمعاينة المخالفات المرتكبة في الأراضي الغابية التي ينص عليها و متابعة مرتكبيها جزائيا ، كذلك إذا تعدى الأمر إلى إستلاء على جزء من الأراضي الغابية سواء بالإقامة فيها أو البناء عليها أو حرثها بدون ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات فإن الفعل يكيف على أنه جريمة التعدي على الأملاك العقارية التابعة للغير الفعل المنصوص و المعاقب عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات و عليه يمكن لوزارة الفلاحة أو لمن يمثلها رفع شكوى ضد مرتكبيها أمام المحاكم الجزائية فضلا عن العقوبات التي نصت عليها المادة 60 من قانون الأملاك الوطنية بالنسبة للموظف الذي سمح بذلك .

و الدعوى ترفع عن طريق شكوى تودع لدى وكيل الجمهورية للمحكمة المختصة إقليميا أو عن طريق الإدعاء المدني أمام قاضي التحقيق إذا تماطل وكيل الجمهورية في تحريك الدعوى العمومية ، و يمكن في هذه الحالة طلب التعويض لإصلاح الضرر أمام القاضي الجزائي و المطالبة بوضع حد للتعدي لأن الجريمة تستمر بإستمرار بقاء المخالف بالأمكنة .

يمكن أيضا رفع دعوى إستعجالية لطلب طرد الشاغل بلا سند و لاحق و في حالة وجود منازعة جدية يمكن اللجوء لقاضي الموضوع الإداري لنفس الجهة و طلب إلى جانب الطرد أو وضع حد للتعدي التعويض عن كافة الأضرار اللاحقة بالغابة بما فيها إعادة التشجير و هدم البناءات الفوضوية و إذا كان الضرر يصعب تقييمه يمكن المطالبة بتعيين خبير مختص للقيام بذلك في حالة صدور حكم لصالحها لا تحتاج إدارة الغابات إلى غرامة تهديدية للحصول على التنفيذ الجبري من المخالف لأنه يمكنها التنفيذ بوسائل خاصة رغم المعارضة و الإستئناف .

كما يمكنها في حالة البناء الغير شرعي طلب هدم البناء على نفقة المحكوم عليه و يتعين عليها إرفاق الملف بمحضر معاينة للمخالفة محرر من طرف الموظف المؤهل قانونا للقيام بذلك .

و إذا كانت وزارة الفلاحة تختص بكل المنازعات المتعلقة بالغابات فإن قانون الغابات جعل المساهمة في حماية الغابة واجب وطني كما أن قانون حماية البيئة أعطى للجمعيات التي تنشأ للدفاع عن البيئة الحق في التقاضي لمنع أي عمل من شأنه أن يهدد التوازن البيئي ، و عليه فإذا وقع التعدي على الغابة بفعل الإدارة المسيرة لها أو بتعاون من موظفيها يمكن لكل مواطن دفع دعوى لوضع حد للتعدي و حتى الإعتراض على مشروع

## الفصل الثاني : منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة

---

ينجز فوق أرض غابية بتسبب في إتلاف جزء من الثروة الغابية أو تحويل وجهتها دون أن يتم ذلك في إطار تنفيذ أدوات التعمير و بغرض تحقيق منفعة عمومية<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروق، المرجع السابق، ص 180 .

### المبحث الثالث : معاينة المخالفات و إثباتها

إن مباشرة أشغال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير أو القوانين التي تحكم البناء في المناطق الخاصة يعتبر مخالفة لتشريع البناء ، تتخذ أشكالا متعددة ، و يتم إثباتها عن طريق أعوان مؤهلين قانونا لذلك ، و ذلك في شكل محاضر رسمية ، و هذا ما سيتم التطرق إليه تباعا في مطلبين على النحو الآتي :

#### المطلب الأول : الأعوان المكلفون بمعاينة و إثبات المخالفات لرخصة البناء

سنتطرق إلى تحديد الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات لرخصة البناء و إثباتها و الذين نصت عليهم قوانين مختلفة لاسيما قانون الإجراءات الجزائية و قانون التهيئة و التعمير و القوانين ذات الصلة به .

#### الفرع الأول : الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية

و قد نصت عليه المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية و حصرتهم في أعضاء الضبط ذوي الإختصاص العام و هم كالآتي<sup>1</sup> : رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، ضباط الدرك الوطني ، محافظوا الشرطة ، ضباط الشرطة ذو الرتب في الدرك و رجال الدرك الذين أمضوا في ملك الدرك ثلاث سنوات على الأقل و الذين تم تعيينهم بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من وزير العدل ووزير الدفاع ، بعد موافقة لجنة خاصة ، مفتشو الأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات في الخدمة ، و الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من وزير العدل و الداخلية ، و ضباط الصف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الدفاع و العدل .

كما أن هناك أعوان الضبط الغابي ذو الإختصاص الخاص و المؤهلون بمعاينة المخالفات الموافقة على الأراضي الغابية و هذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه " يقوم رؤساء الأقسام و المهندسون و الأعوان الفنيون و التقنيون المختصون في الغابات و الصيد و نظام السير و جميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة و إثباتها في محاضر ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة " <sup>2</sup> .

<sup>1</sup> مارك نصر الدين ، محاضرات في الإثبات الجزائي، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 204 .

<sup>2</sup> العربي رايح أمين، المرجع السابق ، ص 49 .

و يحيل هذا النص التفصيل إلى النص الخاص و هو ما تضمنه قانون الغابات المعدل و المتمم بالمادة 62 و 62 مكرر 01 إذ أنه و طبقا لنص المادة 62 فإنه يتمتع كذلك بصفة ضابط شرطة قضائية الضباط المرسمون التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات و المعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل و الوزير المكلف بالغابات<sup>1</sup>.

أما طبقا لنص المادة 62 مكرر 01 فإنه يعد من أعوان الضبط القضائي للضباط و ضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 المذكورة أعلاه.

### الفرع الثاني : الأعوان المحددين في قانون التهيئة و التعمير و القوانين ذات الصلة

#### أولا : الأعوان المحددين في قانون التهيئة و التعمير

لقد نصت المادة 76 مكرر من قانون التهيئة و التعمير على أنه " علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية الذين حولهم المرسوم التشريعي 94-07 صفة الضبطية القضائية للبحث و معاينة مخالفات التعمير "

لقد أضاف التعديل كل من مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير ، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية .

كما أنه و حسب نص المادة 51 من المرسوم 94-07 فإنه تؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية مفتشو التعمير و لمهندسون معماريون و المهندسون المتصرفون الإداريون و التقنيون السامون و التقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير أو مصالح الهندسة المعمارية و التعمير على مستوى الولاية ، كما أن المادة 76 مكرر 1 حولت للأعوان المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر الإستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم<sup>2</sup>.

#### ثانيا : الأعوان المحددين في القوانين ذات الصلة

<sup>1</sup> صدر هذا القرار الوزاري المشترك بتاريخ 03-03-1996 و تم بموجبه تعيين 168 ضابط شرطة غابية .

<sup>2</sup> مارك نصر الدين ، المرجع السابق ، ص 207 .

لقد نصت عدة قوانين خاصة على أعوان مؤهلين لمعاينة المخالفات ضمن هذه المناطق الخاصة على أعوان مؤهلين لمعاينة المخالفات ضمن هذه المناطق الخاصة و ذلك على النحو التالي :

### 1- بالنسبة للمخالفات المرتكبة ضمن مناطق التوسع السياحي :

طبقا للمادة 33 من قانون 03/03 و التي خولت لكل من ضباط و أعوان الشرطة القضائية و كذا مفتشية السياحة و التعمير و البيئة معاينة المخالفات لرخصة البناء في المناطق التوسع السياحي و إثباتها في محاضر ترسل حسب الحالة إما إلى الوالي المختص أو إلى الجهة القضائية المختصة ذلك من خلال مهلة لا تتعدى 15 يوما تسري ابتداء من يوم إجراء المعاينة<sup>1</sup>.

### 2- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية :

طبقا للمادة 69 من القانون رقم 01-99 و التي نصت على أعوان آخرين يكون لهم الإختصاص بمعاينة و إثبات المخالفات المرتكبة عند بناء مشروع فندقي و حددتهم في مفتشي السياحة و أعوان المراقبة الإقتصادية و ضباط و أعوان الشرطة القضائية و تثبت هذه المخالفات في محاضر تحال حسب الحالات إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى ثمانية أيام<sup>2</sup>.

### 3- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق الساحلية :

لقد نصت المادة 37 من قانون 02-02 على الضباط المؤهلين بمعاينة و إثبات المخالفات لرخصة البناء في المناطق الساحلية و حددتهم في ضباط الشرطة القضائية و أعوانهم و كذا أملاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية و مفتشوا البيئة و يتم إثبات هذه المخالفات في محاضر ترسل تحت طائلة البطلان في أجل 05 أيام من تاريخ تحريرها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا ، على أن يبلغ نسخة منها إلى السلطة الإدارية المختصة .

### 4- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء ضمن المناطق الأثرية:

طبقا لنص المادة 92 من قانون 04-98 فإنه " يؤهل للبحث عن المخالفات المرتكبة بداخل المناطق الأثرية المصنفة ، فضلا عن ضباط الشرطة القضائية كل من :

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم .
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي .

<sup>1</sup> ياسمين ستي قزاتي ، المرجع السابق ، ص 118 .

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 363 .

• أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة .

كما نصت المادة 93 من نفس القانون على أنه يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات كل من يعرقل الأعوان المكلفين بحماية التراث الثقافي ، بحيث يتعذر عليهم القيام بمهامهم .

5- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق ذات الميزات الطبيعية و البيئية:

طبقا لنص المادة 101 من قانون 10-03 التي نصت على أنه : " تثبت المخالفات بمحاضر يحررها ضباط الشرطة القضائية ، و مفتشوا لبيئة في نسختين ، ترسل إحداها إلى الوالي و الأخرى إلى وكيل الجمهورية .

و في كل الحالات و قبل أن يباشر الأعوان السابق ذكرها أعمالهم يجب أن يؤدوا اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة طبقا لنص المادة 76 مكرر من قانون التهيئة و التعمير و هذا نصها : " أقسم بالله العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق و أن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي " <sup>1</sup> .

المطلب الثاني : كيفية إثبات المخالفات

يتم إثبات المخالفات أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين أعلاه كل حسب إختصاصه ، إلا أن المشرع لم يحدد لنا شكلا معينيا يجب أن يفرغ فيه و مع ذلك فقد حدد مجموعة من البيانات التي يجب أن تتوفر فيه ، كما حدد لنا الحجية القانونية لهذه المحاضر و هذا ما سنتطرق إليه من خلال الفرعين الآتيين :

الفرع الأول : شكل المحاضر

إن الأعوان المذكورين سابقا و عند معاينتهم للمخالفات التي تدخل في النطاق إختصاصهم يقومون بتحرير محاضر يثبتون فيها هذه المخالفات ، و هي المحاضر التي يجب أن تتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة و كذا التصريحات التي يدلي بها المخالف و أخذها بعين الإعتبار كدليل على ذلك و كذا توقيع كل من العون المؤهل و المخالف على هذا المحضر ، و في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر ذاته .

<sup>1</sup> العربي رايح أمين ، المرجع السابق ، ص 51 .

الفرع الثاني : الحجية القانونية للمحاضر

لقد نصت المادة 76 مكرر 2 من قانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير على أنه في كل الحالات يبقى المحاضر صحيحا إلى حين إثبات العكس كما أنه طبقا للمادة 38 من قانون 02-02 فإنه تثبت المخالفات لأحكام القانون المتعلق بحماية الساحل و النصوص المتخذة لتطبيقه في محاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يتم إثبات خلاف ذلك ، و من ثمة فإن المحاضر التي يحررها الأعوان المذكورين أعلاه تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية ، ماعدا بالنسبة للمحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية ذوي الإختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإنها تحوز حجية نسبية و يأخذ بها على سبيل الإستدلال<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دون طبعة،دار هومة،الجزائر،2002، ص 125 .



### المبحث الرابع : تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة

إن الإختصاص بالبحث في المنازعات المتعلقة برخصة البناء ينعقد للجهات القضائية المختلفة وذلك بحسب إختلاف طبيعة المخالفات فيما إذا كانت متعلقة بالأحكام العامة لرخصة البناء أو بالأحكام الخاصة التي تحكمها و على هذا الأساس فإننا سنتناوب هذه المسألة في المطلبين و ذلك على النحو التالي :

- المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام العامة لرخصة البناء في المناطق الخاصة .
- المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء في المناطق الخاصة.

### المطلب الأول : المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام العامة لرخصة البناء في المناطق الخاصة

و يقصد بها المنازعات المتعلقة بمخالفة رخصة البناء و تختص بها بحسب الحالة إما جهات القضاء الإداري و إما جهات القضاء العادي و ذلك تبعاً في فرعين :

#### الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إن المعظم المنازعات التي تعرض على القضاء الإداري تتعلق بدعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء إذ يمكن للقاضي إلغائه و يمكن للمحكوم له عندئذ أن يتقدم بطلب جديد للحصول على رخصة البناء<sup>1</sup> ، كما يمكن أن يرفع دعوى تعويض في حالة الرفض التعسفي عن منح رخصة البناء بدون مبرر شرعي و ذلك على إعتبار أن منح رخصة البناء يتم في شكل قرار إداري يخضع للقواعد العامة التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية أو من ثمة فهو قابل للطعن فيه بموجب دعوى الإلغاء و التي تكون خاضعة للقواعد العامة في دفعها و البث فيها و تنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها .

لكن إذا ما ثبت أن الملف مطابق لما نص عليه تشريع البناء مع إحترام المواصفات المطلوبة لإنجاز البناء كيف الرفض على أنه تعدي ما دام الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية و يلزم الإدارة بتسليم رخصة البناء كون أن سلطتها في ذلك مقيدة ، على أن هذا الإلزام للإدارة لمنح رخصة البناء لا يعتبر بمثابة حلول محلها .

كما أنه طبقاً للقانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير فإنه يمكن للإدارة من اللجوء إلى القاضي الإداري الإستعجالي أو قاضي الموضوع على مستوى الغرف الإدارية

<sup>1</sup> عبد التواب معوض، الوسيط في شرح تشريعات البناء، طبعة 2، دار الفكر، القاهرة، 1995، ص 115 .

## الفصل الثاني : منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة

المحلية ، لأن موضوع الدعوى هنا يدخل ضمن دعاوى القضاء الكامل و ذلك لإلزام المخالف بالقيام بمطابقة البناء مع قواعد التهيئة و التعمير .

كما أنه يجوز للوالي أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي القاضي بمنح رخصة البناء و ذلك في الحالات التي يكون بها منح الرخصة لا يدخل ضمن إختصاصاته بل من إختصاص الوالي ، و يكون أساس الدعوى هنا هو عيب تجاوز السلطة و بالضبط عيب عدم الإختصاص الموضوعي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

و نميز فيها بين المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي و المنازعات التي يختص بها القاضي المدني ، فبالنسبة للأولى نجد فيها المتابعات الجزائية الناجمة عن مخالفة تشريعات البناء فيما يتعلق بمنح رخصة البناء ، أما الثانية فنجد فيها دعاوى التعويض عن الأضرار التي تلحق بالأرض محل البناء ، على أن المتضرر يختار هنا إما بين الدعوى أمام القاضي المدني و إما المطالبة بالتعويض أمام القاضي الجزائي بموجب الدعوى المدنية التبعية طبقا للقواعد العامة .

### أولا : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

إن إختصاص القاضي الجزائي في مجال مخالفة قواعد التهيئة و التعمير ، يرتكز على شقين أساسيين هما :

- القيام بإجراء المطابقة طبقا للقانون 04-05 المتمم لقانون التهيئة و التعمير .
- فرض الجزاءات المترتبة عن إرتكاب المخالفات لقانون التهيئة و التعمير و القوانين الخاصة المتعلقة بالحصول على الترخيص المسبق .

إلا أنه و قبل التطرق لتفصيل ذلك ، لا بد من حصر المخالفات المتعلقة برخصة البناء .

لقد نصت المادة 76 من قانون التهيئة و التعمير على ما يلي : " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجاز ما دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " و بالتالي فالمخالفات نوعين هما :

- الشروع في أشغال البناء بدون رخصة و يقصد بالأشغال كل من أعمال التشييد ، الترميم ، التسبيج ، التدعيم .

<sup>1</sup> إبراهيم فنيديس، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015-2016، ص77 .

- عدم إحترام مخططات البناء و عدم تطابق البناية مع رخصة البناء<sup>1</sup>.

### 1- القيام بإجراء المطابقة :

التعديل الأخير ميز بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة حالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء ، ففي حالة البناء بدون رخصة يرسل العون المؤهل قانونا محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة ، و يصدر القرار بالهدم في أجل 8 أيام من تاريخ إستلام المحضر ، و في حالة تقاعسه يقوم الوالي بإجراء الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما مع عدم إغفال المتابعات الجزئية ، على أن هذه الأحكام تطبق في حالة مباشرة أشغال البناء ضمن المناطق التي تستوجب ترخيصا مسبقا .

أما إذا تعلق الأمر بمطابقة البناء للرخصة فإن تحريك الدعوى العمومية يكون من قبل النيابة العامة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية التي تتولى إخطار المحكمة ، كما يمكن إحضارها عن طريق الإدعاء المدني من طرف أي جهة مخولة قانونا كالجمعيات ، حيث نصت المادة 76 مكرر 5 على أن القاضي الجزائي يصدر قرار لمطابقة البناء للرخصة أو هدمه كلياً أو جزئياً إذ رأي أن عدم المطابقة من الجسامة بما لا يمكن معها الأمر بمطابقتها و ذلك في أجل يتم تحديده ، و في حالة عدم التنفيذ ضمن الأجل يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف .

### 2- الجزاءات المترتبة عن ارتكاب المخالفات :

لقد نصت المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير على أن كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص يعاقب بالغرامة من 3000 دج إلى 300.000 دج و في حالة العود يمكن الحكم بالحبس إلى غاية ستة أشهر .

كما يمكن تأسيس الشكوى على أحكام المادة 386 من قانون العقوبات في حالة التعدي على الملكية العقارية كما هو الشأن بالنسبة للإعتداء على الأراضي الغابية كما أن قانون التهيئة و التعمير و القوانين الخاصة التي تحكم المناطق المحمية قد أجازت للجمعيات التي إعتمدت ضمن أهدافها حماية البيئة و التعمير و التراث التاريخي و السياحي و الثقافي أن تتأسس كأطراف مدنية بالنسبة للمخالفات التي نص عليها<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> نور الهدى الذيب، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2014-2015، ص 54 .

<sup>2</sup> نور الهدى الذيب، المرجع السابق ، ص 60 .

## الفصل الثاني : منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة

و في هذا الإطار فقد نصت المادة 74 من قانون التهيئة و التعمير على أنه يمكن لكل جمعية مشكلة بصفة قانونية تنطوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير ، كما لها أن تقوم تحريك الدعوى العمومية طبقا للقواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية .

كما نصت المادة 37 من قانون 03-10 على حق الجمعيات المتعلقة بحماية البيئة في التأسس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات الناجمة عن المخالفات المتعلقة بالمساح بالبيئة و التي ألحقت أضرارا مباشرة بالمصالح الجماعية .

كما نصت المادة 41 من قانون 03-03 على أن الجمعيات المؤسسة في إطار القانون المتعلق بالتوسع السياحي أن تتأسس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات الناجمة عن الضرر الحاصل بسبب البناء بدون رخصة .

### ثانيا : المنازعات التي يختص بها القاضي المدني

طبقا للمادة 124 من القانون المدني و المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن تعويض الأضرار التي تلحق الغير بسبب الفعل الضار الصادر عن المتسبب فيه ، فإن أي ضرر يلحق بالأشخاص المحاورين للمشروع ناتجا عن منح رخصة البناء و التي مخالفتها ، فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر بشرط أن ينازع في صحة منح رخصة البناء باعتبار أن ذلك يدخل ضمن إختصاص القضاء الإداري<sup>1</sup> .

### المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء في المناطق الخاصة .

و يقصد بها المنازعات المتعلقة بمخالفة الترخيص المسبق و الذي يستلزم الحصول عليه قبل طلب رخصة البناء و ذلك سواء تعلق الأمر بالبناء في المناطق الساحلية أو السياحية أو الثقافية أو الفلاحية أو الغابية أو المناطق ذات الميزات الطبيعية و هذا ما سنتولى دراسته على النحو الآتي :

### الفرع الأول : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية و السياحية و الثقافية و ذات الميزات الطبيعية .

<sup>1</sup> نور الهدى الذيب ، المرجع السابق ، ص 55 .

و سنتطرق إلى دراستها في النقاط الآتية :

### أولا : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية

لقد وضع المشرع عدة عقوبات تخص مخالفة الحصول على الترخيص بالبناء من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة ، إذ أنه و بعد معاينة الأعوان المختصين للمخالفات و إثباتها في محاضر ، يتم إحالتها فيما بعد إلى وكيل الجمهورية المختص ليتم فيما بعد تحريك الدعوى العمومية .

حيث أنه و طبقا لنص المادة 39 من القانون 02-02<sup>1</sup> فإن الجزاء المترتب عن البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية يعاقب عليه بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة و بغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين و في حالة العود تضاعف العقوبة و التي تصبح الحبس لسنتين و الغرامة 600.000 دج ، كما يجوز للقاضي الجزائي أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات و الأجهزة و العتاد المستعمل في ارتكاب الجريمة ، هذا فيما يتعلق بمخالفة أحكام المادة 15 من القانون المذكور أعلاه و المتعلقة بإقامة أي بناء عليها دون الحصول على ترخيص يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر إلى سنة و الغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

كما خولت المادة 44 من نفس القانون للقاضي الجزائي إتخاذ أي إجراء ضروري لمنع و تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها و لكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة ذلك .

في حين نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقا للأحكام التي نص عليها القانون.

### ثانيا : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق السياحية

إن عدم الحصول على الترخيص المسبق من قبل الإدارات المكلفة بالإستشارة المسبقة في مجال السياحة يعد بمثابة بناء بدون رخصة ، و في هذه الحالة تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير و المتعلقة بالمطابقة ، كما أنه و بالرجوع إلى أحكام المادتين 39 و 40 من القانون 03-03 و المتعلق بالمناطق التوسع السياحي فإنه إذا ما

<sup>1</sup> المادة 39 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته .

## الفصل الثاني : منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة

تبين عدم مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق مع أدوات التهيئة و التعمير و مخططات التهيئة السياحية و دفتر الشروط فإنه يخول لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل بقصد توقيف الأشغال و ذلك وفقا للطرق المنصوص عليها بموجب الأمر 66-154 حتى أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة و الأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية<sup>1</sup>.

و ما يلاحظ في هذا الشأن أن المادة 40 من القانون 03-03 قد أنت بإستثناء إخصاص القاضي الإستعجالي الذي لا يمكن له في جميع الحالات أن يأمر بالهدم بإعتبار أن ذلك من مسائل الموضوع التي تخرج عن إختصاصه ، و تدخل ضمن إختصاص قاضي الموضوع . و إضافة إلى المتابعات الجزائية المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون فإن المادة 44 منه نصت على أنه يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة و بغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون .

كما نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين و بغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو إستغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا بأحكام هذا القانون .

كما أن نفس القانون رتب جزءا على كل من يقوم بحرمان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من مباشرة حق الشفعة على الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية فإن نص المادة 50 من قانون 99-01 نصت على أنه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق عليها من قبل وزارة السياحة ، أو عدم إحترام قواعد العمران و البناء أن يطلب أعوان إدارة السياحة من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال و الإمتثال للمخططات و القواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر و في حالة عدم إمتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة و ذلك على نحو ما سبق التطرق إليه .

كما خولت المادة 51 من القانون 99-01 لوزير السياحة في الحالات الإستعجالية و لتفادي فرض الأمر الواقع أن يصدر قرارا بالتوقيف الفوري للأشغال مع إشهار قاضي الإستعجال بذلك في ظرف 48 ساعة ، و هذا الإجراء إحترازي منح للإدارة إلى حين تأكيد هذا الإجراء أو إلغائه من قبل قاضي الإستعجال و ذلك بدون إغفال المتابعات الجزائية الممكن تحريكها و مباشرتها من قبل وكيل الجمهورية .

حيث أنه و طبقا للمادة 79 من القانون 99-01 فإنه يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر و بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من يبني أو

<sup>1</sup> ياسمين ستي قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، طبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 119 .



## الفصل الثاني : منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة

يغريب أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة<sup>1</sup> ، كما هو منصوص عليه بالمادة 46 من نفس القانون ، كما يعاقب طبقاً للمادة 82 وفقاً لأحكام قانون العقوبات كل من أدلى بمعلومات خاطئة بسوء نية و ذلك بقصد الحصول على المصادقة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون 99-01 .

### ثالثاً : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية .

بعد معاينة المخالفات من قبل الأعيان المؤهلين قانوناً ، و المتعلقة بمخالفة قواعد البناء و مخطط حماية و إستصلاح المواقع الأثرية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 98-04 و ذلك في شكل محاضر ترسل هذه الأخيرة إما إلى و طيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية و إما عن طريق الإيداع المدني أمام السيد قاضي التحقيق ، من قبل نفس الأعيان المؤهلين قانوناً أو من قبل الجمعيات التي تهدف إلى حماية الممتلكات الثقافية و ذلك بموجب قانونها الأساسي .

إذ أنه و طبقاً للمادة 99 من نفس القانون فإنه يعاقب بغرامة مالية من 2.000 دج إلى 10.000 دج كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاح للممتلكات ثقافية عقارية مقترحة لتأصنيف أو مصنفة و للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو الإضافة إليها أو إستصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها و ذلك مخالفة لأحكام المنصوص عليها في نفس القانون ، و ذلك دون المساس بالتعويضات المتحصلة عن الأضرار .

كما أنه و طبقاً للمادة 100 منه فإن كل مخالفة تتعلق بأشغال منشآت قاعدية أو إقامة مصانع أو أشغال عمومية كبرى أو خاصة يعاقب عليها بالغرامة من 2000 دج إلى 10.000 دج . على أنه و طبقاً للمادة 106 فقرة 03 من القانون 98-04 فإن الممتلكات الثقافية من الجرد العام للممتلكات الثقافية و من ثمة الخضوع لأحكام القانون 98-04 المتعلقة بحماية التراث الثقافي<sup>2</sup> .

### الفرع الثاني : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية و الغابية و ذات الميزات الطبيعية .

سنتطرق لدراستها وفقاً للنقاط الآتية :

<sup>1</sup> ياسمين ستي قراتي، المرجع السابق ، ص 224 .

<sup>2</sup> حفيظة بن صافية، آليات و قواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2012-2013، ص 59 .

أولا : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية .

طبقا للمادتين 48 و 49 من قانون التهيئة و التعمير و اللتين سبق التطرق إليهما فإن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للإستغلات الفلاحية و كذا البناءات ذات المنفعة العمومية و ذلك بعد الحصول على رخصة البناء إذا ما كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي ، أما إذا لم يكن هذا الأخير موجودا فإنه و زيادة على رخصة البناء يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص بهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة ، و هو نفس القيد المشار إليه في المادتين 33-34 من قانون التوجيه العقاري ، إذ و طبقا لهما فإن أي نشاط أو إنجاز أو تقنية على أرض فلاحية يجب أن يساهم في إرتفاع طاقتها الإنتاجية ، كما يجب أن يحصل القائم بذلك و قبل الشروع في الأشغال على رخصة صريحة من الهيئات المخول لها قانونا تسليمها و يترتب على مخالفة هذه الأحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77<sup>1</sup> من قانون التهيئة و التعمير ، و ذلك على النحو الذي سبق التطرق إليه آنفا كما أنه و في ما يخص كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بمخالفة هذه الأحكام و المتمثلة في البناء بدون رخصة أو بدون ترخيص ، و كذا عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه يرجع فيها إلى الأحكام العامة التي سبق تفصيلها .

كما أنه و كجزاء مدني فإنه طبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري ، فإنه كل معاملة منصب على أرض فلاحية و التي من شأنها أن تلحق أضرارا بقابليتها للإستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية دون إحترام شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أراضي لا تتلاءم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 و المحدد لشروط تجزئة الأراضي ، أولا تكون مفرقة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان ، و ذلك طبقا للمادة 56 من قانون التوجيه العقاري .

كما أنه و بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و الموزعة في إطار القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ، فإن المستفيدون ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض و عدم تغييرها و إلا تترتب على مخالفة ذلك إسقاط حقوق الإنتفاع بعد إتباع إجراءات معنية و ذلك طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06-02-1990 و المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون 87-19 و المتعلق بالمستثمرات الفلاحية<sup>2</sup> .

ثانيا : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغابية .

<sup>1</sup> المادة 77 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 .

<sup>2</sup> حفيظة بن صافية، المرجع السابق ، ص70 .



## الفصل الثاني : منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة

و تنقسم هذه الجزاءات ما بين قانون العقوبات الذي لم يرد فيه نص يعاقب صراحة على البناء بدون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالغابات التابعة لوزارة الفلاحة و إنما إكتفى فقط بالعقوبات المتعلقة بالمخالفات الأخرى ، كإحداث الحرائق بالغابات أو القطع العشوائي للأشجار أو الرعي الغير المنتظم ، إلا أن هذه المخالفة يمكن إدراجها ضمن المادة 386 من قانون العقوبات و المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية .

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها القانون رقم 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات و الذي نصت المادة 77 منه على أنه " و دون الإخلال بالإلتزام بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإنه يعاقب على المخالفات للمواد 27 ، 28 ، 29 ، 30 و التي سبق التطرق لها بغرامة من 1000 دج إلى 50.000 دج و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر واحد إلى ستي أشهر و ما يلاحظ أن العقوبات المفروضة بشأن هذه المخالفات دون المستوى ، و ذلك إذا ما قارنا الإعتداءات المرتكبة و ما ينجر عنها من أضرار بليغة بالغابة مع الجزاءات البسيطة الموقعة .

كما أنه يجوز طبقا للقانون المذكور أعلاه للجمعيات المهتمة بالبيئة و حماية الغابات أن تتأسس كأطراف مدنية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالغابة و ذلك طبقا للمادتين 37 ، 38 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>1</sup>.

**ثالثا : الجزاءات المترتبة على مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات الميزات الطبيعية**

### 1- بالنسبة للمؤسسات المصنفة :

طبقا للمادة 102 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة و بغرامة نافذة قدرها 500.000 دج كل من إستغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 و إضافة إلى ذلك فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع إستعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 من نفس القانون و يمكنها أيضا الأمر بالإنفاذ المؤقت للحضر .

كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده ، على أنه و في حالة مخالفة هذا الحضر فإن المخالف يتعرض لعقوبة الحبس لمدة سنتين و غرامة قدرها 1000.000 دج و ذلك طبقا للمادة 103 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> نصر الدين هنوني ، المرجع السابق ، ص 54 .

<sup>2</sup> تركية سايح،حماية البيئة،دون طبعة،الناشر مكتبة الوفاء القانونية،الجزائر،2014،ص118 .

2- بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة :

طبقا لنص المادة 84 من القانون 03-10 فإنه " يعاقب بغرامة من 5.000 دج إلى 15.000 دج كل من يخالف أحكام المادة 47 من نفس القانون و تسبب في تلوث جوي و في حالة العود يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر و بغرامة من 50.000 دج إلى 150.000 دج أو بإحداهما " .

3- بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية :

و نقصد بها المناطق المعرضة للزلازل و الخطر الجيولوجي و الفياضانات ، حيث أنه و طبقا للمادة 70 من القانون 04-20 المؤرخ في 25-12-2004 و المتعلق بالرقابة من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة فإن " أي إخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير و ذلك طبقا للمادة 19 المذكورة أعلاه يعاقب رعليها بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 300.000 دج إلى 600.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين ، و ي حالة العود تضاعف العقوبة " .

و ذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة و التعمير كما أنه و طبقا لنص المادة 71 من قانون 04-20 " يعاقب على إعادة أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي دون إجراء خاص للمراقبة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير " <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> تركيبة سايج ، المرجع السابق ، ص 122 .

### خلاصة الفصل الثاني :

من الواضح أن المشرع الجزائري و من خلال بذله لمجهودات كبيرة في مجال حماية العمران و القضاء على البناء الفوضوي ، و ذلك من خلال عدة وسائل كإجراءات المعاينة و الزيارات الميدانية للمواقع و تحري المحاضر و كل ذلك لأن الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير غير كافية و لذلك توجب إيجاد وسيلة تقنية تمارس الرقابة الميدانية على جميع الأشغال ، و تكشف جميع التجاوزات الحاصلة أو التي تخلفها هذه العمليات غير المشروعة و إتخاذ التدابير اللازمة لردعها و تطبيق العقوبات حتى تقرر ذلك لكل المخالفات المرتكبة في هذه المناطق لضمان الرقابة على المباني .

الختمة:

في ختام هذا الموضوع تتضح لنا أهمية رخصة البناء و دورها الفعال في مجال حماية المناطق الخاصة ، و هذا يتجلى في إحترام قانون التهيئة و التعمير و النصوص القانونية المطبقة له ، و هذا بإتباع الإجراءات القانونية في طلب رخصة البناء من حيث طالبيها و الوثائق و المستندات الخاصة بها ، و من حيث الجهات المختصة بمنح هذه الرخصة ، و حرصا من المشرع على توفير أكبر حماية قانونية لبعض المناطق الخاصة التي تمتاز بإحتوائها على بعض المعالم التاريخية أو الثقافية و التي تكتسي أهمية من الناحية السياحية أو بعض المناطق التي تمثل ثروة إقتصادية و المتمثلة في الأراضي الفلاحية و الغابية و المحميات الطبيعية و الحضائر الوطنية وقد أصدر العديد من النصوص القانونية التي تضبط قواعد البناء ضمنها و إشرط في الحصول على رخصة البناء الترخيص المسبق من قبل الإدارة المعنية ، و هذا يعد بمثابة رقابة قبلية على المناطق الخاصة .

و من خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى أهم النتائج المتمثلة في :

- نجد العديد من مناطق التوسع السياحي غير مدروس من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية مما يدفع العديد من المستثمرين اللجوء الى القيام بالدراسات بانفسهم و على نفقتهم الخاصة , مما يشكل عائق في دفع عجلة الاستثمار و التنمية .
- وجود بعض البناءات لا تتلاءم مع خصوصيات مناطق التوسع السياحي التي يفترض فيها أن تكون منطقة لإقامة فيها المنشآت الفندقية و السياحية.
- وجود توسع سكاني للمدن ضمن هذه المناطق السياحية و على طول الشريط الساحلي و التي يمنع فيها البناء الحضاري منعا باتا إلا نطاق ضيق .
- عدم إحترام الإرتفاقات المعدة لحماية التراث الطبيعي كالأراضي المحيطة بالغابات و الساحل و كذا حماية التراث الثقافي المتضمن المعالم التاريخية الأثرية.
- الإسراع في إعطاء صفة الضبطية القضائية لبعض أصناف الموظفين المكلفين لمراقبة المخالفات و الإعتداءات التي ترتكب على المناطق الفلاحية .
- ما نلاحظ بالنسبة للمناطق ذات الميزات الطبيعية و البيئية فإن المشرع نص على ضرورة إخراج المصانع و المنشآت الصناعية من المدن إلى المناطق عديدة لكن الواقع يؤكد تمركز هذه النشاطات الجديدة داخل المدن مما يزيد في إختناقها بسبب عدم إحترام المقاييس المفروضة بمنح رخصة البناء في إنجازها .
- ما نلاحظ من حالات التعدي على الأراضي الفلاحية من قبل الخواص التي قامت بتجزئتها ثم بيعها للبناء عليها همهم الوحيد هو بيعها بأعلى ثمن مع تواطئ الإدارة المعنية ون مراعاة الأحكام التي تضبط تحويل أرض فلاحي إلى أرض قابلة للتعمير الذي فرض على الإدارة اللجوء إلى تسوية وضعيتهم القانونية مما

يعتبر إقرار بتكريس حقهم في السكن ضمن هذه الأراضي و خاصة بعد صدور قانون رقم 08-15 المتعلق بإتمام البنايات و إنجازها .

- ما نلاحظ أن المشرع لم يرصد أعوان مكلفون بمعاينة المخالفات و الإعتداءات المتكررة على الأراضي الفلاحية مقارنة ببقية الأصناف الأخرى التي أفرد لها أعوان مؤهلين بمعاينة المخالفات .

و على ضوء الدراسة و النتائج السابقة نصل إلى وضع جملة من التوصيات التي نراها مناسبة و تتمثل في :

- وضع ضوابط لتوقيع المسؤولية الشخصية على الموظفين المكلفين بتطبيق قواعد حماية المناطق الخاصة في حالة التهاون أو عدم المبالاة .
  - تسهيل الإجراءات للحصول على لترخيص المسبق من الإدارات المكلفة ، من خلال التحقيق من العراقيل البيروقراطية و التي من شأنها أن تدفع طالبي الرخصة إلى اللجوء إلى طرق غير قانونية للبناء .
  - تفعيل دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و التي من شأنها النهوض بقطاع السياحة و الإستثمار من خلال توفير الأموال اللازمة التي تسمح لها بدراسة مناطق التوسع السياحي و هذا من أجل تحفيز المستثمرين و دفع عجلة الإستثمار و التنمية .
  - إلزام الجماعات المحلية و الإقليمية أصحاب المنشآت الصناعية بأعمال على إخراجها من المناطق الحضرية إلى مناطق متخصصة للنشاط الصناعي ، و هذا من أجل التقليل من خطورة التلوث على المحيط و الصحة و الهواء و المواقع السياحية و الأثرية و الطبيعية .
  - كذلك يجب أن يكون الإعلام موجهاً نحو تحسيس الفرد بضرورة حماية المناطق المحمية و إيجاد إصدارات متخصصة في معالجة قضايا المناطق الخاصة إضافة إلى ضرورة تفعيل دور الجمعيات التي تستطيع أن تؤثر في الرأي العام.
- و في الأخير ترى أن تحقيق حماية المناطق المحمية و المحافظة عليها يتم عن طريق إقرار قواعد البناء و العمران التي تؤدي إلى إقرار تشريعات المناطق الخاصة المنسجمة و المتناسقة ، بالإضافة إلى الإدارة الصارمة لتطبيق تشريعات المناطق الخاصة و قواعد التهيئة و التعمير.

# قائمة المصادر و

المراجع :

أولاً : قائمة المصادر :

## 1- التشريع العادي :

### القوانين :

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 12-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 .
- القانون رقم 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات المؤرخ في 23 يونيو 1984 المعدل و المتمم بالقانون 91-10 المؤرخ في 02-12-1991 .
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 05-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .
- القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06-01-1999 المحدد للقواعد الفندقية .
- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة .
- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته .
- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة .
- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

## 2- التشريع التنظيمي :

### المراسيم :

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 08-05-1991 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .
- المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21-05-1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية .



- المرسوم التنفيذي رقم 131-2000 المؤرخ في 11-07-2000 يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية و طريقة عملها .
- المرسوم التنفيذي رقم 04-421 المؤرخ في 20-12-2004 يحدد كفايات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية .
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المتضمن عقود التعمير و تسليمها .

### القرارات الوزارية :

- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات .
- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 15 أوت 2004 المتضمن إنشاء لجنة وزارية مكلفة بدراسة مشاريع الإستثمارات السياحية .

### ثانيا : قائمة المراجع :

#### 1- الكتب :

- بربارة عبد الرحمان ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة ، دون طبعة ، دار الفكر الجامعي ، الجزائر ، 2017 .
- بسيوني عبد الله عبد الغاني ، القانون الإداري ( دراسة مقارنة لأسس و مبادئ القانون الإداري و تطبيقاتها في مصر ) ، دون طبعة ، الإسكندرية ، 1991 .
- بهلول محمد قاسم ، القطاع التقليدي في الزراعة بالجزائر ، دون طبعة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر ، 1985 .
- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 .
- حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 .

- سايح تركية ، قزاتي ياسمين ، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2016 .
- شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 .
- كحيل حكيم ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2017 .
- لنقار بركاهم سمية ، منازل العقار الفلاحي التابع للدولة ، دون طبعة ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2004 .
- مروك نصر الدين ، محاضرات الإثبات الجزائري ، الجزء الثاني ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 .
- معوض عبد التواب ، الوسيط في شرح تشريعات البناء ، الطبعة الثانية ، دار الفكر ، القاهرة ، 1995 .
- هنوني نصر الدين ، الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر ، دون طبعة ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 .

## 2- المذكرات :

### أ. رسائل و مذكرات ماجستير :

- جميلة لرقام ، مساهمة الزراعة في التنمية الإقتصادية ، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 1997 .

### ب. مذكرات لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء :

- العربي رابح أمين ، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الرابعة عشر .

### ت. مذكرات الماستر :

- الذيب نور الهدى ، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، 2014-2015 .
- بن صافية حفيظة ، آليات و قواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2012-2013 .

- فندس إبراهيم ، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، 08 ماي 1954 ، قالمة ، 2015-2016 .  
ث. المجلات :
- بناصر يوسف ، رخصة البناء و حماية البيئة ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية ، العدد 04 ، 1993 .
- حبة عفاف ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد 06 ، 2010 .

الفهرس :

الصفحة	المحتوى
	الشكر و العرفان
2-1	مقدمة
28-4	الفصل الأول : ماهية المناطق الخاصة و إجراءات الحصول على رخصة البناء الخاصة بها
9-4	المبحث الأول : المناطق السياحية
5-4	المطلب الأول : تعريف المناطق السياحية
5	المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء
7-5	الفرع الأول : مرحلة دراسة المشروع من الناحية الإقتصادية البحتة
9-7	الفرع الثاني : مرحلة دراسة المشروع من الناحية التقنية
11-10	المبحث الثاني : المناطق الأثرية
10	المطلب الأول : تعريف المناطق الأثرية
11-10	المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء
22-12	المبحث الثالث : المناطق الفلاحية
12	المطلب الأول : تعريف المناطق الفلاحية
13-12	الفرع الأول : تعريف المشرع الجزائري
14-13	الفرع الثاني : تصنيف الأراضي الفلاحية
14	المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء
14	الفرع الأول : الصفة القانونية لطلب رخصة البناء
16-15	الفرع الثاني : حقوق البناء
22-16	الفرع الثالث : إجراءات الحصول على رخصة البناء
27-23	المبحث الرابع : المناطق الغابية
25-23	المطلب الأول : تعريف المناطق الغابية
25	المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء
26-25	الفرع الأول : الترخيص بالبناء ضمن الأراضي الغابية
27-26	الفرع الثاني : كيفية منح الرخصة
28	خلاصة الفصل الأول
54-29	الفصل الثاني : منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة
31-30	المبحث الأول : منازعات الخاصة بالمناطق السياحية و الأثرية
30	المطلب الأول : منازعات الخاصة بالمناطق السياحية
31	المطلب الثاني : منازعات الخاصة بالمناطق الأثرية
38-32	المبحث الثاني : منازعات الخاصة بالمناطق الفلاحية و الغابية
32	المطلب الأول : منازعات الخاصة بالمناطق الفلاحية
35-32	الفرع الأول : النزاعات الناتجة عن إمتلاك الدولة للأراضي الفلاحية
36-35	الفرع الثاني : النزاعات التي يثيرها تسيير الأراضي الفلاحية
36	المطلب الثاني : منازعات الخاصة بالمناطق الغابية
37-36	الفرع الأول : التعدي المرتكب على الأراضي الغابية
38-37	الفرع الثاني : معاينة الوسائل الكفيلة بردعها
43-39	المبحث الثالث : معاينة المخالفات و إثباتها

39	المطلب الأول : الأعوان المكلفون بمعاينة و إثبات المخالفات لرخصة البناء
40-39	الفرع الأول : الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية
42-40	الفرع الثاني : الأعوان المحددين في قانون التهيئة و التعمير و القوانين ذات الصلة
42	المطلب الثاني : كيفية إثبات المخالفات
43-42	الفرع الأول : شكل المحاضر
43	الفرع الثاني : الحجية القانونية للمحاضر
54-44	المبحث الرابع : تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة
44	المطلب الأول : المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام العامة لرخصة البناء
45-44	الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
47-45	الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
47	المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء في المناطق الخاصة
50-47	الفرع الأول : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية و السياسية و الثقافية و ذات الميزات الطبيعية
53-50	الفرع الثاني : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية و الغابية و ذات الميزات الطبيعية
54	خلاصة الفصل الثاني
56-55	الخاتمة
	قائمة المصادر و المراجع
	الفهرس
	ملخص

ملخص :

---

رخصة البناء هي من أهم الرخص الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية بواسطتها تبسط الجهات الإدارية المختصة رقابتها على أنشطة البناء و التعمير و بدونها لا يمكن إنشاء مدن عصرية حضارية ، بل تبقى مجرد أحياء فوضوية تعكر حياة قاطنيها ، و نظرا لأهميتها عمل المشرع الجزائري على إعادة تنظيم أحكامها و ذلك نسبة للمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها الذي بموجبه عمل المشرع الجزائري على النص على آجال معقولة لمنحها و تبسيط إجراءات الحصول عليها و إستحداث الشباك الموحد كآلية جديدة تسمح بتسريع وتيرة دراسة الملفات ، و حسنا فعل المشرع ذلك ، و هذا يجعل الأشخاص يقبلون على طلب الحصول على الرخصة بعد تبسيط إجراءات الحصول عليها في آجال معقولة .

The construction license is one of the most important authorizations of urban activities through which the competent administrative bodies simplify their control over building and urban activities , and without which one can not create modern and civilized towns , but on the contrary they remain anarchic ones that spoil life of their residences . and in view of their importance , the algerian legislator has strived to reorganize its provisions by issuing the executive decree n ° 19/15 of January 25 January 2015 fixing modalities of elaboration of urban acts and their delivery thanks to which the legislator has tried to stipulate reasonable periods to deliver them and facilitating their obtention measures with the creation of the unique window as a new mechanism enabling the speed up of the files study , and this is in fact what we have talked about in this study .