

صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

Protection Of Agricultural Lands In Algerian Legislation

تاريخ القبول: 2019/11/21

تاريخ الإرسال: 2018/10/01

ما يتعلق بالرخص الإدارية المتطلبه قانونا، وكذا الشروط المتطلبه من أجل تجزئة الأراضي الفلاحية وإرساء مجموعة من الشروط المتعلقة بتجميع الملكية الفلاحية، إذ يحق استثمار الأراضي الفلاحية كوحدة عقارية متكاملة وسيلة هامة في تحقيق الأرباح والتنمية الاقتصادية، في حين يشكل تفتيت الملكية الفلاحية وتحويلها إلى أرض عمرانية بإنشاء التحاصيص عليها ضربة قاضية للعقار الفلاحي.

لذا سنتطرق من خلال هذه الورقة البحثية إلى تحديد مفهوم الأراضي الفلاحية وتحديد طبيعة المعاملات والتصرفات الواردة عليها وكيفية تدخل الدولة لحمايتها من خلال ضبط شروط استغلالها وضمن عدم تحويلها بتجزئها والبناء عليها ونتطرق أيضا لشروط تجميع ملكية الأراضي الفلاحية الصغيرة لتحقيق الاستغلال الأمثل لها.

الكلمات المفتاحية: تجزئة الأراضي الفلاحية؛ المساحة المرجعية؛ تجميع الملكية الفلاحية؛ تفتيت الملكية؛ التحاصيص .

آسيا أوراغ^(*)

مخبر الأمن الانساني: الواقع، الرهانات والآفاق

جامعة باتنة 1- الجزائر

assiaaouragh1@gmail.com

علاوة هوام

جامعة باتنة 1- الجزائر

allahouam@yahoo.fr

ملخص:

تشكل الأراضي الفلاحية مصدرا أساسيا للثروة والنهوض بالاقتصاد الوطني، وأحد الركائز الأساسية للاستثمار لذا فقد دأب المشرع الجزائري على سن القوانين والمراسيم التنفيذية المنظمة لعملية استغلال هذه الأراضي كما أحاط عملية استغلال هذه الأراضي بمجموعة من القيود والضوابط قد تصل لحد الحرمان من الملكية وذلك من أجل المحافظة على طبيعة ووجهة الأراضي الفلاحية وقد اتخذ في سبيل تحقيق هذا الهدف مجموعة من الأدوات القانونية التي تخول له سلطة مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة منها

^(*) - المؤلف المراسل.

Abstract:

The agricultural lands are an essential source of wealth and the promotion of the national economy, and one of the main pillars of investment. Therefore, the Algerian legislator has enacted laws and executive decrees regulating the exploitation of these lands. In order to preserve the nature of the agricultural lands and has taken in order to achieve this goal a set of tools, which gives him the power to watch the exploitation of farmland belonging to the national private property, including with respect to administrative licenses required by

law, as well as evil In order to divide the agricultural land and establish a set of conditions related to the collection of agricultural property, the investment of agricultural lands as an integrated real estate unit is an important means of achieving profits and economic development. The fragmentation of agricultural property and its transformation into urban land, Judge of agricultural real estate.

Keywords: Segmentation of peasant lands; reference area; assembly of peasant property; fragmentation of property; crops.

مقدمة:

تنوعت أساليب استغلال العقار الفلاحي في الجزائر نتيجة اختلاف وتباين النهج الاقتصادي والاجتماعي المتبع وباختلاف الحقب الزمنية التي مرت بها من العهد العثماني إلى الاستعمار الفرنسي تلاه الاستقلال الذي ورثت عنه الجزائر وضعية عقارية مشتتة حاول المشرع الجزائري احتواء هذه الوضعية وتطهير الملكية العقارية من خلال ضبط وتصنيف الأملاك العقارية إلى أملاك خواص، وأملاك وطنية، وأملاك وقفية، تم تحديد أنماط استغلال هذه الأملاك وبخاصة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي خصها المشرع بترسانة قانونية هامة تم من خلالها ضبط أساليب استغلالها، إذ وفي ظل النظام الاشتراكي فقد تم استغلال هذه الأراضي عن طريق نظام التسيير الذاتي سنة 1963، تلاه إعلان الثورة الزراعية سنة 1971، ثم انتهاج أسلوب المستثمرات الفلاحية الاشتراكية وصولاً إلى المستثمرات الفلاحية الفردية ثم جعل حق الانتفاع بالأراضي الفلاحية واستغلالها بموجب حق الانتفاع الدائم بموجب القانون 19/87⁽¹⁾، الذي تحول إلى حق امتياز بموجب القانون 03/10⁽²⁾.

إذ يشكل استغلال العقار الفلاحي كوحدة عقارية متكاملة في إطار استغلالها كمستثمرات فلاحية جماعية أو فردية أحد المقومات الأساسية لتحقيق الاستثمار ودفع



عجلة التنمية الاقتصادية خارج قطاع المحروقات، لذا تدخل المشرع الجزائري وأورد قيودا وشروطا يتعين على الموثق والمحافظ العقاري المشرفان على عملية تغيير الوحدة العقارية الفلاحية بتجزئتها بناء على طلب المالك ضرورة العمل على احترام المساحة المرجعية التي أوردها المرسوم 490/97⁽³⁾ وكذا الدور الهام وتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره هيئة تابعة للدولة تهدف إلى الحفاظ على العقار الفلاحي وحمايته من إنشاء التخاصبص العقارية عليه بعد تحويل وتغيير وجهته الفلاحية .

وعلى غرار عملية تجزئة الأراضي الفلاحية التي قيدها المشرع بمجموعة من الضوابط والشروط التي سنوردها من خلال هذا المقال، فإن عملية ضم الأراضي الفلاحية بتجميع الملكيات الفلاحية الصغيرة خصها المشرع أيضا بجملة من الشروط من أجل المحافظة على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي نوردها على النحو المبين أدناه.

كما يعتبر البحث في هذا المقام عن الأدوات القانونية التي أوردها المشرع لحماية الطابع الفلاحي للعقار الفلاحي ذو أهمية كبرى تتجلى في إبراز الطرق التي أرساها المشرع من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية ومدى اسهامه في الحفاظ عليها وكذا فاعليتها في تحقيق الحماية اللازمة للعقار الفلاحي.

لذا تتمثل الإشكالية التي تطرحها هذه الورقة البحثية في:

مدى نجاعة الآليات التي أرساها المشرع الجزائري في الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية؟

وسنحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع .

وقد ارتأينا تقسيم هذا المقال إلى ثلاث محاور على النحو التالي:

المحور الأول: قيد استغلال الأراضي الفلاحية

المحور الثاني: تحويل الأراضي الفلاحية بتجزئتها والبناء عليها

المحور الثالث: شروط ضم الأراضي الفلاحية.

وقبل ذلك ارتأينا التعرّيج على بيان مفهوم الأراضي الفلاحية كما أوردها المشرع الجزائري.



مفهوم الأراضي الفلاحية: نصت المادة 04 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95 على أن "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

كما اعتبر المشرع الأراضي الفلاحية من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة طبقاً لنص المادة 18فقرة 11 من القانون 30/90 المؤرخ في 12/01/1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 13/07/2008.

المحور الأول: قيد استغلال الأراضي الفلاحية

حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة باهتمام وافر من قبل المشرع لذلك فقد رتب على عاتق ملاك الأراضي الفلاحية وذوي الحقوق العينية التبعية التزامات وعدة قيود منها ما يتعلق باستغلال هذه الأراضي ومنها ما يتعلق بالرخص المتضمنة تحويل وتغيير وجهة وطبيعة الملكية العقارية بتجزئتها وإنشاء التحاصيل والبناء عليها، لذا سنتطرق في هذا المحور إلى:

أولاً- الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية:

بالنظر إلى الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي تؤديها الملكية العقارية الفلاحية الخاصة ما جعل المشرع يجعل من استغلال الأراضي الفلاحية واجبا قانونيا على كل مالك، ورتب على مخالفة هذا الالتزام عقوبات تصل إلى حد التجريد من الملكية حسب ما أورده ضمن أحكام قانون التوجيه العقاري.

إذ أن أهم شيء في الأرض الفلاحية هي طاقتها الإنتاجية، لذا حرص المشرع على ضمان استغلال الأراضي الفلاحية وذلك نتيجة التحول الطارئ على طبيعة حق الملكية العقارية والانتقال من اقتصاد الانتفاع بالثمار التي كان يعود بها العقار على مالكه إلى اقتصاد الإنتاج أدى إلى نشوء التزام قانوني باستغلال الأرض الفلاحية في النشاط المخصص له تحت مسؤولية المالك أو أصحاب الحق العيني.

لذا أحاط قانون التوجيه العقاري ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة من ناحية الإستعمال والاستغلال بعدة قيود:



- لا يجوز إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل أراضي خصبة جدا، أو خصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم طبقا لقواعد قانون التهيئة والتعمير.
- لا يجوز تحويل أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى أرض قابلة للتعمير إلا عن طريق تدخل المشرع، وفي حالة التحويل يجب تعويض الدولة أو الجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناتجة عن هذا التغيير، عند عدم استغلال الأرض بصفة مباشرة أو غير مباشرة مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل⁽⁴⁾.

وستنطبق لقيود استغلال الأراضي الفلاحية من خلال النقاط التالية:

1- مفهوم الأرض غير المستثمرة .

2- مراقبة عدم الاستغلال والإجراءات المتبعة.

3- الجزاءات المترتبة على عدم الاستغلال

1- مفهوم الأرض غير المستثمرة: تنص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أنه "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي. وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

يستفاد من هذا النص أن المشرع الجزائري قد أورد قيودا على الملكية العقارية الفلاحية يتمثل في إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية من طرف المالك أو صاحب الحق العيني أو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيازة على هذه الأراضي أي كل شخص له حق الاستغلال.

وتعتبر الأراضي الفلاحية غير مستغلة حسب مفهوم قانون التوجيه العقاري إذا أثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل، ويتم معاينة عدم الاستغلال من طرف هيئة معتمدة خاصة تسمى "لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية"⁽⁵⁾.



2- مراقبة عدم الاستغلال والإجراءات المتبعة: تنص المادة 50 من قانون التوجيه العقاري على أنه "عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه تعالينه هيئة معتمدة خاصة"، وقد أحالت المادة على نص تنظيمي لوضع إجراءات تطبيق المعاينة المذكورة وكذا تشكيل وطبيعة الهيئة المكلفة بتلك المهمة. وقد صدر بموجب ذلك المرسوم التنفيذي رقم 484/97⁽⁶⁾ المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية وذلك من قبل لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ويتم تأسيس اللجنة المذكورة على مستوى كل ولاية من ولايات القطر وهي تتشكل من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا.
 - ممثل الغرفة الولائية للفلاحة يختاره رئيسها عضوا.
 - ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسه عضوا.
- وتجتمع اللجنة المذكورة في دورات عادية مرة واحدة في الشهر وقد تجتمع كلما اقتضت الضرورة ذلك.

يتم إخطار اللجنة إما من طرف المصالح الفلاحية على مستوى الولاية أو من أي شخص يهمه الأمر فتقوم اللجنة بفتح تحقيق على أساس الإخطار المقدم من أجل معاينة صحة ما جاء فيه فإذا ثبت لديها بالشهرة العلنية أن الأرض محل المعاينة لم يتم استغلالها في الفلاحة مدة موسمين فلاحين متتابعين تحرر محضرا بتلك الواقعة وترسل نسخة منه إلى الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي المختص إقليميا (محل وجود الأرض)، وتقوم بإنذار المالك أو المستثمر على أن يعود لاستغلال الأرض وهذا في مدة لا تفوق 06 أشهر، وعند انتهاء هذه المدة تقوم اللجنة بالتحقق من مدى التزام المعني فإذا ثبت لديها أنه لم يلتزم لإنذارها الأول، توجه له إنذارا ثانيا وأخيرا من أجل العودة لاستغلال الأرض في الفلاحة في مدة لا تفوق سنة واحدة من تاريخ تبليغه، ويكون للمعني من ذلك التاريخ الحق في تقديم التبريرات التي يراها مناسبة لتبرير عدم استغلاله للأرض، وبانتهاء المدة المحددة في الإنذار الثاني وفي حالة رفض التبريرات المقدمة من طرف المعني تقوم اللجنة بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽⁷⁾،

الذي يكون على عاتقه تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادة 51 وما يليها من قانون التوجيه العقاري.⁽⁸⁾

- 3- الجزاءات المترتبة على عدم الاستغلال:** نصت المادة 51 من قانون التوجيه العقاري على الجزاءات المترتبة على عدم استغلال الأراضي الفلاحية وتتمثل في:
- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
 - عرض الأرض للتأجير.
 - أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة.⁽⁹⁾

المحور الثاني: تحويل وجهة الأراضي الفلاحية بتجزئتها والبناء عليها

نص قانون التوجيه العقاري بموجب المادة 39 منه على عدم السماح بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا، أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير إلا بترخيص من القانون، كما أوردت المادة 55 من نفس القانون على أنه لا يجب أن تلحق المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية⁽¹⁰⁾.

أولا- تحويل وجهة الأراضي الفلاحية:

عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة، الأمر الذي استوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بعمليات تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، وهذا عن طريق اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال لا تمت بصلة للميدان الفلاحي، مع الإلزام قانونا كل مرشح لامتلاك أرض فلاحية باستغلالها في النشاط الفلاحي كما بيناه أعلاه وإلا سقط حقه في ذلك.

ويأخذ المشرع طبيعة التربة لتحديد الإجراءات القانونية للتحويل وعليه يميز بين الأراضي الخصبة جدا والأراضي الخصبة وباقي الأصناف الأخرى.

- 1- الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة:** إن تحويل الأراضي الفلاحية المصنفة في فئة الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة إلى أراضي قابلة للتعمير يتطلب استصدار نص تشريعي لتحديد القطعة المعنية بالعملية ويحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن



ترافق إنجاز عملية التحويل وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة وتتكفل النصوص التنظيمية اللاحقة بتحديد كفاءات التحويل وإجراءاته (المادة 36 و37 من قانون التوجيه العقاري).

2- الأصناف الأخرى: تتكفل النصوص التنظيمية بتحديد كفاءات وإجراءات التحويل بالنسبة للأراضي الفلاحية الواقعة خارج صنف الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة، ويتضمن إلى جانب ذلك تحديد قيمة تعويض نقص القيمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية.⁽¹¹⁾

ثانيا- تجزئة الأراضي الفلاحية:

نظم المشرع الرخص المتضمنة تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها بضرورة الحصول على رخصة التجزئة، إذ تخضع تجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها، وقد صدر بهذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

1- طلب الترخيص بالتجزئة والعمليات المعنية:

أ- العمليات المعنية بالرخصة: ويتعلق الأمر بكل معاملة عقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك بمقابل أو بدون مقابل، وتدخل في هذا الإطار الأخير عمليات قسمة التركة.

فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في ملكية عقارية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في نص المادة 03 من المرسوم 490/97 فيكون التعامل ممنوعا بقوة القانون، غير أن ذلك لا يكفي إذ يجب تصور الفرضيات التالية.

- إذا انصبت المعاملة على نقل ملكية أرض فلاحية تكون مساحتها أقل من المساحة المرجعية المحدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم، فعند الإعلان على الرغبة في التصرف، يجب على الإدارة أن تعترض على المعاملة مستعملة حقها في الشفعة.



- إذا انصبت المعاملة على تخصيص جزء من الأرض الفلاحية من أجل تأجيله، غير أن الجزء المخصص تقل مساحته عن المساحة المرجعية، ففي هذه الحالة يكون مجبرا على طلب الترخيص بالتجزئة إذ أن مضمون المادة 02 من المرسوم جاء عاما (كل معاملة أو نقل للملكية بين الأحياء..)، ففي هذه الحالة يجب رفض الترخيص بالتجزئة لعدم مطابقة مساحة الأرض محل الإيجار مع المساحة المرجعية .
- إذا انصب موضوع طلب الترخيص من أجل قسمة تركة ففي هذه الحالة تكون العبارة بمساحة أصغر حصة، فإذا كانت مساحتها دون المساحة المرجعية يجب رفض الطلب وتأخذ نفس حكم قسمة الشركاء للأرض المشاعة.
- وبالنسبة للقسمة ما بين المستثمرين المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية في إطار القانون 19/87 يجب إضافة إلى شروط المساحة المرجعية شرط أن لا يكون الحد الأدنى للشركاء أقل من ثلاث⁽¹²⁾.

2- إجراءات طلب الرخصة والتحقيق فيها:

- أ- الإجراءات: يجب على الموثق المكلف من قبل الأطراف بتحرير مضمون المعاملة في عقد رسمي أن يقوم بإرسال إلى المصالح الفلاحية بالولاية التي توجد بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية عن طريق إرسال موصى عليه طلبا يتضمن المعلومات التالية:
 - حالة الطالب
 - تحديد العقار موضوع التجزئة المزمع تنفيذها وذلك بذكر مساحته، موقعه، مخطط يحدد حدود القطعة الأرضية وكذا تحديد القطع المزمع إنشاؤها.
 - عدد القطع المزمع إنشاؤها ومساحة كل واحدة منها.
 - طبيعة ونوع النشاط الممارس (خضر، حبوب، أو أشجار مثمرة..).
 - تعريف هوية المالك
 - طبيعة سند الملكية
 - سبب التقسيم (قسمة تركة، خروج من الشيوخ، بيع..).

ب- **التحقيق في الطلب:** يتم التحقيق في الطلب والرد عليه وفقا لمعايير تحديد المساحة المرجعية التي تضمنتها الجدول الذي جاء بنص المادة 03 من المرسوم 490/97، والذي حدد أساس المساحة المرجعية للتقسيم وفق للمنطقة وإمكانية الري من عدمها، وطبيعة الزراعة الممارسة.

ويتم الرد من قبل الإدارة على طلب الترخيص بالتجزئة ضمن إحدى الحالتين:
- القبول: إذا انتهى التحقيق في مطابقة التجزئة للأحكام المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم، فيقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية، ويجب على مدير المصالح الفلاحية الرد على الطلب خلال مدة أربعة أشهر من تاريخ إيداعها لدى مصالحه، وسكوت الإدارة عن الرد على الطلب لمدة تفوق أربعة أشهر يفسر على أنه قبول، فيقوم الموثق المكلف بتحرير العقد المتضمن المعاملة بمواصلة الإجراءات وتحرير العقد النهائي مع الإشارة الصريحة إلى سكوت الإدارة لمدة تفوق الموعد المحدد قانونا .

- الرفض: فإذا كانت المعاملة المزمع إبرامها لا تحترم المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المحددة بالجدول في المادة 03 من المرسوم، يقوم مدير المصالح الفلاحية بتبليغ الرفض في شكل قرار إداري مسبب⁽¹³⁾.

ثالثا- رخصة البناء على الأراضي الفلاحية:

يشترط قانون التوجيه العقاري طبقا للمادة 34 منه على أن يكون الهدف من كل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الإنتاجية للمستثمرة القائمة عليها الأمر الذي قيد من حق البناء فوقها وجعل ممارسة هذا الحق خاضعا لاستصدار رخصة مسبقة وصريحة من الإدارة، على أن يتكفل التنظيم بتحديد شروط وأشكال هذه الرخصة وفعلا صدر قرار وزاري مشترك (الفلاحة- السكن) بتاريخ: 13/09/1992⁽¹⁴⁾ الذي حدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات والذي تطرق للقواعد العامة للبناء على الأراضي الفلاحية، وكذا المقاييس التقنية المطبقة على البناء المزمع تشييده.

1- القواعد العامة: إن القواعد العامة المذكورة في القرار الوزاري المشار إليه أعلاه تحدد مجال تطبيق رخصة البناء وكذا شروط تسليمها.

أ- مجال التطبيق: إن أي بناء يراد تشييده فوق الأراضي الفلاحية يجب أن يخصص لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الاقتصاد العام للنشاط أو السكن المستغل على أن لا يفوق علو بنايات من أية نقطة تسعة (09) أمتار.

هذا وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير يتم طلب رخصة البناء بالنسبة لكل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والحسنة والمتوسطة، الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلفائية وكذا الأراضي الصحراوية المستصلحة، في حين تبقى فئة واحدة من الأراضي خاضعة للقواعد العامة للتعمير هي فئة الأراضي الصحراوية.

ب- شروط تسليم رخصة البناء: يرتبط أصلا حق البناء بحق الملكية الممارس على الأراضي، واستثناء بحق حائزي عقد تخصيص إداري طلب رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المستغلة وفقا لقانون رقم 19/87 ونفس الشيء بالنسبة للمستفيد من عقود الامتياز، هذا وإن ارتباط حق البناء بحق الملكية يجد تطبيقا صارما في هذه الحالة إذ أن أي نقل للملكية سواء كان ذلك عن طريق الإرث أو البيع أو الهبة لا يولد حقوق بناء جديدة فما يبقى على المالك الجديد والراغب في البناء أو التوسيع إلا أن يجري تعديلات أو تعلقة في الحدود التي يسمح بها التنظيم⁽¹⁵⁾.

2- المقاييس التقنية المطبقة على البناء: تختلف المقاييس المعتمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه فنميز بين:

أ- البناءات المعدة للتجهيز: يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المعدة لاستقبال البناءات الضرورية للتجهيز من أجل الاستغلال الزراعي واحد من خمسين 50/1 من المساحة الإجمالية للملكية التي تقل عن خمس (05) هكتارات، على أن ترفع بخمسين 50 مترا مربعا لكل هكتار إضافي.

ومثال ذلك: المساحة الكلية للمستثمرة تبلغ 04 هكتارات، ففي هذه الحالة تحسب مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للتجهيز بواحد من خمسين 50/1 من المساحة الإجمالية المقدر بـ 04 هكتارات



أي: 04 هكتارات ($40.000 \text{ م}^2 = 50/1x$) 800 م^2

المثال 2: المساحة الكلية للمستثمرة تقدر ب سبع هكتارات 07 هـ، في هذه الحالة تحسب مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للتجهيز بواحد من خمسين من المساحة الإجمالية المقدرة ب 07 هـ، مضاف إليها خمسين مترا مربع لكل هكتار من الهكتارين الزائدين عن المساحة المرجعية لخمس هكتارات .

أي: 07 هـ ($70.000 \text{ م}^2 = 50/1x + 2$) هـ الزائدة $50 \times 2 = 100 \text{ م}^2$ 1500 م^2 (16)

ب- البناءات المعدة للسكن: هناك 03 حالات

- **الحالة الأولى:** إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة أقل من 05 هكتارات، تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين $250/1$ من المساحة الإجمالية.

مثال: قطعة أرض مساحتها تبلغ 03 هكتارات ونصف 3.5، تحسب مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين من المساحة الإجمالية المقدرة ب 03 هكتارات ونصف.

أي: $3.5 \times 250/1 = 875 \text{ م}^2 = 35000 \text{ م}^2$

- **الحالة الثانية:** إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمس 05 وعشر 10 هكتارات، يضاف عشرون مترا مربعا 20 م^2 للمساحة المخصصة للبناء المذكور أعلاه لكل هكتار إضافي.

مثال: قطعة أرض مساحتها تبلغ 08 هكتارات، تحسب مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين $250/1$ من المساحة الإجمالية المقدرة ب 08 هكتارات مضاف إليها ثلاث مرات عدد الهكتارات الزائدة عن المساحة المرجعية، عشرون متر مربع.

أي: $8 \times 250/1 = 2000 \text{ م}^2 + 3 \times 20 \text{ م}^2 = 380 \text{ م}^2$

- **الحالة الثالثة:** إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق عشر 10 هكتارات، تحسب المساحة المخصصة للوعاء كما ذكر أعلاه (الحالة الأولى) على أن يضاف إليها عشر 10 أمتار مربعة لكل هكتار إضافي.

مثال: قطعة أرض مساحتها 13 هكتار، تحسب مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين هكتار من المساحة الإجمالية المقدرة بثلاث عشر 13 هكتار مضاف إليها ثلاث مرات (عدد الهكتارات الزائدة عن المساحة المرجعية المحددة بعشر 10 أمتار مربع.

$$\text{أي: } 13 \times 250 / 1 \text{ هكتارات } (130.000 \text{ م}^2) + 10 \times 3 = 2 \times 570 \text{ م}^2 \text{ (17)}$$

المحور الثالث: شروط ضم الأراضي الفلاحية

أرسى المشرع جملة من الشروط التي يتعين اتخاذها من أجل ضم الملكيات الزراعية الصغيرة من أجل ضمان الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي والتي سنوردها على النحو المبين أدناه .

أولاً- الطبيعة القانونية لعملية الضم والأراضي المعنية بها:

قامت الوزارة المكلفة بالفلاحة بتحضير مشروع قانون متضمن عملية ضم الأراضي الفلاحية، كما أن المشرع الجزائري غير مستقر في إستعمال مصطلح "ضم الأراضي" إذ أنه يستعمل أيضا مصطلح "توزيع الأراضي" كما هو الحال في المرسوم 78/90⁽¹⁸⁾ المتضمن دراسة التأثير في البيئة الملقى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/07، لكن مصطلح "ضم الأراضي الفلاحية" يقابله في اللغة الفرنسية "REMEMBREMENT" وهو الأصح من كلمة توزيع التي تقابلها في اللغة الفرنسية كلمة "diffusion".

1- الطبيعة القانونية لعملية الضم: وفقا لنص المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 "فالتجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطعة، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد وتسمح بما يأتي:

- إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع.

- توفير الظروف الموضوعية التي تشجع على إستعمال التقنيات والوسائل العصرية لاستغلال وحدات الإنتاج وتسييرها



- تحديد وتنفيذ التهيئات الريفية التي تنظم تخصيص الأراضي عن طريق وضع مخطط شغل الأراضي، وتسهيل استغلالها بإنجاز الأشغال الملحقة مثل شبكة الري والتطهير والصرف والمواصلات وفك العزلة عن المستثمرات.

- تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية خاصة جراء إقامة تجمعات بشرية وهياكل قاعدية للنقل.

تحدد شروط وكيفيات تنفيذ عمليات التجميع بموجب نص تشريعي خاص".

إذ يستفاد من النص أعلاه أن المشرع الجزائري أرسى عملية التجميع من أجل الاستغلال الجيد للأراضي الفلاحية، وحدد الأهداف المرجوة من عملية ضم الملكيات الفلاحية الصغيرة، في حين أحال شروط وكيفيات تنفيذ عملية التجميع لصدور نص تشريعي خاص.

كما نصت المادة 11 من القانون 03/10 على أنه: "بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع المستثمرات فلاحية، لا سيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز...".

2- الأراضي المعنية بعملية الضم: عملية ضم الأراضي هي عملية عقارية تهدف إلى تحسين شروط استغلال إقليم فلاحي معين وهذا بإنشاء إما قطعة واحدة أو قطع كبيرة مكتلة بصفة متجانسة دون أن تكون مثقلة بالارتفاقات فالأصل أن الأملاك المعنية بعملية الضم هي الأراضي العارية(الفضاء)التي لا يوجد فوقها بناء، أي تلك المعدة خصيصا للنشاط الفلاحي، أما بالنسبة لباقي العقارات فيشترط الموافقة الصريحة لملاكها من أجل إدخالها ضمن عملية الضم وهي محددة على سبيل الحصر وتشمل:

- العقارات التي تكون حسب موقعها ضمن الأراضي العمرانية .

- العقارات المبنية بمواد دائمة، وكذا الأراضي التي تكون ملحقة بها بصفة مباشرة وحتمية، غير أنه في الحالة الأخيرة يمكن أن تدخل تلك الأراضي بصفة إلزامية بشرط أن تكون الأراضي المقدمة بدلا عنها تشكل جزءا واحدا مع المباني فتكون لصيقة بهذه الأخيرة:



- المناجم والمقالع التي تكون في حالة استغلال وكذا العقارات التابعة لها.
- الأراضي المحاطة بجدران صلبة.
- وبصفة عامة كل العقارات التي لا يمكنه إدخالها ضمن العملية بسبب استعمالها الخاص.⁽¹⁹⁾

ثانيا- إجراءات عملية الضم والأجهزة المكلفة بها:

إن عملية ضم الأراضي تتطلب اتخاذ إجراءات مقرررة قانونا تباشرها أجهزة محددة وفق الآتي بيانه:

1- الأجهزة المكلفة بتنظيم تسيير عملية ضم الأراضي: وتشمل اللجان المكلفة بتنظيم عملية ضم الأراضي الفلاحية، وكذا التعاونيات المتخصصة في التهيئة الريفية وسنبينه على النحو الآتي:

أ- اللجان المكلفة بتنظيم عملية ضم الأراضي الفلاحية:

1-1- اللجنة الوطنية لضم الأراضي الفلاحية: تنشأ لدى الوزير المكلف بالفلاحة لجنة وطنية مكلفة بما يلي:

- المبادرة والتنسيق لكل عمل يهدف لتحقيق ضم الأراضي وتجميعها .
 - الإجابة على كل ما يتعلق بالتهيئة العقارية.
 - دراسة التدابير والوسائل الهادفة لتنشيط أعمال تجميع الأراضي وضمها.
 - اقتراح كل تعديل محتمل للنصوص القانونية من أجل تسهيل عمليات التهيئة .
 - تقديم للوزير المكلف بالفلاحة مخطط توزيع الاعتمادات الموجهة لتمويل عمليات التهيئة العقارية القائم على أساس نظام الأولويات المحددة من طرف الولاية.
- 2- اللجان المحلية:** وهي على مستويين:

- **لجنة الضم الولائي:** تنشأ لجنة ضم الأراضي على مستوى كل ولاية بموجب قرار وزاري مشترك (الفلاحة، العدل، المالية)، وهذا على أساس اقتراح من طرف الوالي المختص إقليميا، على أن يتكفل التنظيم بتحديد تشكيلتها وطرق عملها.

- اللجنة البلدية لضم الأراضي

تنشأ هذه اللجنة على مستوى كل بلدية أو على مستوى مجموعة منها في حالة ما إذا كان محيط الضم أوسع من إقليم البلدية الواحدة بموجب قرار من الوالي المختص



إقليميا كإجراء لاحق لقرار تحديد المحيط المعني بعملية ضم الأراضي، ويكون من اختصاص هذه اللجنة تحضير أهم مراحل عملية الضم .

ب- التعاونيات المتخصصة في التهيئة الريفية: يشير نص المشروع الى تعاونيات متخصصة في التهيئة الريفية و التي تتشكل من الملاك العقاريين ومن المستثمرين للأراضي التابعة للأملالك الوطنية سواء على الشكل المنفرد أو الجماعي من أجل التنسيق مع المؤسسات المختصة من أجل:

- مباشرة تنفيذ وصيانة المنشآت المرتبطة بشبكة التطهير وصرف المياه.
- مباشرة تهيئة الطرق وتحديد الارتفاقات لخدمة قطع الأراضي الموزعة جديدا.
- انجاز كلما اقتضى الأمر ذلك ردم الخنادق وتسوية انحدارات الأراضي و إزالة الأسيجة و الحواجز النباتية.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن المشروع يتكلم عن امكانية انشاء هذه التعاونيات في حين نرى أنه يجب أن يكون إلزامي، كما أن نشاطها غير مابين بصفة واضحة فيما يتعلق بتحضير عملية ضم الأراضي.

2- إجراءات الضم: تمر عملية ضم الأراضي عبر المراحل التالية:

أ- المبادرة بعملية ضم الأراضي: تقوم اللجنة الولائية بالعرض على الوالي إجراء عملية ضم الأراضي الفلاحية على مستوى البلدية أو مجموعة من البلديات فتتترح من أجل ذلك:

- المحيط أو المحيطات التي يجب أن تتم داخله عملية الضم .
 - المحيط أو المحيطات التي تتم داخله عملية تجميع الأراضي.⁽²⁰⁾
- يبين الوالي رأيه بخصوص الاقتراحات المقدمة من طرف اللجنة ويعرضه بدوره على المجلس الشعبي الولائي من أجل المداولة فيه، وفي حالة المصادقة عليه يصدر الوالي قرار يضمه تحديد وبدقة المحيط المعني بعملية الضم المزمع تنفيذها، وتنفيذا لمداولة المجلس الشعبي الولائي يتم تشكيل اللجنة أو اللجان البلدية المكلفة بتحضير مخطط الضم.

ب- التحضير والمصادقة على مخطط الضم: تقوم اللجنة البلدية بالتحضير التقني للمهام المزمع تحقيقها من وراء عملية الضم وتقوم بتحرير دفتر الشروط على أن توكل مهمة إعداد مخطط الضم لمكتب دراسات مختص.

وبعد تسلم الدراسة تقوم لجنة البلدية بنشر مشروع المخطط وهذا لمدة 30 يوما من أجل إثارة الملاحظات والاعتراضات المحتملة من طرف الجمهور على أن تسبق أسبوعيا هذه العملية بتبليغ كتابيا (بريد موصى عليه) كل الملاك والمستثمرين تاريخ الإيداع العمومي لمشروع الضم والذي يتم نشره في الصحافة الوطنية العامة والخاصة .

وبعد انقضاء المواعيد المحددة لنشر مشروع المخطط يتم خلال 10 أيام التالية لذلك تقديم الملاحظات والاعتراضات كتابيا لممثل اللجنة والمعين خصيصا لهذا الشأن من طرف رئيسها ويتم حفظها في سجل خاص بذلك، تقوم اللجنة في مدة 60 يوما من تاريخ إقفال سجل الاعتراضات بالفصال فيها وإدخال التعديلات الضرورية على المخطط وتقوم بالإرسال إلى اللجنة الولائية جميع مستندات الملف مرفقة برأيها وتعرض جميع المنازعات التي لم يتم حلها نهائيا على مستواها.

- تفصل لجنة الضم الولائية خلال 60 يوما من استلامها ملف عملية الضم في جميع المنازعات وتدخل التعديلات على المشروع إذا اقتضى الأمر ذلك وتكون قرارات لجنة الضم الولائية قابلة للطعن قضائيا أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا، غير أن الطعن لا يكون له أثر موقف لعملية الضم .

- بعد انقضاء مدة 60 يوما من تاريخ إستلام ملف عملية الضم وكذا الفصل في كافة المنازعات المتعلقة بها وإجراء التعديلات اللازمة تقوم اللجنة الولائية عن طريق رئيسها بإرسال الملف المذكور للوالي للمصادقة على مخطط الضم خلال 08 أيام من تاريخ تبليغه له وهذا بإصدار قرار المصادقة والذي ينشر إلى جانب المخطط النهائي لعملية الضم.⁽²¹⁾

ثالثا: آثار عملية ضم الأراضي

1- نقل الملكية: يتم تنظيم عملية انتقال كل من الملكية والحياسة وفق الشروط التالية:



أ- تنتقل ملكية الأراضي المعنية بالعملية وفقا للمخطط النهائي للضم والذي يحدد توزيعا جديدا لها وهذا بمجرد إقفال عملية الضم ونشر المخطط النهائي لمدة 30 يوما بمقر البلدية، ويتم شهر قرارات المنح في الشهر العقاري وتغير على أساس ذلك جميع ووثائق المسح التي مستها العملية .

ب- أخذا بعين الاعتبار خصوصية النشاط الفلاحي الممارس على القطع المعنية بعملية الضم والمتمثل في موسمية الإنتاج، تحتم تنظيم انتقال حيازة القطع الممنوحة من طرف الملاك الجدد التي يجب أن تتم فق شروط تعيينها للجنة الولائية وهذا حماية للمحاصيل ومن أجل ذلك تقوم اللجنة المذكورة بتحديد تاريخ حيازة القطع الجديدة وتبلغ ذلك للمعنيين.⁽²²⁾

2- حظر جميع الأشغال التي من شأنها التأثير على القيمة الإنتاجية للقطع الأرضية المعنية بعملية الضم: تقوم اللجنة البلدية بتحديد قائمة الأشغال التي من شأنها أن تؤثر إيجابيا على وضعية القطعة الأرضية المعنية بعملية الضم وهذا بزيادة القيمة الإنتاجية لها أو التأثير سلبا على طبيعتها وعليه يكون ممنوعا مؤقتا كل غرس جديد وخاصة الأشجار المثمرة أو وضع سياج صلب لأن ذلك يغير من طبيعة القطعة ويجعلها غير معنية بعملية الضم مبدئيا.

وتتم الإشارة صراحة لجميع الأشغال الممنوعة مؤقتا في قرار الوالي المتضمن إجراء عملية الضم والطابع المؤقت لهذا المنع لا يعطي لحق للمعنيين بالإجراء طلب تعويض على ذلك.

خاتمة:

من خلال ما سبق نخلص إلى النتائج التالية:

- على الرغم من الأليات التي قررها المشرع من أجل الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، إلا أن الواقع أثبت وباستحقاق عدم نجاعتها، ويعود السبب في ذلك إلى ضعف الرقابة من قبل الدولة على المنتجين "الفلاحين" على احترام هذه الأليات وكذا ضعف أو انعدام الجزاء الردعية والأنية للمخالفين ما أسهم في تحويل أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر والبناء عليها.



- كرس المشرع الجزائري من أجل حماية الأراضي الفلاحية جملة من النصوص القانونية التي ضمنها مجموعة من الآليات القانونية التي تكفل الحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي من خلال مراقبة الاستغلال الأمثل لها وعدم تركها بورا، فحول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة الرقيب على استغلال هذه الأراضي وتوقيع الجزاءات الصارمة على المخالفين تصل إلى حد الحرمان من الملكية العقارية .
- من أجل الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية وصد الزحف المتواصل للإسمنت عليها، فقد تصدى المشرع لهذه الظاهرة من خلال ضبط أسس ومقاييس البناء على الأراضي الفلاحية بما يحافظ على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي ويحقق الاستغلال الأمثل لها.
- إن عملية تجميع الملكية العقارية الفلاحية تخضع لضوابط تقنية وإدارية تسهم في الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية من أجل تحقيق الاستثمار في القطاع الفلاحي باعتباره أحد الركائز الأساسية للتنمية الاقتصادية .
- ونستنتج مما سبق ذكره أعلاه أن المشرع قد أرسى مجموعة من الآليات التي تهدف إلى حماية الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية في ظاهرها، لكن أغفل وتهاون في تفعيل الآلية الرقابية على المنتجين (الفلاحين) من خلال الديون الوطني للأراضي الفلاحية من أجل ضبط المخالفين وردعهم، الأمر الذي أسهم في فقدان الطابع الفلاحي لمساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية الخصبة جدا.
- ومن خلال هذا المقال يمكن التوصل إلى جملة من المقترحات يمكن إيجازها فيما يلي:
- ضرورة فرض عقوبات ردية و صارمة في حالة مخالفة وتجاوز مقاييس البناء على الأراضي الفلاحية على غرار الجزاءات المقررة في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية وتركها بورا.
- مراقبة عدم استغلال الأراضي الفلاحية من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يجب أن تكون دورية من أجل تحقيق الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي ورصد المخالفين في الحين.

- ضرورة جمع الشروط والضوابط القانونية المتعلقة بعملية تجميع وضم الملكية العقارية الفلاحية ضمن قانون يبين ويوضح هذه الشروط بدقة، وضرورة الاسراع في إصدار مراسيم تنفيذية وتنظيمية توضح هذه العملية فعلى الرغم من أهمية هذه العملية في تجميع الملكيات الزراعية الصغيرة والفوائد التي تعود على الاقتصاد الوطني من ورائها إلا أن المشرع الجزائري أغفل إصدار مرسوم تنفيذي يوضح ماهية وإجراءات هذه العملية، وربما يعود هذا الأمر إلى توجه نحو اعتماد الامتياز الفلاحي كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية والتخلي عن نظام المستثمرات الفلاحية.

الهوامش والمراجع:

- (1)- قانون رقم 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك والوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم جريدة رسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ: 1987/12/09.
- (2)- قانون رقم 03/10 المؤرخ في: 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 لسنة 2010.
- (3)- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في: 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.
- (4)- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2001، ص 206.
- (5)- ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2010، ص 114.
- (6)- المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 1997/12/15 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 83 المؤرخة في 1997/12/17 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 83/12 المؤرخ في 2012/02/20، ج ر رقم 11 مؤرخة في 2012/02/26.
- (7)- أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996، ج ر عدد 15 مؤرخة في 1996/02/28، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، ج ر عدد 61 مؤرخة في 2009/10/25.
- (8)- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002، ص 216.
- (9)- ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 115.
- (10)- ليلي طلبية، مرجع سابق ص 116.



- (11) - سماعين شامة، مرجع سابق ص 186
- (12) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 188.
- (13) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 191.
- (14) - قرار وزاري مشترك صادر في 13/09/1992 المحدد لحقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر رقم 86..
- (15) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 196.
- (16) - المرجع نفسه، ص 198.
- (17) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 199.
- (18) - المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27/02/1990 المتضمن تحديد مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة، ج ر عدد 10، الملقى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 19 مايو 2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى كفاءات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة.
- (19) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 265.
- (20) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 273.
- (21) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 275.
- (22) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 279.