

رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية

(دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والتونسي)

*The construction permit related to agricultural lands
(A comparative study of Algerian and Tunisian legislation)*



الدكتور/ محمد لمين سلخ^{2,1}

¹ جامعة الوادي، (الجزائر)

² المؤلف المراسل: selkh-mohammedlamine@univ-eloued.dz

تاريخ الاستلام: 2019/10/09 تاريخ القبول للنشر: 2020/01/29 تاريخ النشر: 2020/04/28



مراجعة المقال: اللغة العربية: د. / يوسف يوسف (جامعة تيارت) اللغة الإنجليزية: أ. / أنوار الناصر (الاردن)

ملخص:

تعتبر رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية آلية حقيقية من أجل حماية هذا الصنف من العقار، وفي نفس الوقت هي أداة لخلق التوازن بين ضرورة المحافظة على الأرض وضرورة إثمارها واستغلالها بشكل أنجع وأجدي.

وذلك عن طريق فرض شروط خاصة بهذه الرخصة، سواء من حيث صفة طالبها أو من خلال مساحة الأرض الفلاحية الدنيا المسموح بالبناء عليها، والمساحة القصوى للمباني والمنشآت المقامة، وكذا شروط أخرى تتعلق بغرض الاستعمال ومواصفات التشييد.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء؛ الأراضي الفلاحية؛ قانون عقاري؛ منشآت الاستغلال؛ سكنات؛ حماية؛ التشريع الجزائري؛ التشريع التونسي.

Abstract:

The construction permit for agricultural land is considered as a mechanism of protection of this type of property. It is also a tool to create a balance between the need of land preservation and the need to guaranty the efficiency and effectiveness of its exploitation, by setting special conditions for the obtention of the permit, that are related the applicant's status, the minimum extent of agricultural land allowed to be built, the maximum extent of buildings and installations established, as well as other conditions related to the purpose of use and construction specifications.

Key words: Construction permit; agricultural lands; real property law; exploitation facilities; preservation; Algerian legislation; Tunisian legislation.

مقدمة:

ألزم المشرعان الجزائري والتونسي، الفلاحين باستغلال الأراضي التي يحوزونها، من خلال نص الفقرة 02 للمادة: 48 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، المؤرخ في: 18/11/1990، المعدل والمتمم وكذا نص المادة: 20 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16، المؤرخ في: 03/08/2008، بالنسبة للمشرع الجزائري، أما بالنسبة للمشرع التونسي فنص عليه بموجب الفصل: 19 من القانون عدد: 18 لسنة 1963، المؤرخ في: 27/05/1963، المتعلق بالإصلاح الزراعي في المناطق السقوية العمومية، مصدر هذا الالتزام في ظل النظرية العامة للالتزام يرجع إلى القانون وحده باعتباره المصدر المباشر للالتزام، دون أن يستند في انشائه إلى واقعة أخرى كمصدر مباشر، فنص المواد المذكورة أعلاه هو الذي أنشأ هذا الالتزام القانوني، كما حدد مضمونه ونطاقه وشروط تطبيقه، على أساس أن فعل الامتناع واقعة مادية وليست تصرف قانوني (فرج، 2008).

كما اعتبر المشرع الجزائري أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية يعد تعسفا في استعمال الحق، من خلال نص الفقرة الأولى للمادة: 48 من قانون التوجيه العقاري، حيث اعتبر هذا الأخير أن واقعة عدم الاستغلال تشكل خطأ جسيما يرقى إلى مرتبة سوء النية، وهي لا تدخل ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة: 124 مكرر من القانون المدني، التي تتحدث عن حالات الاستعمال التعسفي للحق ولم تدرج ضمنها حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بل وردت في نص خاص، وهو دليل على أنها مستقلة بذاتها، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن فعل عدم الاستغلال يشكل فعل امتناع أي سلوك سلبي، أما الحالات المنصوص عليها في المادة: 124 مكرر فتشكل فعلا ايجابيا (مزواغي، 2015).

وهذا يرجع للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، وأن الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجب على كل مالك حقوق عينية عقارية ذات طبيعة فلاحية أو حائز لها، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، يترتب عن عدم الامتثال لهذا الواجب بالنسبة للمشرع الجزائري اتخاذ إجراءات نصت عليها المادة: 49 و50 و51 من قانون التوجيه العقاري، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-484، المؤرخ في: 15/12/1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم.

قد يتطلب الاستغلال الأمثل للأرض الفلاحية إقامة منشآت استغلال زراعي أو منشآت السقي ومخازن البذور والمحصول وغيرها من المنشآت التي تساعد في زيادة الانتاج وتسهيل عملية الاستغلال، أو يجعل المستثمر أو العمال على مقربة من الأرض عن طريق السماح بإقامة مباني سكنية فيها، لكي يسهل الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض ويصبح هذا الاستغلال أكثر فعالية.

في المقابل وضع كلا المشرعين التزاما قانونيا آخر على عاتق الفلاحين وهو ضرورة المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض، حيث منع من خلال المادة: 14 من قانون التوجيه الفلاحي، كل استعمال غير فلاحي للأرض المصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، حتى بالنسبة للهيئات العمومية، ويترتب على مخالفة هذا المنع قيام المسؤولية الجزائية في حق المخالف بناء على المادة: 87 من نفس القانون، بدوره

منع المشرع التونسي ذلك من خلال نص الفصل رقم: 02 من القانون عدد 87 لسنة 1983، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، وعاقب على الاخلال بهذا المنع بموجب نص الفصل رقم: 14 من نفس القانون.

وذلك عن طريق عدم السماح بإقامة أية منشأة تؤدي إلى إتلاف الأرض وجعلها غير صالحة للزراعة أو التقليل من مساحتها أو مردودها، أو يكون استغلال تلك المنشآت لأغراض أخرى غير الزراعة، يتجلى ذلك من خلال القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، مثل نص المادة: 15 من القانون رقم: 82-02، المؤرخ في: 1982/02/06، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (الملغى)، التي نصت على أنه يؤخذ بعين الاعتبار عند دراسة الحصول على رخصة البناء حماية الأراضي الفلاحية، كما نصت المادة الأولى من القانون رقم: 90-29، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على نفس المضمون، من أجل ذلك يتطلب الأمر خلق توازن بين ضرورة الاستثمار الفعلي الذي يتطلب إقامة منشآت ومباني على الأراضي الفلاحية، وكذا ضرورة المحافظة على الوجهة الفلاحية من خلال منع إقامة منشآت ومباني تؤدي إلى تحويل الوجهة الفلاحية للأرض أو تنقص من مردودها.

إذ نجد أن المشرع الجزائري مثلا منع بناء المدن الجديدة فوق الأراضي الفلاحية حماية لها، وذلك من خلال الفقرة الأخيرة للمادة: 08 من القانون رقم: 02-08، المؤرخ في: 2002/05/08، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، رغم أن الواقع يكذب ذلك، فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم: 04-96، المؤرخ في: 2004/04/01، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان، حيث تقرر إنشاء هاته المدينة فوق جزء من سهل متيجة بولاية البليدة على مساحة تقدر بـ 2175 هكتار، وما هذا إلا مثال، كما لا يسمح المشرع الجزائري بتحويل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية إلى أراض عامرة أو قابلة للتعمير إلا بشروط خاصة نصت عليها المادة: 36 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، تتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة، حيث لا يسمح بذلك إلا بموجب قانون، وكذا المادة: 15 من قانون التوجيه الفلاحي، والتي تتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية من الأصناف الأخرى ويكون ذلك عن طريق مرسوم يُتخذ في مجلس الوزراء، حيث صدرت العديد من المراسيم في هذا الشأن.

لتوضيح الإجراءات في هذا الخصوص صدرت مجموعة من المناشير والتعليمات لتبين الإجراءات المتبعة في هذا الصدد، كان أولها المنشور الوزاري رقم: 533 بتاريخ: 2009/09/11، الصادر عن وزير الفلاحة، ليتم إلغاؤه بموجب المنشور الوزاري رقم: 244، بتاريخ: 2010/04/13، حيث حلت محله تعليمة صادرة عن الوزير الأول تحت رقم: 01، بتاريخ: 2010/04/19، متعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية، ألغيت بدورها وحلت محلها تعليمة صادرة عن الوزير الأول تحت رقم: 02، بتاريخ: 2013/05/12، متعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية، للمزيد حول هاته المناشير والتعليمات (عمور، 2015)، وعليه كان لزاما على المشرعين وضع ضوابط قانونية تؤدي إلى خلق التوازن المنشود بين هذين الالتزامين وتوفير حماية حقيقية لهذا المورد الطبيعي المهدد بالزوال والاندثار بواسطة أدوات التعمير.

هذا ما يدعونا للتساؤل: هل سمح المشرعون في الأصل بالبناء فوق الأراضي الفلاحية؟، ومن ثم هل هناك ضوابط خاصة للحصول على رخصة بناء في هاته الأراضي؟، وهل تميز هذه الضوابط رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية عن غيرها من رخص البناء المختلفة، وما غرض هذا التمييز؟.

للإجابة عن هذه التساؤلات نقول بأن كل من المشرعين الجزائري والتونسي قد سمح بالبناء فوق الأراضي الفلاحية، والدليل على ذلك هو إصدارهما لنصوص تنظم هاته المسألة، ومادام المشرع نظم مسألة معينة فإنه لا يمنعها بشكل كلي على الأقل، أما عن الضوابط الخاصة بهاته الرخصة فهي ما سنجيب عنه في المبحث الثاني من هاته الدراسة، أما عن ما يميز رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية عن غيرها، فنجيب بأنها مميزة عن غيرها من رخص البناء لأنه وقع تنظيمها ولو بشكل جزئي في نص خاص ولم ينظمها بشكل كامل في النصوص الخاصة برخصة البناء المتعلقة بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وذلك عن طريق وضع ضوابط خاصة للحصول عليها وهذا دليل على خصوصيتها وتميزها، وبخصوص غرض المشرع من ذلك فهو توفير حماية أكبر للأراضي الفلاحية باعتبارها غير معدة أساسا للبناء، وإنما يتم البناء فيها بشكل استثنائي لأغراض؛ المفروض فيها خدمة الزراعة وليس العكس، لذلك يجب التشدد في أحكام هاته الرخصة ولا يتأتى ذلك إلى بتنظيمها في نص خاص عن طريق وضع ضوابط خاصة بها.

تتمثل هذه الضوابط في الأحكام الخاصة برخصة البناء في الأراضي الفلاحية، حيث تخضع هذه الرخصة لقواعد وتدابير وإجراءات خاصة تميزها عن رخصة البناء في الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، وذلك من حيث الشروط الخاصة للحصول عليها، والتدابير التي يجب مراعاتها عند طلبها وإصدارها، ومن حيث طبيعة الأرض ومساحتها وكذا مساحة المنشأة المراد إقامتها وعلوها بالمقارنة مع مساحة الأرض ككل.

هذا ما يدفعنا لطرح الإشكالية التالية: ما هي الضوابط التي أقرها كلا المشرعين لاستعمال أدوات التعمير على الأراضي الفلاحية خاصة رخصة البناء؟، على ضوء هذه الإشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية: هل تعتبر هذه الضوابط كافية لحماية هذه الأراضي؟، أم هي مجرد عائق للاستثمار الجيد لها؟.

للإجابة عن هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية اعتمدنا المنهج التحليلي الذي يقوم على تحليل النصوص، وكذا على المنهج المقارن من خلال مقارنة أحكام التشريعين الجزائري والتونسي في هذا المجال، حيث نهدف من خلال هذه الدراسة إلى تبيان ضوابط إصدار رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية في كل من الجزائر وتونس، وتبيان مدى الحماية التي وفرها كلا المشرعين لهذا المورد الهام من استخدام أدوات التعمير عليه، وفي نفس الوقت توضيح رؤية المشرعين حول تطوير الاستثمار الفلاحي من خلال سماحهما بالبناء بصفة استثنائية فوق الأراضي الفلاحية، ومدى توفيقهما بين حماية هذا المورد الهام والسماح بتنميته واستثماره بشكل أمثل بدون أن تكون هاته الحماية عائقا حقيقيا للاستثمار والتنمية، وقد قسمنا هذه الدراسة وفقا للخطة التالية:

المبحث الأول: الأراضي الفلاحية ومن له الحق في طلب رخصة البناء عليها.

المطلب الأول: التعريف القانوني للأرض الفلاحية وتحديد الأصناف المختلفة لها.

المطلب الثاني: صاحب الحق في طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية.

المبحث الثاني: ضوابط الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية.
المطلب الأول: ضوابط عامة للبناء في الأراضي الفلاحية.
المطلب الثاني: ضوابط خاصة بنوع البناية أو المنشأة المقامة.
الخاتمة.

المبحث الأول

الأراضي الفلاحية ومن له الحق في طلب رخصة البناء عليها

بما أن هذه الدراسة تتعلق برخصة البناء في الأراضي الفلاحية فإنه من الضروري تحديد مجال هذه الدراسة بدقة، وبذلك نطرح التساؤل التالي: ما المقصود بالأراضي الفلاحية التي يمكن طلب رخصة بناء عليها؟، وما هي أصناف الأراضي الفلاحية التي قررها المشرع؟ (المطلب الأول)، ثم نتناول في (المطلب الثاني) من له الحق والصفة القانونية في طلب رخصة البناء عندما تتعلق بأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

المطلب الأول: التعريف القانوني للأرض الفلاحية وتحديد الأصناف المختلفة لها.

نتناول في البداية التعريف الذي أورده كل من المشرع الجزائري والتونسي للأراضي الفلاحية (الفرع الأول)، ومن ثم نتطرق للتصنيفات المختلفة التي وضعها كل من المشرع الجزائري (الفرع الثاني)، والتونسي (الفرع الثالث) لهذه الأراضي.

الفرع الأول: التعريف القانوني للأرض الفلاحية.

لقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية في المادة: 04 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، على النحو التالي: (الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله).

بينما عرفها المشرع التونسي من خلال الفصل الأول من القانون المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية المتمم، على أنها: (يقصد بالأراضي الفلاحية حسب مفهوم هذا القانون كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غابي أو التي يمكن أن تكون أرضية لذلك الإنتاج وكذلك الأراضي التي وقع ترتيبها كأراض فلاحية بأمثلة التهيئة المصادق عليها بصفة قانونية بالمناطق العمرانية والسياحية والصناعية).

بمقارنة التعريفين نلاحظ أن التعريف الذي أورده المشرع التونسي أشمل وأعم كما أنه يتضمن شق قانوني بالإضافة إلى الشق التقني، بينما اعتمد المشرع الجزائري على الشق التقني فقط وضع هذا التعريف، لأن التعريف الذي أورده هذا الأخير جاء بسيطاً ويعتمد على الغرض من استغلال الأرض أو الناتج المحصل عليه منها فقط، بينما نجد المشرع التونسي تناول مسألة التصنيف القانوني للأرض الفلاحية بواسطة مخططات التهيئة وهي المسألة التي أغفلها المشرع الجزائري.

الفرع الثاني: تصنيفات المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية.

لقد صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية لعدة أصناف كما اختلف التصنيف الوارد في القانون بحسب الغرض المراد منه، إذ صنفها المشرع تصنيفاً قانونياً يعتمد على طبيعة الملكية (أولاً)، كما صنفها تصنيفاً تقنياً يعتمد على الطبيعة الطبوغرافية للأرض (ثانياً)، وصنفها تصنيفاً آخر يعتمد على إمكانيات الأرض في حد ذاتها وموقعها الجغرافي وعوامل المناخ (ثالثاً).

أولاً: التصنيف القانوني للأرض الفلاحية.

لقد صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية تصنيفاً قانونياً من خلال المادة: 23 من قانون التوجيه العقاري إلى ثلاثة أصناف وهي:

- الأراضي الفلاحية التابعة لأحكام الدولة الخاصة.

- الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة.

- الأراضي الفلاحية الوقفية.

1) الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة: وهي تابعة للدولة أو الجماعات المحلية تخضع لأحكام القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 01/12/1990، المتعلق بالأحكام الوطنية المعدل والمتمم، من حيث النظام القانوني للملكية، كما تخضع من حيث آليات وطرق الاستغلال للقانون رقم: 10-03، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي رقم: 11-06، يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.

2) الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة: يعطي القانون المدني للشخص ممارسة حق الملكية على الأرض الفلاحية في حدود ما يسمح به القانون وهو واضح في نص المادة: 674 من نفس القانون، والتي نصت على أن: (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة)، كما نصت عليها المادة: 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري، فمن بين هذه الحقوق الحق في إقامة منشآت الاستغلال والمباني في إطار ما يسمح به القانون.

3) الأراضي الفلاحية الوقفية: عرفتها المادة: 31 من قانون التوجيه العقاري على أنها: (الأحكام العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرس قرآنية، سواء أكان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور) وعرف الوقف في المادة: 03 من قانون رقم: 91-10، المؤرخ في: 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، على أنه: (حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير).

حسناً فعل المشرع من خلال هذا التصنيف الذي يحدد أنواع الملكية في مجال الأراضي الفلاحية وغيرها، ويبين المراكز القانونية المتعلقة بها وكذا كيفية استغلالها والتصرفات التي تتعلق بها، هذا وتجدر الإشارة إلى أن النسبة التي يمثلها كل صنف من هذه الأصناف بالمقارنة مع المساحة الإجمالية للأراضي

الفلاحية في الجزائر قد حددتها إحصائيات وزارة الفلاحة لسنة 2010، إذ تقدر مساحة الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بما نسبته: 25% من مجمل الأراضي الفلاحية، وأن مساحة الأراضي المملوكة ملكية خاصة تقدر بـ: 66% من مجمل مساحة الأراضي الفلاحية، أما الأراضي الفلاحية الوقفية فتمثل ما نسبته: 09% من المساحة الكلية للأراضي الفلاحية في الجزائر (مزواغي، 2015).

ثانيا: التصنيف التقني للأرض الفلاحية.

صنف قانون التوجيه العقاري من خلال المادة: 05 منه، الأراضي الفلاحية تصنيفا تقنيا يعتمد على الطبيعة الطبوغرافية للأرض وضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي وهي تنقسم إلى:

(1) أرض خصبة جدا، وهي حسب المادة: 06 من قانون التوجيه العقاري، الأراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي ذات طاقة إنتاجية عالية، التي تمنح للأرض فرصة لتوفير إنتاج عال.

(2) أرض خصبة، وهي حسب المادة: 07 من نفس القانون، الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، أو متوسطة العمق مسقية أو قابلة للسقي، تقع في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة، ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

(3) أرض متوسطة الخصوبة، وهي وفقا للمادة: 08 من ذات القانون، تضم الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق، كما تضم الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا يوجد بها عوائق طبوغرافية. كما قد تكون غير مسقية وبها عوائق طبوغرافية متوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة.

(4) أرض ضعيفة الخصوبة، وهي حسب المادة: 09 من نفس القانون، تمثل الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف.

السؤال المطروح حول هذا التصنيف هو: هل أن التصنيفات الأربعة المذكورة أعلاه تشمل جميع الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية حقا، أم أنه لم يتطرق إلى أصناف أخرى هي غير معدة أساسا للفلاحة لكن يمكن استصلاحها وجعلها فلاحية بامتياز، على غرار الأراضي الصحراوية والحلفائية والغابية...، المذكورة في نفس القانون على أنها لا تدخل ضمن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بل تعتبر أصنافا أخرى من الأملاك العقارية رغم أن تصنيفها جاء بناءً على عوامل مناخية وجغرافية مشابهة للعوامل المعتمدة في تصنيف الأراضي الفلاحية.

الإجابة عن هذا التساؤل جاءت بشكل جزئي من خلال المادة: 10 من نفس القانون، والتي جاء مضمونها يوجي بأن الأصناف الأربعة للأراضي الفلاحية يتم تحديدها بأدوات تقنية تحدد عن طريق التنظيم، بما يفيد أن هذا التصنيف يحتاج إلى توضيح أكثر، لكن النص التنظيمي الذي يوضح هذه المسألة لم نجد له أثرا.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الأصناف الأخرى من الأملاك العقارية لا تعتبر أراض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، لكن يمكن أن يتغير تصنيفها فتعتبر أرضا فلاحية إذا استغلت لهذا الغرض، والدليل

على ذلك ما جاء في نص المادة: 19 من نفس القانون التي نصت على ما يلي: "يحدد قانون خاص قواعد وأدوات وكيفيات تدخل الدولة والجماعات المحلية، لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أراض فلاحية" فإذا تحولت إلى أرض فلاحية صنفت في إحدى الأصناف الأربعة المذكورة أعلاه، بما يفيد بأن أي أرض فلاحية يجب أن تصنف في إحدى تلك الأصناف مهما كان موقعها أو مالكمها.

لكن نشير هنا إلى أن هذا التصنيف هو المعتمد في إصدار رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية ولو بشكل جزئي، إذ نجد القرار الوزاري الخاص برخصة البناء في الأراضي الفلاحية قد اعتمد أربعة أصناف من الأراضي الفلاحية مع اختلاف في تسمية بعض الأصناف عن ما هو مذكور في قانون التوجيه العقاري، وهو أمر مستغرب ويدعو للارتباك عند تطبيقه في أرض الواقع مثل استخدامه مصطلحات (الأراضي الزراعية ذات الامكانيات العالية والحسنة والمتوسطة والضعيفة).

بالمقابل نجد هذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13 سبتمبر 1992، والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم، لا سيما المادة: 04 منه، قد تناول أصنافا أخرى بالإضافة إلى ما سبق ذكره، مثل الأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلفائية، وكأن به يقول بأن الأراضي الصحراوية المستصلحة مثلا لا تدخل ضمن التقسيم التقني السابق، هذا ما يؤدي إلى سوء الفهم ومن ثم سوء التطبيق، لذا ندعو المشرع الجزائري إلى توحيد التصنيف التقني للأراضي الفلاحية لتفادي الالتباس.

ثالثا: تصنيف يعتمد على موقع الأرض ونسبة تهطل الأمطار.

هناك تصنيف آخر وضعه المشرع للأرض الفلاحية يعتمد على الإمكانيات الفلاحية للأرض وفيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية، جاء به المشرع لأغراض معينة، تتمثل في تحديد مبلغ الاتاوة السنوية التي يدفعها المستفيد من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بالإضافة إلى ذلك اعتمد هذا التصنيف في تحديد المساحة الدنيا المرجعية للمستثمرة الفلاحية القابلة للحياة عند تجزئة الأراضي الفلاحية، حيث ورد هذا التصنيف في المادة: 80 و 81 من القانون رقم: 88-33، المؤرخ في: 1988/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1989، تم تميم هذا التصنيف من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، مؤرخ في: 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وهي مصنفة كما يلي:

(1) المنطقة أ: تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 ملم.

(2) المنطقة ب: تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 ملم، وهي الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12.5%.

(3) المنطقة ج: تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات تتراوح بين 350 و 450 ملم.

(4) المنطقة د: تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 ملم وكذا الواقعة منها بالجبال.

5) المنطقة و: تتكون من الأراضي الصحراوية وهي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم في مفهوم قانون التوجيه العقاري، أضيفت هذه المنطقة بموجب المادة: 04 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية المذكورة آنفاً، والتي تحيلنا إلى المادة: 18 من قانون التوجيه العقاري.

6) المنطقة م: وهي عبارة عن مناطق جبلية حدد إقليمها الجغرافي في ملحق المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المذكور أعلاه، هي نفس المناطق التي حددها ملحق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 16/05/1993، الذي يحدد المناطق الجبلية.

ينبغي التنويه إلى أن الأصناف (أ، ب، ج، د) بدورها مقسمة إلى أراض مسقية وغير مسقية وفقاً لنفس النص، كما نلاحظ أن هذا التصنيف يفتقد إلى الدقة لكون نسبة تساقط الأمطار ليس دليلاً على صلاحية الأرض من عدمه للزراعة وتحديد مدى خصوبتها، لا سيما مع تطور وسائل الري التي لم تعد تعتمد بشكل كبير على تساقط الأمطار خاصة في بعض المحاصيل، لكن بالرجوع إلى غرض صدور هذا النص نجد أنه متعلق أساساً بتحديد مبلغ الإتاوة السنوية المدفوعة من طرف الفلاحين المستغلين للأماكن الخاصة التابعة للدولة، لذلك كان المعيار المعتمد لتصنيف الأراضي يراعي مدى الجهد الذي يبذله الفلاح في استغلال الأرض والذي يتغير بتغير عوامل المناخ لتحديد مبلغ الإتاوة المدفوع من طرفه، لذلك فإن هذا التصنيف لا يصلح للاعتماد عليه في مسألة منح رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية وهو ما تجنبه المشرع الجزائري وحسننا فعل.

لكن في المقابل نجده اعتمد على هذا التصنيف في تحديد المساحة المرجعية الدنيا للمستثمرة الفلاحية والأحكام الخاصة بتجزئة الأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المذكور أعلاه، حيث ندعوا المشرع الجزائري إلى اعتماد معيار آخر يكون أكثر دقة مثل التصنيف التقني المذكور في قانون التوجيه العقاري أو أي تصنيف جديد يعتمد على المستجدات في المجال الفلاحي.

الفرع الثالث: تصنيف المشرع التونسي للأرض الفلاحية.

لقد صنف المشرع التونسي الأراضي الفلاحية من خلال الفصل الثالث من القانون عدد 87 لسنة 1983، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية المذكور آنفاً، إلى ثلاثة أصناف وهي: منطقة تحجير، منطقة صيانة، مناطق فلاحية أخرى.

أولاً: منطقة تحجير.

تتكون مناطق التحجير من الأراضي الفلاحية التي تحتفظ بصلاحيتها وتشمل المناطق السقوية العمومية المحدد تصنيفها في ملحق بالقانون عدد 63 لسنة 1958، المؤرخ في: 11/06/1958، يتعلق بالتنظيم العقاري للمنطقة السفلى من وادي مجردة، يتمثل هذا التصنيف فيما يلي:

1) أرض من صنف أول (أ)، وهي الأراضي السقوية الصالحة لجميع المزروعات وخصوصاً لغراسة جميع أنواع الأشجار وهي في غالب الأحيان خفيفة التربة ومتوسطتها حسنة التركيب رغاب خالية من الملح عميقة الماء يتراوح انحدارها من 0 إلى 2 في المائة وتبلغ امكانياتها في الإنتاج إلى أقصى درجة.

(2) أرض من صنف ثانٍ (ب)، وهي الأراضي السقوية الصالحة لجميع مزروعات الخضروالمزروعات الكثلية والفلاحة السنوية وغراسة الأشجار المثمرة التي تتطلب إلا القليل من العناية أو البعض من الاحتياطات. وتتغير تربتها من الخفيفة إلى الثقيلة ولكن توجد بها بعض العناصر تحدد من قيمتها وهي قلة في عمق الأديم* وجود مادة الطين الملتك- وجود بعض الملوحة- يتراوح الانحدار بها من 2 إلى 5 بالمئة- وجوب تجفيف سهولها من المياه في بعض الأحيان بدون أن يتسبب ذلك في نفقات باهظة- تكون هذه الأراضي غالبا متوسطة الانتاج وتستوجب في بعض الأحيان التمهيد ومقاومة الانجراف مع أن نفقات الري بالمنحدرات منها تكون مرتفعة.

(3) أرض من صنف ثالث (ج)، وهي الأراضي السقوية الصالحة لزراعة الخضرا الأكثر تجلدا وزراعة الكأ والفلاحة السنوية تتغير تربتها من المتوسطة إلى الثقيلة ويتراوح انحدارها بين 5 و8 في المائة ولا تزيد الطبقة السطحية من أديمها عن 30 إلى 50 سنتيمترا وتعتري عادة عروق الأشجار فيها حواجز حجرية أو طبقة حوارية أو طينا كتيما. ففي السهول يمكن أن تكون لتلك الأراضي جميع مميزات أراضي الصنف الأول ولكن مع وجود عنصر أو بعض عناصر تحدد من قيمتها: الملوحة أو القرب من ماء مالح مخطر كامن بتخوم الأرض يصعد ملحه إلى سطحها تحت تأثير قاعدة الجاذبية. يتحتم تجفيف تلك الأراضي ويتسبب ذلك عادة في نفقات باهظة وتختلف إمكانية الإنتاج في تلك الأراضي فهي متوسطة بالتلال ويمكن أن تكون معتدلة بالسهول إذا تم تجفيف الأرض بصفة ناجعة، ويستوجب ضعف طبقة الأديم الصالح أو ملوحتها استعمال كميات كبيرة من الماء واتباع طرائق خاصة للري والتوفير في السماد. يتركز دخلها ونتاجها على خبرة الفلاح وما يتوقف عليه من الاختيار في المزروعات التي تتحمل الكلس والملح.

(4) أرض من صنف رابع (د)، وهي الأرض الصالحة للفلاحة السقوية إما بصفة محدودة وذلك بالنسبة للمناطق ذات الأديم الصلب أو التي تبرز حجارها أو الأراضي الهزيلة (نفس الإمكانات الفلاحية التي لأراضي الصنف الثاني) وإما باتخاذ احتياطات كبرى ومراقبة هيئة الأرض وذلك بالنسبة للأراضي ذات الأديم الرقيق (نفس الإمكانات الفلاحية التي لأراضي الصنف الثالث) وهي أراضي لها أديم خاص متغيرة التركيب ضعيفة الإنتاج يعوقها شكلها في غالب الأحيان فالطبقات الصلبة منها تبرز إلى سطح الأرض أو يكثر الملح على سطحها وفي تخومها. ففي التلال يوجد ذلك النوع من الأراضي في صورة قطع صغيرة تمسح هكتارا أو بعض الهكتارات وسط مساحات طغى عليها الانجراف وإما في السهول فهي أراضي مالحة على سطحها وفي تخومها. ويكون محصول دخل تلك الأراضي ضعيفا لما تستوجب من أشغال هامة لقلب الأرض واستعمال المفرقات ومقاومة الانجراف أو أشغال تجفيف وتطهير الأرض التي تتسبب في نفقات باهظة مثلما هو الشأن في أراضي الصنف الثالث مع الإلتجاء إلى بعض الأسمدة الجبسية لمقاومة القلوية. ثانيا: منطقة صيانة. تتكون مناطق الصيانة وفقا للفصل 05 من قانون حماية الأراضي الفلاحية المذكور آنفا، من الأراضي التي يتعين حماية صلاحيتها الفلاحية نظرا لما لها من أثر على الإنتاج الفلاحي القومي. وتشمل:

- 1) الأراضي المسقية من منشآت مائية منجزة من طرف الدولة أو المؤسسات العمومية أو شبه العمومية وغير الداخلة في المناطق السقوية العمومية المشار إليها بالفصل الرابع من هذا القانون.
 - 2) الأراضي اللازمة لإنجاز برامج توسيع أو إحداث مناطق تسقى من منشآت منجزة من طرف الدولة أو المؤسسات العمومية أو شبه العمومية.
 - 3) الواحات.
 - 4) الأراضي المسقية من منشآت منجزة من طرف الأشخاص أو الذوات المعنوية الخاصة.
 - 5) غابات الزياتين والمساحات الكبرى المغروسة في إطار مشاريع قومية أو جهوية.
 - 6) المناطق التي تغلب فيها غراسة الأشجار المثمرة.
 - 7) الأراضي التي لها طاقات فلاحية هامة خصوصا لما يوجد بها من مياه باطنة قابلة للاستغلال أو لخصوبة تربتها.
 - 8) الغابات غير الخاضعة لنظام الغابات والمنجزة في إطار مشاريع قومية أو جهوية.
 - 9) أراضي المرعى المهيأة.
- ثالثا: مناطق فلاحية أخرى.

كانت تدعى في النص الأصلي بمناطق خاضعة لترخيص، لكن بموجب القانون عدد: 104 لسنة 1996، المؤرخ في: 1996/11/25، يتعلق بتنقيح القانون عدد 87 لسنة 1983، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية تم تغيير اسم هذا الصنف إلى أراضي فلاحية أخرى بموجب تعديل للفصلين 03 و08 من هذا القانون، تتكون المناطق الفلاحية الأخرى من كل الأراضي الفلاحية غير الداخلة في مناطق التحجير ومناطق الصيانة المذكورة في قانون حماية الأراضي الفلاحية.

لقد اكتفى المشرع التونسي بالتصنيف التقني الذي يعتمد على عدة معايير، مثل نوعية التربة ونسبة الانحدار وتوفر العوائق الطبوغرافية ونوع المحاصيل التي تنتجها، كما نلاحظ أن المشرع التونسي لم يصنف الأراضي الفلاحية على أساس الملكية كما فعل المشرع الجزائري، لكن بالرجوع إلى نظام الملكية الخاص بالأراضي الفلاحية في القانون التونسي نجده يتكون من ثلاثة (3) أنواع من الملكية:

1- ملكية عامة: نظمها القانون عدد: 21 لسنة 1995، المؤرخ في: 1995/02/13، يتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية المعدل والمتمم، حيث يعرف هذا النص الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة ويبين طريقة استغلالها والتصرف فيها.

2- ملكية خاصة: نظمها القانون عدد 05 لسنة 1965، بتاريخ: 1965/02/12، يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية المعدل والمتمم.

ملكية اشتراكية: حددها القانون رقم: 82 لسنة 1964، المؤرخ في: 1964/06/04، المتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الاشتراكية المعدل والمتمم، حيث عرفها المشرع التونسي على: "إن الأرض الاشتراكية عقار غير قابل للحجز وللتفويت فيه ولسقوط الحق بمرور الزمن، وهي راجعة تحت الإشراف الإداري للدولة إلى المجموعة التي تتصرف فيها حسب الشروط المضبوطة بهذا القانون،...، وتشمل الأرض

الاشتراكية كافة الأراضي التي تتصرف فيها المجموعة بصفة مشتركة أو الأراضي التي اقتسم أفراد الجماعة التصرف فيها بوجه عائلي أو شخصي"، كما ينص الفصل الثالث من نفس القانون على ما يلي: "كل عقار ريفي من الأراضي المتناهية الإشاعة ينطبق عليه التعريف أعلاه ويخضع لأحكام هذا القانون"، وهي عبارة عن عقار مملوك للجماعة (ملكية مشتركة وشائعة بين العروش والمجموعات)، حيث تستغله وتتصرف فيه بصورة جماعية أو بشكل عائلي أو فردي تحت إشراف ووصاية الدولة من خلال هيئات منتخبة وأخرى إدارية أنشئت للغرض ذاته، قصد حفظ الجماعة من إتلاف أملاكها وتسهيل إحياء الأرض الاشتراكية، (في الجزائر يطلق على هذا النوع من الأراضي اسم أرض العرش وهي تعتبر من قبيل الأملاك الوطنية الخاصة وفقا لنص المادة: 85 من قانون التوجيه العقاري، أما في المغرب فقد خصص لها قانون يطلق عليه ظهير أراضي الجموع أو الجماعات الصادر بمقتضى الظهير المؤرخ في: 1919/04/27) (ملاوي وحاجي، 2016).

المطلب الثاني: صاحب الحق في طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية.

قبل التطرق لمن له الحق في طلب رخصة بناء في الأراضي الفلاحية، ينبغي أولاً أن نعرف المقصود برخصة البناء بصفة عامة في (الفرع الأول)، ثم الانتقال للحديث عن من له الحق في طلب رخصة بناء الخاصة بالأراضي الفلاحية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

لم يعرف كل من المشرع الجزائري والتونسي رخصة البناء، حيث ترك هاته المسألة للفقهاء، الذي عرف الرخصة أو الترخيص بصفة عامة: بأنها وسيلة من وسائل تدخل الدولة في ممارسة النشاط الفردي للوقاية مما قد ينشأ عنه من ضرر، وذلك بتمكين الهيئات الإدارية من فرض ما تراه ملائماً من الاحتياطات التي من شأنها منع هذا الضرر، أو رفض الإذن بممارسة النشاط إذا كان لا يكفي للوقاية منه اتخاذ الاحتياطات الممكنة أو كان غير مستوف للشروط التي قررها المشرع سلفاً (ديش، 2017)، أما تعريف البناء فنجد المشرع الجزائري قد عرفه في المادة: 02 فقرة أولى من القانون رقم: 08-15، المؤرخ في: 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، على أنه: "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات. تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة".

أما عن تعريف رخصة البناء كمصطلح قانوني موحد، فقد عرفتها ديش (2017) على أنها: "وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري عن سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالها الحق في إنجاز مشروعه بعد التأكد من عدم خرقه لقواعد التهيئة والتعمير، لضمان احترام قواعد البناء وعدم الإضرار بحق الغير" (ص 196)، كما عرفها PRIET & JACQUOT (1998)، بأنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء" (p 547)، وعرفها أيضاً BOULISSET (2014-2013) بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال البناء" (p 17)، وتم تعريفها أيضاً من طرف

بوط (2017)، بأنها: "قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه صراحة أو ضمنا الحق لشخص طبيعي كان أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم أو توسيع أو تعليية أو تدعيم أو ترميم المباني والتي بموجبها يمكن للسلطة الإدارية المختصة أن تراقب مشروع أو أفعال البناء ومدى توافقه مع القوانين السارية" (ص 75)، وعرفت بأنها: "قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني، تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه. أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء" (شمس الدين، 1996، ص 15).

عرفت بواسطة بوطريكي (2012)، بأنها: "القرار الإداري الذي يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال البناء والتشييد أو غيرهما" (ص 36)، وعرفت من طرف بعلي (2017)، بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران" (ص 18)، ومن طرف بن مشرن (2017)، بأنها: "قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة وفق ضوابط قانونية محددة مسبقا وقبل الشروع في أعمال البناء، بغرض تفعيل الحق في البناء المرتبط بحق الملكية العقارية في المقام الأول، وهدفه ضبط حركة البناء في أبعادها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والجمالية" (ص 220)، كما تعرفها بأنها: "قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية" (زروقي و حمدي باشا، 2013، ص 370).

يتضح من خلال هذه التعريفات أن الطبيعة القانونية لرخصة البناء، تتمثل في أنها عبارة عن قرار إداري تصدره جهة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة، طبقا لإجراءات وضوابط محددة قانونا، حيث تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط، فهي تهدف إلى وضع رقابة إدارية وقائية قبلية على مدى احترام قواعد البناء المقررة، والتي تحكم الأرض الفلاحية في المجال العمراني.

بالإضافة إلى ذلك فإن لها طابع تقريبي، ففي حالة تأييد الإدارة لطلب رخصة البناء، فإنها تؤكد الإبقاء على الأوضاع والمراكز القانونية لطالب الرخصة وذلك بتكريس حقه في البناء، أما في حالة الرفض فلا يغير هذا الأخير في الأوضاع والمراكز القانونية القائمة لأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في استطاعته كذلك ممارسة أشغال البناء موضوع الطلب كما هو الحال فيما إذا تم رفض طلبه، بالإضافة إلى ذلك فإن اختصاص الإدارة في إمكانية المنح أو الرفض مقيد وليس تقديريا، فلا يمكن رفض الطلب إلا إذا كان هذا الرفض مؤسسا قانونا (بن زايدي، 1989).

الفرع الثاني: صفة طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية.

بالرجوع إلى من له الحق في طلب رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية، نقول بأن طالب الحصول على رخصة البناء يجب أن تتوفر فيه الصفة التي تجعل من طالبها الحق في التقدم إلى الجهات المختصة من أجل منح هذه الرخصة، فالحق في البناء كأصل عام أحد أوجه حق الملكية وممارساتها. لكن البعض يرى بأن الصفة اللازمة للحصول على رخصة البناء نابعة من السيطرة القانونية على العقار المعني بالبناء دون اشتراط توفر عنصر الملكية، وبذلك فإن الاستعمال والاستغلال بالبناء لا يقتصر على المالك وحده، بل يمتد إلى غيره ممن لهم السيطرة القانونية على العقار عن طرق الاعتراف لهم بالحق

في البناء واستبعاد الفكرة التقليدية التي تقصر ممارسة هذا الحق في شخص المالك فقط، وعليه فإن إثبات ملكية العقار ليس شرطاً مانعاً لطلب الحصول على رخصة البناء، بل هو شرط من بين شروط أخرى تحل محله مادام طالب الرخصة في وضعية قانونية صحيحة وله فيها السيطرة القانونية على العقار محل طلب الرخصة مما يمنحه الصفة في طلبه (عزاوي، 2007)، ومادام الحق في طلب رخصة البناء لا يقتصر على شخص المالك، فمن له الحق في طلبها عندما يتعلق الأمر بالأراضي الفلاحية؟.

يمكن أن يحمل طالب رخصة البناء في أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية إحدى الصفات التالية:

(1) المالك: وذلك بإظهار نسخة من عقد الملكية، أو الدفتر العقاري، حيث يعتبر هذا الأخير سنداً لإثبات الملكية وفق ما جاء في قرار للجنة العقارية بالمحكمة العليا الجزائرية في الملف رقم: 197920، بتاريخ: 2000/06/28، الذي جاء في حيثياته ما يلي: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاء المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون. ومن الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية" (المجلة القضائية، 2001)، وإذا كان طالب رخصة البناء شخص معنوي خاضع للقانون الخاص يتعين إرفاق نسخة من القانون الأساسي وفقاً لنص المادة: 42 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المؤرخ في: 2015/01/25، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالنسبة للمشرع الجزائري أما المشرع التونسي فقد نص عليها بمقتضى الفصل الأول فقرة ب من القرار الوزاري المؤرخ في: 2007/04/17، يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتמיד فيها وشروط تجديدها، وكذا الفصل 08 من الأمر الحكومي عدد 191 لسنة 2018، مؤرخ في: 2018/02/21، يتعلق بضبط شروط وإجراءات الترخيص لهيئة بناءات أو إحداث بناءات أو منشآت غير ثابتة بالمستغلات الفلاحية وعلى الأراضي الخاصة الخاضعة لنظام الغابات بهدف بعث مشاريع إقامات ريفية أو فضاءات سياحية مرتبطة بالنشاط الفلاحي وتابعة له وضبط المواصفات الفنية لتلك البناءات.

(2) الوكيل: بموجب عقد توكيل معد وفقاً لأحكام القانون المدني، وقد نصت على ذلك المادة: 42 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المذكور أعلاه، ولم يشترط المشرع نوعاً معيناً للوكالة فطالما أن النص عام يجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة (عزري، 2005).

(3) المستأجر المرخص له قانوناً: حيث يمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة، فالأصل أن المستأجر يتمتع بالعين المؤجرة دون إحداث تغييرات عليها، وأن الإصلاحات التي تقع على عاتقه تندرج ضمن ما يعرف بالترميمات والإصلاحات الثانوية، بما يتوافق مع تمتعه وانتفاعه بهذه العين بشكل عادي، غير أنه إذا تعدى الأمر إلى إقامة منشآت يتطلبها التمتع الفعلي بهذه الأرض المستأجرة، فيتوقف الأمر على استصدار رخصة البناء بالحصول على الإذن المكتوب من المؤجر نظراً لطبيعة التصرف الذي يمس بالعين المؤجرة (بن معمر، 2013-2014).

4) الهيئة أو المؤسسة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض: بواسطة نسخة من العقد الإداري الذي يمنح التخصيص أو الامتياز، حيث نصت على ذلك المادة: 42 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المذكور أعلاه، فوفقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم: 06-11، المؤرخ في: 10/01/2011، يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، تمنح الأراضي الفلاحية عن طريق التخصيص للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني وذلك بواسطة عقد تعده إدارة أملاك الدولة وفقا للمادة: 05 الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم، بينما تمنح الأراضي عن طريق الامتياز بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، أو المؤسسات العمومية الإقتصادية مهما كان طابعها، وذلك بموجب عقد امتياز تعده إدارة أملاك الدولة بعد التوقيع على دفتر الشروط بين ممثل الهيئة والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للمادة: 06 و 07 من ذات المرسوم، حيث يمكن لهذه الهيئات القيام بالبناء على الأراضي الفلاحية وفقا للقانون ولتقتضيات المادة: 03 من دفتر الشروط الصادر بموجب القرار الوزاري المؤرخ في: 29/03/2011، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية.

5) الحائز في إطار قانون الاستصلاح: حيث رخصت المادة: 09 من القانون رقم: 83-83، المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، للحائز إنجاز محلات ذات استعمال سكني مخصصة للمزارع وعائلته وبنائات الاستغلال وكل ملحق عادي في مزرعة.

6) الحائز أو الشاغل في مفهوم قانون التوجيه العقاري: وفقا لنص المادة: 35 فقرة أخيرة من نفس القانون والتي تشترط فيه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل وفقا لمقتضيات المادة: 30 من ذات القانون بمن فهم صاحب شهادة الحيازة بإظهار نسخة منها، فوفقا للمادة: 43 من قانون التوجيه العقاري المذكور آنفا، والتي اعتبرت أن من يحوز قانونيا شهادة حيازة يحق له التصرف باعتباره مالكا حقيقيا، وبالتالي له الحق في طلب رخصة البناء.

7) صاحب حق الامتياز: في إطار القانون رقم 10-03، المؤرخ في: 15/08/2010، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث أن المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326، المؤرخ في: 23/12/2010، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، نصت صراحة على حق صاحب الامتياز القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية.

8) المنتفع من الأرض الفلاحية الموقوفة: أي كان شكل الانتفاع عينيا أو شخصيا، وفقا لما نصت عليه المادة: 26 مكرر 2 من قانون الأوقاف المذكور آنفا، وكذا دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المؤرخ في: 10/02/2014، الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

للإشارة فإن المشرع الفرنسي توسع في منح الصفة القانونية للحصول على رخصة البناء، حيث أن قانون العمران الفرنسي في المادة: 1-421 R منه، لا يستلزم إرفاق طلب رخصة البناء بوثائق اثبات الملكية وتكتفي الإدارة فقط بالإشارة إلى هذه الصفة في طلب رخصة البناء، وعليه بإمكان الشخص الذي لديه وعد ببيع خاص بقطعة أرض أن يتقدم بطلب للحصول على رخصة البناء، كما أن مجلس الدولة الفرنسي لا يمارس رقابة محددة على صفة طالب الرخصة، على أساس أن رخصة البناء هي ذات طابع عيني وترتبط بالبناءات موضوع الترخيص وليس بصفة الأشخاص، مستندا في ذلك على نظرية المالك الظاهر باعتبار أن القانون الذي يهتم بحق الملكية من حيث اكتسابها واستعمالها هو القانون المدني وليس القانون الإداري، وعلى ذلك فلا حاجة إلى أن تقوم السلطة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء، القيام بالتقصي وتحري أسباب الملكية ومستنداتهما من كل طالب على نحو تطور معه إجراءات الفحص ويصعب معه إصدار رخصة البناء بالشكل والسرعة المطلوبة، وعليه في حالة وجود نزاع حول ملكية الأرض بين طالب الرخصة ومدعي الملكية فإن الإدارة لا تستطيع التدخل في ذلك إلى حين أن يبث القضاء العادي في موضوع النزاع (دراجي، 2014).

بعد التطرق إلى من له الحق في طلب رخصة البناء، بقي أن نتناول ضوابط الحصول على هاته الرخصة، وهو ما سنتناوله في المبحث الثاني من هاته الدراسة.

المبحث الثاني

ضوابط الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

نصت المادة: 06 من القانون رقم: 08-15، المؤرخ في: 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، على أنه: "يمنع القيام بتشديد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا"، فما هي حالات التشديد التي يشترط فيها إصدار رخصة البناء؟، جاءت الإجابة عن هذا التساؤل في نص المادة: 52 من القانون رقم: 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالنسبة للتشريع الجزائري، والتي تبين أن رخصة البناء تكون إلزامية عند القيام ببعض أعمال البناء دون غيرها، والتي يمكن تصنيفها إلى جزأين هما: أعمال إنشاء وتشديد المباني الجديدة، وأعمال البناء التي تتم على المباني القائمة فعلا، وكذا أشغال تحويل البناية هاته الأخيرة نصت عليها المادة: 41 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المذكور سلفا، ويقصد بالتحويل هنا تغيير الغرض الذي أنشئ من أجله المبنى كتحويله من مخزن إلى مسكن، أما التشريع التونسي فنجد الإجابة في أحكام الفصل: 68 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، الصادرة بموجب القانون عدد 122 لسنة 1994، المؤرخ في: 28/11/1994، المعدل والمتمم والذي جاء فيه: "على كل من يروم البناء أو إجراء أشغال ترميم لتدعيم بناية موجودة أو إدخال تغييرات عليها، الحصول على ترخيص في ذلك من رئيس البلدية داخل مناطق البلدية ومن والي الجهة بالنسبة لبقية المناطق"، وبالتالي فإن ضرورة الحصول على رخصة البناء هو عبارة عن التزام عام من المفروض أنه يشمل جميع المباني

والمنشآت حتى تلك التي يزمع إقامتها فوق أرض فلاحية، ما عدى ما استثناه القانون صراحة في كلا التشريعين، حيث استثنى المشرع الجزائري البنائيات التي تحتفي بسرية الدفاع الوطني من الحصول على رخصة بناء وفقا للمادة: 53 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المذكور سابقا، كما أضافت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المتعلق بعقود التعمير أصناف أخرى بالإضافة إلى هذا الصنف وهي الهياكل القاعدية الخاصة أو التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

كما استثنى المشرع التونسي بدوره البنائيات العسكرية ذات الصبغة السرية من ضرورة الحصول على رخصة بناء من خلال الفصل: 70 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الذي جاء فيه: "لا تخضع للترخيص البنائيات العسكرية ذات الصبغة السرية، كما لا تخضع للترخيص الأشغال التي ترمي لإدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي تضبط قائمة فيها بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير باستثناء ما خضع منها إلى أحكام تشريعية أو ترتيبية خاصة".

نظرا لخصوصيتها فإنه يتعين توفر مجموعة من الضوابط لاستصدار رخصة بناء على الأراضي الفلاحية، يمكن تقسيمها إلى ضوابط عامة تخص جميع أصناف الأراضي الفلاحية وجميع المباني المنجزة عليها مهما كان غرضها (المطلب الأول)، وضوابط خاصة بنوع البناية أو المنشأة ومساحة الأرض المنجزة عليها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الضوابط العامة للبناء في الأراضي الفلاحية.

بما أن المبدأ العام هو عدم استخدام الأرض الفلاحية لأغراض لا علاقة لها بالزراعة ولا تحويلها عن وجهتها الفلاحية، فإنه لا يجوز من باب أولى البناء فوقها، لأنه أمر يتناقض مع هذا المبدأ إلا إذا كانت المباني أو المنشآت المراد إنجازها تساهم في زيادة الانتاج، وهو الأمر الذي أدى بالمشرعين إلى السماح بالبناء في صورة استثناء عن المبدأ العام، لكن وفق شروط محددة، ففيما تتمثل هاته الشروط؟.

الفرع الأول: الضوابط العامة للبناء في الأرض الفلاحية وفق القانون الجزائري.

تضمن بعض هذه الشروط القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13 سبتمبر 1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم، حيث يوضح هذا القرار المساحة القصوى التي يمكن تخصيصها لإقامة منشآت الاستغلال الزراعي أو المباني المخصصة للسكن في الأراضي الزراعية وكذا العلو الأقصى لها الذي لا يمكن أن يتجاوز تسعة (9) أمتار، وكذا مجال تخصيص تلك المباني.

مجال تطبيق القرار الوزاري المذكور أعلاه، الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية في البلديات، والمصنفة على أنها أراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية وفق التصنيف التقني المذكور سلفا، ونقصد هنا التصنيف التقني للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في قانون التوجيه العقاري وهي الأراضي الخصبة جدا والخصبة ومتوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة، إلا أنه ومن خلال استقراء نصوص القرار الوزاري محل الدراسة يتضح أنه استعمل تصنيف مغاير غير مستخدم من قبل المشرع بحيث يعتمد على

امكانيات الأرض، إذ نجد المشرع هنا يتحدث عن الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية (رفيعة) والحسنة والمتوسطة والضعيفة، من خلال المادة: 04 و06 من نفس القرار، بينما كان من الأجدى والأصح ذكر التصنيف التقني المحدد سلفا في قانون التوجيه العقاري، لذا ينبغي تعديل القرار الوزاري المشترك والاستعانة بتصنيف التقني المستخدم في قانون التوجيه العقاري لكي لا يحدث غموض وتضارب بين النصوص القانونية يؤدي إلى سوء فهمها ومن ثم سوء تطبيقها، بالإضافة إلى الأراضي الصحراوية المستصلحة، ويقصد المشرع من خلال استخدام هذا المصطلح الأراضي الصحراوية التي تم استصلاحها وفق إحدى الصيغ القانونية التي أقرها لاستغلال الأراضي الصحراوية في الفلاحة، والتي أصبحت بموجبها صالحة للزراعة، وقد استثنى صراحة باقي الأراضي الصحراوية الواقعة خارج المحيط العمراني للبلديات من تطبيق هذا القرار من خلال نص المادة: 07 من نفس القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، كما يطبق القرار الوزاري المذكور أعلاه على الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلفائية وفقا لنص المادتين 04 و06 منه، يطبق هذا القرار على أصناف الأراضي المذكورة أعلاه في ظل غياب أدوات التهيئة والتعمير. بالإضافة إلى ذلك تضمنت المادتين: 34 و35 من قانون التوجيه العقاري، شروط إضافية مثل أنه لا يجوز إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية (عرفت المادة: 46 من القانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي المستثمرة الفلاحية على أنها: "وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية"، يطلق عليها في التشريع التونسي اسم المستغلة الفلاحية، حيث عرفت بأنها: "كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي واقتصر استغلالها على الأغراض الفلاحية أو النشاطات المرتبطة مباشرة بالاستغلال الفلاحي"، ورد هذا التعريف في: الفصل 02 من الأمر الحكومي عدد 191 لسنة 2018، المتعلق بضبط شروط وإجراءات الترخيص لهيئة بناءات أو إحداث بناءات أو منشآت غير ثابتة بالمستغلات الفلاحية وعلى الأراضي الخاصة الخاضعة لنظام الغابات بهدف بعث مشاريع إقامات ريفية أو فضاءات سياحية مرتبطة بالنشاط الفلاحي وتابعة له وضبط المواصفات الفنية لتلك البناءات)، الواقعة في أراض خصبة جدا و/أو خصبة، إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام المتعلقة بالتعمير وحق البناء وفقا لنص المادة: 35 من قانون التوجيه العقاري، وهو نفس الحكم المطبق على البناءات ذات الاستعمال السكني، وذلك على أساس أن كل إنجاز يتم في المستثمرات الفلاحية يجب أن يؤدي إلى ارتفاع الطاقة الانتاجية في هذه الأخيرة بغض النظر عن الصنف القانوني الذي تنتهي إليه هذه المستثمرة، وفقا لنص المادة: 33 من قانون التوجيه العقاري.

أكدت على ذلك الفقرة الثانية من المادة الأولى للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13/09/1992، المذكور آنفا بقولها: "يجب أن تخصص البناءات المرخصة فقط لمنشآت التجهيز التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل".

المعيار المعتمد من طرف المشرع الجزائري للسماح بإنجاز منشآت في الأراضي الفلاحية هو المعيار الموضوعي، لأن اللجوء إلى هذا الترخيص يرجع لمدى حاجة الأرض لمنشآت الاستغلال، وليس من أجل الحاجة الشخصية للمالك أو الحائز أو الشاغل لها، وهذا لا يتعارض مع سماح المشرع بإقامة مبان ذات استعمال سكني للمستغل فقط، فتواجد المستغل على مقربة من الأرض ضروري جدا لحسن استغلالها وإثمارها كما ينبغي، وهو ضروري أيضا للاستغلال المباشر والشخصي للأرض التي يشترطها المشرع في بعض الأحيان، كما هو الحال في نظام الامتياز من خلال المادة: 22 فقرة 01 من القانون رقم: 10-03، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المذكور سلفا، فهذا المعيار المعتمد من طرف المشرع يقوم على مدى ضرورة هذه المنشآت ومدى تأثيرها على الزيادة في مردود الاستغلال الزراعي للأرض.

أكدت على ذلك المادة: 4 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم أنه: "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:.... - تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أرض فلاحية"، كما قرر المشرع الجزائري في المادة: 48 من ذات القانون أن حق البناء في الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد تنحصر في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب أن تكون مدرجة في مخطط شغل الأراضي، أما في حالة غياب هذا المخطط يمكن إقامة البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي، وكذا إقامة المنشآت والبناءات ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية، ويمكن بالإضافة إلى ذلك التعديل في البناءات الموجودة مسبقا وفقا للمادة: 49 من نفس القانون.

يستفاد من ذلك أن من بين الشروط العامة للبناء في الأراضي الفلاحية أن تكون هاته المباني مخصصة فقط لمنشآت الاستغلال الزراعي للزيادة في عملية الانتاج أو كمسكن للمستغل لتقريب هذا الأخير أو العمال من المستثمرة أو أن تخصص للمصلحة العامة كما هو الحال في ما يخص شبكات الكهرباء العامة.

من بين الشروط العامة أيضا مراعات المساحة الكلية للأرض أو المستثمرة الفلاحية وكذا مساحة المباني المقامة سابقا، حيث أن كلا المشرعين قد أدخل في حساب المساحة القصوى التي يمكن إقامة مباني ومنشآت عليها، البناءات والمنشآت الموجودة من قبل، فإذا تم استهلاك المساحة القصوى من قبل لا يمكن طلب إقامة منشآت أخرى، وفقا لنص المادة: 08 من القرار الوزاري المشترك، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2015/11/18، حيث جاء في نص المادة أنه: "تسقط حقوق البناء المعبر عنها في المواد من 3 إلى 6 أعلاه، إذا كانت هذه المساحات مبنية سابقا، باستثناء الأقبية المتغير تخصيصها وغير المستغلة"، نشير إلى أنه ورد خطأ في النص العربي في آخر المادة كما يلي: (وغير الاستغلال)، لكن بالرجوع إلى النص الفرنسي يتضح أن الصحيح هو: (غير المستغلة).

أما عن المشرع التونسي فقد نص الفصل 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1995/10/31، يتعلق بضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنىات التي يمكن أن تقام عليها، والذي جاء فيه: "تؤخذ بعين الاعتبار مساحة البنىات الصالحة للسكن الموجودة من قبل عند احتساب المساحة المزمع بناؤها والمعدة لنفس الغرض طبقا لمقتضيات الفصل 03 أعلاه"، وما يلاحظ هنا أن المشرع الجزائري كان أكثر تفصيلا في هذه المسألة.

كما أنه لا يعتد بأي تحويل أو تقسيم يتعلق بحق الملكية على أي أساس كان (تركة، بيع، هبة) ليكون أساسا يسمح بتوفير مساحات جديدة قابلة للبناء، إذا كان صاحب الحق الأصلي أو المنتفع قد استعمل كل المساحات القابلة للبناء كما حددتها أحكام هذا القرار، وبذلك لا يمكن للمالك الاستفادة من حق البناء فوق أرض إضافية، غير أنه يمكنه أن يجري تعديلات و/أو تعليية في الحدود التي أقرها التنظيم المعمول به، نصت على ذلك المادة: 10 فقرة 2 و3 من نفس القرار المذكور أعلاه بالنسبة للمشرع الجزائري، لكن يمكن وبترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة تجاوز المساحة القصوى في حالة منشآت الاستغلال فقط وفقا للفقرة الأخيرة من المادة: 04 من نفس القرار، المضافة بموجب القرار المؤرخ في: 2015/11/18، المتمم للقرار المؤرخ في: 1992/09/13.

من بين الشروط أيضا ألزم المشرع الجهات المعنية بدراسة ملف رخصة البناء باستشارة مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية باعتبارها من الأشخاص العموميين عند دراسة ملف رخصة بناء يتعلق بأرض فلاحية في ظل غياب مخطط شغل الأراضي وفقا للمادة: 47 من المرسوم التنفيذي رقم: 19-15، المتعلق بعقود التعمير، أما في التشريع التونسي فقد اعتبر المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية عضوا قارا في اللجنة الفنية البلدية والجهوية لرخص البناء، وفقا للفصلين 03 و08 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2007/04/17، يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء.

كما اشترط المشرع الجزائري في بعض الحالات الحصول على إذن من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يسبق طلب الحصول على رخصة البناء، كما هو الحال بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز في إطار القانون رقم: 10-03 المذكور أنفا، حيث أن المادة: 02 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا قد نصت بصراحة على وجوب طلب ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل طلب رخصة البناء.

الفرع الثاني: الضوابط العامة للبناء في الأرض الفلاحية وفق القانون التونسي.

نظم المشرع التونسي مسألة الترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية من خلال القانون عدد 87 لسنة 1983، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، والمذكور سابقا، حيث جاء في نص الفصل 10 من هذا القانون أنه: "يخضع بناء المساكن الشخصية والعائلية أو مساكن العملة في المستغلات الفلاحية إلى ترخيص من رئيس البلدية بالنسبة للمستغلات الواقعة داخل المناطق التي ترجع له بالنظر ولترخيص من الوالي بالنسبة للمستغلات الواقعة خارج المناطق المذكورة وتمنح هذه الرخصة بعد أخذ رأي المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية المعني بالأمر.

تضبط المساحات القصوى للأراضي المخصصة لإقامة البناءات الصالحة للسكنى بالمستغلات الفلاحية بمقتضى قرار مشترك من وزيرى الفلاحة والاسكان.
لا يمكن إقامة منشآت صناعية أو تجارية أو خدماتية غير مرتبطة بالاستغلال الفلاحي بمستغلة فلاحية.

أما إقامة منشآت صناعية أو تجارية أو خدماتية مرتبطة بالاستغلال الفلاحي فإنها تخضع إلى ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالفلاحة علاوة على التراخيص المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل.

كما يمكن تهيئة البنايات القائمة أو إحداث بنايات أو منشآت غير ثابتة بالمستغلات الفلاحية، باستثناء المناطق السقوية العمومية بهدف بعث مشاريع إقامات ريفية أو فضاءات سياحية مرتبطة بالنشاط الفلاحي وتابعة له شرط الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالسياحة....". بناء على هذا الفصل صدر القرار الوزاري المشترك مؤرخ في: 1995/10/31، يتعلق بضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنايات التي يمكن أن تقام عليها، حيث سمح الفصل الأول من هذا القرار بإقامة بنايات بالمستغلات الفلاحية بشرط الحصول على رخصة بناء بعد أخذ رأي المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية المختص إقليميا، وبذلك يكون قد حذا حذو المشرع الجزائري في هاته المسألة.

فمجال تطبيق النصوص المذكورة أعلاه هو المنشآت المرتبطة بالاستغلال الفلاحي، بالإضافة إلى البنايات الصالحة للسكن والمخصصة كمساكن شخصية وعائلية خاصة بالمستغل أو مساكن خاصة بعمال المستثمرة الفلاحية، ونلاحظ من خلال ما سبق أن المشرع التونسي بدوره اعتمد المعيار الموضوعي، لأن اللجوء إلى هذا الترخيص يرجع لمدى حاجة الأرض لمنشآت الاستغلال، وليس من أجل الحاجة الشخصية للمالك أو الحائز أو الشاغل لها، فذلك لا يتعارض مع سماح المشرع بإقامة مبان ذات استعمال سكني للمستغل وعائلته وعماله، فتواجد المستغل أو العامل على مقربة من الأرض ضروري جدا لحسن استغلالها وإثمارها كما ينبغي، كما أن سماحه بإنشاء إقامات ريفية أو فضاءات سياحية مرتبطة بالنشاط الفلاحي وتابعة له لا يتنافى مع هذا المعيار، فهذا المعيار المعتمد من طرف المشرعين يقوم على مدى ضرورة هذه المنشآت في الاستغلال الزراعي للأرض.

إلا أن المشرع الجزائري كان أكثر صرامة من نظيره التونسي فأحكام المادة: 33 من قانون التوجيه العقاري، اشترطت صراحة أن تؤدي هذه المنشآت المقامة في أرض فلاحية إلى ارتفاع الطاقة الانتاجية في هذه الأخيرة بغض النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الأرض، كما أن المادة: 48 من قانون التهيئة والتعمير حصرت هذه المنشآت في البنايات الضرورية والحيوية للاستغلال الفلاحي في أصناف الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، وهي عبارة عن المنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي، وكذا البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية مثل منشآت نقل الكهرباء، بينما نجد المشرع التونسي اكتفى بأن تكون المواصفات الفنية للمنشآت المرتبطة بالاستغلال الفلاحي

ملائمة لطبيعة الفضاء الفلاحي، حتى ولو كانت صناعية أو تجارية أو خدماتية أو سياحية حتى، ولا يهم فيما إذا كانت تؤثر على مردود الأرض بالزيادة أو النقصان.

في المقابل أضاف المشرع التونسي شرطا يتعلق بالمساحة الدنيا للمستثمرة التي يجب أن لا يقل عن هكتار واحد ليسمح بإنجاز بناء فوقها، ما عدا صنف الأراضي السقوية العمومية التي يتم تحديد المساحة الدنيا لها بموجب نص آخر، في المقابل لا نجد المشرع الجزائري قد نص على هذه المسألة صراحة، لكن بالرجوع إلى النصوص الأخرى لا سيما المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 الذي يحدد كفاءات تجزئة الأراضي الفلاحية، والذي تخضع لأحكامه جميع أصناف الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني.

نجد حده المساحة المرجعية الدنيا لأي مستثمرة فلاحية قابلة للحياة، وعليه لا يمكن تجزئة أو تقسيم أي أرض فلاحية إذا كان ذلك يؤدي إلى تكوين قطعة أرض تقل عن المساحة المرجعية المحددة قانونا في نص المادة: 02 من نفس المرسوم، ومن خلال الاطلاع على هذا المرسوم يتضح أن أقل مساحة لمستثمرة قابلة للحياة لا يمكن أن تقل عن هكتار واحد فيما يخص الأراضي المخصصة لزراعة النخيل المكثفة والتي تقع في المناطق الصحراوية، أما باقي الأصناف فتزيد فيها المساحة الدنيا عن هكتار واحد وهي متفاوتة من صنف تقني لآخر، حيث نشير في هذا الصدد إلى أنه صدرت تعليمة من المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم: 4270، بتاريخ: 2014/04/21، جاء في مضمونها أمر للمحافظين العقاريين عبر الوطن إلى الامتناع عن إشهار العقود التوثيقية المتضمنة بيع حقوق عقارية مشاعة بمساحات ضئيلة على أراضي فلاحية مبررة ذلك بأن هذه الوضعية أصبحت مضرة بالعقار الفلاحي وأن هذه الممارسات ينجر عنها تقليل المساحة الفلاحية للبلاد.

هذا عن الشروط العامة الخاصة بالبناء في الأراضي الفلاحية، فماذا عن الشروط الخاصة بكل نوع بناء على حدى؟.

المطلب الثاني: ضوابط خاصة بنوع البناية أو المنشأة المقامة.

في هذا المطلب نتناول الشروط الخاصة بنوع البناية أو المنشأة المزمع إقامتها على الأراضي الفلاحية، من حيث طبيعتها وغرضها ومساحتها بالمقارنة مع المساحة الإجمالية للأرض، حيث قسمها المشرعان إلى قسمين رئيسيين: منشآت خاصة بالاستغلال الزراعي (الفرع الأول)، وبنيات سكنية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: البنيات المراد إنجازها عبارة عن منشآت استغلال زراعي.

نتناول في البداية شروط الحصول على رخصة البناء الخاصة بهاته المنشآت في التشريع الجزائري (أولا)، ثم في التشريع التونسي (ثانيا)، وسيتم التركيز على طبيعة هاته المنشآت وغرضها ونسبة المساحة الخاصة بها بالموازاة مع المساحة الإجمالية للأرض وتصنيفها التقني.

أولاً: في القانون الجزائري.

تطبيقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك المذكور آنفاً، وعندما تكون الأرض المراد إنجاز منشآت الاستغلال عليها ذات إمكانات عالية أو حسنة أو متوسطة بالإضافة إلى الأراضي الصحراوية المستصلحة، يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنايات الضرورية لمنشآت التجهيزات المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من المساحة الكلية للأرض، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات، وترفع هذه المساحة بخمسين (50) متراً مربعاً لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور.

نصت على ذلك المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13/09/1992، وكمثال على ذلك فإن المساحة المسموح بإنجاز منشآت استغلال عليها في أرض ذات إمكانات عالية أو حسنة أو متوسطة أو الأراضي الصحراوية المستصلحة، عندما تكون المساحة الإجمالية لهذه الأرض 5 هكتارات هي: 50000 متر مربع/50 = 1000 متر مربع هي المساحة المسموح بإقامة منشآت استغلال عليها، أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض تساوي 6 هكتارات مثلاً فإن المساحة المسموح بإقامة منشآت الاستغلال عليها هي: 1050 متر مربع وذلك بزيادة 50 متر مربع عن كل هكتار عندما تفوق مساحة الأرض الكلية 5 هكتارات.

أما إذا كانت الأرض الزراعية المراد بناء المنشآت عليها ذات إمكانات ضعيفة، لا يمكن أن تتجاوز مساحة البنايات 1/25 من المساحة الكلية للأرض عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات، وترفع هذه المساحة بخمسين (50) متراً مربعاً لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية للأرض خمس هكتارات، نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13/09/1992، وكمثال على ذلك فإن المساحة المسموح بإنجاز منشآت استغلال عليها في أرض ذات إمكانات ضعيفة، عندما تكون المساحة الإجمالية لهذه الأرض 5 هكتارات هي: 50000 متر مربع/25 = 2000 متر مربع هي المساحة المسموح بإقامة منشآت استغلال عليها، أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض تساوي 6 هكتارات مثلاً فإن المساحة المسموح بإقامة منشآت الاستغلال عليها هي: 2050 متر مربع وذلك بزيادة 50 متر مربع عن كل هكتار عندما تفوق مساحة الأرض الكلية 5 هكتارات.

غير أن المشرع وبموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 18 نوفمبر 2015، يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13 سبتمبر 1992، قد أضاف فقرة للمادة: 04 من هذا الأخير تسمح للوزير المكلف بالفلاحة الترخيص بإقامة بنايات موجهة لاحتضان منشآت التجهيز المندرجة ضمن إطار الاستثمار الفلاحي بموجب مقرر بناء على اقتراح لجنة وزارية مشتركة خاصة، يحدد تشكيلة هذه اللجنة الوزارية المشتركة الخاصة وكذا كيفية سيرها مقرر يصدر عن الوزير المكلف بالفلاحة، وهذا عندما تتعدى هذه المنشآت المراد إنجازها المواصفات المحددة بموجب المادة: 03 من نفس القرار.

الملاحظ أن جلّ اهتمام المشرع هو تحديد المساحة القصوى التي يمكن إقامة منشآت التجهيز عليها، حيث أن المساحة الكلية المسموح بإنجازها المنشآت عليها يقتطع منها المساحة المبنية سابقاً، وفي حال أن المساحة المخصصة للبناء لا تكفي لا سيما في مشاريع الاستثمار الفلاحي الكبرى يتعين الحصول

على رخصة من الوزير، وهذا كله من أجل التقليل قدر الامكان من المساحات المبنية على الأراضي الفلاحية.

ثانيا: في القانون التونسي.

تتمثل هذه البنايات في المنشآت الصناعية أو التجارية أو الخدماتية المرتبطة بالاستغلال الفلاحي، بالإضافة إلى إحداث بنايات أو منشآت غير ثابتة في أراض فلاحية بهدف بعث مشاريع إقامات ريفية أو فضاءات سياحية مرتبطة بالنشاط الفلاحي وتابعة له ما عدا المستغلات الفلاحية التابعة للمناطق السقوية العمومية فلا يمكن إقامة مثل هذه المنشآت عليها، وفقا لنص الفصل 10 المعدل والمتمم من القانون عدد 87 لسنة 1983، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.

يمكن تقسيم هذه البنايات إلى قسمين الأول يتعلق بالمنشآت الصناعية أو التجارية أو الخدماتية المرتبطة بالاستغلال الفلاحي (حيث يشترط أن تكون هاته المنشآت ذات علاقة بالاستغلال الفلاحي وفقا لنص الفصل 10 من القانون المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية)، إذ لم يتم الإشارة إلى المساحة الدنيا للمستغلة الفلاحية المراد البناء عليها ولا المساحة القصوى لهذه المنشآت، لا في قانون حماية الأراضي الفلاحية ولا في القرار الوزاري المشترك الذي يضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنايات التي يمكن أن تقام عليها بل اشترط المشرع التونسي الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالفلاحة فقط وفقا لنص الفصل 10 من قانون حماية الأراضي الفلاحية والفصل 05 من القرار الوزاري المشترك الذي يضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنايات التي يمكن أن تقام عليها المشار إليه سابقا، علاوة على التراخيص الإدارية الأخرى مثل رخصة البناء.

وكانه اعتبر أن الرخصة المسبقة لوزير الفلاحة من أجل إقامة منشآت الاستغلال الفلاحي مهما كان نوعها أو موضوعها أو نشاطها غير المخصصة للسكن، بمثابة ضمان على عدم تحويل الوجهة الفلاحية للأرض ورقابة مسبقة على مطابقة وتخصيص المباني المراد إنشائها للاستغلال الفلاحي لا غير.

لكنه بتترك السلطة التقديرية في تحديد المساحة القصوى لإقامة تلك المشاريع إلى وزارة الفلاحة حسب أهمية المشروع ومدى تأثيره على الأرض والنشاط الزراعي، قد تخلى عن دوره الأساسي في تنظيم مثل هاته المسائل، حيث نرى أنه كان من الأجدى تحديد ضوابط في هذا المجال تتعلق بالمساحة الدنيا للمستغلة والمساحة القصوى لتلك المنشآت على الأقل، وترك مسألة الخروج عن هاته الضوابط للسلطة التقديرية للوزير كما فعل المشرع الجزائري، أما أن يتترك الأمر برمته رهين السلطة التقديرية فهو أمر يجانب الصواب في رأينا ويتعين تداركه.

أما القسم الثاني من هاته المنشآت فهي تتعلق بالإقامات الريفية والفضاءات السياحية المرتبطة بالنشاط الفلاحي، وقد تم تعريف الفضاءات السياحية المرتبطة بالنشاط الفلاحي والتابعة له في الفصل 02 من الأمر الحكومي 191 لسنة 2018 المذكور سالفا على أنها: "الفضاءات المهيأة لممارسة نشاط ذي طابع سياحي يهدف إلى تثمين منتوج المستغلة الفلاحية أو الأراضي الخاصة الخاضعة لنظام الغابات وإبراز خصوصيتها البيئية والثقافية والطبيعية. ويكون النشاط المذكور مكملا للنشاط الفلاحي بالمستغلة المعنية

أو بالأراضي الخاصة الخاضعة لنظام الغابات مع المحافظة على الموروث الثقافي والطبيعي للجهة"، نلاحظ من هذا التعريف أن المشرع التونسي حاول أن تكون هاته الفضاءات مرتبطة مباشرة بالفلاحة فإذا انتفى هذا الارتباط لا يسمح بإقامة تلك الفضاءات فوق الأراضي الفلاحية، وهي مسألة في غاية الأهمية تعتمد على معيار الغاية أو الهدف، فهو الأساس الذي تمنح بموجبه رخصة البناء على الأراضي الفلاحية أو يتم رفض الطلب بناء على هذا الأساس.

تم تحديد شروط الحصول على رخصة وزير الفلاحة والإجراءات المتعلقة بها في الفصل 10 من قانون حماية الأراضي الفلاحية المتمم في 2016، وذلك بالإحالة إلى نص آخر وهو عبارة عن أمر حكومي عدد 191 لسنة 2018، مؤرخ في: 2018/02/21، يتعلق بضبط شروط وإجراءات الترخيص لهيئة بنايات أو إحداث بنايات أو منشآت غير ثابتة بالمستغلات الفلاحية وعلى الأراضي الخصة الخاضعة لنظام الغابات بهدف بعث مشاريع إقامات ريفية أو فضاءات سياحية مرتبطة بالنشاط الفلاحي وتابعة له وضبط المواصفات الفنية لتلك البنائات، حيث نص الفصل 16 من هذا الأخير على أنه للحصول على الترخيص لإنجاز مشاريع إقامات ريفية أو فضاءات سياحية مرتبطة بالنشاط الفلاحي وتابعة له، يتعين على صاحب الرخصة إتمام إجراءات الحصول على الترخيص بالبناء، وأن هذا الترخيص لا يعوض الرخص التي يستجوبها التشريع الجاري به العمل.

وقد وضع المشرع التونسي مجموعة من الشروط للحصول على الرخصة الخاصة بهاته الفضاءات، تتعلق أساسا بالمساحة الدنيا للمستغلة الفلاحية التي لا يمكن إقامة مثل هاته الفضاءات عليها إذا لم تتوفر المساحة الدنيا المتمثلة في واحد (01) هكتار، فأى أرض فلاحية لا تتجاوز مساحتها الكلية هكتارا واحدا لا يمكن إقامة هاته الفضاءات عليها.

بالإضافة إلى ذلك هناك شرط يتعلق بمساحة الفضاءات المقامة سلفا أو المراد إقامتها، بحيث اشترط أن لا تتجاوز مساحة المباني المقامة 10% من المساحة الكلية للمستغلة الفلاحية، بما فيها المباني المقامة سابقا، وفقا لنص الفصل 04 من الأمر الحكومي عدد 191 لسنة 2018، المذكور أعلاه، وكمثال على ذلك فإن المساحة المسموح بإنجاز إقامات ريفية أو فضاءات استغلال سياحي عليها في أرض فلاحية، عندما تكون المساحة الإجمالية لهذه الأرض 1 هكتارات هي: 10000 متر مربع ضرب 10% تقسيم 100 = 1000 متر مربع، هي المساحة المسموح بإقامة فضاءات استغلال سياحي أو إقامات ريفية عليها.

فإذا كانت هناك فضاءات سياحية مبنية من قبل تمثل مساحة 200 متر مربع مثلا، فإنه لا يسمح بإقامة فضاءات جديدة على نفس الأرض إلا إذا كانت مساحتها 800 متر مربع أو أقل، وفقا للفصل 05 من نفس الأمر الحكومي مع الاعتداد بمعيان نفس الغرض، أي أن تكون المباني الموجودة سلفا معدة للنشاط السياحي وليس لغرض آخر، فإذا كانت مخصصة لغرض آخر فإنها لا تقتطع من المساحة الكلية المخصصة للمشروع السياحي، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتجاوز مساحة الأرض المستغلة في إطار المشروع السياحي 1500 متر مربع تحسب فيها المباني المقامة سابقا لنفس الغرض، حيث تمثل هاته

المساحة الحد الأقصى للمساحة الإجمالية من الأرض الفلاحية المخصصة للمشروع السياحي مهما كانت المساحة الإجمالية للمستغلة الفلاحية شاسعة.

يكمن الغرض من ذلك في حماية الأرض الفلاحية من تغيير وجهتها الأساسية، في المقابل نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يضع حدا أقصى لمساحة الأرض التي يمكن تخصيصها للبناء من المساحة الإجمالية للمستثمرة الفلاحية والتي لا يمكن تجاوزها مهما كانت مساحة المستثمرة شاسعة، على عكس المشرع التونسي الذي وضع حدا لذلك، وعليه نرى أن المشرع التونسي في هاته النقطة بالذات قد وفر حماية أكبر من تلك التي وفرها المشرع الجزائري.

كما اشترط المشرع التونسي أن لا تقل مسافة ارتداد عن 10 أمتار من التصنيف المستوجب خاصة منها الطرقات وحوزات المنشآت العمومية والملك العمومي البحري والملك العمومي للمياه وبالنسبة لأملاك الجوار، كما يتعين أن لا تتجاوز البنايات التي يمكن تهيئتها أو إحداثها أو المنشآت غير الثابتة علو 10 أمتار، وفقا لنص الفصل رقم: 06 من الأمر الحكومي عدد 191 لسنة 2018، المذكور سابقا.

الملاحظ أن المشرع التونسي على عكس المشرع الجزائري لم يول أهمية للتصنيف التقني للأرض (مدى جودة وخصوبة الأرض) في تحديد المساحة الدنيا المستغلة المسموح بالبناء فيها ولا في تحديد المساحة القصوى للمباني المنجزة عليها رغم أهمية هاته المسألة في المحافظة على الأراضي الفلاحية وحمايتها.

الفرع الثاني: المنشآت المراد إنجازها عبارة عن بنايات ذات استعمال سكني.

نتناول فيما يلي شروط الحصول على رخصة البناء الخاصة بالبنايات ذات الاستعمال السكني المخصصة فقط لصاحب المستثمرة وعائلته والعمال التابعين للمستثمرة دون غيرهم، في التشريع الجزائري (أولا)، ثم في التشريع التونسي (ثانيا)، إذ سيتم التركيز على طبيعة هاته المنشآت وغرضها ونسبة المساحة الخاصة بها بالموازاة مع المساحة الإجمالية للأرض وتصنيفها التقني.

أولا: في القانون الجزائري.

بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني ينبغي ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تشيد فوقها البنايات 250/1 من المساحة الكلية للمستثمرة إذا كانت مساحة هذه الأخيرة أقل من (5) خمس هكتارات، يضاف للمساحة المخصصة للبناء بالإضافة إلى ما سبق ذكره (20) عشرون مترا مربع في المساحة المخصصة للبناء عن كل هكتارزائد عن الخمس (5) هكتارات، إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تتراوح ما بين (5) خمس و(10) عشرة هكتارات.

أما إذا زادت المساحة الكلية للمستثمرة عن (10) عشرة هكتارات، فإنه يضاف إلى المساحة المخصصة للبناء والمحسوبة على أساس 05 هكتارات مساحة إجمالية (10) عشرة أمتار مربعة إضافية لكل هكتارزائد عن حد الخمس هكتارات، تطبق هذه المواصفات والشروط على الأراضي ذات الإمكانيات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة بالإضافة إلى الأراضي الصحراوية المستصلحة (المادة: 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13/09/1992، المذكور آنفا).

كمثال على ذلك، فإن المساحة المسموح بإنجاز مبنى ذي استعمال سكني خاص بصاحب المستثمرة وأفراد عائلته عليها في أرض ذات إمكانيات عالية أو حسنة أو متوسطة أو الأراضي الصحراوية المستصلحة، عندما تكون المساحة الإجمالية لهذه المستثمرة هي: 4 هكتارات تحسب كما يلي: 40000 متر مربع/250 = 160 متر مربع هي المساحة المسموح بإقامة مبنى ذو استعمال سكني عليها .

أما إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تساوي 6 هكتارات مثلا، وبنفس التصنيف التقني المذكور في المثال السابق، فإن المساحة المسموح بإقامة مبنى ذو استعمال سكني عليها هي: 220 متر مربع وذلك بزيادة 20 مترا مربع عن كل هكتار عندما تفوق مساحة الأرض الكلية 5 هكتارات ولا تتجاوز 10 هكتارات، إذ تحسب كما يلي: أولا نحسب المساحة المخصصة للبناء على أساس أن المساحة الكلية للمستثمرة تبلغ 5 هكتارات أي: 50000 متر مربع/250 = 200 متر مربع ثم نضيف 20 مترا مربعا عن كل هكتار فوق 5 هكتارات بشرط أن لا تتجاوز المساحة الكلية للمستثمرة 10 هكتارات، وفي هذه الحالة عندنا هكتار واحد فوق حد الخمس هكتارات، وبذلك تكون المساحة القابلة للبناء مبنى ذي استعمال سكني خاص بصاحب المستثمرة وأفراد عائلته في مستثمرة تبلغ مساحتها الإجمالية 6 هكتارات هي 220 متر مربع.

أما إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تساوي 12 هكتارا مثلا وبنفس التصنيف التقني المذكور في المثالين السابقين، فإن المساحة المسموح بإقامة مبنى ذي استعمال سكني خاص بصاحب المستثمرة وأفراد عائلته هي: 270 مترا مربعا وذلك بزيادة 10 أمتار مربعة عن كل هكتار فوق حد الخمس هكتارات عندما تفوق المساحة الكلية للمستثمرة 10 هكتارات، تحسب كما يلي: أولا نحسب المساحة المخصصة للبناء على أساس أن المساحة الكلية للمستثمرة تبلغ 5 هكتارات أي: 50000 مترا مربعا/250 = 200 مترا مربعا ثم نضيف 10 أمتار مربعة عن كل هكتار فوق 5 هكتارات، وفي هذه الحالة عندنا 07 هكتارات فوق حد الخمس هكتارات وبذلك تكون المساحة القابلة لبناء مبنى ذي استعمال سكني خاص بصاحب المستثمرة وأفراد عائلته في مستثمرة تبلغ مساحتها الإجمالية 12 هكتارا هي: 200 متر مربع + 70 متر مربع = 270 متر مربع.

أما إذا كانت الأرض الزراعية المراد إنجاز بنايات ذات استعمال سكني فيها تصنف على أنها ذات إمكانيات ضعيفة، نميز هنا بين حالتين:

(1) أرض زراعية ذات إمكانيات ضعيفة تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية: لا يمكن أن تتجاوز مساحة القطعة المسموح إقامة مباني ذات استعمال سكني فيها 10/1 من المساحة الإجمالية للأرض إذا كانت مساحة هذه الأخيرة لا تتجاوز (1000) ألف متر مربع، أما إذا تجاوزت المساحة الكلية للأرض (1000) ألف متر مربع فتضاف عشرون (20) متر مربع لكل ألف (1000) متر مربع إضافي (المادة: 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13/09/1992).

كمثال على ذلك، فإن المساحة المسموح بإنجاز مبنى ذي استعمال سكني عليها في أرض ذات إمكانيات ضعيفة وتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية، عندما تكون المساحة الإجمالية لهذه الأرض أقل من 1000 متر مربع هي: 1000 متر مربع/10 = 100 متر مربع هي المساحة المسموح بإقامة مبنى ذي استعمال

سكني عليها أي 10% من المساحة الكلية للأرض الزراعية، أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الزراعية تساوي هكتار واحد مثلا فإن المساحة الإجمالية المسموح البناء عليها في هذه الحالة هي: 280 متر مربع تحسب كما يلي: المساحة الإجمالية للمستثمرة هي: 01 هكتار أي 10000 متر مربع، نبدأ بحساب المساحة المسموح بالبناء عليها في حدود 1000 متر مربع، أي $10/1000 = 100$ متر مربع، ثم نضيف إلى هذه المساحة 20 متر مربع عن كل 1000 متر مربع من المساحة الإجمالية للمستثمرة زائدا عن 1000 متر المحسوبة سلفا، لنجد أن باقي المساحة الإجمالية للمستثمرة غير المحسوبة هي: 9000 متر مربع، حيث نضع عن كل ألف متر مربع منها 20 متر مربع مسموح بالبناء عليها، ينتج لنا ما مجموعه: 180 متر مربع نضيفها إلى 100 متر مربع الناتجة عن حساب مساحة البناء المسموح بها في حدود 1000 متر مربع لتكون النتيجة النهائية 280 متر مربع مسموح بإقامة مبنى ذي استعمال سكني عليها في مستثمرة فلاحية مساحتها 1 هكتار ذات إمكانات ضعيفة تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية.

(2) أرض زراعية ذات إمكانات ضعيفة لا تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية قوية: لا يمكن أن تتجاوز مساحة القطعة المسموح إقامة مباني ذات استعمال سكني فيها 1/100 من المساحة الإجمالية للأرض إذا كانت مساحة هذه الأخيرة لا تتجاوز (1000) ألف متر مربع، أما إذا تجاوزت المساحة الكلية للأرض (1000) ألف متر مربع فتضاف عشرون (20) متر مربع لكل ألف (1000) متر مربع إضافي (المادة: 6 فقرة أخيرة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13/09/1992).

كمثال على ذلك، فإن المساحة المسموح بإنجاز مبنى ذي استعمال سكني عليها في أرض ذات إمكانات ضعيفة ولا توجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية، عندما تكون المساحة الإجمالية لهذه الأرض أقل من 1000 متر مربع هي: 1000 متر مربع/100 = 10 متر مربع هي المساحة المسموح بإقامة مبنى ذي استعمال سكني عليها، أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض تساوي هكتارا واحدا مثلا فإن المساحة الإجمالية المسموح البناء عليها في هذه الحالة هي: 190 مترا مربعا، تحسب كما يلي: المساحة الإجمالية للمستثمرة هي: 01 هكتار أي 10000 متر مربع، نبدأ بحساب المساحة المسموح بالبناء عليها في حدود 1000 متر مربع، أي $1000/100 = 10$ متر مربع، ثم نضيف إلى هذه المساحة 20 مترا مربعا عن كل 1000 متر مربع من المساحة الإجمالية للمستثمرة زائد عن 1000 متر المحسوبة سلفا، لنجد أن باقي المساحة الإجمالية للمستثمرة غير المحسوبة هي: 9000 متر مربع، حيث نضع عن كل ألف متر مربع منها 20 مترا مربعا مسموحا بالبناء عليها، ينتج لنا ما مجموعه: 180 متر مربع نضيفها إلى 10 مترا مربعا الناتجة عن حساب مساحة البناء المسموح بها في حدود 1000 متر مربع لتكون النتيجة النهائية 190 مترا مربعا مسموحا بإقامة مبنى ذي استعمال سكني عليها في مستثمرة فلاحية مساحتها 1 هكتار ذات إمكانات ضعيفة ولا توجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية.

ثانيا: في القانون التونسي.

نظم المشرع التونسي هاته المسألة من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 31/10/1995، يتعلق بضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنىات التي يمكن أن تقام

عليها، حيث حدد من خلاله المساحة الدنيا للمستغلة الفلاحية التي يمكن لصاحبها طلب رخصة بناء سكن عليها، تتمثل هاته المساحة الدنيا في 01 هكتار على الأقل، أما المساحة القصوى التي يمكن أن تقام عليها بنايات ذات استعمال سكني في المستغلة الفلاحية حيث حدد المساحة الإجمالية المغطاة التي يمكن تخصيصها للسكن ب 10/1 من المساحة الإجمالية للمستغلة أي 10%، وفقا لنص الفصل 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1995/10/31، المذكور أعلاه، وكمثال على ذلك فإن المستثمرة التي تساوي مساحتها 1 هكتار يسمح بإقامة مباني مغطاة ذات استعمال سكني لا تتجاوز مساحته: 1000 متر مربع على أساس 10000 م² تقسيم 10 = 1000 م².

لكن في جميع الأحوال لا يمكن أن تتجاوز المساحة المغطاة والمخصصة لإقامة البنايات ذات الاستعمال السكني (1500 م²)، وفقا لنص الفصل 03 الفقرة الأولى ومن نفس القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، وكمثال على ذلك فإن مستثمرة فلاحية مساحتها 5 هكتارات لا يمكن أن تتجاوز المساحة المبنية والمغطاة فيها 1500 م²، رغم أنه لو طبقنا نسبة العشر التي حددها المشرع لكانت المساحة المفروض إقامة المساكن عليها تقدر ب: 5000 م²، تضاف إليها مساحة مغطاة مخصصة لمساكن العمال الدائمين أو الموسميّين الذين يعملون بالمستثمرة تقدر ب: (50 م²) بالنسبة لكل عامل سواء كان دائما أو مؤقتا، نص على ذلك الفصل 03 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، وكمثال على ذلك فإن المستثمرة التي تساوي مساحتها 2 هكتار وبها عاملين يسمح بإقامة مباني ذات استعمال سكني شخصي أو عائلي للمستغل لا تتجاوز مساحتها: 1500 متر مربع، تضاف إليها مساحة مغطاة لا تتجاوز 100 متر مربع خاصة بالعاملين في المستثمرة، وبذلك فإن المساحة الإجمالية المخصصة لبناء سكنات مهما كان تخصيصها لا تتجاوز 1600 متر مربع وفق المثال المذكور، يستفاد من ذلك أن مساحة 1500 م²، مخصصة فقط للمستغل الفلاحي وعائلته عندما تتجاوز مساحة المستغلة هكتار ونصف، أما العمال فقد حدد لهم المشرع مساحة 50 م²، لكل عامل إذا كانت المساحة الإجمالية للمستغلة الفلاحية تتجاوز هكتار ونصف.

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يخصص مساحة خاصة بالعمال كما فعل المشرع التونسي وإنما اكتفى بحساب المساحة الإجمالية المخصصة لبناء سكنات تخصص للمستغل والعمال، كما نلاحظ أن التصنيف التقني للأرض الفلاحية أثار على المساحة المخصصة للبناء في التشريع الجزائري بالزيادة والنقصان وذلك من أجل حماية أكثر للأرض الأكثر خصوبة وانتاج، لكن بدون وضع حد أقصى للمساحة القابلة للبناء مهما كانت مساحة المستثمرة بل نجدها تزيد كلما زادت المساحة الإجمالية للمستثمرة، على عكس المشرع التونسي الذي وضع حدا أقصى للمباني السكنية في المستغلة الفلاحية مهما كانت مساحتها شاسعة.

يرجع ذلك عند المشرعين كليهما لسبب وجيه في نظرنا، فبالنسبة للمشرع الجزائري وبما أنه لم يضع في حسابه المساحات المخصصة لعمال المستثمرة عند حساب المساحة الإجمالية المخصصة للبناء، وفضل أن تزيد مساحات المخصصة للبناء كلما زادت المساحة الإجمالية للمستثمرة بطريقة توحى بأنه

كلما زادت مساحة المستثمرة احتاجت إلى عمال أكثر وبالتالي إلى مساحة أكبر تخصص لإسكانهم، وبذلك لم يضع حدا أقصى للمساحة المخصصة للبناء يتوقف حتى ولو كانت مساحة المستثمرة في تزايد. بينما نجد المشرع التونسي قد وضع حدا أقصى للمساحة المخصصة لبناء المساكن حتى ولو كانت المستغلة الفلاحية أكثر شساعة، لأنه بكل بساطة وضع معيارا آخر ليغطي الحاجة إلى تلك المساحة المخصصة للبناء في حال كون المستغلة كبيرة المساحة، حيث خصص لكل عامل فيها مساحة 50 مترا مربعا يضاف إلى المساحة الإجمالية المخصصة لبناء مسكن خاص بالمستغل وأفراد عائلته، وبذلك فإن كل مشروع تصرف في هاته المسألة ووضع لها حلا من وجهة نظره الخاصة.

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة يتضح أن المشرعين الجزائري والتونسي حاولا جاهدين خلق توازن بين ضرورة حماية الأراضي الفلاحية والمحافظة عليها وكذا ضرورة استغلال هذه الأراضي وفق الوجهة التي أعدت لها على أكمل وجه، للوصول إلى الطاقة الانتاجية القصوى لها، نظرا لما تمثله هذه الأصناف من ثروة طبيعية ينبغي المحافظة عليها واستثمارها.

من هذا المنطلق تم إقرار مجموعة من الضوابط لتحقيق التوازن المنشود بين ضرورة الحماية والزامية الاستثمار الناجع، وعلى أساسها تم السماح بإقامة المنشآت وبالبناء على الأراضي الفلاحية، رغم ما يشكله هذا الاستثناء من خطورة بالغة، ولتقليل الخطورة والأضرار على الأراضي الفلاحية من جراء السماح بالبناء عليها، تم إقرار ضوابط خاصة للحصول على رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية، بحيث تعتبر آلية حماية لها وذلك عن طريق فرض شروط خاصة بهذه الرخصة سواء من حيث صفة طالبها أو من خلال مساحة الأرض الفلاحية الدنيا المسموح بالبناء عليها، والمساحة القصوى للمباني والمنشآت المقامة عليها، وكذا شروط أخرى تتعلق بغرض الاستعمال ومواصفات التشييد.

لذلك فإن رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية، تعتبر آلية حقيقية من أجل حماية هذا الصنف من العقار، وفي نفس الوقت تعتبر أداة لخلق التوازن بين ضرورة المحافظة على الأرض وضرورة استثمارها واستغلالها بشكل أنجع وأجدي.

من خلال المقارنة بين النظامين محل الدراسة نلاحظ أن المشرع الجزائري كان أكثر صرامة من نظيره التونسي فأحكام المادة: 33 من قانون التوجيه العقاري، اشترطت صراحة أن تؤدي هذه المنشآت المقامة في أرض فلاحية إلى ارتفاع الطاقة الانتاجية في هذه الأخيرة بغض النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الأرض، كما أن المادة: 48 من قانون التهيئة والتعمير حصرت هذه المنشآت في البنايات الضرورية والحيوية للاستغلال الفلاحي في أصناف الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد وهي عبارة عن المنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي، وكذا البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية، مثل منشآت نقل الكهرباء.

بينما نجد المشرع التونسي إكتفى بأن تكون المنشآت مرتبطة بالاستغلال الفلاحي حتى ولو كانت صناعية أو تجارية أو خدماتية أو حتى سياحية، ولم يعط أهمية كبرى لمدى تأثيرها على مردود الأرض بالزيادة أو النقصان.

وبرغم من محاولة المشرعين وضع قواعد محكمة تخص هذا النوع من الرخص بواسطة النصوص الصادرة في هذا المجال، إلا أن هناك بعض النقائص والاختلالات في هذه النصوص تؤدي بنا إلى صياغة مجموعة من الاقتراحات في هذا المجال كما يلي:

- بالنسبة للمشرع الجزائري ومن خلال استقراء نصوص القرار الوزاري المشترك لسنة 1992 يتضح أنه استعمل تصنيفا مغايرا غير مستخدم من قبل من طرفه، بحيث يعتمد هذا التصنيف على امكانيات الأرض، فنجده يتحدث عن الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية (رفيعة) والحسنة والمتوسطة والضعيفة، من خلال المادة: 04 و 06 من نفس القرار، بينما كان من الأجدى والأصح ذكر التصنيف التقني المحدد سلفا في قانون التوجيه العقاري، لذا ينبغي على المشرع الجزائري توحيد التصنيف التقني للأراضي الفلاحية كما فعل المشرع التونسي لتفادي التضارب في النصوص وسوء فهمها الذي يؤدي إلى سوء تطبيقها.

كان على المشرع الجزائري أن يحذو حذو المشرع التونسي الذي أقر عقوبة خاصة عند مخالفة أحكام رخصة البناء في الأراضي الفلاحية خصوصا.

- بالنسبة للمشرع التونسي يعاب عليه عدم تحديد شروط إنجاز المنشآت المتعلقة بالاستغلال الفلاحي الخاصة بالنشاط الصناعي أو التجاري أو الخدماتي، من حيث خصائص المباني وشروط المساحة الدنيا للمستغلة الفلاحية وكذا المساحة القصوى المخصصة لمثل هاته المباني وغيرها، وعدم ترك ذلك لتقدير وزير الفلاحة، وكأن المشرع قد تخلى عن دوره الأساسي في تنظيم مثل هاته المسائل، حيث نرى أنه كان من الأجدى تحديد ضوابط في هذا المجال تتعلق بالمساحة الدنيا للمستغلة والمساحة القصوى لتلك المنشآت على الأقل، وترك مسألة الخروج عن هاته الضوابط للسلطة التقديرية للوزير كما فعل المشرع الجزائري، أما أن يترك الأمر برمته رهين السلطة التقديرية فهو أمر يجانب الصواب في رأينا ويتعين تداركه. أما الاقتراح الذي يخص المشرعين معا فهو ضرورة اشتراط تأمين يقوم باكتتابه طالب رخص البناء، يغطي المسؤولية المدنية للمهندسين المعماريين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق مالك البناء أو الغير خلال فترة الانجاز، وهذا عندما تتجاوز أشغال البناء مبلغ معين.

في الأخير وكما هو معروف، فإن المشكلة الحقيقية ليست في النصوص وإنما في تطبيق تلك النصوص في أرض الواقع وفرض رقابة صارمة على تطبيقها ميدانيا، حيث نجد أن البناء العشوائي فوق الأراضي الفلاحية وبدون رخصة بناء هو السائد، وأن صدور القانون رقم: 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات في الجزائر لم تنعكس آثاره على أرض الواقع، إذ تتم تسوية الوضعية القانونية لتلك البناءات المقامة بدون رخصة، رغم أن المادة: 16 من نفس القانون تنص على عدم مطابقة البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، حيث تعتبر الجملة الأخيرة بمثابة

ثغرة قانونية لأن المشرع لم يبين ما المقصود بالأراضي التي يمكن إدماجها في القطاع العمراني، كما أن تناقض أحكام هذا القانون زادت الطينة بلة، فبالرجوع إلى نص المادة: 39 من نفس القانون، نجدها تمنع منعاً باتاً تحقيق مطابقة البناءات المقامة فوق أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.

كما أن المشكل الآخر هو تحويل وجهة الأرض الفلاحية لتصبح قابلة للتعمير من طرف الجهاز التنفيذي نفسه والذي من المفروض أن يكون هو الحارس والحامي لها، ويتم ذلك عن طريق استخدام وعائها في إنجاز البرامج السكنية ومشاريع البنى التحتية والاستثمارية تحت ذريعة المنفعة العامة، بواسطة نصوص تسن خصيصاً لهذا الغرض أو عدم احترام النصوص الموجودة سابقاً والدوس عليها وبقاء السلطات الأخرى في الدولة في موقف المتفرج الذي لا يحرك ساكناً حيال هاته التعديلات المتكررة والمقننة، إذ نجد أن فرنسا الاستعمارية امتنعت عن التعدي على الأراضي الفلاحية واستخدمت لإنجاز المشاريع المختلفة الأراضي الجبلية والمرتفعات، أما جزائر القرن الواحد والعشرين فلا تتوانى عن اغتصاب أجود الأراضي وأخصبها لإنجاز برامج واستثمارات يمكن توطينها في أراض غير زراعية وهي متوفرة بكثرة وبمساحات شاسعة.

مراجع المقال:

1. الأمر رقم: 58-75، المؤرخ في: 1975/09/26، يتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، بتاريخ: 1975/09/30.
2. القانون رقم: 83-18، المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 34 بتاريخ 16/08/1983.
3. القانون رقم: 88-33، المؤرخ في: 1988/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية عدد 54، بتاريخ: 1988/12/31.
4. القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49 بتاريخ: 1990/11/18.
5. القانون رقم: 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52، بتاريخ: 1990/12/02.
6. القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52، بتاريخ: 1990/12/02.
7. القانون رقم: 91-10، مؤرخ في: 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21 بتاريخ: 1991/05/08.
8. القانون رقم: 02-08، المؤرخ في: 08/05/2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 34، بتاريخ: 14/05/2002.
9. القانون رقم: 08-15، المؤرخ في: 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 44، بتاريخ: 03/08/2008.

10. القانون رقم: 08-16، المؤرخ في: 03/08/2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، بتاريخ: 2008/08/10.
11. القانون رقم: 10-03، المؤرخ في: 15/08/2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ: 2010/08/18.
12. المرسوم التنفيذي رقم: 97-484، المؤرخ في: 15/12/1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 83 بتاريخ: 17/12/1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-83، المؤرخ في: 20/02/2012، الجريدة الرسمية عدد 11 بتاريخ: 26/02/2012.
13. المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، مؤرخ في: 20/12/1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، بتاريخ: 21/12/1997.
14. المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، المؤرخ في: 23/12/2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 79 بتاريخ: 29/12/2010.
15. المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، المؤرخ في: 10/01/2011، يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالبيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 02 بتاريخ: 12/01/2011.
16. المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المؤرخ في: 10/02/2014، يحدد شروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 09 بتاريخ: 20/02/2014.
17. المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المؤرخ في: 25/01/2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد: 07 بتاريخ: 12/02/2015.
18. القرار الوزاري مشترك مؤرخ في: 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86، بتاريخ: 06/12/1992، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 18/11/2015، الجريدة الرسمية عدد 03 بتاريخ: 17/01/2016.
19. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 16/05/1993، الذي يحدد المناطق الجبلية، الجريدة الرسمية عدد 62، بتاريخ: 03/10/1993.
20. القرار الوزاري المؤرخ في: 29/03/2011، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 34، بتاريخ: 19/06/2011.
21. القانون عدد 63 لسنة 1958، المؤرخ في: 11/06/1958، يتعلق بالتنظيم العقاري للمنطقة السفلى من وادي مجردة المعدل والمتمم، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 47، بتاريخ: 13/06/1958.
22. القانون عدد: 18 لسنة 1963، المؤرخ في: 27/05/1963، يتعلق بالإصلاح الزراعي في المناطق السقوية العمومية المعدل والمتمم، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد: 26، بتاريخ: 24-28-31 ماي 1963، المعدل بموجب القانون عدد 30 لسنة 2000، يتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 18 لسنة 1963 والمتعلق بالإصلاح الزراعي بالمناطق السقوية العمومية، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، عدد: 36، بتاريخ: 10/03/2000.
23. القانون رقم: 82 لسنة 1964، المؤرخ في: 04/06/1964، يتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الاشتراكية المعدل والمتمم، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد: 28، بتاريخ: 02-05 جوان 1964.

24. القانون عدد 05 لسنة 1965، بتاريخ: 12/02/1965، يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية المعدل والمتمم، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 10 بتاريخ: 19 و23 فيفري 1965.
25. القانون عدد 87 لسنة 1983، المؤرخ في: 11/11/1983، يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 74، بتاريخ: 15-18 نوفمبر 1983.
26. القانون عدد 122 لسنة 1994، المؤرخ في: 28/11/1994، يتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير المعدل والمتمم، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 96 بتاريخ: 06/12/1994.
27. القانون عدد 21 لسنة 1995، المؤرخ في: 13/02/1995، يتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية المعدل والمتمم، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، عدد 15 بتاريخ: 21/02/1995.
28. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 31/10/1995، يتعلق بضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبناءات التي يمكن أن تقام عليهما، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 92، بتاريخ: 17/11/1995.
29. القرار الوزاري المؤرخ في: 17/04/2007، يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 33، بتاريخ: 24/04/2007.
30. القرار الوزاري المؤرخ في: 17/04/2007، يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتמיד فيها وشروط تجديدها، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 33، بتاريخ: 24/07/2007.
31. الأمر الحكومي عدد 191 لسنة 2018، مؤرخ في: 21/02/2018، يتعلق بضبط شروط وإجراءات الترخيص لتهيئة بنايات أو إحداث بنايات أو منشآت غير ثابتة بالمستغلات الفلاحية وعلى الأراضي الخصة الخاضعة لنظام الغابات بهدف بعث مشاريع إقامات ريفية أو فضاءات سياحية مرتبطة بالنشاط الفلاحي وتابعة له وضبط المواصفات الفنية لتلك البناءات، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 16، بتاريخ: 23/02/2018.
32. بعلي محمد الصغير. (2007). تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري. مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 01 (العدد 01)، الصفحات 16-42.
33. بن زايد أحمد. (1989). رخصة البناء. نشرة القضاة (العدد 01)، صفحة 47.
34. بن مشرّن خير الدين. (ديسمبر، 2017). مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري. مجلة التعمير والبناء، المجلد 01 (العدد 04)، الصفحات 212-234.
35. بن معمّر رابع. (2016). قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية. (مذكرة ماجستير). الجزائر: كلية الحقوق جامعة الجزائر 01.
36. بوط سفيان. (جانفي، 2017). تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير. مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06 (العدد 01)، الصفحات 73-92.
37. بوطريكي ميلود. (ديسمبر، 2009). منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي. مجلة الأملاك (العدد 06)، الصفحات 63-96.
38. دراجي عبد القادر. (جانفي، 2014). إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء. مجلة البحوث والدراسات، المجلد 11 (العدد 01)، الصفحات 160-239.
39. ديش سوريّة. (سبتمبر، 2017). أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير. مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 01 (العدد 03)، الصفحات 194-205.
40. زروقي ليلي، وحمدي باشا عمر. (2013). المنازعات العقارية. الجزائر، الجزائر: دار هومة.
41. شمس الدين أشرف توفيق. (1996). شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء. القاهرة، مصر: دار الطبع.

42. عزاوي عبد الرحمان. (2013). الرخص الإدارية في التشريع الجزائري. (رسالة دكتوراه). الجزائر: كلية الحقوق جامعة الجزائر 01.
43. عزري الزين. (2005). قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مصر: دار الفجر للنشر والتوزيع.
44. عمور محمد. (جانفي، 2015). الإطار التشريعي والتنظيمي المتخذ في مجال حماية الأراضي الفلاحية لأغراض البناء. مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 03(العدد 04)، الصفحات 166-181.
45. فرج توفيق حسن. (2008). النظرية العامة للالتزام في مصادر الالتزام. بيروت، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.
46. مزواغي ميلود. (جانفي، 2015). عدم استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر. مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 03 (العدد 04)، الصفحات 146-165.
47. ملاوي إبراهيم، و حاجي نعيمة. (جانفي، 2016). النظام القانوني للأراضي الاشتراكية (أراضي العرش) في تونس. مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 03(العدد 01)، الصفحات 113-135.
48. قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا. (28 06، 2000). الملف رقم: 197920. المجلة القضائية للمحكمة العليا (العدد 01 لسنة 2001)، ص 249. الجزائر.

49. BOULISSET, P. (2013-2014). *Permis de construire (éd. 2ème)*. Paris, France: édition DELMAS.

50. JACQUOT, H., & PRIET, F. (1998). *Droit de l'urbanisme (éd. 3ème)*. Paris, France: Dalloz.

