

جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: الحقوق



مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق

رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات
المرتبة عنها

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ الدكتور:

مصطفى عبد
النبى

إعداد الطلبة:

عفاف حميدة
محمد وليد بو عبدلي

اللقب والإسم	الجامعة	الصفة
يوسف بابا و اسماعيل	غرداية	رئيسا
مصطفى عبد النبي	غرداية	مشرفا ومقررا
الأخضري فتيحة	غرداية	مناقشا

الموسم الجامعي: 1438-1439 هـ / 2017-2018 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



إهداء:
إلى أمي و أبي
إلى إخوتي و أخواتي
إلى عائلتي
إلى كل من دعمني من قريب أو بعيد

إلى زملائي و زميلاتي
إلى كل من علمني حرفا
أهدي هذا البحث المتواضع راجيا من المولى
عز و جل القبول

"محمد وليد"

إهداء:

إلى أمي و أبي
إلى إخوتي صلاح الدين، عماد الدين، عز الدين، نوال
إلى عائلتي
إلى كل من دعمني من قريب أو بعيد
إلى زملائي و زميلاتي
إلى كل من علمني حرفا
أهدي هذا البحث المتواضع راجيا من المولى
عز و جل القبول

"عفاف"

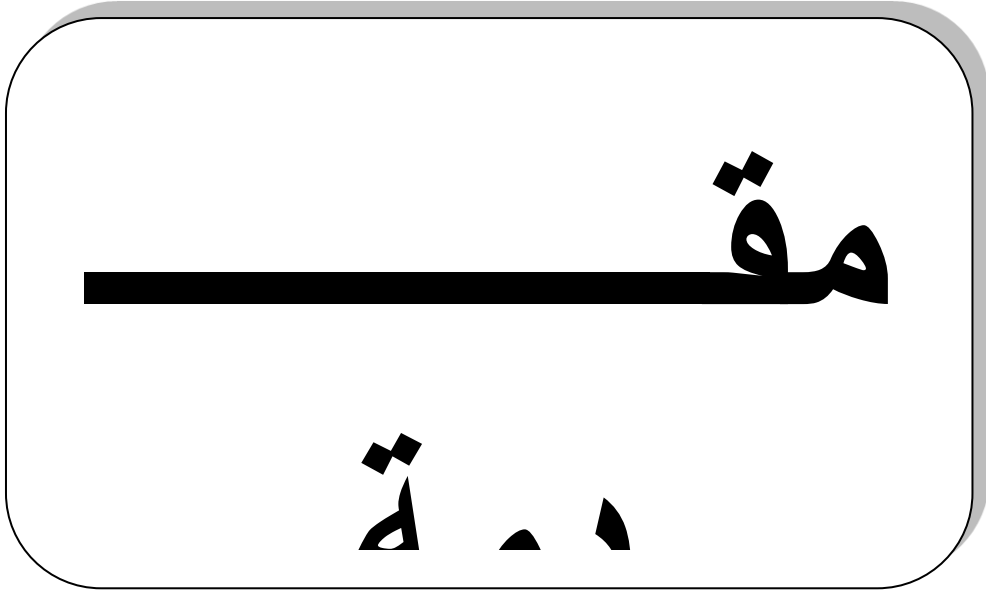
شكر وعرفان

نتق دم بالشكر الجليل والعرفان
والتقدير إلى الأستاذ الدكتور عبد النبي مصطفى
لكرمه بالإشراف على رسالتنا و
تقديمه الإرشاد والنصح لنا طيلة

إعداد هذه الرسالة ومساهمة في
إخراجها.

ونتق دم بالشكر أيضاً إلى
أعضاء لجنة المناقشة الذين تكرموا بقبول
مناقشة رسالتنا

" عفاف ووليده "



يعتبر العمران من المسائل الهامة في أي مجتمع متحضر و أن سير حركة التعمير و البناء يكون وفق قواعد و أصول مرسومة و مجعدة و عدم تركها لحرية الأفراد.

و لقد اهتمت البشرية على مر الحضارات بداية من الحضارة الفرعونية و البابلية و الرومانية إلى العرب الذين أبدعوا في هندسة المباني و القصور بهذا الجانب الذي كان علما مستقلا بحد ذاته، فصحيح أن حق الملكية الخاصة و ما يقتضيه من تقديس كرسنه جميع الدساتير في العالم، وذلك باعتبار أنها مقياس تطور و رقي أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت و البنايات، و على الطابع الجمالي و المعماري لكيفية تأسيس مدينة على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة و الإتقان.

ولكن 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 كالأراضي الفلاحية و الغابية و الساحلية، مما أدى لضرورة إعداد مخططات تنمية عمرانية إستراتيجية لمعالجة المشاكل التي تمخضت عن تطبيق السياسات المتعاقبة و من بينها:

ضغط عمراني في الشريط الساحلي و مساحات شاسعة لا تتم على وجود حياة فيها إلى بعض السكنات المتفرقة في الهضاب العليا، و وجود تجمعات صناعية داخل المدن أدت إلى تلوث كبير للمحيط و تبعثر التجمعات العمرانية التي لا يجمع بينها فن عمراني منسق

و على الرغم من اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم الحركة العمرانية عبر مراحل زمنية متعاقبة، فإن قانون العمران في الجزائر ظل مجرد نصوص لم تحض باهتمام الفقه و القضاء، بالرغم من المحاولات العديدة التي أخذ بها من أجل الحد من الفوضى في مجال العمران إلا أنه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء في الجزائر بل عرفت تزايداً، و بالتالي أصبح تدخل السلطة الإدارية أمراً ضرورياً في ظل الدولة الحديثة مما فرض بعض الضوابط على الحقوق و الحريات العامة وفقاً لتشريعات الضبط القائمة، حيث يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية الخاصة لترخيص أعمال البناء هو أول الحقوق التي تم تقييدها، لأن الضمان الأساسي لإحترام قواعد العمران أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية، فهذه التراخيص لها دور فعال في المجال العمراني منذ زمن بعيد، فقد تخلصت أغلب تشريعات العالم لفرض

احترام قواعد العمران فهي تعتبر قواعد رديعة كفيلة بأن تحقق توازن بين المصالح الخاصة

للأفراد من خلال مشاريع أعمال البناء، وبين المصلحة العامة العمرائية و هـنـا تـعـمـل

مقدمة

الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال التراخيص الإدارية اللازمة لاحترامها، وهي القرارات المتعلقة بالبناء فمن حق الأفراد الحصول على الرخص، وعلى الإدارة أن تقوم بواجباتها اتجاه الطلبات الخاصة بهذا الشأن فكلما خالفت الإدارة الشروط القانونية و التقنية في إصدار قرارات العمران تكون قد تعدت مبدأ المشروعية.

ومن هنا يحق للأفراد منازعتها ضد القرارات ثم متابعتها للتعويض عما تخلفه تصرفاتها

القانونية و المادية من أضرار تصيب الأفراد أو ممتلكاتهم أثناء نشاطها العمراني.

و للحد من هذه الفوضى فقد بادر المشرع إلى إصدار مجموعة من النصوص و التشريعات القانونية و التي نصت على طرق رقابة قبلية تتمثل أساسا في الرخص و الشهادات و لعل أهمها رخصة البناء، و آليات رقابة بعدية تتمثل في إنشاء اللجان و مصالح الرقابة.

و تعزيزا لهذه الآليات فقد صدر القانون رقم 20-01 المتعلق بتهيئة الإقليم و الذي نص على أدوات تهيئة الإقليم منها مخططات تهيئة الساحل، مخططات تهيئة الإقليم الولائي، و المخططات التي تضمن البناء في المجالات المحمية كالمناطق الساحلية و السياحية التي تضم بعض المعالم التاريخية و الأثرية، و كذا تنظيم المناطق الصناعية و الأنشطة و القيود المفروضة عليها نظرا لخطورتها على البيئة، و كذا حماية الأراضي الفلاحية و الغابية و استصلاحها . و يجب أن تأخذ هذه المخططات بعين الاعتبار عند إعداد مخططات التهيئة العمرانية.

و يرجع سبب الاهتمام البالغ بالمناطق و المساحات المحمية المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة و التعمير نظرا للاعتبارات التاريخية أو الثقافية أو العلمية أو الأثرية أو المعمارية أو السياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها و ذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة جاءت تدعima للأحكام العامة للتهيئة و التعمير و التي تهدف إلى ضبط و تقييد حقوق البناء ضمنها، و قد بلغت هذه الحماية إلى حد المنع المطلق للبناء فوقها نظرا للوظيفة التي تؤديها كل منطقة محمية، لذا نجده قد ضيق من نطاق ذلك في حدود معينة.

و لعل أهم هذه القوانين:

ما يتعلق بحماية الساحل و مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية و حماية التراث الثقافي و قواعد إنشاء المؤسسات الفندقية و قد أخضعت للسماح بالبناء ضمنها و قبل الحصول على رخصة البناء طبقا للقواعد العامة، الحصول على ترخيص مسبق بين الإدارة المعنية التي لها سلطة منحه أو رفضه بعد مطابقته بالقواعد التي تضبط البناء في كل منطقة و أن أي مخالفة لهذا الترخيص يجب إثباتها في شكل محاضر تحرر بمعية أعوان مؤهلين لهذا الغرض تحال فيما بعد إلى القضاء للنظر في المنازعات المتعلقة بها بحسب طبيعة اختصاصه.

❖ أهمية الموضوع:

مقدمة

ومن هنا فإن هذا الموضوع يكتسي أهمية كبيرة حيث أهتم به المشرع الجزائري ووضع قوانين تبين الشروط القانونية و إجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة، حيث أن مباشرة الأشغال فيها يعتبر مخالفة لتشريع البناء حيث يؤدي إلى منازعات متعلقة بمخالفة الترخيص المسبق و الذي يستلزم الحصول عليه قبل طلب رخصة البناء .

❖ أسباب اختيارنا الموضوع:

كما أن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية و جملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لإختيارنا هذا الموضوع هي رغبتنا في معرفة الأسباب الفعلية لإنتشار و تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية في المناطق الخاصة التي تشوه صور مدننا من الجانب الجمالي وكثرة المباني المشيدة بدون الحصول على ترخيص إداري، ومعرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة العمرانية لاسيما وأن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد، و معرفة حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في مجال العمران و في تطبيق النصوص المنظمة له .

❖ الدراسات السابقة:

كون أن الموضوع فيه عنصر من الحداثة في الجزائر و لم يتطرق له الكثير من الباحثين، هذا ما شكل لنا صعوبة، بالإضافة إلى قلة الكتب المتخصصة في هذا الموضوع مما جعلنا نعتمد أكثر على النصوص القانونية و المقالات التي تناولت هذا الموضوع، كما أن كثرة النصوص القانونية و التنظيمية و تنوعها و تناثرها صعب من سهولة الإطلاع عليها بشكل دقيق لكن ورغم ذلك حاولنا الإلمام بقدر ممكن بموضوع البحث.

ولمعالجة هذا الموضوع فإننا نطرح الإشكالية التالية:

هل البناء في المناطق الخاصة يخضع لنفس أحكام البناء في غيره من المناطق، أم أنه ينفرد بأحكام خاصة؟

وفي ضوء هذه الإشكالية يمكن طرح مجموعة من التساؤلات الفرعية التي ستساعدنا في الدراسة:

- ماهي إجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة؟
- ماهي المخالفات التي تنشأ عن تسليم رخصة البناء في المناطق الخاصة و كيف يمكن إثباتها؟
- هل تنشأ منازعات عن تسليم رخصة البناء في المناطق الخاصة؟ و مانوع هاته المنازعات؟ وكيف يتم تسويتها؟

❖ المنهج المتبع:

قصد الإحاطة و الإلمام بأهم أبعاد و مضامين الدراسة و بغية الإجابة على التساؤلات المطروحة تم الإعتماد على منهجين مع وجود ترابط بينهما و هما المنهج الوصفي و المنهج التحليلي الأول يظهر بغية معرفة الشروط و الإجراءات بالإعتماد إلى الدراسات السابقة أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية.

قصد الإلمام بحിثيات و متطلبات البحث تم إدراج مضامينه و عرض محتوياته في فصلين و قد تم التمهيد و الإستهلال بمقدمة عامة تم فيها طرح الإشكالية بروافدها المعروفة منهجياً ثم قمنا بتجزئة هذه الدراسة على النحو الآتي:

الفصل الأول بعنوان شروط وإجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة و يتضمن مبحثين:

(المبحث الأول) خصصناه للرخصة كشرط ضروري للبناء في المناطق الخاصة و(المبحث الثاني) تناولنا فيه الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة. أما الفصل الثاني فهو تحت عنوان معاينة و إثبات المخالفات لرخصة البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات المترتبة عنها، و قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين :

يتضمن (المبحث الأول) معاينة المخالفات و كيفية إثباتها، أما(المبحث الثاني) فخصصناه لتسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة.

وستتطرق لدراسة الموضوع ضمن الخطة التالية :

إن المشرع الجزائري قد وضع قواعد عامة لمنح رخصة البناء و ذلك طبقاً لقانون التهيئة و التعمير و النصوص التنظيمية المطبقة له و التي تخضع لها جميع البناءات سواء كانت داخل المناطق المحمية أو خارجها، إذ أنه حدد الشروط التي يجب توفرها في كل طالب لرخصة بناء و كذا الشروط الخاصة بالعمارة محل البناء، كما حدد كفاءات إيداع الطلب و البث فيه و الإجراءات الخاصة بذلك، إلا أنه و كاستثناء فإنه و للبناء فوق هذه المناطق الخاصة لا بد من الحصول و كشرط مسبق على ترخيص بالبناء من الجهة المختصة بذلك قانوناً، لذلك لا بد من معرفة هذه المناطق الخاصة و ما تشمله من مواقع و كذا تحديد الشروط و الإجراءات الواجب توافرها و احترامها للحصول على هذه التراخيص و التي بدونها لا يمكن الحصول على رخصة البناء . و من ثمة لا بد من التطرق إلى النقاط الآتية و ذلك تباعاً للخطة التالية التي تناولنا الفصل الأول منها في مبحثين:

- الرخصة كشرط ضروري للبناء في المناطق الخاصة.
- الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

الفصل الأول

شروط و إجراءات الحصول على
رخصة البناء في المناطق
الخاصة

المبحث الأول: الرخصة كشرط ضروري للبناء في المناطق الخاصة

لرخصة البناء إجراء ضروري مسبق و شرطا أساسيا قبل الشروع في أعمال البناء، إذ يهدف هذا الإجراء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها و متطلبات المصلحة العامة المنظمة في قانون التهيئة و التعمير¹، حيث عرفها الفقه بأنه عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية مختصة يخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء، ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا بإنشاء مباني جديدة، تمديد البناية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء، مع مراعاة أحكام قانون العمران².

لقد نصت المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير³ على أنه مباشرة أي إنجاز لبناية جديدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم أو إنجاز تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية يخضع إلى ضرورة الحصول على رخصة بناء صادرة عن الجهات الإدارية المختصة و المحصورة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي والوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصاصه⁴ ، و لا يستثنى من ضرورة الحصول على رخصة البناء سوى البنايات المحمية بسرية الدفاع الوطني⁵ .

إلا أنه و قبل التوصل إلى منح رخصة البناء لا بد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هي خاصة بطالبتها و منها ما هي متعلقة بالعقار محل البناء المراد إنجازه، كما يتطلب الأمر احترام مجموعة من الإجراءات تتعلق بكيفية إيداع الطلب و البت فيه و هذا ما سنتولى دراسته على النحو الآتي و ذلك تبعا في مطلبين :

- شروط الحصول على رخصة البناء .

- إجراءات الحصول على رخصة البناء.

المطلب الأول : شروط الحصول على رخصة البناء

لقد حدد قانون التهيئة و التعمير و كذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91⁶، الشروط الخاصة بطالب الرخصة و كذا بأعمال البناء المعنية بالرخصة و شكل إيداع الطلب و إجراءاته و ما يجب أن يحتويه من الوثائق المثبتة للملكية و المخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد إنجازها و كل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا ، و

¹ - عبدالرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 02 جوان 2007، ص 591.

² - وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، شعبة قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، ص 11.

³ - وهو القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990م

⁴ - أنظر المواد رقم 40-41-42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 و الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

⁵ - أنظر المادة 53 من قانون 29/90 المذكور أعلاه.

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر.

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

ذلك حسب نوع البناية و النشاط المزمع إنجازه فيها و مكان تنفيذ المشروع و كذا الجهات الإدارية المختصة بالبت في طلب رخصة البناء و تسليمها و هو ما ستتم دراسته على النحو الآتي :

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالطالب

لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية ، و بالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة ، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أشخاصا آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الإستثمارات و الأنشطة الإجتماعية ، حيث نصت عليه المادة 134 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادتين 39 و 40 منه أن يحصل على رخصة بناء و هو ما أكدته المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 بنصها : " يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25 / 90 ."

كما أن المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 و المتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء و هو صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام الخاصة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري² على أن شهادة التقييم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة و بالتالي يمكن لصاحبها طلب الحصول على رخصة بناء³.

أولا : المالك أو وكيله

خولت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لمالك العقار أو البناية أن يوكل شخصاً غيره من أجل تقديم طلب رخصة البناء

¹- على أنه : " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية " .

² - طبقا للمادة 02/353 منه.

³- الأستاذة ليلي زروقي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، السنة الأكاديمية 2004/2005، صفحة 03 . محاضرات مطبوعة.

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

و يقصد "بالوكالة" عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بان يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل¹.

أما فيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للملكية فقد نصت المادة 793 من نفس القانون على أنه " : لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتقاعدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري " .

أما بخصوص العقود العرفية التي كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضي على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي و هو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 97140 المؤرخ في 03/06/1989 الذي جاء في حيثياته : " من المستقر عليه فقها و قضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيين تكتسب نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون و تعد عنوانا للحقيقة على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقيات و ما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها² "

أما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ و المحررة قبل 01/01/1971 فإنها اكتسبت صيغتها الرسمية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري و ذلك دون الحاجة إلى اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة و أعفيت من الإشهار المسبق الذي كان مفروضا بحكم نص المادة 88 من المرسوم 63/76، أما العقود العرفية المبرمة بعد 01/01/1971 فإن رأي المحكمة العليا " أن العقد العرفي لا ينقل الملكية و إنما يكرس التزامات شخصية لا تؤدي إلى أي تعويضات مدنية في حالة عدم التنفيذ³ "

و كذا القرار المبدئي الصادر عن الغرف المجتمعة سنة 1997 و الذي وضع حدا للإختلاف ما بين الغرفتين المدنية و العقارية و الذي إشتراط الرسمية في العقود المنصبة على العقار تحت طائلة البطلان .

أما بالنسبة لعقود الوعد بالبيع فإنها لا تؤخذ بعين الإعتبار كسند يسمح بالحصول على رخصة البناء لأنه يسجل في المحافظة العقارية ولا يشهر " إن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني⁴ "

1 -المادة رقم 571 من القانون المدني الجزائري

2 - مجلة قضائية . عدد 01 لسنة 1992 م . صفحة 119.

3 - القرار الصادر بتاريخ 1982/07/07 عن الغرفة المدنية غير منشور

4 - قرار رقم 68/764 مؤرخ في 1990/10/21، مجلة قضائية 1992، عدد 1 ص 88

كما تجدر الإشارة إلى ان رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة او الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية و ترغب في القيام بأعمال التشييد ، إلا أن قانون 29/90 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من أنه أبقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في مادته 51.

و بتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية غير المرخصة كون أن أصحابها لا يحوزون على عقود ملكية تمكنهم من ذلك جاءت المادة 34 من المرسوم 176/91 وسعت من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء.

ثانيا : المستأجر المرخص له

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية أن يطلب رخصة بناء و ذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك ، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر و لحسابه .

ثالثا : الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

لقد خولت المادة42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، للدوائر الوزارية أو المصالح العمومية أو المؤسسات العمومية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية والمخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، بتقديم طلب رخصة البناء من خلال إجراء التخصيص¹ كما تنص نفس المادة، على تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية إلا أنه بالرجوع إلى المادة84 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية²، نجد أن التخصيص ينشأ ويلغى بموجب قرار إداري وليس بموجب عقد إداري.

رابعا : صاحب شهادة الحيازة :

يُمكن للحائز أن يتقدم بطلب رخصة البناء، ويُقصد بـ"الحيازة" السيطرة الفعلية على شيء أو حق، أو هي ممارسة الصلاحيات المرتبطة بالحق على العين، يُفترض من هذا أن الشخص غير المالك للعين يتصرف كأنه هو المالك.

1- منصوري كريمة ، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة ماسستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة2015/2016، ص 42

2 - القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج عدد 52،الصادر بتاريخ 1990/02/02.

ولقد نص المشرع على إلزامية تقديم الحائز شهادة الحيازة لتدعيم طلب رخصة البناء¹.

خامسا : صاحب حق الامتياز :

لم يتطرق إليها قانون التهيئة و التعمير ولا المرسوم التنفيذي 176/91 ونصت عليه المادة 51 من القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998² لصاحب حق الامتياز أن يطلب رخصة البناء، و ذلك في نصها..... " يعطي المنح بالامتياز للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء"

و تجدر الإشارة إلى أن المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد أضافت بندا جديدا لم يكن موجودا في المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و تسليم ذلك، الملغى وهو إمكانية تقديم نسخة من القانون الأساسي إذا المالك أو موكله شخصاً معنوياً، و لعل ذلك يندرج ضمن توسيع دائرة طالبي رخصة البناء.

الفرع الثاني: أعمال البناء المعنية بالرخصة.

بما أن رخصة البناء وسيلة ناجعة لتنظيم التطوير العمراني³ و أداة تقنية للمراقبة الأولية المسبقة، فإنها ضرورية للقيام بأشغال البناء⁴.

لقد نصت المادة 52 من القانون 29/90 على النشاطات أو الأشغال التي تتطلب الحصول على الرخصة بأنه "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتهديم البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

¹ - عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار)، طبعة خامسة، دار هومة، الجزائر 2009، ص1

² - القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر ج عدد 52 الصادر بتاريخ 31/12/1997.

³ - عبد الحكيم قواوة ، رخصة البناء و منازلها ، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق محمد خيضر ، بسكرة، 2015، ص9.

⁴ - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، المنازل الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، منازل عات إدارية، جامعة 8ماي 1945 قالمة، 2014، ص10.

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

فمن خلال هذه المادة يتبين ان حظر البناء بدون رخصة يشمل مجموعتين من الأعمال تتمثل في إنشاء و تشييد المباني الجديدة و مجموعة ثانية تخص المباني القائمة.

أولاً : تشييد المباني الجديدة

- المقصود بالتشييد: يقصد به الإنشاء أو الاستحداث أي البدء في إقامة المبني لأول مرة و ذلك بوضع الأساسات¹.

كما نكون بصدد بناية جديدة للتشييد في حالة الهدم و إعادة البناء؛ إلا أن الملاحظ هو أن المشرع أغفل وضع تعريف للبناء المقام لأول مرة وللبناء بصفة عامة رغم أهميته البالغة .

وفي هذا الإطار وضع القضاء الفرنسي بعض المعايير التي تشكل باجتماعها وصف البناء وهي:

أ – أبعاد البناء : تم إخراج البنايات القليلة الأهمية والصغيرة الحجم من مجال تطبيق رخصة البناء .

ب – أنها من صنع الإنسان : استثنى ما تكون بفعل الطبيعة أو المناخ .

ج – استقرار البناء : باعتباره عقارا فهو يتصل بالأرض اتصالا دائما ولا يمكن فصله أو نقله دون إلحاق الخسارة به؛ وقد يكون الاتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض أو بإقامة طابق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض.

د – مادة البناء : هو كل شيء متماسك سواء صنع بالحجارة أو الإسمنت أو الطوب أو الخشب أو الحديد

وعليه فان التشييد يضم البناء لأول مرة أو إعادة بنائه كلية وذلك مهما كان الغرض الذي أنشئ من أجله (استعمال سكني – استعمال بقصد استقبال الجمهور) ولا عبرة كذلك لموقع المبني سواء كان في المناطق الحضرية أو خارجها أو في البلديات التي تشملها أدوات التعمير أو غيرها أو حتى في المناطق المحمية .

ثانيا : الأشغال التي تتعلق بالمباني القائمة

لقد ألزمت المادة 52 من القانون المذكور أعلاه ضرورة الحصول على رخصة بناء وذلك عند القيام بالأشغال الآتية:

1- تمديد البنايات الموجودة وذلك بالزيادة في حجمها ؛ وهذا قد يكون بالتوسع عرضا أو طولاً أو بالتعلية

2- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه وذلك بتعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف عما كان عليه .

1 - الأستاذ معوض عبد التواب الوسيط في شرح تشريعات البناء. دار الفكر العربية الطبعة الثانية صفحة 33

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

3- تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية وهي الواجهات الخارجية المطلة على الطريق العام دون الداخلية باعتبار ذلك يؤثر على تناسق وجمال البناء و المنظر العمراني العام للمدينة .

4- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج كتقوية البناء وإزالة ما شابه من خلل واقامة جدار يحيط بالبناء الخارجي للمبنى .

كما نصت المادة 33 منه على أنه : **يشترط كل تشييد لبناية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من قانون رقم 129/90 ؛ ومع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم .** " كأن يتم تغيير الغرض الذي من أجله أنشأت البناية كأن يحول من بناية ذات استعمال سكني إلى بناية ذات استعمال صناعي أو تجاري كالفنادق لأنها تخضع لمقاييس خاصة في البناء وآليات للحد من الحرائق، واستشارة بعض المصالح الأخرى كمصالح الحماية المدنية و السياحة و الثقافة كونها تستقبل الجمهور .

المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء

وسنتطرق فيها إلى كيفية تشكيل ملف الطلب المتعلق برخصة البناء من حيث الوثائق الواجب توافرها في الملف وكذا إجراءات إيداع هذا الطلب و الجهات الإدارية المخولة بمنح رخصة البناء والتي يتم إيداع ملف طلب رخصة البناء لديها وذلك تباعا في الفرعين الآتيين :

الفرع الأول : تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه

أولا - الوثائق : إن ملف رخصة البناء يحتوي على نوعان من الوثائق وهي :

- **وثائق إدارية تثبت صفة الطالب :** إن ملف رخصة البناء يحتوي على وثائق متعددة يغلب عليها الطابع التقني ،حيث أن طالب الرخصة ينبغي أن يدعم طلبه بالوثائق الآتية²:

- نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك، أو شهادة الحيازة بالنسبة للحائز.
- توكيل من المالك
- نسخة من العقد الإداري المخصص لقطعة الأرض أو البناية.
- نسخة من القانون الأساسي للمالك أو وكيله شخصا معنويا

¹ - قانون 29/90 السالف الذكر

² - المادة 42، الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15/19

• وثائق تقنية تبين انسجام المشروع مع قواعد العمران :

إلى جانب الوثائق التي تثبت الصفة السالفة الذكر، هناك وثائق أخرى خاصة بالبناء والتي تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران¹، و مع قواعد حماية البيئة².

إن أي منطقة من المناطق الخاصة يجب أن تتضمن بعض الوثائق و المخططات المتعلقة بموقع أو مكان إنجاز البناء وكذا طبيعة النشاط ؛ وهي نفس الوثائق الموجودة بملف الترخيص المذكور أعلاه كتصميم المواقع على سلم 2000/1 أو 5000/1 ومخططات كتلة البيانات على سلم 200/1 أو 500/1 يتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض و الطوابق وارتفاعها و المساحة الإجمالية المبنية وكذا الوثائق التقنية المتعلقة باحترام المساحة المرجعية إذا ما تعلق الأمر ببناء فوق الأراضي الفلاحية وكذا ارتفاع البنايات ضمنها تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية ؛ كما يتضمن بعض الوثائق إذا ما تعلق الأمر بحماية البيئة كاستصدار مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة الصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية ومستوى الضجيج وكذا قرار الوالي بإنشاء المؤسسات الخطيرة غير الصحية أو المزعجة.

ثانيا : تأشيرة المهندس المعماري

إن الوثائق المقدمة لطلب رخصة البناء يجب أن تصدر من قبل ذوي الاختصاص و الخبرة والذي يحمل تأشيرة المهندس المعماري الذي أنشأها ؛ هذه الشروط أدرجت في أحكام المادة 55 من قانون التهيئة و التعمير والتي أصبحت تنص بعد تعديلها على اشتراط في كل بناء خاضع لرخصة ضرورة إعداد مشروع من قبل مهندس معماري معتمد والذي يتوجب عليه أن يراعي في المشروع التصاميم و المستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات و تكوينها و تنظيمها و جمعها و مظهر واجهتها، بالإضافة إلى اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع³.

ثالثا : إجراءات إيداع الطلب

طبقا لنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها وذلك في خمسة نسخ و يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية المنصوص

1 - خير الدين بن مشرّن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميمير و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 61.

2 - ولد رابح صافية إقلولي، قانون التعمير الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2014، ص 142.

3 - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الأمة، العدد9، جويلية 2005، ص 151.

عليها في المادتين 34 و 35 من المرسوم المذكور اعلاه والتي لا بد ان تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ، ويكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الأجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة .

الفرع الثاني: الجهات المخولة بالبت في الطلب

إن سلطة الفصل في طلب رخصة البناء قد منحها قانون التهيئة والتعمير لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي و الوزير المكلف بالتعمير .

أولا - منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي : وذلك بصفته ممثلا للبلدية إذ أنه وبهذه الصفة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق بمنح رخصة البناء بهذه الصفة إذا ما كانت البلدية التي توجد بها هذه المناطق المحمية مشمولة ومغطاة بمخطط شغل الأراضي (P.O.S) طبقا للمادة 39 من قانون التهيئة و التعمير ويكون ذلك بعد استشارة جميع المصالح لإبداء رأيها طبقا للمادة 39 من المرسوم المذكور أنفا كمصالح الحماية المدنية، مديرية الفلاحة؛ الجمعيات المتخصصة ؛ ففي هذه الحالة يرسل نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وعلى أربعة نسخ ؛وتكلف هذه الأخيرة بتحضير الملف وإعطاء رأيها حول المطابقة وبعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى صاحبه في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك طبقا للمادة 01/43 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

ثانيا - منح رخصة البناء من قبل الوالي:

يختص الوالي بمنح رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بالبنائيات ذات الأولوية و الدرجة العالية من الأهمية¹، لقد منحت المادة 66 من القانون رقم 29/90 الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى الوالي وذلك في حالة ما إذا توافر شرطين هما :

1- أن لا تكون الأشغال المزمع إنجازها واقعة ضمن مناطق مشمولة بمخطط شغل الأراضي

2- أن تتعلق الأشغال بالبنائيات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية إما بمنشآت الإنتاج و النقل و التوزيع وتخزين الطاقة وكذلك الموارد الاستراتيجية وإما البنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-47-49-98 من قانون التهيئة و التعمير وتتمثل في جميع المناطق المحمية.

¹ - عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء و الهدم-،مجلة الفقه والقانون،العدد الثالث،جانفي 2013،ص3.

حيث يتم إيداع الطلب على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي على خمس نسخ ترسل أربعة منها إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في غضون 08 أيام من تاريخ استلام الملف لإبداء المصلحة لرأيها على أن يتبع برأي الوالي حول مشروع البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداعه لتتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير تحضير الملف خلال شهرين من تاريخ استلامها الملف ثم تعيد ثلاثة نسخ منه مرفوقة برأيها إلى الوالي قصد إصدار قرار بمنح أو رفض الطلب المتعلق برخصة البناء¹ وهنا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب إخضاع البناء للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كما تجدر الإشارة إلى أن قانون 05/04 قد نص على أنه عندما لا ترد الإدارة عن طلب رخصة البناء ضمن الميعاد القانوني لا يعد قبولاً ضمناً كما كان عليه الحال قبل ذلك.

كما أنه يجوز تأجيل البث في طلب منح رخصة البناء لمدة سنة على الأكثر بتوافر شرطين اثنين هما² :

أ - أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الإنجاز .

ب- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة .

ثالثاً - منح رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير:

يقوم الوزير المكلف بالتعمير بممارسة الرقابة و منح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية، بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين .
وعليه، يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية³:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية.
 - مشاريع السكنات الجماعية التي يساوي أو يتعدى عدد السكنات فيها عن 600 وحدة سكنية.
 - الأشغال و البنيات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الإمتياز.
 - المنشآت المنتجة و الناقل و الموزعة و المخزنة للطاقة.
- و على الرغم من أن القانون رقم 90-29 حاول توزيع الإختصاص بين الأطراف و الجهات، إلا أن معايير و مقاييس ذلك التوزيع غير دقيقة و غير محددة لإعتمادها على مصطلحات مرنة مثل: الإستراتيجية و المصلحة الوطنية.....⁴ ، حيث يجب أن تزود

1 - أنظر المواد 41-42 من قانون 29/90 .

2 - أنظر المادة 64 من نفس القانون .

3 - المادة 49 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

4 - محمد الصغير بعلی ، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، 2007، ص37 .

الإدارة العامة بسلطة تقديرية واسعة من أجل تجنب وقوع تنازع في الإختصاص، و ما قد ينجر عنه الإضرار بالمصلحة العامة و الخاصة¹ .

المبحث الثاني : الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

لقد نص المشرع الجزائري في قانون 29/90 والقوانين الخاصة، على بعض الأجزاء من التراب الوطني والتي تخضع لأحكام خاصة في منح رخصة البناء، نظرا للميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها، منها المناطق السياحية أو ذات الجذب السياحي، والتي تضم بعض المناطق الساحلية أو الأثرية.

كما قد تم تصنيف المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة، وكذا المناطق الغابية ضمن المناطق المشمولة بالحماية ، إضافة إلى بعض المناطق التي تحتوي على بعض الميزات البيئية والتنوعية ، والتي أحاطها بحماية خاصة تتجسد في ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة وذلك قبل الشروع في أي أشغال البناء على أن المقصود، بالترخيص باعتباره عمل من الأعمال القانونية هو : " الإذن الصادر عن الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين ، و بالتالي فإن ممارسة أي نشاط هنا مرهون بمنح الترخيص ، فلا بد من الحصول على الإذن السابق من طرف السلطات المعنية،وهي السلطة الضابطة"² .

المطلب الأول : شروط وإجراءات منحه في المناطق السياحية

إن القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية³ ، قد وضع قواعد خاصة بالبناء ضمن هذه المناطق، وهذا قصد الحماية والحفاظ على طابعها السياحي، فيمكن تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق توسع ومواقع سياحية، ويمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها إلى الملك العمومي البحري، ويرتكز تحديد منطقة توسع والتصريح بها على نتائج التهيئة السياحية⁴.

حيث عرفت المادة 02 منه مناطق التوسع السياحي بأنها: " كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تهيئة منشأة سياحية ويمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية" .

1 - الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2012 ، ص 77.

2 - عبد الغاني سيوني عبد الله. القانون الإداري. دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر. الإسكندرية منشأة المعارف بالإسكندرية 1991 ص 385.

3 - قانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 17 فيفري 2003 الجريدة الرسمية لسنة 2003 العدد 11

4- أنظر المادة 08 من نفس القانون المذكور أعلاه .

كما عرفت الموقع السياحي بانه : " كل منظر او موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب ،أو بما يحتوي عليه من عجائب وخصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليها، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته ".
فضمن مناطق التوسع السياحي نجدها تضم المناطق الساحلية والأثرية والغابية والفلاحية ،وسنقتصر دراستنا على المناطق الساحلية والأثرية باعتبار أن المناطق الأثرية والفلاحية ستكون محل دراسة مستقلة .

الفرع الأول: بالنسبة للمناطق الساحلية

إن الساحل ونظرا للقيمة الاقتصادية والطبيعية التي يمتاز بها ،فإنه يؤدي وظيفتين مزدوجتين، تتمثل الأولى في كونه ضمن مناطق التوسع السياحي وبالتالي فإن بناء أي منشأة سياحية ضمن هذه المناطق، يجب أن يتم وفق القوانين التي تحكمها، و أهمها قانون 03/03 و101/99 .

كما يمكن ان يؤدي الساحل وظيفة إقتصادية باعتباره منطقة نشاط اقتصادي تخضع قواعد البناء فيه لقانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه² وذلك تبعا في فرعين:
* تعريف الساحل.

* الشروط المتعلقة بكيفية منح الترخيص.

أولا- تعريف الساحل : لقد نصت المادة 07 من قانون 02/02 على انه: " يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترايبا بعرض أقله ثمانمائة (800متر) على طول البحر ويضم :

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
 - السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات (3كيلومتر) والأجمات الغابية والأراضي الفلاحية والمناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر .
 - المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا³
- فمن خلال هذا الطرح يتضح أن المشرع لم يضع تعريفا دقيقا للساحل بل اكتفى في ذلك بتحديد ما يتضمنه من مكونات طبيعية .

ثانيا : الشروط و الاجراءات المتعلقة بكيفية منح الترخيص : هنا نميز بين وضعيتين :

أولا: الساحل باعتباره منطقة من مناطق التوسع السياحي

1 - قانون 01/99 المؤرخ في 06 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة. الجريدة الرسمية 1999 العدد 02 .
2 - قانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه المؤرخ في 05 فيفري 2002 الجريدة الرسمية 2002 عدد 10
3 - هو نفس التعريف الذي اوردته نص المادة 44 من قانون 29/90.

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

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

س : ما معنى مخطط التهيئة السياحية¹؟ طبقا لنص المادة 13 فان المخطط يندرج في إطار أدوات تهيئة الإقليم و العمران ؛ وفي هذا الصدد يعادل مخطط التهيئة رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء، ويهدف أساسا إلى:

- تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء و المناطق التي يجب حمايتها وبرنامج النشاطات المزمع إنجازها².

- مراعي في ذلك الحفاظ على المميزات الطبيعية والثقافية و البيئية للمنطقة.

- كما يتضمن مخطط التهيئة السياحية ، نظاما يتعلق بحقوق البناء و الإرتفاعات وكذا مخططات تقنية للتهيئة و المنشآت القاعدية وفي هذا الصدد فقد نصت المادة 17 على أنه يقع على عاتق الدولة إعداد الدراسات و أشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية .

وقد يشمل مخطط التهيئة السياحية الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي للأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية أو الخاصة أو تلك التابعة للخواص³.

- ولمنح الترخيص هناك مرحلتين أساسيتين :

أ - مرحلة دراسة المشروع من الناحية الاقتصادية البحتة : و تتضمن الخطوات الآتية :

- 1- يجب على كل مستثمر تتوفر فيه شروط الاستثمار السياحي أن يقوم:
 - بتقديم ملف استثماري إلى مديرية السياحة التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع السياحي حيث يتضمن الملف طلب إلى السيد الوزير.
 - دراسة تقنية واقتصادية أولية من قبل المستثمر ومخططات أو مجسمات عن المشروع في شكل مصغر⁴.
 - يتم تقديم الملف على نسختين، النسخة الأولى تبقى على مستوى المديرية والنسخة الثانية ترسل إلى وزارة السياحة فيما يتعلق بالجدوى الاقتصادية من المشروع ،

1 - التهيئة السياحية طبقا للمادة 03 فقرة 20 من القانون 02/03 المتعلق بتهيئة الشواطئ : "جملة التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي للشواطئ"

2 - أنظر المادة 14 من القانون 03/03

3 - أنظر المادة 20 من نفس القانون السالف الذكر.

4 - يمكن لمديرية السياحة أن ترفض الملف إذا رأت بأن إمكانيات المستثمر ليست بمستوى المشروع السياحي المقترح.

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

باعتبار ان مدير السياحة المكلف يعتبر عضوا في اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع الاستثمارات السياحية .

2- يتم إرسال الملف إلى مديرية التهيئة السياحية¹ التي تقوم بدراسة الملف وتهيئته لعرضه 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 الاستثمارات السياحية من :

المفتش العام – ممثل عن الديوان – مدير التصور وضبط النشاطات السياحية – مدير التنمية والاستثمار – مدير الشؤون القانونية و الوثائق و الأرشيف – المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة – مدير السياحة الذي يقع في دائرة اختصاصه مشروع الاستثمار السياحي ، ويتولى رئاسة اللجنة الأمين العام للوزارة.

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

1- مشاريع الاستثمار على ضوء معايير تقنية ، اقتصادية و قانونية.

2- تأثير المشروع على المحيط و التنمية الوطنية و المحلية.

3- مطابقة المشروع مع مخطط التهيئة السياحية و متطلبات تنمية القطاع واستيفاء التراخيص و الوثائق الإدارية المطلوبة.

– وتصدر اللجنة قرارها حضوريا وذلك حسب الأشكال التالية :

- الموافقة²

- الرفض وذلك في حالة عدم توفر الشروط المطلوبة في المستثمر ماديا وتقنيا .

- الموافقة بالتحفظ ، فإن اللجنة قد تمنح موافقتها ولكن شرط القيام ببعض التعديلات

أو التوصيات التي ترى اللجنة أنه من الواحد إدماجها.

وتكلف المفتشية العامة بالتنسيق مع مديرية التنمية و الإستثمار على متابعة قرارات اللجنة³.

إن منح الترخيص المسبق من قبل اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع

الإستثمارية يخضع بطبيعة المنطقة التي سيتم إنجاز المشروع عليها.

- داخل مناطق التوسع السياحي: وضمن هذه المناطق هنا منطقة مدروسة ومناطق

غير مدروسة.

1 - مديرية التهيئة السياحية هي من ضمن المديريات الخمس الموجودة على مستوى وزارة السياحة و المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03 / 76 المؤرخ في 26 أبريل 2003 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة.

2 - أنظر المادة 08 من المقرر الوزاري المتضمن إنشاء اللجنة المكلفة بدراسة المشاريع.

3 - أنظر المادة 09 من نفس المقرر المذكور أعلاه.

* **ضمن المناطق المدروسة :** انه ومن بين 174 منطقة سياحية داخل مناطق التوسع السياحي هناك اثنان وعشرون 22 منطقة مدروسة التي شملها مخطط التهيئة السياحية و تم إنجاز المنشآت القاعدية الأساسية من شبكات الطرق و المياه و المرافق الأساسية لاستيعاب المستثمرين، ويوكل هذا العمل للوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي سيتم التطرق إليها لاحقاً.

* **المناطق الغير المدروسة :** وهي المناطق التي لم تتم دراستها من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ففي هذه الحالة يعرض على المستثمر القيام بالدراسات التقنية و المعمارية وكذا الجدوى الاقتصادية من المشروع على نفقة الخاصة ويتم دراسة الملف بنفس الطريقة السابقة .

- بعد الحصول على الرأي الصادر عن اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع بالموافقة . فان المستثمر يتوجه إلى مديرية أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع الاستثماري للحصول على أرض الواقع و التي من شأنها عرقلة الاستثمار السياحي

وطبقاً لنص المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 تشترط للحصول على قطعة

الأرض عن طريق البيع بالمزاد العلني؛ وعليه فان المسبق بالموافقة من قبل المذكورة أعلاه، يصبح بدون جدوى ، باعتبار أن المستثمر يكون مع بقية المزايدين ولا يمنح له امتياز على البقية.

كما أنه قد تم استحداث لجنة على مستوى المصالح التقنية بالولاية ، تسمى لجنة مساعدة وترقية الإستثمار (CALPI) والتي تعطي رأيها بغرض الحصول على قطعة الأرض بناء على الرأي المسبق للجنة.

- كما أن قانون 03/03 قد نص على إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة¹ ANDT والتي أنيط بها بعض المهام والمتعلقة أساساً بترقية الإستثمار السياحي وتطوره وحماية العقار السياحي واستغلاله بصفة عقلانية.

كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وتطلع أساساً بالمهام التالية:

- إنجاز دراسات تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية².

- إنجاز أشغال التهيئة لمناطق التوسع والمواقع السياحية³.

- وضع تحت تصرف المستثمرين في المجال السياحي الأوعية العقارية المهيئة والمعدة لذلك عن طريق البيع أو الامتياز¹.

1 - الوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/78. المؤرخ في 1998/02/21 ، ج ر لسنة 1998 العدد 11.

2 - أنظر المادة 12 من قانون 03/03.

3 - أنظر المادة 17 من نفس القانون المذكور أعلاه.

- وضع دفاتر الشروط المتعلقة بمخطط شغل الاراضي للمحيط القابل للتهيئة داخل المناطق التوسع السياحي ومتابعة إنجاز الاستثمارات السياحية.

ونظرا لأهمية العقار السياحي فقد وضع القانون رقم 03/03 بعض الآليات لإدماج الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي ضمن تشكيل العقار السياحي، فقد نصت المادة 21 فقرة 02 من القانون المذكور أعلاه على أنه: "تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون، والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي، وتكون موضوع نقل الملكية إراديا بعوض او بدون عوض"

أما العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص فيتم تحويله طبقا لإتفاق ودي بين الطرفين، كما يمكن اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية للملكية العمومية بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة طبقا للمادة 22 فقرة 01 من نفس القانون .

أما الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمتواجدة داخل مناطق التوسع والضرورية لإنجاز المشاريع الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية تباع للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لإتفاق ودي وهذا ما نصت عليه المادة 22 فقرة 02 من نفس القانون .

كما خول نفس القانون للوكالة ممارسة حق الشفعة ، بحيث أن كل بيع أو تأجير للأملاك الخاصة المتواجدة ضمن مناطق التوسع، يجب أن تكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكينها من ممارسة هذا الحق، كما أن أي بيع أو تنازل لشخص آخر يلتزم من حل محله بنفس المواصفات المنصوص عليها ضمن دفتر الشروط.

ب- مرحلة دراسة المشروع من الناحية التقنية : لقد نصت المادة 46 من القانون رقم 01/99 على ضرورة عرض المخططات ومطابقتها 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، ليعرض على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية، والمنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2131/2000، 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 السياحي³.

1 - أنظر المادة 18 من نفس القانون.

2 - المرسوم التنفيذي 131/2000 المؤرخ في 11 يونيو 2000. الجريدة الرسمية 2000 العدد 35.

3 - أنظر المادة 23 من قانون 03/03.

ويتكون الملف الإداري من الوثائق الآتية:

- * طلب الموافقة المبدئية .
- * دراسة تقنية اقتصادية للمشروع .
- * نسخة من عقد الملكية أو عقد الامتياز.
- * شهادة تعمير¹ وذلك في حالة إنجاز جديد أو في حالة وجود الأرضية خارج مناطق التوسع السياحي² .

- الملف التقني:

- مخططات الوضعية الحالية في حالة مشروع إعادة تعديل أو تهيئة على سلم 1/100.
- مخطط الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000.
- مخطط الكتلة على سلم 1/200 أو 1/500 ويشمل على البيانات التالية:
 - * حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء.
 - * منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - * نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - * إرتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
- مخططات معدة على سلم 1/50 تبين ما يلي:
 - * التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة، و الواجهات بما في ذلك واجهات الأنسجة والمقاطع الترشيديّة.
 - * مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيديّة، وتتضمن شرح مختصر أجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية، وكذا الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير والتي تنص على : " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والإرتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"

2 - إن طلب رخصة البناء ضمن هذه المناطق يتم طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التي صدرت تنفيذا له.

- ثم يتم عرض الملف على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، ويكون عملها تقنيا يقتصر على مطابقة المخططات والمشاريع لقواعد البناء والتهيئة السياحية وكذا مع أدوات التهيئة والتعمير¹.

- وتصدر قراراتها إما بقبول المشروع أو رفضه أو قبوله مع التحفظ، وعلى اللجنة أن ترد على الطلب المقدم في ظرف شهرين ، وإلا اعتبر مصادقا عليه².

- بالإضافة إلى الرأي المسبق للجنة المكلفة بدراسة المشاريع الفندقية ومطابقتها بأن أي مشروع سياحي يخضع عند مباشرة البناء للاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة، وذلك بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي 421/04 والذي جاء تطبيقا للمادة 24 من القانون 303/03³ ، إذ أنه وطبقا لهذا المرسوم فإن هذه الاستشارة يكون هدفها المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، وتتأكد من مطابقة المشاريع مع النصوص التي تحكم المناطق أو المواقع المذكورة أعلاه ، سيما احترام مخططات التهيئة السياحية ودفتر الشروط والمحافظة عليها وحمايتها من أي اعتداء.

- وبعد إعدادها لهذه الاستشارة يتعين عليها أن ترسل رأيها معللا ومرفقا بالملف إلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء ، وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ استلامها للطلب، وهو الأجل الذي جاءت به المادة 06 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر ، والذي يعد بمثابة استثناء على أجل شهر المحدد في المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

- وزيادة على الإستشارة المسبقة لمديرية السياحة فإن هذه المصلحة تقوم باستشارات أخرى ، وبعد إستكمال كل هذه الإجراءات فإن الفصل في طلب رخصة البناء يكون من إختصاص الوالي طبقا للمادة 39 من المرسوم المذكور أعلاه .

ثانيا- الساحل بإعتباره منطقة نشاط إقتصادي: لقد قام المشرع الجزائري بإصدار القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الذي جاء لحماية الساحل وتقييد حقوق البناء عليه وفرض بعض الإرتفاقات على أجزاء منه .

فقد نصت المادة 15 منه على : "تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل كما هو معرف في المادة 07 من نفس القانون " وعليه فإن أي بناء يتم ضمن المناطق الساحلية بما تحتويه من جزر أو جرف قاري أو على الشريط الترابي المحدد ب 800 متر على طول

¹ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 2000-131.

² - أنظر المادة 49 من القانون 01/99.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 421/04 يحدد كفايات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الجريدة الرسمية لسنة 2004م العدد 83.

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

الشاطئ ، او ضمن السهول الساحلية في حدود ثلاثة كلم، والغابات والأراضي الفلاحية ، وكذا المواقع ذات الميزات الطبيعية، ممنوعة إلا في حدود ما يسمح به القانون.

وزيادة في الحماية لهذه المناطق ، فقد ألزم المشرع الدولة و الجماعات الإقليمية بالنسبة للمنشآت الصناعية التي تم إنشاؤها قبل صدور هذا القانون ، وفي إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير أن تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل و الشاطئ البحري¹ .

- الإستثناءات:

يجوز الترخيص بنشاط صناعي جديد أو مرفئي ذا أهمية وطنية في حدود أدوات تهيئة الإقليم وحماية هذه الفضاءات المحمية ، طبقا لنص المادة 15 فقرة 02 من قانون 02/02، كإقامة محطات تصفية المياه القذرة أو مصانع تعليب الثروة السمكية والبحرية الموجودة بالقرب من الشواطئ أما بالنسبة للمرفئ فهو كل نشاط يتعلق بتسيير واستغلال المرفئ البحرية والموانئ.

و من الارتفاقات المتعلقة بمنع البناء على المناطق الساحلية، فقد نصت المادة 18 من نفس القانون على انه يمكن أن تمتد هذه الإرتفاقات المانعة إلى مسافة 3000 متر لأسباب ترتبط بطابع الوسط الشاطئ الحساس بالنسبة للأنشطة و الخدمات التي تقتضي مجاورة البحر.

وبما أن الساحل يضم العديد من الفضاءات المحمية البرية والبحرية الفريدة او الضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية، كالشواطئ والجزر والكثبان والغابات وكل المواقع الأخرى ذات القيمة الإيكولوجية ، فقد نصت المادة 10 فقرة 02 من نفس القانون على انه: " يمكن إقامة المنشآت والبناءات الخفيفة الضرورية لتسيير أعمال هذه الفضاءات وتشغيلها وتثمينها "، أما فيما يتعلق بالبناءات ذات الإستعمال السكني فقد نصت المادة 12 من نفس القانون على أنه: " يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية، الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاث كيلومترات من الشريط الساحلي ، وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبناءات الجديدة كما يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما خمس كيلو مترات على الأقل من الشريط الساحلي".

كما نصت المادة 14 من قانون 02/02² منه: " تخضع للتنظيم البناءات وعمليات شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الإقتصادية، المرخص بها بموجب أدوات التهيئة والتعمير على الشريط الساحلي المشمول في مساحة ثلاث كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر " .

¹ - أنظر المادة 04 من القانون رقم 02/02 .

² قانون 02/02 السالف الذكر.

وبالتالي فإنه ما يفهم من هذه المواد، ان اي بناء يتعلق بسكنات او منشآت لا تتطابق مع مخططات تهيئة الإقليم كأن يتم إنجاز بنايات حضرية قصد إستغلالها للسكن ، أو إقامة أي منشأة لا تخدم الفضاءات المحمية أو إقامة أي نشاط صناعي بدون ترخيص مسبق تعتبر مخالفة لأحكام هذا القانون .

كما أن المادة 30 من نفس القانون نصت على أنه: " تصنف أجزاء المناطق الشاطئية حيث تكون التربة والخط الشاطئي هشين أو معرضين للانجراف كمناطق مهددة ، كما تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيئة للترفيه في هذه المناطق المهددة "

لكن المشرع لم يحدد طبيعة هذه الهشاشة أو الكيفية التي تكون فيها التربة معرضة للانجراف، وبالتالي فإنه يمكن القول أنه ترك الأمر للسلطة الإدارية المختصة لتقرير ذلك، كون العملية التقنية تحتاج لدراسات وخبرة معينة وهذا ما جعله يخول لهذه الجهات سلطة إقرار منع الدخول إلى هذه المناطق لضمان استقرارها وتماسكها.

ما يمكن أن نستخلصه من خلال دراسة الساحل كمنطقة توسع سياحي أن هناك، عدة صعوبات على أرض الواقع خاصة فيما تعلق منها باقتناء العقار السياحي ، حيث أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لم تباشر عملها فعليا ، كما أنها لا تتوفر على الأوعية العقارية التي تمنحها للمستثمرين قصد إنجاز مشاريعهم وذلك لضعف الإمكانيات المادية، كما أن هناك عدة مناطق تقع ضمن مناطق التوسع السياحي لم يتم تحويلها للوكالة خاصة العقار الفلاحي أو الثروة الغابية التي تتطلب إجراءات معقدة قصد تحويلها .

الفرع الثاني: بالنسبة للمناطق الأثرية

نظرا للأهمية التاريخية والحضارية التي تمكنها المواقع والمعالم الأثرية، والتي تعد تراثا ثقافيا للأمم، فقد صدر القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹ والذي أوجد قواعد للبناء أو الترميم أو التوسيع ضمن هذه المناطق ، وحتى تستفيد هذه المعالم من الحماية يجب أن يتم تصنيفها وعليه فإننا سنتناول دراسة الفرع في النقاط الآتية:

أولا: تصنيف المعالم والمواقع الأثرية

- **تعريف التصنيف:** يعد التصنيف أحد إجراءات الحماية النهائية وتعتبر الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة التي يملكها خواص قابلة للتنازل².

س : فما هي المعالم الثقافية الأثرية التي يمكن تصنيفها ؟

لقد نصت المادة 17 منه على أنه : "تعرف المعالم التاريخية بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة

1 - القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية لسنة 1998 .
العدد 44

2 - أنظر المادة 16 من نفس القانون السالف الذكر .

تاريخية" والمعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات المعمارية الكبرى ،الرسم ،النقش ومباني المجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي، وهياكل عصر ما قبل التاريخ وكل العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني.

كما عرفت المادة 41 منه القطاعات المحفوظة على أنها: " المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المميزة والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها "

- طريقة التصنيف : - هنا يختلف التصنيف حسب المنطقة التي تتواجد بها هذه المعالم.

أ - المواقع والمعالم الأثرية الموجودة ضمن المناطق المحمية بقوة القانون¹.

ب- المواقع والمعالم الأثرية الموجودة خارج المناطق المحمية.

أ- يتم تصنيف هذه المواقع والمعالم الأثرية بمجرد فتح دعوى التصنيف من قبل الوزير المكلف بالثقافة²، ودون انتظار نشر القرار في الجريدة الرسمية ، ويشمل جميع العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة ضمن المنطقة المحمية.

ب- يتم تصنيفها بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية العقارية ذات الأهمية الوطنية، وذلك بعد نشرها في الجريدة الرسمية. ويمكن التصنيف بقرار من الوالي بعد استشارة لجنة الممتلكات الثقافية التابعة للولاية المعنية بالنسبة للممتلكات الثقافية التي لها قيمة هامة على المستوى المحلي.

ثانيا: الشروط والإجراءات المتعلقة بكيفية منح الترخيص

لقد نصت المادة 21 من قانون 04/98 على أنه : "تخضع كل أشغال الحفظ والترميم والإضافة والتغيير والتهيئة 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"

كما أن المادة 23 من قانون 04/98 اشترطت 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 421/04 المذكور سابقا والتي أوجبت المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 استشارتها عند تلقي طلب رخصة البناء .

1 - أنظر المادة 18 من نفس القانون .

2 - دعوى التصنيف توجه من قبل وزير الثقافة إلى المالكين العموميين والخواص وينشر القرار في الجريدة الرسمية ليعلق في مقر البلدية التي يقع في دائرة إختصاصها المعلم الثقافي ، ويمكن للمالكين تقديم ملاحظاتهم الكتابية في دفتر خاص .

الفصل الأول: شروط وإجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

وقد حددت المادة 31 من القانون المذكور اعلاه، إجراءات طلب الاستشارة والبت فيها حيث نصت على حالتين :

- يسلم الترخيص المسبق خلال مدة لا تتجاوز شهرا واحدا بالنسبة إلى الأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة البناء أو التجزئة، وشهرين كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسليم الملف الذي ترسل السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء ، و بانقضاء هذه المهلة يعد عدم رد الإدارة موافقة .

- كما انه إذا وجدت هذه المعالم والمواقع الأثرية ضمن مناطق التوسع السياحي فزيادة على خضوع منح رخصة البناء للرأي المسبق لإدارة السياحة فإن رأي إدارة الثقافة يكون مطلوبا¹.

- و تجدر الإشارة في الأخير، أن البناء ضمن المناطق الأثرية، يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها البناء ضمن مناطق التوسع السياحي، مطابقة الأشغال لمخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها والذي يحدد الأنشطة التي يمكن أن تمارس ضمنها².

كما خولت المادة 48 من القانون 04/98 لإدارة السياحة ممارسة حق الشفعة على كل تصرف بمقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مقترح نصيفه أو مسجل في قائمة الجرد 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 المقترح تصنيفها لتأمين حمايتها وصيانتها ويتم وفقا لقواعد نزع الملكية.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح الترخيص في الأراضي الفلاحية والغابية والمناطق ذات الميزات الطبيعية

لقد وضع المشرع ضوابط صارمة فيما يخص البناء فوق الأراضي الفلاحية والغابية نظرا للوظيفة الاقتصادية البحتة التي تؤديها، وأن البناء عليها استثناء يسمح به في إطار ضيق، كما حصر حقوق البناء في بعض المناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية التي تستوجب حماية خاصة نظرا للمناظر الطبيعية الخلابة أو بعض الأصناف النباتية أو الحيوانية التي تحويها . وعليه فإننا سنتناولها في النقاط الآتية:

الفرع الأول: بالنسبة للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية

لقد عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة الأمر الذي إستوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم في ما يتعلق

1 - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 421/04.

2- أنظر المادة 30 من القانون 04/98.

بتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، وهذا عن طريق اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال في الميدان الفلاحي عندما يتعلق الأمر بالمستثمرات الفلاحية.

أولا- تصنيف الأراضي الفلاحية:

المشروع الجزائري قد عرف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في نص المادة 04 من قانون 25/90 على أنها: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله " كما صنفّت المادة 04 منه الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جدا، وأراض خصبة ومتوسطة الخصب، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علم التربة والإنحدار والمناخ والسقي .

وعرفت المادة 06 منه الأراضي الخصبة جدا التي طاقتها الإنتاجية عالية، هي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي.

وعرفت المادة 07 الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طوبوغرافي.

كما أن قانون التهيئة والتعمير قد أتى بمصطلح مغاير لما نص عليه قانون التوجيه العقاري، حيث نص على الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد ، باعتماد الأول على مردودية الأرض ، والثاني على طبيعة الأرض لأن الأرض قد تكون خصبة إلا أنها لا تكون ذات مردود عالي ، كما أن الأراضي الصحراوية أصبحت تعطي مردودا عاليا غير أنها غير مصنفة ضمن هذه الفئات¹ .

أما بالنسبة لتصنيف الأراضي الفلاحية فيتم بناءا على أدوات تقنية ملائمة ، كأن تصنف بناءا على قدرتها في إنتاج الحبوب .

ثانيا- شروط وإجراءات منح الترخيص ضمن الأراضي الفلاحية:

إن المشروع ورغم اعتناقه لمبدأ عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية إلا أنه أورد بعض الإستثناءات في نص المادة 33 من قانون 25/90 بحيث اعتبر أن كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية، فطبقا للمادة 34 من قانون 29/90 فإنه: "أنه لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 من نفس القانون وبعد الحصول على

1 - الأستاذة لحو خيار غنيم، قانون العقاري الزراعي، قسم الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر، السنة الأكاديمية 2002-2003 محاضرات غير منشورة .

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء "

كما نصت المادة 35 منه¹ على أنه : " البنايات ذات الإستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء "

كما أن نص المادة 48 من قانون 29/90 على أنه : "تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تدرج في المخطط شغل الأراضي "

يتضح من خلال هذه النصوص أن إقامة أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الاستغلال الزراعي أو الإستعمال السكني ، مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وزيادة نشاطها وان تكون هذه المنشآت ضرورية للإستغلالات الفلاحية.

فالمعيار المعتمد ضمن هذه الأراضي هو المعيار الموضوعي لأن الإهتمام يرجع لمدى حاجة الأرض ، وليس الشخص لهذه المنشآت، ومدى ضرورتها وتأثيرها على الزيادة في المردود والاستغلال الفلاحي.

وهذا ما كرسه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 بين وزير الفلاحة والسكن، والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات² في المادة 01 منه: " يجب أن تخصص البنايات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الإقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل "

وبما أن المادتين 34 و35 من قانون التوجيه العقاري ، فقد أحالت في شروط منح الرخصة إلى القوانين المتعلقة بالتعمير ، وأهمها قانون التهيئة والتعمير في مادتين 48 و49 ، والتنظيمات المطبقة له.

1- في حالة وجود مخطط شغل الأراضي : إنه وطبقا للمادة 48 فإن منح الرخصة يخضع في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليه في مخطط شغل الأراضي للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، بحيث تصدر هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة.

2- في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي : لقد نصت المادة 49 على أنه :
" يمكن في حالة غياب شغل الأراضي المصادق عليه ، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ:

1 - القانون 29/90 السالف الذكر.

2 - مستخرج من الجريدة الرسمية عدد 86-1992.

1- البنايات والمنشآت اللازمة للري و الإستغلال الفلاحي.

2- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية .

3- التعديلات في البنايات الموجودة "

ومنه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة أعلاه، يتطلب ترخيصا مسبقا من وزارة الفلاحة وقد أحالت هذه المادة إلى التنظيم لتحديد شروط وكيفيات تطبيق أحكامه ، وقد صدر في هذا الشأن القرار الوزاري المشترك السالف الذكر بين وزير الفلاحة والسكن، يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات والذي سنتعرض لدراسة قواعده العامة، ثم المقاييس التقنية المعتمدة لذلك.

أ- **القواعد العامة:** وتتضمن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء وشروط تسليمها .

* **مجال التطبيق :** إن أي بناء يراد تشييده فوق الأراضي الفلاحية يجب أن يخصص لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الإقتصاد العام للنشاط أو السكن المستغل، على أن لا يفوق علو البنايات من أي نقطة من الأرض 09 أمتار¹.

* **شروط تسليم رخصة البناء:** إن كل من قانون التوجيه العقاري والتهيئة والتعمير وضعا شروطا خاصة للمستفيد من الرخصة، فقانون التوجيه العقاري وفي مادته 35 فقرة 02 نص على : "لا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في إطار الاحتياجات الذاتية"

فهذه المادة وسعت من دائرة الأشخاص المعنيين ، لكن ما المقصود بالملاك؟ هل يقصد به المفهوم التقليدي أو الجديد الوارد في المادتين 28/27 قانون التوجيه العقاري³ .

المشرع قصد المالك بالمفهوم التقليدي مادام انه قد أورد كل من الحائز والشاغل، وهما من ملاك الحقوق العينية العقارية، و يقصد بالمالك بالمفهوم التقليدي هو مالك المال العقاري .

كما أن الحائز هل يقصد به الحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري أو بمفهوم القانون المدني؟ هنا الحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري باعتبار أن المصطلح الذي يليه هو الشاغل، وقد يكون الحائز بسند كالمستأجر أو بدونه ، أو أي سند آخر دون شهادة الحيازة.

كما انه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 176/91 فإنه يجوز المستأجر أن يطلب رخصة البناء بعد موافقة المالك ، عكس قانون التوجيه العقاري الذي يجيز للشاغل والحائز طلب الرخصة دون اشتراط موافقة المالك فإن كان ذلك منطوقا بالنسبة للشاغل بسند فإنه من

1 - أنظر المادة 01 فقرة 03 من القرار الوزاري المشترك المذكور .

2 - تخضع إجراءات منح الرخصة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

3 - المادة 27 : " الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها "

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

غير المنطقي إعطاء هذا الحق للشاغل بدون سند، لذلك وجب الأخذ بالمفهوم الضيق للشاغل و اقتصار حق طلب الرخصة على صاحب السند فقط .

وبالرجوع إلى نص المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير التي نصت على أن : "حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض "

ومعنى ذلك أن المستفيد هو مالك المال العقاري دون مالك الحقوق العينية العقارية، وهذا يتناقض مع قانون التوجيه العقاري ، وهذا ما يؤكد قولنا بعدم وجود تناسق بين القوانين رغم أن المادة 35 من قانون التوجيه العقاري قد أحوالت إلى قانون التهيئة والتعمير، وهذا ما يؤدي إلى صعوبة التطبيق والوصول إلى نتائج متناقضة .

هذا وإن ارتباط حق البناء بحق الملكية يجد تطبيقا صارما في هذه الحالة ، إذ أن أي نقل للملكية كان ذلك عن طريق الإرث ، البيع أو الهبة لا يولد حقوق بناء جديدة ،فما يبقى على المالك الجديد والراغب في البناء أو التوسيع إلا أن يجري تعديلات أو تعليية في الحدود التي يسمح بها التنظيم¹.

هذا وإستثناء عن القاعدة المنصوص عليها في المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير والتي ربطت أصلا حق البناء بحق الملكية الممارس على الأراضي وإستثناءا يحق لحائزي عقد تخصيص إداري طلب رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا لقانون 19/87 كما سيأتي تفصيلها لاحقا.

ب- المقاييس المطبق على البناء: تختلف المقاييس المعتمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه فتميز بين :

* **البناءات المعدة للتجهيز :** - طبقا لنص المادة 03 من القرار الوزاري المذكور أعلاه،والتي نصت على أنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البناءات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية ، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس هكتارات ، وترفع هذه المساحة بخمسين مترا مربعا لكل هكتار إضافي .

* **البناءات المعدة للسكن :** - هناك ثلاث حالات:2

-**الحالة الأولى :** - إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة أقل من خمس هكتارات ، تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين

¹ - النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دراسة وصفية وتحليلية إصدارات دار هومة للأستاذ سماعيل شامة،ص 197 .

² - أنظر المادتين 05 و 06 من القرار الوزاري المشترك .

(1/250) من المساحة الإجمالية.

- الحالة الثانية : - إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمسة وعشر هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا (20م²) للمساحة المخصصة للبناء المذكورة أعلاه لكل هكتار إضافي.

- الحالة الثالثة : - إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق عشر هكتارات تحسب المساحة المخصصة للبناء كما ذكر أعلاه (الحالة الأولى) على أن يضاف إليها عشر متر مربع (10م²) لكل هكتار إضافي .

إن جميع الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة أو الضعيفة تخضع لنفس الأحكام والقواعد في منح رخصة البناء على النحو الذي تم تفصيله للبناء ضمن الأراضي الخصبة والخصبة جدا ، وأن تفريد المشرع لهذه الأخيرة بالحماية يرجع إلى الدور الاقتصادي والاجتماعي الذي تلعبه ، وكذا من خلال الأضرار التي تلحق تحويل هذه الأراضي الخصبة والخصبة جدا إلى أراض قابلة للتعمير.

غير أن القرار الوزاري المشترك لسنة 1992 ، وفيما تعلق بتحديد حقوق البناء على الأراضي الفلاحية ، فقد استثنى الأراضي الضعيفة بأحكام خاصة وذلك على النحو التالي:

* **البنيات المعدة للتجهيز:** لقد نصت المادة 04 فقرة 02 من القرار الوزاري المشترك: "لا تتجاوز مساحة البنيات 1/25 من مساحة الملكية، المحددة بنفس الشروط والزيادة إذا كانت الأراضي الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة"

* **البنيات المعدة للسكن:** لقد نصت المادة 06 فقرة 02 و03 من نفس القرار على:

- إذا كانت المساحة أقل من 1000 م² فإن المساحة المخصصة للبناء تقدر ب 1/10 من المساحة الإجمالية.

- إذا كانت أكبر من 1000 م² تضاف 20 م² لكل 1000 م² إضافي هذا بالنسبة للأراضي الضعيفة التي تتوفر على ضغوطات طبوغرافية ، أما التي لا تتوفر على ذلك، فإذا كانت مساحتها أقل من 1000 م² فإن البناء يكون على مساحة 1/100 من المساحة الإجمالية ، أما إذا كانت مساحتها أكبر من 1000 م² نضيف 20 م² لكل 1000 م² إضافي .

إما بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الموزعة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87¹ ، فإن المستفيد له حق إنتفاع دائم و الذي تم تحويله إلى

1 - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية لسنة 1987 العدد 50.

حق إمتياز بمقتضى القانون 103/10¹ ، وبالتالي فهو يعد بمثابة مالك عقاري طبقا للمادة 27 من قانون 25/90 وهذا ما يخول له الحق في طلب رخصة البناء، والتي تخضع في شروطها وإجراءاتها إلى القواعد العامة المقررة لمنحها طبقا للقواعد المذكورة أعلاه على أن يقدم في ملف الطلب نسخة من العقد الإداري الذي تم بموجبه تخصيص قطعة الأرض محل طلب الرخصة وذلك طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 34 من المرسوم 176/91 والمؤكد بالمادة 10 من القرار الوزاري المشترك .

- رخصة البناء في الأراضي الزراعية الخصبة والخصبة جدا التي تم تحويلها إلى أرض قابلة للتعمير

لقد نصت المادة 36 من قانون 25/90 على أنه : " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه ، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما " وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به .

فمنظرا للتوسع العمراني للمدن وزيادة الطلب على الأراضي القابلة للتعمير وفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها في المادة 36 أعلاه، والمتعلقة أساسا بضرورة إجراء عملية التحويل بموجب أدوات التهيئة والتعمير، ويتطلب ذلك إستصدار نص تشريعي لتحديد قطعة الأرض المعنية بالعملية ، وتحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق عملية التحويل وكذا قيمة التعويض المترتب عن النقص في القيمة ، وقد اعتمد المشرع الجزائري في عملية تحويل الأراضي الفلاحية على طبيعة التربة كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية للتحويل .

كما أن المشرع قد وضع ضوابط على كل عملية عقارية منسبة على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تحول الأرض عن وظيفتها الأساسية وهذا ما نصت عليه المادة 55 من قانون ت ع على أن كل معاملة عقارية يكون موضوعها أرض زراعية ، يجب أن تنجز وذلك تحت طائلة البطلان في عقد رسمي وأن لا تؤدي إلى الإضرار بالأرض الزراعية وذلك بجعلها غير قابلة للإستثمار أو بتحويلها عن وجهتها الفلاحية² وأن لا تسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه ومن ذلك تقسيم الأرض الفلاحية أو تجزئتها ، والتي يجب أن تخضع إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها ، وقد صدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد

1 - القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت 2010 ال الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

2 - قرار المحكمة العليا رقم 130980 المؤرخ في 1998/02/23 المتعلق بتغيير الوجهة الفلاحية لأرض فلاحية، قرار غير منشور أنظر حمدي باشا عمر، القضاء العقاري دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر . الطبعة الأولى لسنة 2002

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

لشروط تجزئة الأراضي¹، والذي حدد في المادة 02 منه المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية بالهكتار معتمدا في ذلك على المنطقة ونوعية الأراضي ونوعية المزروعات..

وبالتالي فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في ملكية عقارية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم المذكور أعلاه ، فيكون التعامل ممنوعا بقوة القانون كعمليات قسمة التركة، فإذا كانت مساحة أصغر حصة تقل عن المساحة المرجعية وجب رفض الطلب ، و نفس الحكم ينطبق بالنسبة لتأجير جزء من الأرض .

أما بالنسبة للقسمة ما بين المستثمرين المستفيدين من المستثمرات الجماعية في إطار قانون 19/87 فإضافة إلى شرط المساحة المرجعية، وجب إضافة شرط أن لا يكون الحد الأدنى للشركاء أقل من ثلاث².

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية الواقعة خارج صنف الأراضي الخصبة جدا والخصبة فقد نصت المادة 36 فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري : " تحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى "

أما عن الآثار المترتبة عن تحويل الأراضي الخصبة والخصبة جدا، فقد نصت المادة 37 من قانون 25/90 على : "يجب ان يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه "

هنا يمكن طرح السؤال الآتي: ما هو أساس قيام المسؤولية عن التعويض؟

المعنى المقصود هو قيام المسؤولية الموضوعية التي من أركانها ، الفعل الغير المشروع، الضرر والعلاقة السببية ، والضرر المقصود هنا هو النقص في القيمة.

إن هذه المسؤولية قائمة على نص قانوني ، إلا أنه من جهة أخرى فإن التحويل في الأرض أصبح مشروعا من خلال النصوص السابقة ، فلا مجال عن التعويض أصلا، لكن هذا التعويض مبني على أساس الإنقاص في القيمة.

لكن يثور التساؤل ما المقصود بالنقص في القيمة ؟

هل القيمة الاجتماعية أو الطاقة الإنتاجية أو القيمة النقدية ، أو المردود الفلاحي ، لو قلنا من حيث الثمن ، فالمعلوم لدينا أن العقار الحضري أغلى من العقار الزراعي في القيمة التجارية

1 - مرسوم تنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .الجريدة الرسمية 1997 العدد 84 .

2 - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 490/97 السالف الذكر.

لذا ربما يقصد منه الطاقة الإنتاجية¹.

أما فيما يتعلق بقيمة التعويض فإنه يتم تحديدها من قبل مديرية أملاك الدولة التي تقوم بتقديم النقص في القيمة ، بناء على معايير معينة.

- بعض النصوص التي صدرت لحماية وحسن استغلال الأراضي الفلاحية:

لقد صدرت تعليمة عن رئيس الجمهورية تحت رقم 005 المؤرخة في 14/08/1995، التي تقضي بضرورة قيام جميع المسؤولين على كافة المستويات بالمحافظة على الموارد المتمثلة في الأراضي الفلاحية كحتمية أساسية وكنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها وتطبيقها في مجال التهيئة والتعمير والتجهيز، كما تطالب بإنشاء جهاز مراقبة على المستوى المحلي للتأكد من الاحترام الكامل للقوانين في مجال المحافظة على الأراضي الفلاحية ، وكذا إخطار كافة السلطات القضائية بكل تجاوز أو مخالفة يتم ملاحظتها.

وتنفيذا لهذه التعليمات، فقد صدر منشور وزاري مشترك بتاريخ 02/03/1997 تحت رقم 064 بين وزراء الداخلية والسكن والفلاحة والصيد البحري ووزير المالية موجه إلى السادة الولاة ، يهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية ، والذي قد أتى ببعض الأحكام تتمثل في :

1- في حالة وجود أدوات التهيئة والتعمير:

فإن البناء ضمن الأراضي الفلاحية يتم وفقا لقواعد مخطط شغل الأراضي وأن أي بناء على الأراضي التي تم دمجها ضمن الأراضي القابلة للبناء ، وذلك بعد إتباع إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ، حسب الطبيعة القانونية للأرض الفلاحية.

2- في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير: في هذه الحالة تطبق القواعد القديمة للتهيئة والتعمير (PUD)-PUP وتنقسم إلى قسمين :

* بالنسبة للجماعات المحلية المرتبطة باللجنة السامية لمنح الرخصة المسبقة للبناء – الترخيص- المنشأة بموجب القرار الوزاري رقم 11 المؤرخ في 13/06/1996 الصادر عن رئيس الحكومة والتي يترأسها الوزير المكلف بالسكن، فإن أي مشروع لبناء تجهيزات تحمل طابع المصلحة العامة، تخضع للشروط التي تم إدراجها من قبل اللجنة .

1 - الأستاذة لحو غنيمية، نفس المرجع السابق .

* في حالة عدم إرتباطها بالجماعات المحلية، فإن كل المشاريع ذات المنفعة العامة، يجب الحصول على ترخيص مسبق من مديرية الفلاحة والسكن للولاية والاراضي الخصبة والخصبة جدا محمية بقوة القانون .

3- بالنسبة للأراضي التي تم إدراجها ضمن مخطط التهيئة والتعمير والمملوكة ملكية خاصة: منح لأصحابها أو المالكين أولوية استعمال حقوق البناء بشرط أن يكون إنجازه مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير ، وفي حالة وضع تجهيزات عمومية، فإن حيازة الأراضي الفلاحية لا يمكن أن يتم إلا من خلال إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية المملوكة ملكية عامة الموجودة ضمن المناطق الحضارية يمكن تحويلها بموجب أدوات التهيئة والتعمير ، وذلك بموجب قرار من الوالي يتعلق بالإدماج أو بالتنازل عنها ، ونفس الأمر يتعلق بمدير أملاك الدولة ، وهذا القرار في الحالتين يسمح بالحصول على رخصة بناء .

كما نص المنشور الوزاري على تحويل جزء أو كل من المستثمرات الفلاحية المنشأة بموجب قرار من الوالي، ويترتب عن كل تحويل تعويض مالي أو عقاري .

كما خول المنشور الوزاري للوالي المبادرة بإتخاذ بعض الإجراءات الإحترازية ومنها :

* توقيف جميع أشغال البناء غير المرخصة، مع إلغاء جميع المستندات والقرارات المنجزة .

* وجوب إستشارة جميع المصالح الولائية، وذلك قصد التمكن من تقدير الإحتياجات الضرورية عند إنجاز مخططات التهيئة والتعمير قصد الإستغلال الحسن والجيد للعقار الفلاحي .

ولكن السؤال المطروح: هل أن إجراءات نزع ملكية أرض فلاحية للمنفعة العامة يشترط ضرورة صدور نص تشريعي لتحويلها من صنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير، وذلك في حالة ما كان المشروع خاص بإنجاز بنايات تماشيا مع المادة 36 من قانون التوجيه العقاري التي اشترطت نص تشريعي وليس قرار من الوالي ؟

الفرع الثاني : بالنسبة للأراضي الغابية :

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة للأماكن الغابية، نظرا للوظيفة الإقتصادية والبيئية، ودورها في التوازن الإيكولوجي للمحيط .

ولقد اخضع المشرع الجزائري الأراضي الغابية لنظامين مزدوجين من حيث منح الترخيص بالبناء، الأول خاضع للنظام العام للغابات طبقا لقانون 12/84¹

والثاني خاضع لقانون البيئة رقم 03-10² والذي سنتناوله ضمن المناطق ذات الميزات الطبيعية.

و قبل التطرق إلى البناء في الأراضي الغابية ، وجب تحديد مفهوم الغابات في القانون الجزائري وكذا تصنيف هذه الأملاك .

أولا : تعريف الأراضي الغابية :

طبقا لقانون 12/84 وفي المادة 07 منه نص على ما يلي: «تخضع للنظام العام للغابات كل من : الغابات- الاراضي ذات الطابع الغابي – التكوينات الغابية الاخرى».

لقد نصت المادة 08 منه على " يقصد بالغابات جميع الاراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية"

فكان هذا النص مبهما وغامضا ليأتي نص المادة 09 ليكمل التعريف حيث ينص: " يقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل :

- مائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة .

- ثلاثمائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة"

- كما عرفت المادة 10 الأراضي ذات الطابع الغابي : " جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر وأنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة ، والتي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 08 و09 من نفس القانون .

-جميع الأراضي التي لأسباب بيئية إقتصادية، يركز إستعمالها الأفضل على إقامة غابة ما

"

كما عرفت المادة 11 التكوينات الغابية بأنها النباتات على شكل أشجار المكونة لتجمعات أشجار وشرائط و مصدات للرياح وحواجز مهما كانت حالتها .

ولقد طرح هذا التعريف بعض الإشكالات الهامة من خلال المعيار العددي فماذا يعتبر التجمع الذي يحتوي على ما دون الأعداد المذكورة ؟ وكيف يمكن لنا أن نقوم بالتعداد؟

وأمام هذا النقص جاء قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، حيث أدخل الأراضي الغابية ضمن القوام التقني للأملاك العقارية³ ، ثم عرفها بالمادة 13 منه على أنها كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار في المنطقة الرطبة وشبه

¹ - قانون 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984، يتعلق بالنظام العام للغابات الجريدة الرسمية لسنة 1984 العدد 26.

² - قانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية 2003 العدد 43.

³ - أنظر المادة 03 من قانون 90-25.

الرطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على ان تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة .

كما أن نص المادة 14 منه، قد أتت بنفس التعريف للأراضي ذات الطابع الغابي في نص المادة 10 من قانون 12/84.

وفي الأخير يمكن إعطاء تعريف للغابة على ضوء ما سبق¹: "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 96 ضمت الغابات إلى الملكية العمومية التي تعود إلى المجموعة الوطنية ، وهذا ما أكدته المادة 12 من قانون 90-230 المتعلق بالأموال الوطنية، حيث تم إدماج الغابات ضمن الأملاك العمومية بحكم طبيعتها، وقد اعتبرها المشرع كذلك بهدف المحافظة عليها وعدم تمكين الخواص من تملك أرض تحتوي على ثروة غابية ، واعتبرها قانون 90-30 ضمن الملكية العمومية الاقتصادية، والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ، وهذا خارج عن النظم والمبادئ الكلاسيكية لتسيير الأملاك الوطنية³.

ثانيا : الترخيص بالبناء ضمن الأراضي الغابية:

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

أ- الترخيص المتعلق بممارسة الأنشطة الصناعية:

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

كما لا يجوز إقامة فرن للجير أو الجبس أو مصنع للآجر أو القرميد أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدرا للحرارة داخل الأملاك الغابية

1 - نصر الدين هنوني ، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط 2001 ص 23.

2 - قانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية لسنة 1990 عدد 52 .

3 - في منظور الفقه التقليدي فإن الأملاك التي لها أهداف امتلاكية لا تكون ضمن الأملاك العمومية بل تدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة أو بالمقابل فإن بعض الفقهاء المحدثين وعلى رأسهم الأستاذ دينوبار يعتبرون أن الأملاك العمومية هي ثروات، التي تستطع المجموعات العمومية أن تضمن لها استغلالا، بمعنى استعمالها وتمييزها لتجني منها فوائد بصفة عقلانية راجع في ذلك :

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

الوطنية او على بعد يقل عن كلم واحد منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقا للتنظيم الجاري به العمل¹ .

كما أنه لا يجوز إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلومترين منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات².

كما أنه وفي مجال الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري فإنه لا يجوز إقامة أية خيمة أو خص أو كوخ أو حظيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية أو على بعد أقل من 500 متر منها بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات³.

- وهنا يمكن أن نعتبر أن هذه الرخصة مؤقتة قابلة للسحب ، ولا يمكن إعتبار هذه الرخصة بمثابة رخصة بناء، لأن معايير الرخصة لا تنطبق عليها لأن هذه المنشآت لا تعتبر بناية ، ويمكن إعتبار الرخصة ممنوحة في إطار شغل مؤقت لجزء من الثروة الغابية . يجوز سحبها متى رأت أن هناك إخلالا بالالتزام دون اللجوء إلى القضاء، على عكس رخصة البناء التي تمتاز بالديمومة، وتطرح المنازعات المتعلقة بها أمام القضاء .

ملاحظة: لقد أوجب المشرع أن تترك مسافة معينة ما بين 500 متر إلى كيلومترين بمحاذاة الغابة، والتي تعد بمثابة إرتفاقات لهذه الاخيرة، الهدف منها تأمين سلامتها من الحرائق و الرعي غير المرخص والحرق والتلويث .

ب- الترخيص بالبناء المتعلق بإقامة بنايات للسكن :

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

وفي هذا الشأن نصت المادة 35 من نفس القانون على أنه : ترتب أنواع الاستغلال المرخص بها على عدة أصناف منها على الخصوص تلك المتعلقة بـ:

- المنشآت الأساسية للأملاك الغابية الوطنية .

1 - المادة 28 من القانون 12/84، المتعلق بالنظام العام للغابات المؤرخ في 23 يونيو 1984، المعدل و المتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 12/02/1991.

2 - أنظر المادة 30 من نفس القانون.

3 - أنظر المادة 29 من نفس القانون .

- ويمكن ان نذكر البناءات المخصصة للإدارات التي تتم لحماية الغابة، أو لبعض الفئات التي تستغل الموارد الطبيعية للغابة، والتي من شأنها أن ترفع في الطاقة الإنتاجية للغابة، وذلك بموجب ترخيص مسبق طبق لنص المادة 31 من نفس القانون: « يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات».

- ويتم منح الرخصة طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 176/91.

- ومما يلاحظ أن تسليم الترخيص من قبل الوزارة المكلفة بالغابات تعتبر مركزية وهو من الناحية العملية صعبة المنال، قد يكون من الأفضل أن تمنح من قبل الوالي الذي في كل الأحيان تساعد المصالح التقنية الولائية للغابات، وبهذه الكيفية نضمن السرعة والنجاحة في البث والفصل في مثل هذه القضايا التي تتطلب التواجد في عين المكان، بالإضافة الى مراعاة أهداف أخرى تكون أشمل وأعم¹ قصد توفير حماية أكبر للثروة الغابية والمقدرة حسب الإحصائيات ب 3,9 مليون هكتار وتمثل ما يعادل 1,64 % من المساحة الكلية².

الفرع الثالث : بالنسبة للمناطق ذات الميزات الطبيعية

إن موضوع رخصة البناء وحماية البيئة يدفع نوعا ما إلى الحيرة، ذلك أنه يجمع بين موضوعين يبدوان متناقضين، ذلك أن الجمع بين البناء والبيئة كالجمع بين النار والماء³، كما أن قانون العمران سيطرت عليه طويلا في الدول المتقدمة فكرة استهلاك المجال ، بينما ظهر قانون البيئة في بداية نشأته مضادا لقانون التعمير هادفا لحماية الوسط الطبيعي من تعسفات المهتمين العموميين والخواص.

وبظهور جمعيات الدفاع عن البيئة وانتشار الأفكار الإيكولوجية وظهر القوانين ، جعلت قانون العمران يتراجع ليستوعب هذه الأفكار الجديدة ويتبناها.

وفي هذا الصدد فإن قانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة وطبقا للمادة 17 منه قد أخضع بعض المناطق التي تمتاز ببعض الميزات الطبيعية والبيئية إلى حماية خاصة، نظرا لما تحتويه من تنوع بيولوجي من حيث النباتات والحيوانات ، أو بغرض تسخيرها لفائدة الأبحاث العلمية ، وفرض على إقامة أي منشأة صناعية مصنفة، بموجب هذا القانون والتي من شأنها أن تؤثر على البيئة أو المحيط أو المواقع والمعالم السياحية إجراءات صارمة؛ كما أن الوزارة المكلفة بالبيئة أعدت مخطط وطنيا للنشاط البيئي والتنمية المستدامة ، يتضمن مجمل النشاط المزمع القيام بها ضمن هذه المناطق .

¹ - نصر الدين منوني، نفس المرجع السابق ص 63.

² - L'agriculture dans l'économie nationale « ministère de l'agriculture , les ressources en eau. p8.

³ - بناصر يوسف. -رخصة البناء وحماية البيئة- في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية. الاقتصادية والسياسية ، عدد 4 سنة 1993 ص 840.

كما ان المشرع قد فرض قيودا صارمة على البناء على بعض المناطق التي تمتاز بتعرضها لكوارث طبيعية، نظرا لخطورة البناء عليها.

1/ الترخيص بالبناء ضمن المجالات المحمية:

إن المشرع قد وضع تعريف للمجالات المحمية في نص المادة 29 من قانون البيئة على أنه:

" تعتبر مجالات محمية وفق هذا القانون، المناطق الخاضعة إلى أنظمة خاصة لحماية المواقع والأرض والنبات والحيوان والأنظمة البيئية وبصفة عامة تلك المتعلقة بحماية البيئة "

كما ان المادة 31 منه نصت على أنه : " تتكون المجالات المحمية من:

- المحمية الطبيعية التامة
- الحدائق الوطنية
- المعالم الطبيعية
- مجالات تسيير المواضع والسلالات
- المناظر الأرضية والبحرية المحمية
- المجالات المحمية للمصادر الطبيعية المسيرة".

- ونظرا لخضوع نفس المجالات المحمية المذكورة أعلاه ، لنفس النظام القانوني في تسييرها، رغم وجود بعض الفروقات غير الجوهرية، والتي تمس بعض الجوانب فقط، فإننا سنقتصر في دراستنا على المحميات الطبيعية التامة .

- إن القانون 03-10 قد أحال إلى التنظيم لتحديد كفاءات تطبيق أحكامه، وبما أن التنظيم لم يصدر إلى حد الساعة ، فإن المادة 113 من نفس القانون قد أحالت إلى النصوص التنظيمية السارية المفعول قبل صدور قانون 03-10.

- إن المحمية الطبيعية التامة تضم بعض الأجزاء الغابية¹ والمواقع البحرية والمناظر الأرضية ، وبعض مواضع تكاثر السلالات الحيوانية.

- حيث أن المشرع لم يقدم تعريفا لهذه الأخيرة¹، وإنما اعتمد على الأهداف التي من أجلها تم إنشاء هذه المحميات ، والمتمثلة أساسا في الحفاظ على نوع معين من النباتات والأصناف الحيوانية النادرة ، وكذلك لضرورة إجراء بعض الأبحاث العلمية .

1 - لقد نصت المادة 90 من قانون 12/84 على أنه: " يجوز تحويل بعض أجزاء من الثروة الغابية قصد انشاء حظائر وطنية أو محميات طبيعية وتخضع في هذه الحالة إلى القوانين المنظمة للبيئة".

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

- وبالتالي فإنه لا يمكن القيام بأي نشاط أو القيام بأشغال أو إنجاز أي ورشات دون الحصول على ترخيص مسبق من إدارة البيئة، حيث أن هذه المحميات يصل فيها الحد إلى المنع المطلق لإقامة أي نشاط.

- والمحميات الطبيعية تقترب كثيرا في مفهومها إلى الحظائر الوطنية التي وإن كانت تمتاز ببعض الميزات في كونها أقاليم واسعة نسبيا، حيث تمثل واحدا أو عدة أنظمة بيئية ECOSYSTEMES قليلة أو معدومة التغيير، أين تكون الكائنات النباتية أو الحيوانية ، المواقع والمواطن Les habitats تمثل أهمية خاصة أين يسمح للجمهور الزائر بالدخول لأغراض ترفيهية وثقافية عكس المحميات الطبيعية التي لا تكون مفتوحة للجمهور طبقا لتعريف MORAND DEVILLER².

- ومما يلاحظ أن المشرع الجزائري في ظل قانون البيئة 83-03 قد أثر الحظائر الوطنية على المحميات الطبيعية باعتبار أن هذه الأخيرة تضم في مضمونها الحظائر الوطنية، كما أن الجزائر لا تتوفر على محميات طبيعية على عكس الحظائر الوطنية والتي تضم 08 حظائر وطنية³ تختلف درجة الحماية فيها بحسب كل منطقة من الحظيرة.

1- منطقة الإحتياط الكلي: Zone de réserve intégrale

وتتضمن المناطق التالية:

*- القسم المدعو بدائيا أو وحشيا : -classe prunitive ou sauvage- وضمن هذا الجزء فإنه يحظر البناء أو إنجاز مشاريع كبرى، وكل تغيير من شأنه أن يمس أو يضر بالمحيط الطبيعي.

*- القسم المدعو ضعيف النمو: -Classe à faible croissance- وهو القسم الذي يخصص لحماية المنطقة البدائية أو الوحشية ، ويمكن أن تستعمل كمكان للتخميم.

*- قسم الضاحية: -Classe périphérique- يستعمل هذا القسم كمكان لإقامة كل أنواع المباني ، ويمكن أن تعبر هذا القسم طرقات هامة.

- وهذا الجزء الأخير من الحظيرة لا يمكن مباشرة أي نشاط أو أشغال بناء عليه إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من وزير البيئة، بعد تقديم دراسة التأثير في البيئة لضمان عدم تأثير هذه الأشغال على التنوع الطبيعي والجمالي للمجالات المحمية⁴ ، وتكون هذه المباني بقصد إضافة قيمة لهذه المحميات وللإحتياجات الضرورية لتسييرها.

¹ - سواء تعلق الأمر بقانون الغابات أو قانون البيئة.

² - MORAND DEVILLER (j) ; « le droit de l'environnement » collection que sais-je » édition PUF. France 1987 page 63.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 144/87 المؤرخ في 16 جوان 1987 المتعلق بتصنيف الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية.

⁴ - انظر المادة 33 من قانون 10-03.

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

- وحسب الأستاذة اني روسو (A) Rouso¹ فإن الحظيرة الوطنية بفرنسا هي إقليم يشمل بالخصوص على منطقة مركزية عادة غير مسكونة خاضعة لحماية و منطقة محيطة أين تكون هناك تنمية للنشاطات ، وبقلب المناطق المركزية توجد ما يسمى بالإحتياطات الكلية Les réserves intégrale مع امتيازات مدعمة حتى تضمن حماية أكبر لبعض العناصر من حيوان ونبات .

ويتم تقديم ملف طلب رخصة البناء طبقا للقواعد العامة السالفة الذكر، كما تم فرض بعض القيود على المجالات المصنفة فيجب على كل شخص مالك للمصنف أن يعلم المشتري أو المستأجر أو المتنازل له بوجود تصنيف عندما يكون العقار محل معاملة و كذا الوزارة المكلفة بالبيئة في ظرف 15 يوما².

2/ الترخيص بالبناء المتعلق بالمؤسسات المصنفة:

لقد أخضع المشرع الجزائري المؤسسات المصنفة إلى أحكام قانون حماية البيئة في منح رخصة البناء، حيث نصت المادة 18 من نفس القانون : " تخضع لأحكام هذا القانون المصانع والورشات والمشاكل ومقالع الحجارة والمناجم ، وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي،عمومي أو خاص،والتي قد تتسبب في أخطار على الصحة العمومية،والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والمواد الطبيعية والمواقع والمعالم السياحية،أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار " .

- وقد جاءت المادة 19 من نفس القانون لتفصل هذه الأحكام والضوابط حيث نصت على: « تخضع المؤسسات المصنفة ، حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تنجر عن إستغلالها ، لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة أو الوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوصا عليها في التشريع المعمول به ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي»

- كما نصت المادة 08 من قانون 90-25 على : " يجب تصميم المنشآت والبنائيات ذات الإستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة"

- الحالة الأولى: في حالة ما إذا كان إنجاز هذه المؤسسات على منطقة سياحية أو أثرية أو فلاحية ، فإنها تستوجب ترخيص من الوزير المكلف بالقطاع ، ووزير البيئة وذلك بعد تقديم دراسة التأثير في البيئة.

- الحالة الثانية: إختصاص الوالي بمنح الترخيص

¹ - Rouso (A) « Le droit du paysage ,un nouveau droit pour une nouvelle politique » in revue le courrier de la cellule environnement , INRA n : 26 paris 1995 PAGE 32.

² - أنظر المادة 34 من قانون 10-03.

طبقا لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فإن طلب الرخصة يجب أن يتضمن قرار من الوالي للترخيص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
كما يجب أن يتضمن الملف:

أ- مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية وفي هذا المجال يجب تحديد جميع المواد السائلة والغازية وكميتها ودرجة إضرارها بالصحة العمومية وبالزراعة الموجودة في المياه القذرة المصروفة ، وانبعث الغازات وتراتب المعالجة والتخزين والتصفية ، وكذا مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري ومؤسسات إستقبال الجمهور.

ب- إحضار وثيقة مدى التأثير في البيئة¹ أو موجز التأثير في البيئة طبقا لنص المادة 21 من قانون 03-10 وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بمدى التأثير والذي أبرز ما يجب أن تتضمنه الدراسة وكيفية إجراءات طلبها واستصدارها.

محتوى الدراسة : يجب أن تتضمن الابعاد والآثار المتوقعة على المحيط بصفة إجمالية ، خاصة منها الثروات الطبيعية والفلاحية والغابية والسياحية التي تمسها الأشغال وأعمال التهيئة وكذا الأسباب التي من أجلها تم إعتقاد المشروع المضررة بالبيئة والتدابير التي ينوي صاحب المشروع القيام بها لإزالة عوائق المشروع المضررة بالبيئة .

إجراءات استصدارها : يقدم الطلب إلى الوالي في 3 نسخ، يحول إلى الوزير المكلف بالبيئة من اجل اتخاذ القرار بأخذ الدراسة بعين الاعتبار ويقوم الوالي بإجراءات شهر الدراسة في الأماكن العمومية، وكذا في الجرائد اليومية بقصد تقديم الغير لملاحظاته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا .

- لتبقى سلطة القرار النهائي للفصل في قرار استصدار دراسة التأثير في البيئة إلى وزير البيئة بالقبول أو بالرفض، وتتجز الدراسة على نفقة صاحب المشروع من قبل مكاتب دراسات وخبرات معتمدة من الوزارة المكلفة بالبيئة.

- **الحالة الثالثة :** قد يكون منح الترخيص من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كانت المنشآت لا تتطلب إقامتها دراسة تأثير ولا موجز التأثير².

كما أن المنشآت التابعة للدفاع الوطني تخضع في تنفيذ أحكام المادة 19 إلى الوزير المكلف بالدفاع الوطني³.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المتعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة، ج ر لسنة 1990 عدد 10 المؤرخ في 27 فيفري 1990.

2 - أنظر المادة 19 فقرة 02 من قانون 10/03.

3 - أنظر المادة 20 من نفس القانون.

الفصل الأول: شروط واجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

- فيما يتعلق بالمؤسسات غير المصنفة: المؤسسات غير المصنفة هي التي لم يتم إدراجها ضمن المادة 23 من قانون 10-03.

- لقد نصت المادة 47 من نفس القانون على أنه : طبقا للمادتين 45 و46 يحدد التنظيم المقتضيات المتعلقة بما يلي:

- الشروط التي ينظم ويراقب بموجبها تطبيقا للمادة 45 بناء العمارات وفتح المؤسسات غير المسجلة في قائمة المنشآت المصنفة المنصوص عليها في المادة 23 أعلاه.

- المادة 45 من قانون 10-03: " تخضع عمليات بناء واستغلال واستعمال البنايات والمؤسسات الصناعية والتجارية، إلى مقتضيات حماية البيئة وتفادي إحداث التلوث الجوي والحد منه ".

- ومما يستخلص من النصين أن المؤسسات غير المصنفة تخضع بنفس الشروط والإجراءات للحصول على رخصة البناء بنفس القواعد المذكورة سابقا.

3/ البناء ضمن المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية :

لقد عرفت الجزائر في السنوات الأخيرة ، العديد من الكوارث الطبيعية ، كالألزال والفيضانات ، جعلت من ضرورة إصدار قوانين وتنظيمات تحكم البناء ضمن هذه المناطق أمرا لا بد منه.

- ولعل زلزال 21 ماي 2003 قد أدى إلى الإسراع في إصدارها، نظرا للنقائص التي أثبتتها هذه القوانين في الميدان ، وقد صدر في هذا الشأن القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير ومن بين ما أتى به اشتراط أن يتم دراسة المشروع ، واشتراط الدراسات التقنية بالهندسة المدنية للهياكل وكذا الأشغال الثانوية ، وإلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين بزيارة البنايات في طور الإنجاز و الإطلاع على الوثائق في أي وقت¹.

كما أن القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة² نص على إجراءات صارمة لتحديد البناء ومنعه في أحيان أخرى ضمن هذه المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية وقد صنفها إلى:

- الأحكام الخاصة بالبناء ضمن المناطق ذات النشاط الزلزالي والخطر الجيولوجي .

- الأحكام الخاصة بالبناء ضمن المناطق المعرضة لخطر الفيضان.

أ/ الأحكام الخاصة بالبناء ضمن المناطق ذات النشاط الزلزالي والخطر الجيولوجي:

1 - أنظر المادة 73 من قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004.

2 - قانون 20-04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج 2004 العدد 84.

هنا الحق في البناء يختلف بحسب الخطر الذي تتعرض له المنطقة.

المناطق المعرضة للزلازل والخطر الجيولوجي : لقد نصت المادة 18 من نفس القانون على وجوب أن يحتوي المخطط العام الوقاية من الأخطار الكبرى على تحديد النواحي والولايات والبلديات والمناطق التي تحتوي على قابلية خاصة بحسب أهمية الخطر المعني عند وقوعه.

- وتعتبر منطقة البحر الأبيض المتوسط ،منطقة ذات نشاط زلزالي نشط،وتعتبر الولايات الشمالية من الجزائر من ضمن الخطر الزلزالي .

وقد نصت المادة 22 من نفس القانون : " يمكن للمناطق المعرضة للزلازل والأخطار الجيولوجية، وبحسب أهمية الخطر أن ينص المخطط العام للوقاية من الزلازل أو الأخطار الجيولوجية على إجراءات تكميلية لمراقبة البناءات والمنشآت والهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل غير المحينة أو إجراء الخبرة عليها " .

وبالتالي فإن أي إنجاز جديد يجب أن يتم تصميمه وفق البناءات المضادة للزلازل ويراعى في ذلك :

- نوعية الأرض أو التربة التي سيقام عليها البناء.

- نوعية ودرجة مقاومة المواد التي تستعمل في إنجاز هذه المنشآت ،وهذا طبقا لمعايير محددة ومضبوطة دوليا ، ولهذا فقد تم إنشاء المركز الجهوي لمراقبة نوعية مواد البناء ومقره بالشلف الذي يسهر على مراقبة المواد المستعملة في البناء.

- إجراء رقابة دورية بالنسبة للمصالح التقنية ومكاتب الدراسات خلال جميع مراحل الإنجاز.

- إدماج معايير الحماية الدولية في البناء عن طريق اتباع نفس المناهج والطرق في البلدان التي تعرف نشاطا زلزاليا معتبرا.

فيما يتعلق بإعادة ترميم المباني التي تعرضت لخطر زلزالي أو جيولوجي فقد نصت المادة 23 على انه: " لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كليا أو جزئيا، بسبب وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها" .

فقبل أي ترميم يجب أن يتم دراسة المبنى دراسة تقنية للتأكد من إمكانية صموده بعد القيام بترميمه أو تقرير بوجوب هدمه كليا نظرا للضرر الجسيم الذي أصاب المبنى،والذي لا يمكن ترميمه من جديد خاصة للبناءات القديمة نوعا ما ، والتي وجودها يشكل خطرا على ساكنيها.

- المناطق ذات النشاط الزلزالي والخطر الجيولوجي العالي أو الكبير:

لقد نصت المادة 19 من نفس القانون : " دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يمنع البناء منعا باتا، بسبب الخطر الكبير في المناطق ذات الخطورة التالية:

- المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا.

- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي ".

وهنا فإن المناطق ذات الصدع الزلزالي هي المناطق التي ومن جراء النشاط الزلزالي قد تركت شقوقا وصدوعا واسعة وتجاويف في قشرة الأرض لا يمكن تسويتها. أما ذات الخطر الجيولوجي فهي المناطق التي تكون معرضة لإنزلاقات التربة غير المتماسكة من جراء الانجراف أو هشاشة الأرض ، أو التي تحوي على براكين سواء كانت خامدة أو نشيطة.

بحيث أن هذه المناطق المعرضة أكثر من غيرها إلى كوارث طبيعية، تكون مثقلة بارتفاع عدم البناء عليها ، وكل البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون يجب إتخاذ التدابير اللازمة لإجلاء سكانها وإبعادهم إلى المناطق الأكثر أمنا¹.

ب/ الأحكام الخاصة بالبناء ضمن المناطق المعرضة لخطر الفيضان:

هذه المناطق تخضع في الترخيص ضمنها إلى درجة الخطر الذي تتعرض له ، وقبل ذلك فيجب أن يوضح المخطط العام للرقابة من الفيضانات، المناطق القابلة للتعرض للفيضان بما في ذلك مجاري الأودية والمساحات الواقعة أسفل السدود المهتدة بهذه الصفة في حالة انهيار السد.

- فإذا كنا بصدد منطقة تقع فوق الارتفاع المرجعي للتعرض للفيضان ، فإنه يجب أن توضح رخصة البناء تحت طائلة البطلان ، مجموع الأشغال وأعمال التهيئة والقنوات أو أشغال التصحيح الموجهة للتقليل من خطر المياه على سلامة الأشخاص والممتلكات².

أما إذا كانت هذه المناطق ما دون الارتفاع المرجعي، فإن هذه المساحات تكون مثقلة بارتفاع عدم البناء عليها مطلقا طبقا لنص المادة 03/24 من نفس القانون، وهذا ما أكدته المادة 19 والتي نصت على حظر البناء حظرا مطلقا بسبب الخطر الكبير ضمن الأراضي المعرضة للفيضان، ومجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان المحدد في المادة 24 أعلاه. كما كان الحال في فيضانات أكتوبر 2008.

1 - أنظر المادة 20 من قانون 20/04.

2 - أنظر المادة 25 من نفس القانون.

الفصل الثاني

معاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء
في المناطق الخاصة وتسوية المنازعات
المتربة عنها

إن المخالفات لرخصة البناء كثيرة ومتعددة لذلك فإن المشرع رصد لها أصنافا متعددة من الأعوان والذين خول لهم الصلاحية في معاينة المخالفات لرخصة البناء وإثبات ذلك في محاضر تحال بعد ذلك إلى الجهات المختصة لتقرر بشأنها ما تراه مناسبا وقد حددت هاته الأصناف في العديد من النصوص القانونية كقانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى ذات الصلة بهذا الأخير، إلا أنه ونظرا لاختلاف طبيعة المخالفات المتعلقة برخصة البناء فإن الجهات القضائية التي ستكون مختصة بالنظر فيها ستكون بدورها مختلفة ومن ذلك فإن هذا الاختصاص سيكون موزعا بين كل من القضاء الجزائي والقضاء الإداري والقضاء الاستعجالي العادي منه والإداري، ومن ثمة فإننا سننظر في دراسة هذا الفصل وذلك من خلال مبحثين:

- معاينة المخالفات وإثباتها.

- تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة .

المبحث الأول: معاينة المخالفات و إثباتها

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

- الأعوان المكلفون بمعاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء

- كيفية إثبات المخالفات

المطلب الأول: الأعوان المكلفون بمعاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء

وسنتطرق فيه إلى تحديد الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات لرخصة البناء وإثباتها ، والذين نصت عليهم قوانين مختلفة سيما قانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة به.

الفرع الأول: الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية

وقد نصت عليهم المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية وحصرتهم في أعضاء الضبط ذوي الاختصاص العام وهم كالاتي: رؤساء المجالس الشعبية البلدية- ضباط الدرك الوطني- محافظو الشرطة- ضباط الشرطة ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاثة سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من وزير العدل ووزير الدفاع ، بعد موافقة لجنة خاصة.

- مفتشو الأمن الوطني الذي أمضوا ثلاث سنوات في الخدمة ، والذين عينوا بموجب قرار مشترك بين وزير العدل والداخلية.

- ضباط و ضباط الصف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الدفاع والعدل.

كما أن هناك أعوان الضبط الغابي ذوو الاختصاص الخاص والمؤهلون بمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية وهذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: " يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الاراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة جنح ومخالفات قانون الغابات والصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة وإثباتها في محاضر ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة"¹.

ويحيل هذا النص التفصيل إلى النص الخاص وهو ما تضمنه قانون الغابات² المعدل والمتمم بالمادة 62 و62 مكرر 1 .

إذ أنه وطبقا للمادة 62 فإنه يتمتع كذلك بصفة ضابط شرطة قضائية الضباط المرسمون التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات³.

أما طبقا لنص المادة 62 مكرر 1 فإنه يعد من أعوان الضبط القضائي الضباط وضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 مكرر المذكورة أعلاه.

1 - يقتصر دور موظفي وأعوان الغابات الذين لهم صفة الضبطية على البحث والتحري ومعاينة الجنح والمخالفات لقانون الغابات.

2 - والذي صدر بموجب القانون رقم 20/91 المعدل والمعمم لقانون الغابات.

3 - صدر هذا القرار الوزاري المشترك بتاريخ 1996/03/03 وتم بموجبه تعيين 168 ضابط شرطة غابية

الفرع الثاني : الأعران المحددين في قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة

أولاً : الأعران المحددين في قانون التهيئة والتعمير

لقد نصت المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير على انه: "علاوة على ضباط وأعران الشرطة القضائية الذين حولهم المرسوم التشريعي 07/94 صفة الضبطية القضائية للبحث ومعاينة مخالفات التعمير"

فقد أضاف التعديل كل من مفتشي التعمير وأعران البلدية المكلفون بالتعمير موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية .

كما انه وحسب المادة 51 من المرسوم 07/94 فإنه تؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية مفتشوا التعمير والمهندسون المعماريون والمهندسون والمتصرفون الإداريون والتقنيون السامون والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير أو مصالح الهندسة المعمارية والتعمير على مستوى الولاية كما أن المادة 76 مكرر 1 حولت للأعران المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر الإستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم .

ثانياً: الأعران المحددين في القوانين ذات الصلة:

لقد نصت عدة قوانين خاصة على أعران مؤهلين لمعاينة المخالفات ضمن هذه المناطق الخاصة على أعران مؤهلين لمعاينة المخالفات ضمن هذه المناطق الخاصة وذلك على النحو الآتي :

1- بالنسبة للمخالفات المرتكبة ضمن مناطق التوسع السياحي:

طبقاً للمادة 33 من قانون 03/03 والتي حولت لكل من ضباط وأعران الشرطة القضائية وكذا مفتشية السياحة والتعمير والبيئة معاينة المخالفات لرخصة البناء في مناطق التوسع السياحي واثباتها في محاضر ترسل حسب الحالة إما إلى الوالي المختص أو إلى الجهة القضائية المختصة وذلك في خلال مهلة لا تتعدى 15 يوماً تسري ابتداءً من يوم إجراء المعاينة .

2- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية

طبقا للمادة 69 من القانون رقم 01/99 والتي نصت على أعوان آخرين يكون لهم الإختصاص بمعاينة وإثبات المخالفات المرتكبة عند بناء مشروع فندي وحددتهم في مفتشي السياحة وأعوان المراقبة الإقتصادية وضباط وأعوان الشرطة القضائية وتثبت هذه المخالفات في محاضر تحال حسب الحالات إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى ثمانية أيام .

3- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق الساحلية:

لقد نصت المادة 37 من قانون 02/02 على الضباط المؤهلين بمعاينة وإثبات المخالفات لرخصة البناء في المناطق الساحلية وحددتهم في ضباط الشرطة القضائية وأعوانهم وكذا أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية ومفتشو البيئة ويتم 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.
- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة".

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 والبيئية

طبقا لنص المادة 101 من قانون 10/03 التي نصت على أنه : " تثبت المخالفات بمحاضر يحررها ضباط الشرطة القضائية، ومفتشو البيئة في نسختين، ترسل إحداها إلى الوالي والأخرى إلى وكيل الجمهورية".

وفي كل الحالات وقبل أن يباشر الأعوان السابق ذكرها أعمالهم ، يجب أن يؤدوا اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة طبقا لنص المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير وهذا نصها " أقسم بالله العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي"

المطلب الثاني: كيفية إثبات المخالفات

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

- شكل المحاضر.

- الحجية القانونية للمحاضر.

الفرع الأول : شكل المحاضر

إن الأعوان المذكورين أعلاه وعند معاينتهم للمخالفات التي تدخل في نطاق اختصاصهم يقومون بتحرير محاضر يثبتون فيها هذه المخالفات ، وهي المحاضر التي يجب أن تتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة وكذا التصريحات التي يدلي بها المخالف وكذا توقيع كل من العون المؤهل والمخالف على المحاضر ، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحاضر.

الفرع الثاني: الحجية القانونية للمحاضر

لقد نصت المادة 76 مكرر 2 من قانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير على أنه في كل الحالات يبقى المحاضر صحيحاً إلى حين إثبات العكس ، كما أنه وطبقاً للمادة 38 من قانون 02/02 فإنه تثبت المخالفات لأحكام القانون المتعلق بحماية الساحل والنصوص المتخذة لتطبيقه في محاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يتم إثبات خلاف ذلك ، ومن 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 الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإنها تحوز حجية نسبية ويأخذ بها على سبيل الاستدلال.

المبحث الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة

إن الاختصاص بالبحث في المنازعات المتعلقة برخصة البناء ينعقد للجهات القضائية المختلفة وذلك بحسب اختلاف طبيعة المخالفات فيما إذا كانت متعلقة بالأحكام العامة لرخصة البناء أو بالأحكام الخاصة التي تحكمها وعلى هذا الأساس فإننا سنتناول هذه المسألة في نقطتين وذلك على النحو الآتي:

- 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

ويقصد بها المنازعات المتعلقة بمخالفة رخصة البناء وتختص بها بحسب الحالة إما
جهات القضاء الإداري و إما جهات القضاء العادي وذلك تبعا في فرعين :
الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تتعلق بدعوى إلغاء قرار
رفض منح رخصة البناء ، إذ يمكن للقاضي إلغائه ويمكن للمحكوم له عندئذ أن يتقدم بطلب
جديد للحصول على رخصة البناء كما يمكن أن يرفع دعوى التعويض في حالة الرفض
التعسفي عن منح الرخصة بدون مبرر شرعي وذلك على اعتبار أن منح رخصة البناء يتم
في شكل قرار إداري يخضع للقواعد العامة التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية ، ومن
ثمة فهو قابل للطعن فيه بموجب دعوى الإلغاء والتي تكون خاضعة للقواعد العامة في رفعها
والبت فيها وتنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها.

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

كما أنه وطبقا لقانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير فإنه يمكن
للإدارة من اللجوء إلى القاضي الإداري الإستعجالي أو قاضي الموضوع على مستوى
الغرف الإدارية المحلية ، لأن موضوع الدعوى هنا يدخل ضمن دعاوى القضاء الكامل
وذلك لإلزام المخالف بالقيام بمطابقة البناء مع قواعد التهيئة والتعمير وذلك كما سيتم تفصيله
لاحقا.

كما أنه يجوز للوالي أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي
القاضي بمنح رخصة للبناء وذلك في الحالات التي يكون فيها منح الرخصة لا يدخل ضمن
اختصاصاته بل من اختصاص الوالي ويكون أساس الدعوى هنا هو عيب تجاوز السلطة
وبالضبط عيب عدم الاختصاص الموضوعي.

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

ونميز فيها بين المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي والمنازعات 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 أن يختار هنا إما بين رفع الدعوى أمام القاضي المدني وإما المطالبة بالتعويض أمام القاضي الجزائي بموجب الدعوى المدنية التبعية طبقا للقواعد العامة.

أولاً: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
إن اختصاص القاضي الجزائي في مجال مخالفة قواعد التهيئة والتعمير يرتكز على شقين أساسيين هما:

- القيام بإجراء المطابقة طبقا للقانون رقم 05/04 المتمم لقانون التهيئة والتعمير
- فرض الجزاءات المترتبة عن ارتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة المتعلقة بالحصول على الترخيص المسبق.
- إلا أنه وقبل التطرق لتفصيل ذلك، لا بد من حصر المخالفات المتعلقة برخصة البناء.
- لقد نصت المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير على ما يلي: " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجاز ما دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء" وبالتالي فالمخالفات نوعين هما:
- الشروع في أشغال البناء بدون رخصة ويقصد بالأشغال كل من أعمال التشييد، الترميم، التسييج والتدعيم.
- عدم احترام مخططات البناء وعدم تطابق البناية مع رخصة البناء .

1/ القيام بإجراء المطابقة:

التعديل الأخير ميز بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة وحالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء، ففي حالة البناء بدون رخصة يرسل العون المؤهل قانونا محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة¹ ، ويصدر القرار بالهدم في أجل 08 أيام من تاريخ استلام المحضر، وفي حالة تقاعسه يقوم الوالي بإجراء الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما مع عدم إغفال المتابعات الجزائية² على أن هذه الأحكام تطبق في حالة مباشرة أشغال البناء ضمن المناطق التي تستوجب ترخيصا مسبقا.

أما إذا ما تعلق الأمر بمطابقة البناء للرخصة فإن تحريك الدعوى العمومية يكون من قبل النيابة العامة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية التي تتولى إخطار المحكمة ، كما يمكن

1 - أنظر المادة 76 مكرر 4 من قانون 05/04

2 - ما قبل التعديل لا يمكن إتخاذ أي إجراء من قبل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إلا بعد تثبيت هذه المحاضر أمام القضاء

إحضارها عن طريق الإدعاء المدني من طرف أي جهة مخولة قانونا كالجمعيات، حيث نصت المادة 76 مكرر 5 على أن القاضي الجزائي يصدر حكما لمطابقة البناء للرخصة أو هدمه كلياً أو جزئياً، إذا رأى أن عدم المطابقة من الجسامة بما لا يمكن معها الأمر بمطابقتها وذلك في أجل يتم تحديده، وفي 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 والتعمير على أن كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص يعاقب بالغرامة من 3000 دج إلى 300.000 دج وفي 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 للاعتداء على الأراضي الغابية.

كما أن قانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة التي تحكم المناطق المحمية قد أجازت للجمعيات التي اعتمدت ضمن أهدافها حماية البيئة والتعمير والتراث التاريخي والسياحي والثقافي أن تتأسس كأطراف مدنية بالنسبة للمخالفات التي نص عليها.

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

كما نصت المادة 37 من قانون 10/03 على حق الجمعيات المتعلقة بحماية البيئة في التأسس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات الناجمة عن المخالفات المتعلقة بالمساح بالبيئة والتي ألحقت أضراراً مباشرة أو غير 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.

ثانياً: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني

إنه وطبقاً للمادة 124 من القانون المدني والمتعلقة بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن تعويض الأضرار التي تلحق الغير بسبب الفعل الضار الصادر عن المتسبب فيه فإن أي

ضرر يلحق بالأشخاص المجاورين للمشروع ناتجا عن منح رخصة البناء والتي تمت مخالفتها، فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر بشرط أن لا ينازع في صحة منح رخصة البناء باعتبار أن ذلك يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري .

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

ويقصد بها المنازعات المتعلقة بمخالفة الترخيص المسبق والذي يستلزم الحصول عليه قبل طلب رخصة البناء وذلك سواء تعلق الأمر بالبناء في المناطق الساحلية ، أو السياحية، أو الثقافية ، أو الفلاحية أو الغابية ، أو المناطق ذات الميزات الطبيعية، وهذا ما سنتولى دراسته على النحو الآتي :

الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية و السياحية والثقافية و ذات الميزات الطبيعية وسنتطرق 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 وبعد معاينة الأعوان المختصين للمخالفات وإثباتها في محاضر، يتم إحالتها فيما بعد إلى وكيل الجمهورية المختص ليتم فيما بعد تحريك الدعوى العمومية .

حيث أنه وطبقا للمادة 39 من القانون 02-02 فإن الجزاء المترتب عن البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية يعاقب عليه بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين .

وفي حالة العود تضاعف العقوبة والتي تصبح الحبس لسنتين والغرامة 600.000 دج ، كما يجوز للقاضي الجزائري أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد المستعمل في ارتكاب الجريمة، هذا فيما يتعلق بمخالفة أحكام المادة 15 من القانون المذكور أعلاه والمتعلقة بإقامة نشاط صناعي على الساحل ، أما فيما يتعلق بالأماكن المهددة فإن إقامة أي

بناء عليها دون الحصول على ترخيص يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين¹

كما خولت المادة 44 من نفس القانون للقاضي الجزائي إتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها ، ولكن 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 طبقاً للأحكام التي نص عليه القانون .

ثانياً: 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، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمتعلقة بالمطابقة.

كما أنه وبالرجوع إلى أحكام المادتين 39 و40 من القانون رقم 03-03 والمتعلق بالمناطق التوسع السياحي فإنه إذا ما تبين عدم مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق مع أدوات التهيئة والتعمير ومخططات التهيئة السياحية، ودقتر الشروط فإنه يخول لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل بقصد توقيف الأشغال وذلك وفقاً للطرق المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 66-154 والمتعلق بقانون الإجراءات المدنية، وفي هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي حتى أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة والأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

وما يلاحظ في هذا الشأن أن المادة 40 من القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه قد أتت باستثناء اختصاص القاضي الإستعجالي الذي لا يمكن له في جميع الحالات أن يأمر بالهدم باعتبار أن ذلك من مسائل الموضوع

التي تخرج عن اختصاصه، وتدخل ضمن اختصاص قاضي الموضوع. .

وإضافة إلى المتابعات الجزائية المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون فإن المادة 44 منه نصت على أنه يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون² .

1 - أنظر المادة 43 من القانون 02-02، المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته

2 - والتي تنص على أنه : «يمنع كل أشغال تهيئة أو إستغلال مناطق التوسع ومواقع السياحة المخالفة لمخطط التهيئة السياحية أو القواعد المنصوص عليها في هذا القانون.

كما نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليون دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو إستغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون¹.

- كما أن نفس القانون رتب جزاءا على كل من يقوم بحرمان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من مباشرة حق الشفعة على الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي².

- أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية فإن نص المادة 50 من قانون 99-01 نصت على انه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق عليها من قبل وزارة السياحة، أو عدم إحترام قواعد العمران والبناء أن يطلب أعوان إدارة السياحة من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والإمتثال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر. وفي حالة عدم إمتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة وذلك على نحو ما سبق التطرق إليه آنفا.

- كما خولت المادة 51 من نفس القانون لوزير السياحة في الحالات الإستعجالية ولتفادي فرض الأمر الواقع أن يصدر قرارا بالتوقيف الفوري للأشغال مع إشعار قاضي الإستعجال بذلك في ظرف 48 ساعة، وهذا إجراء إحترازي منح للإدارة إلى حين تأكيد هذا الإجراء أو إلغائه من قبل قاضي الإستعجال وذلك بدون إغفال المتابعات الجزائية الممكن تحريكها ومباشرتها من قبل وكيل الجمهورية .

- حيث أنه وطبقا للمادة 79 من القانون المذكور أعلاه فإنه يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه بالمادة 46 من نفس القانون، كما يعاقب طبقا للمادة 82 وفقا لأحكام قانون العقوبات كل من أدلى بمعلومات خاطئة بسوء نية وذلك بقصد الحصول على المصادقة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون رقم 99-01 .

ثالثا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية

بعد معاينة المخالفات من قبل الأعوان المؤهلين قانونا، والمتعلقة بمخالفة قواعد البناء ومخطط حماية وإستصلاح المواقع الأثرية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 98-04 وذلك في شكل محاضر ترسل هذه الأخيرة إما إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية وإما عن طريق الإدعاء المدني أمام السيد قاضي التحقيق، من قبل نفس

1- أنظر المادة 44 من القانون 03-03.

2- أنظر المادة 46 من نفس القانون .

الأعوان المؤهلين قانونا أو من قبل الجمعيات التي تهدف إلى حماية الممتلكات الثقافية وذلك بموجب قانونها الأساسي¹.

إذ أنه وطبقا للمادة 99 من نفس القانون، فإنه يعاقب بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو الإضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها وذلك مخالفة للأحكام المنصوص عليها في نفس القانون، وذلك دون المساس بالتعويضات المحتملة عن الأضرار.

كما أنه وطبقا 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 وطبقا للمادة 106 فقرة 03 من نفس القانون فإن الممتلكات الثقافية والمواقع الطبيعية المصنفة وفقا للقانون المتعلق بحماية البيئة تكون مستثناة من الجرد العام للممتلكات الثقافية ومن ثمة من الخضوع لأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية والغابية وذات الميزات الطبيعية
وسنتطرق إلى دراستها وفقا للنقاط الآتية:

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

طبقا للمادتين 48-49 من قانون التهيئة والتعمير واللتين سبق التطرق إليهما آنفا فإن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للإستغلال الفلاحية وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على رخصة البناء إذا ما كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، أما إذا لم يكن هذا الأخير موجودا فإنه وزيادة على رخصة البناء يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص بهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة، وهو نفس القيد المشار إليه في المادتين 33-34 من قانون التوجيه العقاري، إذ وطبقا لهما فإن أي نشاط أو إنجاز أو تقنية على أرض فلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع طاقتها الإنتاجية، كما يجب أن يحصل القائم بذلك وقبل الشروع في الأشغال على رخصة صريحة من الهيئات المخول لها قانونا تسليمها ويترتب عن مخالفة هذه الأحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، وذلك على النحو الذي سبق التطرق إليه آنفا، كما أنه وفي ما يخص كيفية

¹ - المادة 91 من قانون 04/98، المتعلق بحماية التراث الثقافي.

تسوية المنازعات المتعلقة بمخالفة هذه الأحكام والمتمثلة في البناء بدون رخصة أو بدون ترخيص، وكذا عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه يرجع فيها إلى الأحكام العامة التي سبق تفصيلها .

كما أنه و كجزء مدني فإنه وطبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري ، فإنه كل معاملة من صب على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تلحق أضرارا بقابليتها للإستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية دون إحترام شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أراض لا تتلائم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي، أو لا تكون مفرغة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان و ذلك طبقا للمادة 56 من نفس القانون المذكور أعلاه.

كما أنه و بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و الموزعة في إطار القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فإن المستفيدون ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض و عدم تغييرها و إلا ترتب على مخالفة ذلك إسقاط حقوق الإنتفاع بعد إتباع إجراءات معينة وذلك طبقا للمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 والمحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 19/87 و المتعلق بالمستثمرات الفلاحية¹.

ثانيا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغابية

و تنقسم هذه الجزاءات ما بين قانون العقوبات و 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 منتظم، إلا أن هذه المخالفة يمكن إدراجها ضمن المادة 386 ق ع و المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية.

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها القانون رقم 12/84 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 50000 دج و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر."

و مما 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.

¹ - المؤرخ في 1987/12/08 عدد رقم 50

كما أنه يجوز طبقاً للقانون المذكور أعلاه للجمعيات المهتمة بالبيئة و حماية الغابات أن تتأسس كأطراف مدنية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالغابة و ذلك طبقاً للمادتين 37 ، 38 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

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

1- بالنسبة للمؤسسات المصنفة :

طبقاً للمادة 102 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة و بغرامة قدرها **500000** دج كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 المذكورة آنفاً.

و إضافة إلى ذلك فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 من نفس القانون، و يمكنها أيضاً 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 **1000000** دج و ذلك طبقاً للمادة 103 من القانون المتعلق بحماية البيئة.

2 – بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة :

طبقاً لنص المادة 84 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه : " يعاقب بغرامة من 5000 دج إلى 15000 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 50000 دج إلى 150000 دج أو بإحداهما"

3 – بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية :

و نقصد بها المناطق المعرضة للزلازل و الخطر الجيولوجي و الفيضانات، حيث أنه و طبقاً للمادة 70 من القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 و المتعلق بالوقاية من

الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة¹ فإن " أي إخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير و ذلك طبقاً للمادة 19 المذكورة أعلاه يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 300000 دج إلى 600000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، و في حالة العود تضاعف العقوبة " و ذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة و التعمير.

¹ - الجريدة الرسمية عدد رقم 84 لسنة 2004.

كما أنه و طبقاً للمادة 71 من قانون 20/04 فإنه " يعاقب على إعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلية أو جزئياً بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي، دون إجراء خاص للمراقبة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير".

خاتمه

۴

خاتمة:

إن المشرع الجزائري وحرصا منه على توفير أكبر حماية قانونية لبعض المناطق الخاصة التي تمتاز باحتوائها على بعض المعالم التاريخية أو الثقافية والتي تكتسي أهمية من الناحية السياحية ، أو بعض المناطق التي تمثل ثروة اقتصادية وإيكولوجية والمتمثلة أساسا في الأراضي الفلاحية والغابية والمحميات الطبيعية والحظائر الوطنية ، فقد أصدر العديد من النصوص القانونية التي تضبط قواعد البناء ضمنها ، والتي علقته حق منح الرخصة بوجوب الحصول على ترخيص مسبق من قبل الإدارة المعنية ، وهذا يعد بمثابة رقابة قبلية على حق البناء .

ولكن ورغم كل هذه النصوص القانونية فإنه يمكن تسجيل بعض النقائص التي يمكن تلخيصها في ما يلي :

* بداية بالأراضي الفلاحية فإن ما نلاحظه أن حالات التعدي على الأراضي الفلاحية قد تكون بفعل مؤسسات عمومية أو هيئات إدارية يحكمها القانون العام والتي تكون هي المسؤولة الأولى على تنفيذ هذه القوانين، وخاصة من قبل بعض البلديات التي قامت بالاستيلاء على جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية وتجزئتها ثم بيعها للخوادم للبناء عليها أو إنجاز بناءات من طرف البلدية نفسها عليها بدون وجه حق و خارج تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ودون مراعاة الأحكام التي تضبط تحويل أرض فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير أو تطبيق قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة .

- كما انه ونظرا لعدم فعالية أجهزة الرقابة الإدارية، فقد إنتشرت العديد من التجمعات السكانية الفوضوية التي فرضت الأمر الواقع، مما أدى بالإدارة إلى اللجوء إلى تسوية وضعيتهم القانونية ، وفي بعض الأحيان لجأت هذه الأخيرة إلى ربط هذه التجمعات بشبكة الكهرباء والماء ، مما يعتبر إعترافا ضمنيا بتكريس حقهم في السكن ضمن هذه الأراضي .

- كما أن غياب أدوات تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا التي نص عليها قانون التوجيه العقاري إذ لم يحدد أي تنظيم مقاييس واضحة ، كما انه لم يتم ضبط الإحتياجات الذاتية مما يجعل من الحماية شكلية ، وي طرح كذلك صعوبة من حيث تقييم مقدار التعويض المستحق للدولة عند القيام بتحويل الأرض الفلاحية إلى أرض قابلة للتعمير بموجب أدوات التهيئة والتعمير، رغم لجوء الإدارة في بعض المناطق إلى تصنيف الأراضي الفلاحية من حيث جودتها إلى قدرتها على إنتاج محصول معين كالحبوب .

- كما ان غياب أعوان مكلفون بمعاينة المخالفات والاعتداءات المتكررة على الأراضي الفلاحية مقارنة ببقية الأصناف الأخرى التي أفرد لها المشرع أعوان مؤهلون بمعاينة المخالفات.

- عدم إحترام ومراعاة المساحة المرجعية التي نص عليها المشرع عند القيام بأي تصرف أو معاملة تقع على عقار فلاحي ، وذلك لتفادي تحويلها عن وجهتها الفلاحية أو خلق قطع صغيرة تتنافى مع وظيفتها الإقتصادية وذلك يتواطؤ بعض الجهات بما فيها الإدارة.

* بالنسبة للمناطق السياحية فإننا يمكن ذكر اهم الصعوبات العملية التي تواجه كل من المستثمر والإدارة في تطبيق القوانين التي تضبط هذه المناطق:

- عدم إنجاز المخططات المتعلقة بتهيئة المناطق السياحية والتي تحدد حقوق قواعد البناء ضمنها بحيث أن معظم الأراضي الموجودة ضمن مناطق التوسع السياحي غير مدروسة وغير مهئية، مما يدفع بالعديد من المستثمرين اللجوء إلى القيام بالدراسات بأنفسهم وعلى نفقتهم الخاصة، مما يشكل عائق في دفع عجلة الإستثمار والتنمية .

- وجود بعض البناءات التي لا تتلائم مع خصوصية مناطق التوسع السياحي، التي يفترض فيها ان تكون منطقة صرفة لإقامة المنشآت الفندقية والسياحية .

- عدم إنسجام ما بين مخططات التهيئة السياحية ومخططات شغل الأراضي، هذه الأخيرة يجب أن تراعي عند إنجازها هذه المخططات حتى لا يؤدي ذلك إلى وجود تناقض بينها، كأن يحصل المستثمر على الموافقة المبدئية من الوزارة، ويلقى طلبه هذا رفضا من قبل المصالح التقنية بالولاية.

- عدم توفير الإمكانيات المادية بالنسبة للهيئات المكلفة باقتناء وشراء الأراضي التي تقع ضمن مناطق التوسع السياحي، والمتمثلة أساسا في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي لم تباشر مهامها لحد الساعة.

- وجود توسع سكاني للمدن ضمن هذه المناطق السياحية وعلى طول الشريط الساحلي ولمسافة تقل عن ثلاث كيلو مترات ، والتي يمنع ضمنها البناء الحضاري منعا باتا إلا في نطاق ضيق .

- عدم مباشرة اللجان المكلفة بالإستشارة المسبقة والمتمثلة في إدارة السياحة والثقافة لعملها، باستثناء اللجنة المكلفة بدراسة المشاريع الفندقية .

* بالنسبة للمناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية فإن ما نلاحظه ورغم أن المشرع نص على ضرورة إخراج المصانع والمنشآت الصناعية من المدن إلى مناطق بعيدة فإن الواقع يؤكد تمركز هذه النشاطات الجديدة داخل المدن مما يزيد في اختناقها، كما ان هذه المنشآت لا تحترم المقاييس المفروضة لمنح رخصة البناء في إنجازها خاصة ما تعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة والتي تشترط تصميم البناءات بما يتلائم مع طبيعة النشاط، وبإقتراح التعديلات التي من شأنها التخفيف من حدة التلوث .

- كما ان معظم التنظيمات المطبقة لهذه القوانين لم تصدر لحد الساعة .

- عدم إحترام الإرتفاقات المعدة لحماية التراث الطبيعي كالأراضي المحيطة بالغابات، الساحل، الحظائر الوطنية وكذا منابع المياه، وكذا حماية التراث الثقافي المتضمن المعالم التاريخية والأثرية.

- ضعف أجهزة الرقابة والبطء في التدخل لتسوية الوضعية قبل استفحالها وفرض الأمر الواقع، وكذا تفشي سياسة التسامح مع المخالفين مما أدى إلى فتح الباب للإعتداء على المناطق المحمية لغياب الردع اللازم .

- وجود تداخل ما بين القوانين والتشريعات، وكثرة التعليمات والمناشير الوزارية مما لم يحقق إستقرار في التشريع بالنسبة لتطبيق هذه القوانين .

ولضمان تطبيق فعال لمجموع هذه القوانين والنصوص، وحتى لا تكون الحماية من أجل الحماية ، فكثرة الحماية تقتل الحماية (Beaucoup de protection tue la protection) فإنه يمكن إقتراح ما يلي:

- الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية للقوانين المتعلقة بالمناطق المحمية .

- تعزيز هيئات الرقابة الإدارية والمكلفة بتنفيذ السياسة العقارية ومنحها الصلاحيات والإمكانات المادية والبشرية للقيام بنشاطها .

- إصدار نص يخول للمديريات المحلية ولا سيما مديرية الفلاحة حق التقاضي بسم الدولة والتأسس كطرف مدني أمام الجهات القضائية في حالة التعدي على الأراضي الفلاحية وإعطاء صفة الضبطية القضائية لبعض أصناف الموظفين المكلفين بمراقبة المخالفات والإعتداءات التي ترتكب على الأراضي الفلاحية .

- تفعيل دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي من شأنها النهوض بقطاع السياحة والإستثمار من خلال توفير الاموال اللازمة التي تخولها من إقتناء الأوعية العقارية وتسليمها للمستثمرين، و ممارسة حق الشفعة والإسراع في تحويل جميع الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي، كالأراضي الفلاحية لتصبح منطقة ذات نشاط سياحي محض.

- يجب مراعات مخططات التنمية السياحية والثقافية والبيئية المنجزة من قبل الإدارات المعنية من قبل المصالح المكلفة، عند القيام بمخططات شغل الأراضي، وذلك تفاديا للوقوع في تناقض ما بين المخططات .

- وضع ضوابط لتوقيع المسؤولية الشخصية على الموظفين المكلفين بتطبيق قواعد حماية المناطق الخاصة في حالة التهاون أو عدم المبالاة.

- الصرامة في تطبيق القانون فيما يتعلق بالبناء اللامشروع فوق هذه المناطق ، إلا في إطار ما تضمنته القواعد التي تحكم البناء ضمنها والمدرجة ضمن أدوات التهيئة والتعمير وتهديم البناءات الفوضوية ضمن الأجل .

- الحرص على إلزام أصحاب المنشآت الصناعية وقبل مباشرة الأشغال تقديم الإقتراحات والتدابير اللازمة للتقليل من خطر التلوث على المحيط والصحة والهواء والمواقع السياحية والأثرية والطبيعية، والعمل على إخراجها من المناطق الحضرية إلى مناطق مخصصة للنشاط الصناعي .
 - وجوب القيام بالدراسات المتعلقة بأشغال البناء من قبل مكاتب دراسات معتمدة يشرف عليها مهندسون ذو كفاءة معينة عند تقديم ملف طلب رخصة البناء .
 - إلزام الجماعات المحلية والإقليمية – الوالي – رئيس المجلس الشعبي البلدي-بزيارة ومعاينة البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية والإطلاع على الوثائق التقنية في أي وقت.
 - تسهيل إجراءات الحصول على الترخيص المسبق من الإدارات المكلفة، من خلال التخفيف من العراقيل البيروقراطية، والتي من شأنها أن تدفع بطالبي الرخصة إلى اللجوء إلى طرق غير قانونية للبناء .
- يتبين من كل ما سبق ذكره ، أن مفهوم المناطق الخاصة والمشمول بالحماية لم يأخذ الإهتمام اللازم من قبل الهيئات المختصة ، حيث أنها لا يظهر الفرق ما بين منطقة محمية وغيرها من المناطق الأخرى ، وعليه فإنه يجب على الدولة أن تولي إهتماما بالغا بهذه المناطق المحمية لأن التفريط فيها يعتبر تهديدا مباشرا للثروة الاقتصادية ، و الاجتماعية والبيئية ، وحتى الحضارية للشعوب.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصا

أولاً: النصوص

1-دستور 1996 المعدل و المتمم.

2- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم
بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 .

3- قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .

4-قانون رقم 04/98 المؤرخ في 05/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

- 6-قانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد لقواعد الفندقية .
- 7-قانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستديمة.
- 8-قانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه .
- 9-قانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة
- 10-قانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بتحديد القواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ .
- 11-قانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية .
- 12-قانون رقم 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات المؤرخ في 23/06/1984، المعدل والمتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 02/12/1991 .
- 13-المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27/02/1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة .
- 14-المرسوم التنفيذي رقم 91/ 176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم،الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- 15-المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 14/10/1995 المتضمن شروط تعيين الموظفين المؤهلين للبحث ومعاينة المخالفات المتعلقة بالتشريع والتنظيم الخاص بالتعمير والهندسة المعمارية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97/ 36 المؤرخ في 18/01/1997 .
- 16-المرسوم التنفيذي رقم 70/78 المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة .
- 17-المرسوم التنفيذي رقم 131/2000 المؤرخ في 11/06/2000،يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها .
- 18-المرسوم التنفيذي رقم 421/04 المؤرخ في 20/12/2004،يحدد كيفيات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- 19-المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997،يحدد شروط تجزئة الأراضي .

- 20-قانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج عدد 52، الصادر بتاريخ 02/02/1990.
- 21-قانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 52 الصادر بتاريخ 31/12/1997.
- 22-قانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية لسنة 1987 العدد 50.
- 23-قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
- 24-قانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، يتضمن الأملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية لسنة 1990 عدد 52 .
- 25-المرسوم التنفيذي رقم 144/87 المؤرخ في 16/03/1987 المتعلق بتصنيف الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية.
- 26-قانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج ر 2004
- 27-التعليمية الرئاسية رقم 005 المؤرخة في 14/08/1995، والمتعلقة بضرورة المحافظة على الاراضي الفلاحية.
- 28-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13/09/1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.
- 29-المنشور الوزاري المشترك رقم 064 المؤرخ في 02/03/1997 المتعلق بالحماية والمحافظة على الأراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية.
- ثانيا- المؤلفات باللغة العربية:**

- 1- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، طبعة 2002، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 2-نصر الدين هونوي، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية طبعة سنة 2001.
- 3- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربية، الطبعة الثانية لسنة 1995، القاهرة.
- 4-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، طبعة 2002.
- 5-عبد الغني سيوني عبد الله، القانون الإداري ، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر، منشأة المعارف بالإسكندرية 1991.

- 6-عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار)، طبعة خامسة، دار هومة، الجزائر 2009
- 7-ولد رابح صافية إقلولي، قانون التعمير الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2014.
- 8-محمد الصغير بعلی ، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد الأول 2007،
- ثالثا- المؤلفات باللغة الفرنسية:

1. Amoussa(o)"La protection des forêt de la faune en Afrique Francophone .
2. Rouso(A),"le droit du paysage, un nouveau droit pour un nouvelle politique" ,in revue le courrier de la cellule environnement,INRA,n° 26,PARIS,1995.

رابعا - المحاضرات:

- 1-ليلی زروقي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، المدرسة العليا للقضاء،الدفعة 14،السنة الأكاديمية 2005/2004،غير منشورة .
 - 2- لحو خيار غنيمه،قانون العقاري الزراعي،قسم الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر،السنة الأكاديمية 2002-2003 محاضرات غير منشورة.
- خامسا: المذكرات والمجلات :

- 1- بناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية،الإقتصادية والسياسية،عدد 04 سنة 1993 .
- 2-عبد الحكيم قواوة ، رخصة البناء و منازعاتها ، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق محمد خيضر ، بسكرة، 2015 .
- 3-آمنة درابله، نعيمة طربوش، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء،مذكرة ماستر،تخصص قانون عام،منازعات إدارية، جامعة 8ماي 1945 قالمة،2014.
- 4-عبدالرحمان عزاوي،الرخص الإدارية في التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 2007/06/02.
- 5-وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، شعبة قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة،2012.
- 6-الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الأمة، العدد9، جويلية 2005.

7-عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء و الهدم-مجلة الفقه و القانون، العدد الثالث، جانفي 2013.

8-الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2012

9.بناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية. الاقتصادية والسياسية ، عدد 4 سنة 1993.

10- L'agriculture dans l'économie nationale « ministère de l'agriculture , les ressources en eau »

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
	شكر و عرفان
	الإهداء
	ملخص
01	المقدمة
الفصل الأول: شروط و إجراءات الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة	
07	المبحث الأول : الرخصة كشرط ضروري للبناء في المناطق الخاصة
08	المطلب الأول : شروط الحصول على رخصة البناء
08	الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالطالب
13	الفرع الثاني: أعمال البناء المعنية بالرخصة
16	المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء
16	الفرع الأول : تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه
18	الفرع الثاني: الجهات المخولة بالبت في الطلب
21	المبحث الثاني :الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة
22	المطلب الأول : شروط وإجراءات منحه في المناطق السياحية
23	الفرع الأول: بالنسبة للمناطق الساحلية
35	الفرع الثاني: بالنسبة للمناطق الأثرية
38	المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح الترخيص في الأراضي الفلاحية و الغابية و المناطق ذات الميزات الطبيعية
38	الفرع الأول :بالنسبة للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية
51	الفرع الثاني : بالنسبة للأراضي الغابية
57	الفرع الثالث : بالنسبة للمناطق ذات الميزات الطبيعية

الفصل الثاني: معاينة و إثبات المخالفات لرخصة البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات المترتبة عنها	
69	المبحث الأول : معاينة المخالفات و كيفية إثباتها
69	المطلب الأول: الأعراف المكلفون بمعاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء
69	الفرع الأول: الأعراف المحددين في قانون الإجراءات الجزائية
71	الفرع الثاني : الأعراف المحددين في قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة
73	المطلب الثاني: كيفية إثبات المخالفات
74	الفرع الأول : شكل المحاضر
74	الفرع الثاني: الحجية القانونية للمحاضر
75	المبحث الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة
75	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام العامة لرخصة البناء في المناطق الخاصة
75	الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
76	الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
80	المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء في المناطق الخاصة
80	الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية و السياحية و الثقافية و ذات الميزات الطبيعية
84	الفرع الثاني : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية والغابية و ذات الميزات الطبي
88	الخاتمة.....
96	قائمة المصادر والمراجع.....
101	فهرس المحتويات.....