

جامعة سعد دحلب بالبليدة

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

مذكرة ماجستير

التخصص: القانون العقاري و الزراعي

القواعد البيئية المقيدة للملكية العقارية الخاصة
في التشريع الجزائري

من طرف

منتيزي فاطمة الزهراء إكرام

أمام اللجنة المشكلة من:

رئيساً	أستاذ محاضر جامعة البليدة	د/جمال محي الدين
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر جامعة البليدة	د/شربال عبد القادر
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر جامعة البليدة	د/العبد حداد
عضوا مناقشا	أستاذ مكلف بالدروس جامعة البليدة	أ/حميدة حسن

البليدة، ديسمبر 2009

ملخص

أن تملك العقار هو حق مكفول للفرد يضمن له الاستئثار بملكته. إلا أن المصلحة العامة اقتضت أن يكون استئثاره مقيدا بحملة من الشروط تضمنها القانون المدني تحت عنوان القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة. و التمتع بحق الملكية العقارية بشكل غير مقيد قد يتعدى الإضرار بالغير إلى الإضرار بالبيئة، و من هنا ظهرت ضرورة تقييد هذا الحق على حساب البيئة لأجل حمايتها تحقيقا للمصلحة العامة.

هذه القيود ظهرت في شكل قواعد بيئية جاء بها المشروع في مجالات مختلفة تطرقت إلى مختلف أنواع العقار.

حيث حدد جملة من القواعد في المجال العمراني من خلال النظام القانوني للتهيئة و التعمير الذي جاء بأدوات و قواعد التعمير و فرض وسائل قانونية تتخلص عموما في الرخص الواجب على كل شخص مقدم على البناء أو الهدم اقتناؤها من المصالح المخصصة لذلك والحق بعدم إتباع ذلك الجزاء الذي يصل إلى حد توقيف الأشغال و أضفى على هذه التصرفات طابع الجريمة.

إلى جانب القواعد البيئية التي خصت العقار الصناعي و حددت حدود استغلال هذا العقار في إشارة من المشرع إلى ضرورة استئثار مالك العقار الصناعي بحقه دون تجاوز الخطوط المحددة في قانون حماية البيئة و قانون التهيئة و التعمير. كما رتب على مخالفة ذلك الجزاء الذي يصل إلى الغرامة و الغلق و حتى الحبس.

وصولاً إلى القواعد البيئية التي قيدت العقار الريفي، فخصت أولاً العقار الفلاحي بجملة القواعد المتمثلة عموماً في ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية من خلال الرقابة. و ثانياً المساحات و المواقع المحمية أين فرض المشروع ضرورة إتباع جملة من الإجراءات المتمثلة عموماً في التصنيف تبدأ من لحظة إنشائها إلى غاية إلغاء تصنيفها.

كما جاء بوسائل قانونية لأجل حمايتها من بينها نزع الملكية و استعمال حق الشفعة إلى جانب الضبط الإداري المتمثل في إصدار القرارات و اللوائح و الحصول على مختلف الرخص التي جاء بها قانون التهيئة و التعمير و فرض الجزاء على كل تصرف يخالف ذلك.

شكر

أقدم بالشكر إلى كل من مدلي يد المساعدة لأجل إتمام هذا العمل المتواضع خصوصا الأستاذ المشرف
الحريص على المتابعة وإتقان العمل.

الفهرس

ملخص

شكر

الفهرس

8	مقدمة.....
12	1. ماهية قانون حماية البيئة والملكية العقارية الخاصة.....
12	1.1. ماهية قانون حماية البيئة.....
12	1.1.1. مفهوم البيئة.....
12	1.1.1.1. تعريف البيئة.....
12	1.1.1.1.1. التعريف اللغوي.....
13	2.1.1.1.1. التعريف الاصطلاحي.....
14	3.1.1.1.1. التعريف القانوني.....
15	2.1.1.1. علاقة البيئة بالمفاهيم القريبة منها.....
15	1.2.1.1.1. العلاقة بين البيئة والطبيعة.....
16	2.2.1.1.1. علاقة البيئة بالتنمية المستدامة.....
17	2.1.1. مفهوم قانون حماية البيئة.....
17	1.2.1.1. مراحل تطور قانون حماية البيئة.....
17	1.1.2.1.1. قانون حماية البيئة في الشريعة الإسلامية.....
18	2.1.2.1.1. قانون حماية البيئة في القانون الدولي.....
19	3.1.2.1.1. قانون حماية البيئة في بعض التشريعات المقارنة.....

20	2.2.1.1. تعريف قانون حماية البيئة وخصائصه
20	1.2.2.1.1. تعريف قانون حماية البيئة
21	2.2.1.1.1. خصائص قانون حماية البيئة
22	2.1. ماهية الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها
22	1.2.1. ماهية الملكية العقارية الخاصة
22	1.1.2.1. تعريف الملكية العقارية الخاصة وخصائصها
22	1.1.1.2.1. تعريف حق الملكية العقارية الخاصة
24	2.1.1.2.1. خصائص حق الملكية العقارية الخاصة
25	2.1.2.1. عناصر حق الملكية العقارية الخاصة ونطاقه
25	1.2.1.2.1. عناصر حق الملكية العقارية الخاصة
26	2.2.1.2.1. نطاق حق الملكية العقارية الخاصة
27	3.1.2.1. طبيعة حق الملكية العقارية الخاصة
28	2.2.1. القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة
28	1.2.2.1. قيود سلطة استعمال حق الملكية العقارية الخاصة
28	1.1.2.2.1. قيد عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة
28	2.1.2.2.1. قيد مضار الجوار غير المألوفة
29	2.2.2.1. قيود التلاصق في الجوار
29	1.2.2.2.1. وضع الحدود بالنسبة للملكية العقارية المجاورة
30	2.2.2.2.1. قيود الحائط الفاصل
30	3.2.2.2.1. قيود فتح المطلات والمناور
31	4.2.2.2.1. تقييد المالك بإعطاء جاره حق المرور القانوني
31	5.2.2.2.1. القيود الخاصة بالانتفاع بالمياه
32	3.2.2.1. القيود الواردة على سلطة التصرف في الملكية العقارية الخاصة
32	1.3.2.2.1. الشفعة كقيد على سلطة التصرف

33	2.3.2.2.1. تقييد تصرفات المريض مرض الموت
33	3.3.2.2.1. الشرط الاتفاقي المانع من التصرف
34	4.2.2.1. الارتفاق كفيد على الملكية العقارية الخاصة
34	1.4.2.2.1. ارتفاعات البناء
34	2.4.2.2.1. ارتفاعات مياه الأمطار والينابيع
37	2. القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الخاص
37	1.2. القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الحضري في المجال العمراني
37	1.1.2. النظام القانوني للتهيئة والتعمير كأداة ضبط في المجال العمراني
37	1.1.1.2. نظام التهيئة والتعمير وأهدافه
37	1.1.1.1.2. مفهوم نظام التهيئة والتعمير
38	2.1.1.1.2. أهداف نظام التهيئة والتعمير
39	2.1.1.2. أدوات وقواعد التعمير
39	1.2.1.1.2. أدوات التهيئة والتعمير
40	2.2.1.1.2. القواعد العامة للتهيئة والتعمير
42	2.1.2. الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير وجزاءات مخالفتها
42	1.2.1.2. الإجراءات القانونية الواجب اتباعها في مجال التهيئة والتعمير
43	1.1.2.1.2. رخصة البناء
46	2.1.2.1.2. شهادة التعمير
46	3.1.2.1.2. رخصة التجزئة
46	4.1.2.1.2. شهادة التقسيم
46	5.1.2.1.2. شهادة المطابقة
47	6.1.2.1.2. رخصة الهدم
47	2.2.1.2. الجزاءات المترتبة على مخالفة الإجراءات الواجب اتباعها في مجال التهيئة والتعمير
48	1.2.2.1.2. جريمة البناء بدون ترخيص

48	2.2.2.1.2. جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء
48	3.2.2.1.2. جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار
50	2.2. القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الحضري في المجال الصناعي
50	1.2.2. قواعد تسيير العقار الصناعي
50	1.1.2.2. حدود استغلال العقار الصناعي بصفة عامة.
52	2.1.2.2. حدود استغلال العقار الصناعي في إطار المنشآت المصنفة
53	2.2.2. الجزاءات المترتبة على الإخلال بقواعد تسيير العقار الصناعي
53	1.2.2.2. الجزاءات الإدارية
54	2.2.2.2. الجزاء العقابي
54	3.2. القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الريفي
54	1.3.2. القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الفلاحي
55	1.1.3.2. الملكية الفلاحية الخاصة في ظل التوجه الجديد
55	1.1.1.3.2. توسيع نطاق الملكية الفلاحية الخاصة عن طريق الاستصلاح
56	2.1.1.3.2. رد الاعتبار للملكية الفلاحية الخاصة من خلال قانون التوجيه العقاري
56	2.1.3.2. ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية
57	1.2.1.3.2. الرقابة على ممارسة حق ملكية الأراضي الفلاحية
57	2.2.1.3.2. الرقابة على تحويل الأراضي الفلاحية
59	2.3.2. القواعد المتعلقة بالمساحة والمواقع المحمية
59	1.2.3.2. قواعد إنشاء المساحات والمواقع المحمية
62	2.2.3.2. الوسائل القانونية لحماية المساحات والمواقع المحمية
65	خاتمة
67	قائمة المراجع

مقدمة

إن الملكية العقارية الخاصة حق من حقوق الأفراد، فالإنسان منذ تواجده على هذه الأرض، من عصور خلت، بحث عن الإستقرار وعن العوازل التي تقيه قسوة المناخ والطبيعة، ولم يتسن له ذلك إلا من خلال التملك، فلكي يستقر كان له أن يملك الأرض، ولكي يسلم شر الظواهر الخارجية كان عليه أن يملك البناء، إلى أن وصل في عصرنا هذا إلى حد التنافس على أشكال البناء وأنواعه، لنقف أمام قوله عليه الصلاة والسلام "يتطاولون في البنيان"، لكن إذا كانت هذه الملكية حقا فرديا، فهو لا يسمو في أي حال من الأحوال على الحق الجماعي أو ما يطلق عليه "بالمصلحة العامة"، فإذا كان من حق الفرد أن يملك العقار، فمن حق الجماعة أيضا أن تعيش في محيط سليم وبيئة تساعد على العيش الكريم، ومن حقه هو أيضا كفرد من هذه الجماعة أن يقاسمهم النمط السليم في العيش.

إن الملكية العقارية أو حق الملكية بصفة عامة، حق ذو صفة متغيرة، يتغير بحسب النظام المتبع في دولة ما، وحسب سياستها الإقتصادية، فإذا كان النظام المتبع هو النظام الإشتراكي فإن حق الملكية يضيق نطاقه، لأن هذا النظام يقوم على أساس الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج، وبالتالي يتقلص حظ الخواص في التملك ويتسع دور الدولة في تسيير الملكية الجماعية في ظل نظام إقتصادي مسير وسوق ضيق الحدود.

وقد ظلت الجزائر متبعة لهذا النظام إلى غاية الثمانينات، وفي هذه الفترة لم يتسن للخواص لعب دور مهم في مسرح الإقتصاد المحدود، إلا أنه ومع نهاية الثمانينات وبداية التسعينات غيرت الجزائر من السياسة الإقتصادية المتبعة وانتهجت نهجا ليبراليا، يوسع من الملكيات الخاصة، ويقوي من دور الخواص على مستوى السوق، ويتراجع فيه دور الدولة من دور المسير إلى دور الحارس.

وقد انعكس تغير النظام على ترسنة القوانين، وعلى رأسها الدستور اذ جاء دستور 1989 بتكريس نظام ليبرالي، من ضمن ما يقوم عليه هو الإفتتاح على السوق، مما عزز من مكانة الملكية الخاصة، ومنها الملكية العقارية التي وصلت إلى حد المضاربة في سوق العقار. وأصبح من حق الفرد التمتع بملكية عقارية خاصة يستأثر بها على الوجه المحدد قانونا.

لكن ولكي لا يحرم الفرد من حقه ولا الجماعة من حقها، يجب أن يتم التوافق بين الحقين، فلمالك العقار أن يستأثر بملكته وأن يتمتع بها محصورا بجملة من الضوابط تكفل التوازن بين حق الملكية وسلامة البيئة وعدم خنق الواحد على حساب الآخر.

وهذا الأمر لن يتأتى إلا من خلال القواعد التي تبلورت في شكل قانون حماية البيئة، و الذي من شأنه تحقيق حماية البيئة دون المساس بالحق الفردي، كما أن مفهوم الملكية العقارية قد تطور في ظل الفقه القانوني بحيث لم يبق ذلك الحق المطلق للفرد، الذي يستعمله على أي نحو شاء بل صار ذلك الحق الذي نبتغي منه مراعاة المصلحة العامة للجماعة أو ما أصبح يعرف اليوم بمفهوم الوظيفة الإجتماعية للملكية العقارية.

ومن ضمن الأسباب التي دفعتنا إلى إختيار هذا الموضوع، هناك أسباب ذاتية تتمثل عموما في كوننا فردا من جماعة تعيش في محيط شكت فيه الطبيعة سطو الجدران والأسقف، واستحال فيه العيش وسط التلوث، و بالرغم من أن موضوع بحثنا لا يتناول التلوث الذي يمس البر والمياه والهواء إلا أنه يعالج جانبا من التلوث لا يقل أهمية عن الأنواع الأخرى وهو "التلوث البصري" الذي سلب المدينة ثوبها النظيف ووصل إلى الأرياف ووطأت أقدامه الأراضي الفلاحية التي تعد ثروة ولودة ومصدر رزق

الأجيال القادمة. إلى جانب أسباب موضوعية تتلخص في كون الملكية العقارية الخاصة حقا لصيقا بالفرد، يحقق غاية لا يمكن الإستغناء عنها. لكن لا يجب عليه أن يتعدى الخطوط الحمراء المتمثلة في المحافظة على البيئة في إطار التنمية المستدامة.

هذا الموضوع الذي أصبح حديث الساعة وأسأل أقلام الكتاب والباحثين وعلت الأصوات من أجله من مقالات الجرائد إلى المؤتمرات الدولية.

وهنا تجدر الإشارة إلى أنه قد تم التركيز على الملكية العقارية الخاصة دون الخوض في الحديث عن الملكية العقارية العامة. وعموما فإن المبادئ العامة التي تقيد الملكيتين حفاظا على البيئة لا تختلف، فهي تلتقي في نقاط مشتركة وتصب في مصب واحد، إلا أنه وبحكم أن الملكيتين تختلفان بخصوص المستأثر بهما أو من حيث الهدف المرجو من وراء كل واحدة منهما، فإن هذا الإختلاف يجرنا إلى بعض الخصوصيات، فنجد أن القيود التي تخضع لها الملكية العامة محكومة بقوانين خاصة بها كالمرسوم التنفيذي 63/73 المتضمن حماية السواحل والقانون 84/12 المتضمن النظام العام للغابات والقانون 83/17 المتضمن قانون المياه.... إلخ أين ظهر لنا تقييد المشرع الجزائري لهذا النوع من الملكية بشكل يضمن عدم التأثير السلبي على البيئة، وقد إختارنا التطرق إلى جملة القواعد التي جاء بها المشرع لتقييد الملكية العقارية الخاصة.

هذا التصادم الذي لمسناه من خلال ما تقدم يؤدي بنا إلى طرح السؤال التالي:

كيف يمكن تحقيق التوافق والتعايش بين الحق الخاص للفرد في الملكية العقارية والحق الجماعي في عدم إلحاق الضرر بالبيئة؟

وهل تمكن المشرع الجزائري من أن يكفل ذلك من خلال فرض آليات واجبة الإلتباع؟ للإجابة على هذه التساؤلات نحاول عرض الموضوع بإتباع المنهج الإستقرائي والمنهج التقريري بناء

على النصوص التي تخص الموضوع من خلال الخطة التالية :

الفصل الأول: ماهية قانون حماية البيئة والملكية العقارية الخاصة

المبحث الأول: ماهية قانون حماية البيئة

المطلب الأول: مفهوم البيئة

الفرع الأول: تعريف البيئة

الفرع الثاني: علاقة البيئة بالمفاهيم القريبة منها

المطلب الثاني: مفهوم قانون حماية البيئة

الفرع الأول: مراحل تطور قانون حماية البيئة

الفرع الثاني: التعريف بقانون حماية البيئة وخصائصه

المبحث الثاني: ماهية الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها

المطلب الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة

الفرع الأول: تعريف حق الملكية العقارية الخاصة وخصائصه

الفرع الثاني: عناصر حق الملكية العقارية الخاصة ونطاقه

الفرع الثالث: طبيعة حق الملكية العقارية الخاصة.

المطلب الثاني: القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة

الفرع الأول: قيود سلطة استعمال حق الملكية العقارية الخاصة

الفرع الثاني: قيود التلاصق في الجوار

الفرع الثالث: القيود الواردة على سلطة التصرف في الملكية العقارية الخاصة

الفرع الرابع: الارتفاق كقيود على الملكية العقارية الخاصة

الفصل الثاني: القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الخاص

المبحث الأول: القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الحضري في المجال العمراني

المطلب الأول: النظام القانوني للتهيئة والتعمير كأداة ضبط في المجال العمراني

الفرع الأول: نظام التهيئة و التعمير و أهدافه

الفرع الثاني: أدوات و قواعد التعمير
 المطلب الثاني: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير وجزاءات مخالفتها
 الفرع الأول: الإجراءات القانونية الواجب اتباعها في مجال التهيئة و التعمير
 الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة على مخالفة الإجراءات الواجب اتباعها في
 مجال التهيئة و التعمير
 المبحث الثاني: القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الحضري في المجال الصناعي
 المطلب الأول: قواعد تسيير العقار الصناعي
 الفرع الأول: حدود استغلال العقار الصناعي بصفة عامة
 الفرع الثاني: حدود استغلال العقار الصناعي في اطار المنشآت المصنفة
 المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة على الإخلال بقواعد تسيير العقار الصناعي
 الفرع الأول: الجزاءات الإدارية
 الفرع الثاني: الجزاء العقابي
 المبحث الثالث: القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الريفي
 المطلب الأول: القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الفلاحي
 الفرع الأول: الملكية الفلاحية الخاصة في ظل التوجه الجديد
 الفرع الثاني: ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية
 المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بالمساحات والمواقع المحمية
 الفرع الأول: قواعد إنشاء المساحات والمواقع المحمية
 الفرع الثاني: الوسائل القانونية لحماية المساحات والمواقع المحمية
 خاتمة

الفصل 1

ماهية قانون حماية البيئة والملكية العقارية الخاصة

لكي نتمكن من دراسة جملة القواعد البيئية المقيدة للملكية العقارية الخاصة، لابد لنا من التعريف أولاً بكل من الفكرتين، قانون حماية البيئة من جهة وحق الملكية العقارية الخاصة من جهة أخرى، وسنتناول هذا في مبحثين نخصص المبحث الأول إلى التعريف بقانون حماية البيئة كونه الآلية الأكثر نجاعة لفرض القيود التي تحد من الضرر البيئي، أما المبحث الثاني فنخصصه للتعريف بالملكية العقارية الخاصة كحق من الحقوق المتعارف عليها في القانون المدني وكمحور دراسة لهذا المبحث.

1.1.1. ماهية قانون حماية البيئة

قبل أن نعرف بقانون حماية البيئة يجب أولاً أن نحدد مفهوم "البيئة" كموضوع دراسة لهذا القانون وأن نحاول إزالة الغموض حول العلاقة بينه وبين المفاهيم التي تقترب منه، وهذا في مطلبين يكون التعريف بمفهوم البيئة في الأول والتعريف بقانون حماية البيئة في الثاني.

1.1.1.1. مفهوم البيئة

إن مصطلح البيئة رغم أنه مصطلح كثيراً ما يتردد علينا، وكثيراً ما نصادفه إلا أنه إذا ما توقفنا عنده، فسندج بأنه مفهوم جد واسع، وليس من السهل ضبطه تحت تعريف جامع ومانع. لاسيما أن آراء الباحثين تختلف حوله باختلاف تخصصاتهم، فالباحث في علم الطبيعة والأحياء لا ينظر إلى مصطلح البيئة بنظرة الباحث في علم الاجتماع، وهذا الأخير لا ينظر إليه بنفس نظرة المختص في العلوم القانونية، كما أنه يقترب من بعض المصطلحات الأخرى، حيث يتحتم علينا إظهار العلاقة الموجودة بينه وبينها. وسنحاول من خلال هذا المطلب التعرض إلى بعض تعاريف مصطلح البيئة .

1.1.1.1.1. تعريف البيئة

إن مفهوم مصطلح البيئة الواسع، واختلاف مجالات استعماله أدى إلى اختلاف التعاريف المقدمة له. وفيما يلي سنحاول التعرض إلى تعريف مصطلح البيئة لغويا واصطلاحيا ونحاول كذلك تحديد التعريف الذي قدمه المختصون في العلوم القانونية .

1.1.1.1.1.1. التعريف اللغوي

يعتبر مصدر كلمة "بيئة" الفعل، "بوا" أي هياً أو مكن، حيث يقال بواً مقراً أي هياً له أو أنزله فيه⁽¹⁾، حيث تعتبر في اللغة الباءة أو المباءة مرادفات لكلمة منزل.

ومن ذلك قوله تعالى: "وأوحينا إلى موسى وأخيه أن تبوءا لقومكما بمصر بيوتا واجعلوا بيوتكم قبلة وأقيموا الصلاة وبشر المؤمنين."⁽²⁾

كما يشير كذلك مصطلح البيئة في اللغة إلى الحالة، أي حالة الشيء، ويقصد به أيضاً "المحيط" أي ما يتواجد حول الكائن أو الشيء، من العوامل التي تدور به وتؤثر فيه ويؤثر فيها، فنقول مثلاً

المحيط الإجتماعي للشخص أو البيئة الإجتماعية، أي المجموعة البشرية وجملة الظواهر المحيطة به والتي توجد بالرقعة الجغرافية التي يعيش فيها.

ولم تبق كلمة "بيئة" مجرد موضوع أو جملة من الأفكار بل تطورت إلى علم يعرف بعلم "البيئة" وهو مصطلح إغريقي مركب من كلمتين « OIKS »⁽³⁾، بمعنى منزل و « LOGOS » بمعنى علم أي العلم الذي يهتم بدراسة حالة الكائن أو الشيء في مقر تواجد المعناد، وهو الأمر الذي يتماشى مع التعريف المقدم سابقا لكلمة "بيئة".

2.1.1.1.1.1.1. التعريف الإصطلاحي

إن تعريف البيئة اصطلاحا يختلف باختلاف الزوايا التي ينظر منها الباحث إلى البيئة وحسب مجال دراسته أي المجال الطبيعي أو الإقتصادي أو الإجتماعي.

فهناك من الباحثين في مجال العلوم الطبيعية من يرى أن البيئة هي "مجموعة الظروف والعوامل الخارجية التي تعيش فيها الكائنات الحية وتؤثر في العمليات الحيوية التي تقوم بها."⁽¹⁾ وإذا ما اتجهنا إلى الباحث في مجال العلوم الاقتصادية نجده ينظر إلى البيئة من خلال القيمة والنوعية، فيعرفها بأنها "جملة الظروف التي تؤثر في القيم ونوعية العوامل التي تدور حولها دراسته الاقتصادية".

ونجد التعريف يتغير إذا ما نظرنا إليه من زاوية علم الاجتماع فنجد المعرف يركز على عامل العلاقات بين الأفراد وعلاقة الأفراد بالرقعة التي يسكنونها أو التي نشؤوا فيها ومدى تأثيرهم بها. أو كما يرى بعض الباحثين في هذا المجال بأنها "العوامل الخارجية التي من أجلها مجموعة من الناس يكونوا منتجين لها أو ذوي حساسية لها."⁽²⁾

كما نجد أن المتأثر بدراسته في مجال الصحة يوسع الدائرة ليصل إلى عوامل أخرى لم ترد في التعريفات السابقة، كموارد مياه الشرب والتربة وتلوث الماء والهواء...إلخ. وهناك من يذهب حتى إلى الحالات النفسية الحركية والسكونية.⁽³⁾ عند الإنسان وهو ما يظهر في تعريف أبو علي بن سينا الذي يعرف البيئة بأنها:

"الأسباب الفاعلة المغيرة والمحافظة لحالات من الأهوية وما يتصل بها، ومياه المشارب وما يتصل بها أو الحركات والمسكنات البدنية والنفسانية ومنها النوم واليقضة في الإنسان والإختلاف فيها والصناعات والعادات والأشياء الواردة على البدن الإنساني".

إن مصطلح البيئة يعد مصطلحا جديدا دخل اللغة الفرنسية وظهر في القاموس سنة (4) 1972، الذي عرفه بأنه "مجموعة العوامل والعناصر الطبيعية والغير الطبيعية التي تكون الإطار المعيشي للفرد."⁽⁵⁾

كما ذهب بعض الباحثين الفرنسيين إلى تعريفها بـ"مجموعة العوامل والظروف الطبيعية والإصطناعية التي تحدد بها حياة الفرد."⁽⁵⁾

كما نلاحظ أن محاولة تعريف البيئة إلى جانب أنها اختلفت بحسب مجال الدراسة، قد أخذت ومن زاوية أخرى مجريين :

الأول الذي يقتصر في تعريفه للبيئة على إبراز العناصر الحية كالإنسان والحيوان والنبات . والثاني الذي أضاف عنصرا مهما وهو العامل الذي أضافه الإنسان للطبيعة لأجل إشباع حاجاته سواء الضرورية أو الكمالية .

وهذا التعريف يعد أشمل من سابقه لأنه لم يقتصر على ما وجدته الإنسان في الطبيعة فقط بل تطرق إلى ما أضاف الإنسان إليها أيضاً، وصار يؤثر فيها. لكن هل يؤثر فيها إيجابيا أو سلبيا ؟

هذا ما سيظهر لنا من خلال ما سنحاول توضيحه في هذا البحث. ونحاول أخيرا إعطاء تعريف للبيئة بالقول بأن البيئة هي "جملة العوامل الحية وغير الحية التي وجدها الإنسان في الطبيعة من جهة والعوامل التي أضافها إلى وسطه لأجل إشباع حاجاته ورغباته من جهة أخرى، في تفاعل مستمر معه ومع بعضها البعض أيضاً".

ومن العبارة الأخيرة في التعريف المقترح "مع بعضها البعض" نحاول إظهار مدى تأثير ما أتى به الإنسان من عوامل على ما وجدته في وسطه الطبيعي. وهو محور بحثنا الذي تظهر من خلاله العلاقة بين البيئة كوسط والعقار كعامل دخل على هذا الوسط.

3.1.1.1.1. التعريف القانوني

إن الباحث القانوني مجبر على إيجاد تعريف قانوني دون أن يعتمد على التعريفات المقدمة من الباحثين في مجالات أخرى كما سبق قوله فإن نظرة كل باحث تختلف عن الأخرى حسب مجال تخصصه.

ف نجد أن معظم التشريعات في العالم لم تتوصل إلى تحديد مفهوم جامع مانع للبيئة. حتى قيل أن "رجال القانون... اعتادوا التعامل مع البيئة كغيرهم، دون أفراد تعريف محدد لها إلى حد أعتبر فيه البعض أن فكرة البيئة هي فكرة بلا أي مضمون قانوني حقيقي."⁽⁶⁾ إلا أن الواقع لا يخلو من المحاولات لإيجاد تعريف للمصطلح، فالمشرع المصري قد قدم تعريفاً للبيئة وأفرده ناصاً يعرفها بأنها: "المحيط الحيوي الذي يشمل الكائنات الحية وما يحتويه من مواد وما يحيط بها من هواء وماء وتربة وما يقممه الإنسان من منشآت."⁽⁷⁾ أما البعض الآخر من التشريعات فقد اكتفى بمحاولة حصر عناصرها دون أفراد مادة تتضمن التعريف بها.

أما بالنسبة للتشريعات التي عرفت مصطلحات البيئة فنجد مثلاً القانون البريطاني الذي يعرفها كما يلي:

"البيئة هي مجموعة من العوامل الطبيعية التي لها علاقة بالتوازن الإيكولوجي وإطار الحياة والصحة البشرية والثروة الحيوانية والنباتية والآثار التاريخية. والمشرع الفرنسي الذي يعرف البيئة في القانون الصادر بـ 10/07/1976 المتعلق بحماية الطبيعة⁽⁸⁾ على أنها:

"مجموعة من العناصر هي: الطبيعة، الفصائل الحيوانية والنباتية، الهواء والأرض، الثروة المنجمية والمظاهر الطبيعية المختلفة"

كما عرفتها معاهدة "الوقانو" المبرمة بـ 21 جوان 1993 حول المسؤولية المدنية عن الأضرار الناجمة عن النشاطات الخطيرة على البيئة بأنها "المواد الطبيعية الحية وغير الحية كالهواء والماء والأرض، الفصائل الحيوانية والنباتية والتفاعلات الحاصلة بين هذه العوامل، التراث الثقافي وخصوصيات المظاهر."

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد عرفها في المادة 04 من القانون 03/10 على أنها: "تتكون من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه المواد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية"

والملاحظ على هذه التعريفات أنها في معظمها تدخل العناصر الطبيعية (الحية وغير الحية) وكذلك العناصر التي أضافها الإنسان، وفيما يلي بعض الملاحظات:

- فبالنسبة للمشرع المصري، فالملاحظ على التعريف الذي قدمه للبيئة أنه يختلف عن محاولات التعريف الأخرى ويتميز بميزة تتمثل في أن هذا التعريف قد استعمل أسلوباً يميل إلى الأسلوب القانوني حيث أنه لم يدرج المصطلحات المستعملة من طرف الباحث في علم الأحياء والطبيعة كغيره من التشريعات، كمصطلح "البيولوجي" مثلاً أو "الإيكولوجي".
- كما نلاحظ أن الفقهاء المختصين في المجال القانوني أنفسهم، قد اختلفوا حول مسألة تعريف البيئة.

حيث نجد أن الدكتور مراد عبد الفتاح يرى أن القانون لم يوضح لنا المقصود صراحة بعناصر البيئة مع تأكده أن مفهوم البيئة يجب أن يشمل العناصر الطبيعية والعناصر التي وضعها الإنسان⁽¹⁾

• ونجد الدكتور أحمد حشيش يرى بأن مفهوم البيئة لا يجب أن يبتعد عن مبدأ أسلمة القانون⁽⁶⁾، وهذا لأنه رغم كل المحاولات التي قدمتها التشريعات بخصوص البيئة، إلا أنه لا يجب أن ننسى أن الشريعة الإسلامية كانت سبابة لذلك فقد خص الشارع الحكيم المحيط الذي يعيش فيه الإنسان باهتمام خاص ولعل الآيات القرآنية الدالة على ذلك لا تحصر ولا تعد، نذكر منها:

قوله تعالى "وإذا تولى سعى في الأرض ليفسد فيها ويهلك الحرث والنسل والله لا يحب الفساد"⁽²⁾ وقوله تعالى: "ظهر الفساد في البر والبحر بما كسبت أيدي الناس ليذيقهم بعض الذي عملوا لعلهم يرجعون."⁽²⁾

أما بالنسبة للفقهاء الفرنسي فنجد الدكتور ميشال بريور يرى أن مصطلح البيئة أصبح بمفهومين مختلفين:

- المفهوم الأول: المتعلق بعلوم الطبيعة والأحياء والمتضمن العناصر التي تحيط بالمجموعة الحية (إنسان حيوان ونبات) من مواد حية وغير حية.
- المفهوم الثاني: المستعمل من طرف المختصين بالهندسة وال عمران والذي ينطلق من العلاقة بين المساحات المبنية والمحيط البيولوجي.

ويرى بأن الإزدواج في المفهوم ينعكس حتما على محاولة تعريف المصطلح من طرف المشرع، كما أنه يستطيع خلق مشاكل بخصوص تفسير القانون⁽⁵⁾ ويجدر القول في الأخير أنه يتحتم ضبط مصطلح البيئة من وجهة النظر القانونية مع الأخذ بعين الاعتبار أن البيئة تتضمن صنفين من العناصر:

- العناصر الطبيعية الحية وغير الحية.
 - العناصر الإصطناعية التي أتى بها الإنسان.
- وهو الأمر الذي يظهر عند استقراء مواد قانون البيئة الجزائري إذ أن المشرع تبنى ذلك في التعريف الذي قدمه لمصطلح البيئة.⁽⁹⁾

2.1.1.1. علاقة البيئة بالمفاهيم القريبة منها

إلى جانب كون مصطلح البيئة مصطلح لم يستقر بعد على تعريف جامع مانع يحدده بدقة، فإنه كذلك يتأرجح بين القائل بأنه مصطلح يتساير مع ضرورة حماية البيئة الطبيعية، والقائل بأنه لصيق بالتنمية المستدامة، وكذا بين القائل بأنه يساير مصطلح التلوث.

وهذا يؤدي به إلى الإحتكاك ويمكن حتى الخلط بينه وبين هذه المصطلحات، لذا يتعين توضيح العلاقة بين كل من البيئة وهذه المصطلحات القريبة منها مركزين على العلاقة الموجودة بين البيئة والطبيعة وبين البيئة والتنمية المستدامة.

1.2.1.1.1. العلاقة بين البيئة والطبيعة

كثيرا ما يعتقد المتحدث عن البيئة أنه بذكره للمصطلح فإنه يقصد الطبيعة والعكس صحيح، لكن هذا بالطبع مفهوم خاطئ فالبرغم من أن للبيئة والطبيعة إتصالا وثيقا، يظهر بداية من جملة التعريفات المقدمة لمصطلح البيئة، وكذلك عندما نتطرق الى العناصر المكونة لكل من البيئة والطبيعة، حيث أنه من بين العناصر المكونة للبيئة نجد العناصر الطبيعية وتشمل العناصر النباتية والفصائل الحيوانية الحية، والغير حية من ماء وهواء وتربة، وهي نفسها العناصر المكونة للطبيعة وهذا يؤدي الى التقارب و احيانا الى الخلط.

وعندما نتحدث عن حماية البيئة فإننا بدون شك نشير إلى حماية الموارد الطبيعية المتجددة كالثروة النباتية والحيوانية⁽³⁾، والغير متجددة كالمعادن وهذه الموارد أصبحت تتعرض لمشاكل عديدة تنذر بالخطر كمشكل التصحر والإنجراف، واختلال التنوع البيولوجي وتوسع المنشآت الصناعية على حساب الأراضي الخضراء الأمر الناتج عن عدم التخطيط العقلاني والصحيح لإقامة هذه المنشآت، وكذا

رمي المواد الملوثة في الشواطئ مما أدى إلى تدهور السواحل، وكذلك حرق الغابات و استعمال أراضيها للبناء مما استنزف الثروة الطبيعية و أفقرها.

الأمر الذي أصبح يدعو إلى حماية هذه الموارد من الإستنزاف الغير عقلاني، إلا أن هذه الحماية لن تتأتى إلا عن طريق إيجاد وسائل صارمة -توقف مختلف التجاوزات التي ترتكب -من قوانين وتنظيمات لا تخلوا من الردع، وهو ما نلاحظه عند استقراءنا للقانون رقم 03/10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، حيث نجد أن المشرع الجزائري عند وضعه لمواد هذا القانون قد تكلم عن عدم تدهور الموارد الطبيعية، كمبدأ من المبادئ التي يتأسس عليها هذا القانون⁽⁹⁾، مما يؤكد وجود علاقة بين الطبيعة والبيئة.

ونخلص في الأخير إلى القول بأن علاقة الطبيعة بالبيئة هي علاقة الجزء بالكل، فالطبيعة جزء من البيئة والعكس غير صحيح.

والتكلم عن حماية البيئة يشمل في مضمونه التكلم عن حماية الطبيعة.

2.2.1.1.1. علاقة البيئة بالتنمية المستدامة

لقد أصبح مصطلح التنمية المستدامة، مصطلح ليس بالغريب على أي منا، فقد شاع استعماله كثيرا في الفترة الأخيرة، وتعني عبارة التنمية المستدامة كمفهوم أولي التوفيق بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة أو كما يعبر عنه أيضاً من طرف المختصين " :التنمية الاقتصادية ومستوى معيشي لا يضعف قدرة البيئة في المستقبل.⁽¹⁰⁾"

ولعل الظهور القوي لهذا المصطلح كان في مؤتمر "ريو دي جانيرو" المنعقد عام 1992 أين تبلور ضمن المبادئ التي تم تقريرها في جدول أعمال المؤتمر، حيث أن المبدأ الثالث منه يفيد أن التنمية المستدامة "ضرورة انجاز الحق في التنمية" في حين أنه حسب المبدأ الرابع "لكي تتحقق التنمية المستدامة ينبغي أن تمثل حماية البيئة جزء لا يتجزأ من عملية التنمية ولا يمكن التفكير فيها بمعزل عنها.⁽¹⁰⁾

وقد بدأت الدول تفكر مليا في هذا الشأن وأخذت العديد من التدابير اللازمة لذلك، عن طريق النصوص التي تفرضاها قوانين البيئة والسياسات البيئية التي تؤكد على ضرورة تحقيق التنمية المستدامة. ومن ضمن هذه الدول تونس التي أخذت بمشروع عرف بالأجندا 21 التونسية الذي تضمن محاورا تكفل إدماج بعد البيئة والتنمية⁽³⁾ ومن بينها تحقيق تنمية اقتصادية وعدالة اجتماعية وكذا التصرف المستقيم في الموارد الطبيعية.

وقد أولى المشرع الجزائري أيضاً لهذا الأمر اهتماما يظهر من خلال إدراجه لمسألة التنمية المستدامة ضمن نصوص قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، حيث نص على أنه من ضمن أهداف حماية البيئة:

- ترقية تنمية وطنية مستدامة بتحسين شروط المعيشة والعمل على ضمان إطار معيشي سليم.
- ترقية الاستعمال الايكولوجي العقلاني للموارد الطبيعية المتوفرة وكذلك استعمال التكنولوجيات الأكثر نقاء.⁽⁹⁾
- بل أن اهتمام المشرع الجزائري بهذا الأمر يظهر بدءا من التسمية التي أطلقها على القانون نفسه والمتمثل في "حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة"⁽⁹⁾، وهو الأمر الذي تناوله تعديل القانون المتعلق بحماية البيئة سنة 2003، بعد أن كان القانون رقم 83/03 يسمى بقانون حماية البيئة.⁽¹¹⁾

إلا أن المشكل المطروح لا يكمن في عدم وجود نصوص قانونية تكفل التنمية المستدامة بل أنه بالرغم من وجود هذه النصوص إلا أن البيئة والموارد الطبيعية التي تعتبر جزء منها، تستنزف على حساب التنمية الاقتصادية سنة بعد سنة بل يوم بعد يوم.

فالمشكل إذن لا يعدوا أن يكون مشكل الضبط الإداري، كما لا ننكر أنه مشكل أخلاقي وإعلامي يتسبب فيه الفرد قبل الجماعة فإن الكثير من الباحثين يرون بأن المشكل مشكل اجتماعي يتطلب تغيير جذري في المجتمع.⁽¹⁰⁾

إذن نقول في الأخير أن مصطلح التنمية المستدامة لا يمكن فصله عن مصطلح البيئة، فإذا كانت البيئة هي الرقعة الجغرافية التي يعيش فيها الفرد، بمجمل عناصرها الطبيعية والغير الطبيعية، أو هي المحيط الذي يضمه، فإن التنمية هي ببساطة تطوير المستوى المعيشي داخل هذا المحيط دون الإضرار به، فالمسألة مسألة إحداث توازن بين ما يتم انجازه وما يتم استعماله.

1.2.1.1. مفهوم قانون حماية البيئة

بعد أن تطرقنا إلى مصطلح "البيئة" وكذلك إلى العلاقة الموجودة بينه وبين المفاهيم القريبة منه، وأشرنا خلال هذا إلى وجود انتهاكات تهدد البيئة واستنزاف الموارد الطبيعية إلى حد أصبح فيه من الضروري التكفل بها بشكل صارم. لأجل تحقيق ذلك توجب سن قانون حماية البيئة كآلية تشريعية تكفل حماية البيئة والتنمية المستدامة معا.

يجدر بنا الآن أن نحاول التعريف بهذا القانون وذكر أهم الخصائص التي تميزه. وقبل هذا نحوم بصفة وجيزة حول بعض الشرائع التي اهتمت بموضوع البيئة وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب الذي يعرض في فرع أول مراحل تطور قانون البيئة وفي فرع ثان التعريف بقانون البيئة وخصائصه.

1.2.1.1. مراحل تطور قانون حماية البيئة

إن فكرة إيجاد قانون كفيل بحماية البيئة والموارد الطبيعية ليست فكرة جديدة جاءت بها التشريعات الحديثة بل هي فكرة تعود بوادرها إلى عصور قديمة فنجد مثلا أن الملك البوذي « ASOKA » ملك الهند أصدر عددا من المراسيم التي تضم قوائم بالحيوانات التي يحضر قتلها، وخصص للفيلة غابات، جعل عليها حرسا ورئيسا للحرس.

وفي سنة 1107 أصدر الإمبراطور "صونج" في الصين مرسوما يحضر قتل "الررفراف"⁽¹⁾ بغرض استخدام ريشه في تزيين ثياب النساء.⁽⁶⁾

إلا إن الشريعة الإسلامية كما سبق ذكره كانت السبابة لذلك، لذا ارتأينا التطرق أولاً إلى تطور تشريع البيئة في هذه الشريعة السماوية بالنظر إلى هذا الاعتبار وإلى كونها شريعة تمتد إلى كل زمان ومكان.

1.1.2.1.1. قانون حماية البيئة في الشريعة الإسلامية

رغم صدور العديد من التشريعات وانعقاد المؤتمرات الدولية التي تسعى إلى خلق مستوى من الوعي يمكن الفرد من التعايش سلميا مع بيئته إلا أنها لم ترق إلى مستوى النصوص السماوية التي اكتنفها القرآن الكريم.

فلقد خلق سبحانه وتعالى الأرض بأحكام ومدها بالخيرات وبكل ما يحتاجه من عليها، لقوله تعالى: "والأرض مددناها وألقينا فيها رواسي وأنبتنا فيها من كل شيء موزون، وجعلنا لكم فيها معاش ومن لستم له برازقين"⁽²⁾

وسمح لعبده بانتفاع من هذه الخيرات وأمره بعدم الاستنزاف والإفساد لقوله تعالى: "يا بني آدم خذوا زينتكم عند كل مسجد وكلوا واشربوا ولا تسرفوا إنه لا يحب المسرفين."⁽²⁾

وهنا قد أنبأنا الشارع الحكيم بمخاطر الإسراف والاستعمال الغير عقلائي للموارد والخيرات وهو ما نقف عنده اليوم، فالمشاكل البيئية التي يعيشها العالم اليوم لم تنشأ من بخل الطبيعة أو عجزها عن تلبية حاجيات الإنسان إنما نشأت عن سوء استغلال الإنسان للموارد وإهداره لها.⁽¹²⁾

فإذا كان الإنسان يرتبط بهذه الأرض بعلاقة تسمح له بالانتفاع بها، فهو يعمر فيها ويستغلها، فيجب أن يجعل من هذه العلاقة تبادلية وعليه أن ينفع الأرض بدوره مثلما ينتفع بها.

ومن النظم التي أقرتها الشريعة الإسلامية حفاظا على البيئة، نظام إحياء الموات، الذي جاء بفكرة تملك الأرض من طرف من أصلحها وأحيائها.

إن الآيات التي جاءت في القرآن الكريم والدالة على ضرورة حماية البيئة عديدة وهي تحذر المكلف بها من الإفساد والإسراف، مما يدعنا نفكر أن الإنسان هو المسؤول الأول والأخير عن تدهور البيئة.

2.1.2.1.1. قانون حماية البيئة في القانون الدولي

إن مسألة حماية البيئة تعد من المسائل العابرة للحدود الوطنية التي تهتم المجتمع الدولي بصفة عامة، لذا فإن الآليات التي تعمل على تفعيل هذه الحالة ليست آليات وطنية فحسب بل دولية أيضاً. فنجد أن القانون الدولي قد اهتم بمصير البيئة اهتماما كبيرا من خلال المعاهدات الدولية التي طرحت مسائل مختلفة تهتم بالبيئة، منها مكافحة التلوث الذري وحماية طبقة الأوزون...إلخ.

إن أول اتفاقية تطرقت إلى موضوع حماية البيئة، هي اتفاقية حماية الطيور النافعة للزراعة سنة 1902 بباريس⁽¹³⁾، وأعمال أخرى مثل بروتوكول جونايف 1952 الذي حضر استعمال الغازات والوسائل الجرثومية في الحروب.

وكذلك الاتفاقية الدولية المنعقدة من أجل حماية البيئة البحرية التي تعد مصدرا مهما لاستخراج المواد الغذائية، وكذا المجال الرابط للقرارات لقوله تعالى: "وهو الذي سخر البحر لتأكلوا منه لحما طريا وتستخرجوا منه حلية تلبسونها وترى الفلك مواخر فيه ولتبتغوا من فضله ولعلكم تشكرون."⁽²⁾ من ضمن هذه الإتفاقيات نذكر أيضاً:

- إتفاقية لندن 1954 المتعلقة بمنع تلوث البحر بالبترول.
 - وبروتوكول 1976 بشأن التعاون لمكافحة التلوث بالنفط وغيره.
 - وبروتوكول 1980 بشأن المناطق المتمتعة بحماية خاصة في البحر الأبيض المتوسط.
- والأمر لم ينته على هذا النحو، فبدأت هذه الأعمال الدولية تخرج من مجال حماية البيئة البحرية وتأخذ مجرا آخر، حيث توسعت دائرة الاهتمام بالبيئة بصفة عامة لتصل إلى البيئة الطبيعية والبشرية، وتجسد هذا الأمر باقتراح المجلس الإقتصادي والإجتماعي التابع لهيئة الأمم المتحدة لعقد مؤتمر دولي لحماية البيئة الإنسانية، وتم الأمر فعلا بانعقاد هذا المؤتمر في "ستوكهولم" بالسويد، الذي انتهى إلى جملة من المبادئ والقواعد نذكر منها:

- مسؤولية الإنسان عن تدهور البيئة وحمايتها من أجل الأجيال القادمة.
 - مسؤولية الإنسان في صيانة التراث المتمثل في الأحياء البرية الخاصة السائرة في طريق الانقراض.
 - التوفيق بين حماية البيئة ومتطلبات التنمية.
 - تشجيع البحث العلمي في مجال البيئة ونشر الوعي البيئي.
 - السعي لإزالة الأسلحة النووية وأسلحة التدمير الشامل.
- إلى جانب هذا المؤتمر انعقدت إتفاقيات أخرى منها اتفاقية 1986 بموريال بكندا بشأن حماية طبقة الأوزون.

وكذلك الإتفاقية الدولية التي تخص النفايات الصناعية والتي أشرف عليها برنامج الأمم المتحدة للبيئة بالقاهرة سنة (3) 1987 وصولاً إلى المؤتمر المعروف بمؤتمر "قمة الأرض" المنعقد بمدينة "رييوديجانيرو" بالبرازيل الذي أتى بمنكرة 21 التي حددت الأبعاد الإجتماعية والإقتصادية لأجل المحافظة على البيئة وقد انتهى هذا المؤتمر إلى تحديد بعض المبادئ نذكر منها ما يلي:

- حماية الغلاف الجوي والبحار والمحيطات.
- الإدارة السليمة للبيئة وضرورة تحقيق التنمية المستدامة.
- وضع ميثاق للأرض لضمان سلامة مستقبلها.⁽¹⁴⁾

وعلى هذا النحو قد اهتم المجتمع الدولي بمسألة حماية البيئة من الأخطار التي تهدد سلامتها. وتضافرت الجهود الدولية من أجل تفعيل هذه الحماية وقوفاً إلى جانب الجهود المبذولة على المستوى الوطني، كما أن العلاقة الموجودة بين القانون الدولي والقانون الداخلي تعمل على انعكاس محتوى هذه الإتفاقيات على المستوى الداخلي من طرف الدول المنظمة إليها والمصادقة عليها.

3.1.2.1.1. قانون حماية البيئة في بعض التشريعات المقارنة

نتطرق فيما يلي إلى تطور قانون البيئة في بعض التشريعات المقارنة الأوروبية والعربية .

1) في التشريعات الأوروبية

تعتبر التشريعات الأوروبية من أول التشريعات التي اهتمت بحماية البيئة نجد من بينها التشريع البريطاني الذي صدر سنة 1906 الذي وضعه ملك بريطانيا "ادوارد 1" المتعلق بمنع استعمال الفحم في الأفران، وكان هذا بمثابة أول قانون أثار موضوع حماية البيئة الطبيعية. (13)

وقد تلى هذا القانون قوانين أخرى اهتمت بموضوع حماية الطبيعة منها القانون الصادر سنة 1923 الخاص بالصيد والقانون الخاص بالأحواض الهيدرولوجرافية سنة 1930 وقانون حماية المصادر المائية الصادرة 1936 (3)

كما صدر في ألمانيا لأول مرة قانون خاص بحماية المياه يمنع رمي أو جلب المواد إلى المجاري المائية بمقتضى ترخيص أو موافقة تمنحها الإدارة المتخصصة. (15)

أما في فرنسا فقد صدر أول قانون خاص بتنظيم صيد الأسماك سنة 1829 ينص على حظر إلقاء أي نوع من المخلفات التي من شأنها أن تؤدي إلى هلاك الثروة السمكية، وتعرض صاحبها إلى عقوبة مالية قدرها 30 فرنك والحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر.

كما ظهر بتاريخ 26/02/1964 القانون رقم 64/1331 المتعلق بحماية المياه من التلوث بالمواد البترولية الذي أنشأ لجان المياه في إطار مخطط التجهيز وهي لجان إدارية تقوم بعملية الجرد للتلوث المائي. (3)

ويعتبر القانون الصادر بسنة 1976 من أهم القوانين الصادرة بفرنسا المتعلقة بحماية الطبيعة والذي ينص على ما يسمى بمدى التأثير في البيئة (8)، وقوانين أخرى متعلقة بالتهيئة العمرانية منها القانون رقم 07/01/83 المتعلق بتوزيع الإختصاص بين البلديات ومقاطعات الدولة في منح الترخيص الخاص بعمليات البناء والقانون رقم 92/03 الصادر سنة 1993 المتضمن قانون المياه

2) في التشريعات العربية

إن عامل الإستعمار الذي ضرب دول الوطن العربي، كان سببا في صرف اهتمام هذه الأخيرة عن مجال حماية البيئة، حيث لم تلتفت هذه الدول إلى مسألة البيئة إلا بعد انعقاد مؤتمر "ستوكهولم" سنة 1972، المؤتمر العالمي الأول للبيئة، وبدأت في وضع التشريعات المتعلقة بها وخلق بعض الهيئات الكفيلة بتحقيق الحماية لها.

من بين الدول العربية التي سارعت في سن مثل هذه القوانين، دولة الكويت التي عرفت أول قانون متعلق بحماية البيئة وهو القانون رقم 12 سنة 1964 بشأن منع تلويث المياه الصالحة للملاحة بالزيوت، وجمهورية مصر العربية التي سنت القانون رقم 35 سنة 1946 بشأن صرف المياه من المحلات والمصانع في المجاري العامة، كما يعد القانون رقم 04 سنة 1994 من أهم القوانين التي عرفتتها جمهورية مصر العربية في مجال حماية البيئة، الذي استطاع أن يشمل جميع مكونات البيئة.

أما بالنسبة للجزائر فشأنها شأن الدول المستعمرة، لم تلتفت إلى مجال حماية البيئة إلا حديثا، فالقوانين التي كانت تسري في فترة الإستعمار هي القوانين الفرنسية وبالطبع فإن المستعمر الذي وضع أقدامه في أرض الجزائر لم يكن ليهتم بمجال البيئة لكون الأمر متعارض تماما مع أغراضه الإستعمارية، و لا ليهتم بحماية الطبيعة بل على العكس لقد استترف الموارد الطبيعية منها الثروة الغابية حيث تعرضت بعض الغابات إلى القطع والنقل إلى إقليم الدولة المستعمرة من أجل استغلالها، ومن جهة أخرى إلى الحرق زيادة على عمليات الحفر بحثا عن الثروات المعدنية، مما أدى إلى تلويث طبقات المياه الجوفية.

بعد الإستقلال اتجهت الجزائر إلى محاولة إصلاح ما أفسده المستعمر، ومحاولة النهوض بشتى المرافق، ولم تهتم بمجال البيئة إلا مؤخرا حيث ظهر هذا الإهتمام بظهور بعض المراسيم منها ما يتعلق بحماية السواحل. (16) ومجال المياه. (17)

ومع بداية السبعينات دخلت الجزائر مرحلة التصنيع التي بدأت تنعكس سلبا على الموارد الطبيعية ولم يظهر الإهتمام بالتشريع البيئي إلا في فترة الثمانينات، وهي الفترة التي أحست فيها الجزائر بضرورة تسليط الضوء على المجال الحساس بكل مسؤولية. وبالفعل صدر أول قانون لحماية البيئة سنة 1983، القانون الذي تضمن الأسس العامة وتناول موضوع البيئة بشكل واسع.

كما صدر سنة 1987 القانون المتعلق بالتهيئة العمرانية التي تهدف إلى الوصول إلى نسق عمراني متطور، والملاحظ هنا أن الإهتمام بمجال البيئة قد عرف تطورا ملموسا ظهر في تناول الموضوع من طرف المشرع الدستوري الجزائري لسنة 1989 الذي كرس الحماية القانونية للبيئة⁽¹⁸⁾. إن قانون البيئة يجد مرجعيته في القانون الإداري فنجد أن مسالة الإهتمام بالبيئة قانونيا تجسدت في بعض نصوصه منها قانون الولاية والبلدية الصادرين سنة 1990⁽¹⁹⁾، حيث نجد أن قانون الولاية يقضي باختصاص المجلس الشعبي الولائي بصفة عامة في أعمال التنمية الإقتصادية والإجتماعية والثقافية، وكذا تهيئة الإقليم الولائي وحماية البيئة وترقيتها، كما أنه ملزم بالسهر على تطبيق أعمال الترقية الصحية واتخاذ الإجراءات الموجهة لتشجيع إنشاء هياكل مكلّفة بمراقبة وحفظ الصحة⁽¹⁹⁾، إضافة إلى الإهتمام بحماية الأراضي الفلاحية وترقيتها⁽¹⁹⁾.

كما تبنى قانون البلدية في نصوصه عدة جوانب متعلقة بالبيئة منها توسيع وصيانة المساحات الخضراء وكل ماله علاقة بتحسين إطار الحياة⁽²⁰⁾. في سنة 1990 صدر قانون التهيئة والتعمير⁽²¹⁾ لأجل محاولة إيجاد موازنة بين قواعد العمران وحماية البيئة وتحقيق تسيير عقلاني للأرض. ومن خلال هذا السرد المبسط لمختلف المراحل التي عرفتها تشريعات البيئة يتضح لنا أن موضوع حماية البيئة ليس بموضوع حديث.

كما نعتقد أن الإهتمام به بدأ منذ زمن إلا أنه لم يصل إلى درجة التوعية والتحسيس بدرجة خطورة الوضع ومدى مسؤولية الجميع، مواطنين وهيئات. كما نلاحظ أيضاً أن الإهتمام يظهر بدرجات متفاوتة بين مختلف التشريعات (العربية والعربية) وهذا راجع إلى أن مشكل تدهور البيئة بدأ بالتوسع في الدول المصنعة قبل الدول الحديثة العهد بهذا المجال من جهة، ومن جهة أخرى عامل الإستعمار الذي ذكرناه والذي حد من اهتمام الدول العربية بمجال البيئة حتى بعد استقلالها، وجعلها تنصرف إلى مجال البناء والتشييد ومحاولة اللحاق بركب التصنيع.

بعد أن اشرنا إلى أهم التشريعات التي تطرقت إلى مجال البيئة، يبقى أمامنا أن نحاول التعريف بقانون حماية البيئة والتعرف على الخصائص التي تميزه وهذا ما سنتناوله في الفرع الثاني.

2.2.1.1 تعريف قانون حماية البيئة وخصائصه

إن القانون هو جملة القواعد الملزمة للجماعة الموجهة لها، وتعد القاعدة القانونية التعبير الصريح عن متطلبات الفرد، فعليها أن تستجيب لحاجاته، وإذا قدرنا أن البيئة تعتبر من حاجات الفرد حيث أنه لا يستطيع العيش في محيط ملوث أو غير صحي، فإن الحماية اللازمة للبيئة يجب أن تكتسي الطابع الإلزامي المتبع بالجزاء لاسيما أن الفرد في كثير من الأحيان يكون غير واع ومدرك لمدى تأثير تصرفاته على البيئة.

هذا ما يدعنا نتساءل عن مدى فعالية قانون حماية البيئة كوسيلة من وسائل الحماية وعن طبيعته؟ وفيما يلي نحاول أولاً التعريف به.

1.2.2.1.1 تعريف قانون حماية البيئة

يضم موضوع البيئة مجالات مختلفة وجوانب متعددة مما يجعل من الصعب حصر كل القواعد الكفيلة بتنظيمها، وكما رأينا سابقا فإنه من الصعب إيجاد تعريف جامع مانع للبيئة، فينتج عن ذلك أيضاً صعوبة إيجاد تعريف دقيق لقانون حماية البيئة، كما أن قانون حماية البيئة غير مستقل عن علوم الطبيعة والأحياء مما يجعل تحديده بدقة مسالة مرهونة بالإحاطة الواسعة بمختلف الجوانب المتعلقة به، تربة، ماء، هواء، نبات... الخ.⁽⁵⁾

ثمة بعض المحاولات الفقهية في مجال تعريف قانون حماية البيئة من بينها التعريف الذي يرى بأن قانون حماية البيئة هو "مجموعة القواعد التي تسعى من أجل احترام وحماية كل ما تحمله الطبيعة وتمنع أي اعتداء عليها."⁽⁵⁾

أما إذا رجعنا إلى القانون الجزائري فنجد أن قانون 1983 قد صب الإهتمام على الجوانب التالية :

- حماية الطبيعة بمختلف فصائلها .
- حماية المحيط الجوي والموارد المائية .
- الحماية من ظواهر التلوث.

وبهذا فقد حاول المشرع الجزائري الإمام بجميع الجوانب المتعلقة بالبيئة وتنظيمها سواء منها الأوساط الطبيعية أو الأراضي الفلاحية أو مجال الصناعة .

وإذا ما اتجهنا إلى تعديل 2003 فنجد وجه الإهتمام إلى نقطة أخرى تكتسي أهمية بالغة، هي التنمية المستدامة . وهنا يكون المشرع الجزائري قد وسع دائرة الإهتمام بمجال البيئة⁽⁹⁾ فنستطيع أن نقول إذن أن قانون حماية البيئة هو مجموعة القواعد التشريعية والتنظيمية الكفيلة بحماية المحيط، بمختلف عناصره الطبيعية وغير الطبيعية.

إلى جانب هذا فإن القوانين الداخلية لم تعد تشكل الإطار الوحيد الذي يهدف إلى حماية البيئة بل أن هذه الحماية قد أخذت بعدا دوليا اعتمدهت الجزائر من خلال مصادقتها على عدة إتفاقيات دولية. لكن مهما كانت الجوانب التي تنطرق لها القوانين المتعلقة بالبيئة، فإن الأهم يبقى تفعيل هذه القوانين وتطبيقها واقعا واتباعها بالجزاء لإعطائها الطابع الإلزامي ومن دون هذا الأمر لن تتمكن القوانين المتعلقة بحماية البيئة من تحقيق أهدافها المنشودة. و نحاول فيما يلي التطرق إلى خصائص قانون حماية البيئة .

1.1.2.2. خصائص قانون حماية البيئة

يتميز قانون حماية البيئة بجملة من الخصائص تتلخص فيما يلي:

- قواعد حماية البيئة قواعد تتسم بالحداثة، فقد ظهرت بوادرها الأولى مع ظهور موجة التصنيع التي عرفتها أوروبا في بداية القرن 19 م .
- قانون حماية البيئة قانون متعدد المجالات ومرتبطة بجوانب علمية متعددة لا يكاد ينفصل عنها كمجال الأحياء والصحة وكذلك الاقتصاد والثقافة، مما انعكس على اختلاف القواعد التشريعية والتنظيمية التي تضبط هذا المجال، فمنها ما هو متعلق بتحديد معالم البيئة والتنبيه من الأخطار التي تهددها، ومنها ما هو متعلق بالجانب المؤسساتي لأجل تفعيل الحماية وتحقيق الردع.
- ج. قانون حماية البيئة يعد فرع من فروع القانون العام، وهو قانون يتسم بالطابع الإداري الذي يهدف إلى تحقيق النفع العام، يضع تحت يد الإدارة سلطات واعتبارات لأجل تحقيق ذلك، فلا يمكن أن تتجسد حماية البيئة إلا إذا كانت القواعد التي تنظمها مقترنة بمفهوم السلطة والإمكانيات الممنوحة للهيئات المعنية بذلك لأجل تطبيق الردع في حالة المساس بها. وتعتبر سلطة الضبط الإداري على وجه الخصوص من أهم الوسائل التي يعتمد عليها القانون الإداري⁽³⁾ لأجل تحقيق المصلحة العامة .

كما سبقت الإشارة أن قواعد البيئة تتسم بالطابع الإلزامي، أي عدم مخالفة القواعد وعدم جواز الإتفاق على مخالفتها ولكي يتجسد هذا فعلا لا بد من إتباع سياسة العقاب، كما أن هذه القواعد ملزمة حتى للسلطات الإدارية المكلفة بتطبيقها في إطار التطبيق السليم لمبدأ المشروعية.⁽²²⁾

ويظهر الطابع الإداري لقانون حماية البيئة من خلال الوسائل الإدارية التي يخولها المشرع للإدارة للتدخل من أجل تنظيم السلوكات للمحافظة على النظام العام ومنها الحضر، والأمر، والتراخيص...إلخ.

كما أن قانون حماية البيئة مرتبط بالقانون الجزائي ويظهر هذا من خلال العقوبات التي اقراها المشرع للأفعال المهددة بالخطر البيئي والتي تصل إلى عقوبة الحبس لمدة سنتين.

ويرى البعض أن القانون الجزائري في مجال البيئة، لا يؤدي سوى دور ثانوي مقارنة مع قواعد القانون الإداري على اعتبار أن الجزاءات التي يتضمنها القانون الجزائري غير قادرة على تحقيق الردع للتصرف المهدد بالخطر البيئي.⁽²³⁾

كما أن قانون حماية البيئة له علاقة وطيدة بالقانون الدولي حيث أن البوادر الأولى لهذا القانون ظهرت في شكل إتفاقيات دولية، دفعت بالدول إلى الإحساس بالمسؤولية، الأمر الذي ظهر في شكل قوانين داخلية قد تضمنت في معظمها القواعد التي اكتنفتها الإتفاقيات الدولية وأعدت بلورتها في شكل قواعد داخلية واتبعها ببعض الترتيبات التنفيذية.

وقد ينطوي الأمر في بعض الأحيان إلى سد بعض الثغرات الموجودة فيها نتيجة عدم إمكانية الإحاطة بمختلف موضوعات البيئة من طرف واضعي الإتفاقية، وهو ما يؤكد فكرة الترخيص الإداري التي تجد مرجعها الأول في الإتفاقيات الدولية كإتفاقية لندن 1954 الخاصة بمنع تلوث البحار بالمواد البترولية .

ولعل ما تضيفه الدول في هذا المجال مستقلة عن الإتفاقيات الدولية هو الجانب المؤسسي وخلق الهيئات الكفيلة بتحقيق حماية البيئة على المستوى الداخلي وكذلك التنظيمات الخاصة ببعض الجوانب الداخلية كحماية الأراضي الزراعية، والسواحل والآثار التاريخية... إلخ . ومنه نلاحظ أن قانون حماية البيئة هو قانون ذو طبيعة مزدوجة داخلية ودولية على اعتبار أن المشاكل البيئية ليست وطنية فحسب، بل هي مشاكل عابرة للحدود. وبهذا نكون قد تطرقنا ولو بصفة وجيزة إلى التعريف بمفهوم البيئة والقانون الكفيل بتحقيق حمايتها.

2.1. ماهية الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها

إن معالجة فكرة القواعد البيئية المقيدة للملكية العقارية يوجب التعرف على ماهية الملكية العقارية كحق مقرر في القانون الخاص، وكذلك التطرق إلى القيود المفروضة عليها بموجب القانون المدني . وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث الذي نقسمه إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول ماهية الملكية العقارية الخاصة، وفي المطلب الثاني القيود الواردة عليها .

1.2.1. ماهية الملكية العقارية الخاصة

وفي هذا المطلب نحاول التعرف على الملكية العقارية والتطرق إلى خصائصها، ونطاقها، وعناصرها وطبيعتها وهذا كما يلي :

1.1.2.1. تعريف حق الملكية العقارية الخاصة وخصائصه

لقد تعددت التعريفات المقدمة لحق الملكية باختلاف الإعتبارات التي يتخذها معرف حق الملكية كسند.

1.1.1.2.1. تعريف حق الملكية العقارية الخاصة

- تعريف حق الملكية العقارية الخاصة في الشريعة الإسلامية

إن الشريعة الإسلامية قد أقرت فكرة الملكية، وأولت هذا الموضوع اهتماما كبيرا لاسيما الملكية العقارية الفلاحية، ويظهر ذلك من خلال الأنظمة التي أدخلتها على الملكية العقارية وفكرة الإصلاح التي أتت بها كما هو الحال بالنسبة لنظام "المواة".

تقوم الملكية العقارية في الفكر الإسلامي على أساس مفاده أن المالك الأصلي للأرض هو الله سبحانه وتعالى "ولله ملك السموات والأرض و الله على كل شيء قدير⁽²⁾" ، و قد استخلف عباده، أي جعلهم وكلاء على هذه الملكية بخصوص الإنتفاع بها لا على الرقبة، إلا أن هذا لا يعني عدم الإعتراف بالملكية الفردية، بل إن الشريعة الإسلامية تعترف بها، لقوله صلى الله عليه وسلم "ومن أحيا أرضا ميتة

فهي له"، حيث تعتبر الملكية العقارية في الفكر الإسلامي ملكية عمومية أصلاً وفردية استثناءً. وقد عرفها فقهاء الشريعة الإسلامية بتعريفات مختلفة منها:

- تعريف الكمال بن الهمام من فقهاء الحنفية بقوله: "الملك هو القدرة على الصرف ابتداءً إلا لمانع⁽²⁴⁾" وعرفها ابن نجم الحنفي بقوله "الملك هو الإختصاص الحاجز"
- وعرفها آخرون بأنها "حيازة الشيء متى كان الحائز قادراً وحده على التصرف فيه والانتفاع به عند عدم وجود المانع الشرعي⁽²⁵⁾".

تعريف حق الملكية الخاصة فقهاً وتشريعاً

- لقد قدم فقهاء القانون الوضعي محاولات لتعريف حق الملكية، نذكر منها ما يلي:
- "هو الحق الذي يخول صاحبه سلطة دائمة على شيء معين يكون له وحده بمقتضاه حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه⁽²⁶⁾"
 - كما عرفها البعض بأنها :
 - "حق بمقتضاه يكون شيء تحت إدارة شخص يكون له دون غيره أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه بكل التصرفات في حدود القانون⁽²⁷⁾"
 - وعرفها البعض الآخر بأنها سلطة لشخص معين وحده من استعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون⁽²⁸⁾
 - وعرفه البعض بأنه "حق الإستئثار باستعماله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون⁽²⁹⁾".

أما بالنسبة للتعريفات القانونية نذكر منها ما يلي :

عرف المشرع الفرنسي حق الملكية في المادة 544 من القانون المدني بأنها: "حق الانتفاع والتصرف بطريقة مطلقة بشرط عدم إستعماله إستعمالاً تحرمه القوانين أو اللوائح⁽³⁰⁾".

والملاحظ على هذا التعريف بأنه وصف حق الملكية بالمطلق، الأمر الذي أصبح لا يتماشى مع الفقه الحديث ومتطلبات الحياة الإجتماعية.

أما المشرع المصري فقد نص في المادة 802 من القانون المدني المصري بأن: "لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه⁽²⁹⁾".

وهنا المشرع المصري قد اكتفى بذكر عناصر حق الملكية دون أن يتطرق إلى طبيعة الحق، أما المشرع العراقي فقد نص في المادة 1048 من القانون المدني على ما يلي: "الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتائجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة".

وقد نقل المشرع العراقي هذه المادة من القانون المدني عن المادة 11 من كتاب مرشد الحيران لمعرفة أحوال الناس⁽³¹⁾.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص في المادة 48 من دستور 1989 على أن "الملكية الفردية مضمونة"، ولهذا فقد أقر حق الملكية الفردية ووفر لها الضمان الكافي.

أما المشرع المدني فقد عرفها في المادة 674 من القانون المدني كما يلي: "الملكية هي حق التصرف والتمتع بالشيء بشكل لا تمنعه القوانين والأنظمة".

وهي مادة منقولة حرفياً عن المادة 544 من القانون الفرنسي وقد حصر هذا التعريف حق الملكية في عنصر التمتع والتصرف دون ذكر العناصر الثلاث المتفق عليها غير أنه وعلى خلاف المشرع الفرنسي فقد حذف عبارة وبطريقة مطلقة متبعاً في ذلك ما اتجه إليه الفقه الحديث في أن للملكية العقارية وظيفة اجتماعية.

أما بالنسبة لقانون التوجيه العقاري فتنص المادة 28 منه على أن: "الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية يضمنها الدستور، وتخضع للأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور أعلاه، ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون⁽³²⁾".

وقد أتى هذا التعريف مفهوم ملكية الحقوق العينية العقارية وهو مفهوم جديد يفرق ويفصل بين الملكية الخاصة و الحقوق العينية العقارية مع أن الملكية الخاصة تعد حقا عينيا، إلى جانب المصطلحات الجديدة التي جاء بها كمصطلح الفائدة العامة قليل الاستعمال.⁽²⁶⁾ كما أن المشرع الجزائري قد وسع دائرة الحماية المقررة للملكية العقارية.

2.1.1.2.1. خصائص حق الملكية العقارية الخاصة

يصنف حق الملكية ضمن الحقوق العينية التي تعتبر سلطة مباشرة لشخص على شيء معين، مقارنة مع الحق الشخصي الذي يعتبر سلطة مباشرة لشخص على آخر. للملكية العقارية كحق عيني، والذي يعتبر من أوسع الحقوق العينية، خصائص تميزه عن الحقوق الأخرى منه ما هو متفق بشأنه منذ بداية تكريس وإقرار حق الملكية، ككون الملكية العقارية حق جامع مانع ومنها ما دار حوله نقاش بين الفقهاء المعاصرين وهذا ما سنتناوله كما يلي :

حق الملكية العقارية الخاصة حق جامع

ويقصد بكون حق الملكية حق جامع أنه يخول المالك وحده عناصر الملكية الثلاث الإستعمال، والإستغلال والتصرف، وليس لصاحب أي حق عيني آخر على الشيء كل هذه السلطات⁽²⁹⁾ فله أن يستعمله أو أن يتركه ولا يمكن أن يناقش في كيفية استغلاله أو استعماله مبدئيا⁽³³⁾ علما أن لهذا المبدأ قيود سيرد ذكرها لاحقا. وما يترتب على هذه الخصيصة أنه :

- على من يدعي أن له الحق على ملك الغير أن يقيم هو الدليل على ذلك كإدعاء حق انتفاع أو إرتفاق أو رهن.⁽³⁴⁾
- إن كل الحقوق الأخرى متفرعة عن حق الملكية هي حقوق مؤقتة ومقدرة بزمن محدد قد يكون عمر صاحب الحق كحق الإنتفاع.⁽²⁹⁾

حق الملكية العقارية الخاصة حق مانع

حق مانع، يعني أن للمالك وحده الإستثنائ بحقه أي أنه مقصور عليه وحده وليس لغيره أن يشاركه فيه بغير رضاه⁽³⁴⁾، وقصر الملكية على المالك وحده ليس خاصا بحق الملكية وحده بل أن أي حق يتميز بهذه الميزة إلا أنه أكثر بروزا في حق الملكية كونها الحق الأوسع نطاقا فقصر الحق على صاحبه يكون أبلغ أثرا⁽²⁹⁾، ويترتب على هذه الخاصية أنه لا يمكن تصور ملك واحد لشخصين، وإذا جاز ذلك فإنه يدخل في إطار الملكية على الشيوع أي لكل من المالكين على الشيوع حصة من الشيء المملوك.⁽³³⁾

حق الملكية العقارية الخاصة حق دائم

إن حق الملكية يعد حقا دائما وفكرة الدوام ليست منطبقة على صاحب الحق بل على الحق ذاته، فصاحب الحق قد يتوفى أو يتخلى عن ملكيته بنقلها للغير، أما الملكية في حد ذاتها فلا تزول إلا بزوال الشيء المملوك نفسه.⁽²⁹⁾

فما دام الشيء موجودا تبقى الملكية قائمة، وحق الملكية لا يقبل التأقيت بطبيعته⁽³⁴⁾ خلافا للحقوق الأخرى التي يمكن أن تقترن بأجل، كما أنه لا يجوز أن يعلق على شرط فاسخ أو واقف⁽³³⁾ فهذا الأمر يتنافى مع وظيفة الملكية.

كما أنه لا يسقط بالتقادم بعدم الإستعمال كما هو الحال بالنسبة للحقوق الأخرى المعرضة للسقوط بالتقادم بعدم استعمالها، وما يمكن أن يترتب هو اكتسابها بالتقادم عند عدم استعمال الشيء المملوك من طرف صاحبه.

حق الملكية العقارية الخاصة حق ذو وظيفة اجتماعية

قد جاءت هذه الخصيصة كتصحيح لفكر الإطلاق التي كانت سائدة في ظل الفقه التقليدي وحلت محلها، فبعدما كان حق الملكية يعتبر حقا مطلقا بمعنى أنه يخول لصاحبه كل السلطات ولا يعد مسؤولا عن الضرر الذي ينتج نتيجة استعماله لحقه⁽³³⁾،

فقد أصبح اليوم حق ذو وظيفة اجتماعية ومفاد ذلك هو أن المالك خلال استعماله لحقه لا يجب أن يتعارض هذا الإستعمال مع المصلحة العامة أو مع مصلحة خاصة أولى بالرعاية من حق المالك ودون أن يسبب ضرر غير مشروع للغير.⁽²⁹⁾ وقد تبنت هذه الفكرة الحديثة اغلب التشريعات نذكر بينها المشرع المصري الذي ينص صراحة في المادة 802 على الوظيفة الإجتماعية لحق الملكية.

2.1.2.1. عناصر حق الملكية العقارية الخاصة ونطاقه

وفيما يلي نتناول حق الملكية العقارية وما تتضمنه من سلطات خولها القانون للمالك ونبين نطاق هذا الحق.

1.2.1.2.1. عناصر حق الملكية العقارية الخاصة

ونقصد بعناصر حق الملكية، السلطات أو المكينات التي يباشرها المالك على الملكية والتي يخوله القانون إياها، وقد استقر الفقه على أن هذه السلطات تتمثل في حق التصرف الإستعمال وحق الإستغلال علما أن المشرع الجزائري قد استعمل في المادة 674 عبارة التمتع ويقصد بذلك حقي الإستعمال والإستغلال.

- حق الإستعمال

استعمال الشيء يعني استخدامه في الغرض الذي أعد له⁽³⁴⁾، فللمالك أن يستعمل ملكه استعمالا ماديا كأن يسكن بالبيت الذي يملكه، وأن يأكل من ثمار حقله، أو أن يستعمله استعمالا قانونيا، كأن يجعل من بيته ملجأ أو مشفى.. إلخ. دون أن يقصد من وراء ذلك جني المال⁽²⁹⁾، لأن هذا سيخرجه من نطاق الإستعمال إلى نطاق الإستغلال.

ومن هذه الزاوية استعمال المالك لا يختلف عن استعمال المرتهن أو المؤجر أو المنتفع، إلا أن الفرق يكمن في أن المالك له أن يصل في استعمال الشيء المملوك إلى حد إتلافه خلافا للمستعمل الغير مالك، ولا حدود لسلطته في ذلك إلا فيما يخص القيود التي وردت قانونا والتي سيأتي شرحها لاحقا.

حق الإستغلال

وحق استغلال الشيء يعني استثماره والحصول على ثماره أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ربح أو دخل.⁽³⁴⁾

والإستغلال قد يكون مباشرا أي من طرف المالك كأن يزرع مالك الأرض أرضه ويستغل ثمارها، وقد يكون غير مباشر أين يجعل المالك الغير، يجني ثمار الشيء بمقابل أي عن طريق عمل من أعمال الإدارة.⁽²⁹⁾

وفي هذه النقطة يجب الإشارة إلى أن ما ينتج عن الملكية قد يكون ثمارا وقد يكون منتوجا، فاذا ما تعلق الأمر بالإستغلال غير المباشر، فإن استغلال الثمار يكون لمن يثبت له حق الإستغلال كالمستأجر، أما المنتوج فيبقى من حق المالك وحده.

والثمار هو ما ينتج عن الشيء بصفة دورية ولا يؤدي اقتطاعه إلى الإنقاص من جوهر الشيء وقد يكون الثمار ماديا كالمحاصيل الزراعية، وإما مدنيا كأجرة العين المؤجرة.

أما المنتوج فهو يتولد على الشيء بصفة دورية ويؤدي اقتطاعه إلى الإنقاص من جوهر الشيء كإقتلاع الأحجار من باطن الأرض.⁽³⁴⁾

- حق التصرف

التصرف في الحق المملوك هو استخدامه بشكل يستنفذ السلطة المقررة عليه فقد يكون هذا التصرف ماديا، أي استخدامه أو حتى إتلافه، أو قانونيا أي ترتيب آثار قانونية عليه بموجب عمل أعمال الإدارة⁽²⁹⁾ كالبيع والهبة..... الخ.

والتصرف ليس قاصرا فقط على الملكية بل انه ينطبق على حقوق أخرى أو على عنصر من عناصر الملكية، فالمنتفع أن يتصرف بحقه بنقله إلى الغير لكن سلطته لا تمتد إلى التصرف المادي الذي يبقى من

حق مالك الرقبة وحده، فالتصرف يكون بالنسبة للملكية خاصا كونه أوسع الحقوق نطاقا، فهذه السلطة تترادف سلطة التسلط على الشيء في منفعه ورقبته، من هنا تصبح هذه السلطة أساسية في حق الملكية فالتنازل عنها يعد تنازلا عن حق الملكية ذاته⁽³⁴⁾.

2.2.1.2.1. نطاق حق الملكية العقارية الخاصة

ويقصد بنطاق حق الملكية العقارية، تحديد الوعاء الذي تمارس في ايطاره السلطات المخولة قانونا للمالك على الشيء المملوك والجوانب التي يتقرر عليها⁽³⁴⁾ فالمالك يملك الشيء أصلا وفرعا، فمالك الأرض يملك الأرض، ما فوقها وما تحتها ويملك ما يلحق به وما يتفرع عنه وما ينتج عنه من ثمار ومنتجات، وهذا ما سنتناوله كما يلي:

-ملكية الشيء ذاته

مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، بحيث لا يمكن فصله عنها دون أن يتغير أو يهلك⁽³³⁾ مالك الأرض يملك ما تشمله الأرض، ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد للتمتع بها علوا وعمقا⁽³⁵⁾.

-ملكية علو العقار

الأصل أن من يملك الأرض يملك ما فوقها، فلا يمكن أن تقتصر ملكيته على السطح فقط وإلا فلن يتمكن من الإستفادة الحقيقية من الأرض التي يملكها، وهنا قد أقيمت قرينة قانونية مفادها أن كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو غرس أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض، أقامه على نفقته ويكون مملوكا له⁽³³⁾، وتعد هذه القرينة من القرائن البسيطة التي يمكن إثبات عكسها وهنا يكون بإثبات أن المنشآت قد أنشأت من طرف الغير، والعلو هو طبقات الهواء التي تعلو سطح الأرض فله ان يستفيد منها بإقامة منشآت ومنع الغير من التعدي عليها

-ملكية عمق العقار

وملكية الأرض تشمل أيضاً ما تحتها، فلمالك الأرض أن يحفر أرضه وأن يزرعها وإن يمنع الغير من التعدي عليها ويترتب على هذا أن الكنز المدفون أو المخبوء تحت الأرض يكون ملكا له، إلا انه لا يستطيع أن يملك الآثار التاريخية التي تبقى من حق الدولة بالنظر لقيمتها التاريخية والأثرية⁽³⁶⁾ كما أنه لا يستطيع تملك مواد المناجم والمحاجر وأبار البترول التي تبقى أيضاً ملكا للدولة بالنظر إلى ضرورتها الخاصة للاقتصاد الوطني حسب القانون رقم 84/06 المؤرخ في 07/01/1984 المتعلق بالأنشطة المنجمية.

-ملكية ما يتفرع عن الشيء

ونتناول في هذا الإطار ثمار الشيء وملحقاته وما ينتج عنه :

-ملحقات الشيء

وهي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء طبقا لما تقتضيه طبيعة الأشياء، وهو كل ما يتصل بالنماء ولا يتولد عن الشيء ذاته، فتعتبر من ملحقات العقار العقارات بالتخصيص وحقوق الارتفاق⁽³³⁾.

-الثمار

الثمار هو ما ينتج عن الأرض بصفة دورية ومتجددة بدون أن يمس اقتطاعه جوهر الشيء كما سبق شرحه، وسواء كان الثمار طبيعيا أو مدنيا فهو من حق المالك⁽³⁵⁾.

-المنتجات

و هو ما يخرج من الشيء بصفة غير متجددة ويؤدي إقطاعه إلى الإنقاص من قيمة الشيء، وهو أيضاً من حق المالك⁽³⁵⁾.

3.1.2.1. طبيعة حق الملكية العقارية الخاصة

لقد كان حق الملكية في ظل الفقه التقليدي يوصف بالمطلق وكانت صفة الإطلاق تعد من بين خصائصه .

فكان هذا الحق يخول لصاحبه سلطات غير محدودة ولم يكن مسؤولاً عن الضرر الذي يلحق الغير نتيجة استعماله⁽³³⁾ إلا أن هذه الفكرة قد اضمحلت في ظل الفقه الحديث وحلت محلها فكرة الوظيفة الاجتماعية ولم تعد صفة الإطلاق تذكر مع خصائص الملكية وهو ما أخذت به أغلب التشريعات من بينها المشرع المصري الذي ذكرها بصفة صريحة في نص المادة " 802 مع ما لحق الملكية من وظيفة اجتماعية " فيما بعد قد حذفت هذه العبارة من النص ولكن لم يكن ذلك بسبب العدول عن الفكرة وإنما لكون العبارة جاءت شبيهة بالشروحات الفقهية⁽²⁹⁾.

وفكرة الوظيفة الاجتماعية لا تعني إبعاد الذاتية عن الحق بل إن حق الملكية العقارية يبقى حق ذاتي ذو وظيفة اجتماعية.

من بين النتائج التي تترتب عن كون الملكية العقارية حق ذو وظيفة اجتماعية ما يلي :

- إذا ما تعارض حق الملكية مع مصلحة عامة، فالمصلحة العامة هي التي تقدم، فالبرغم من أن ملكية الأرض تشمل سطح الأرض، ما فوقه وما تحته فليس للمالك أن يمنع أي عمل يقام سواء على سطح الأرض، ما فوقها وما تحتها لأجل المصلحة العامة كتمرير الأسلاك الكهربائية أو التلفزيونية، وتصل المصلحة العامة إلى درجة إلغاء الحق ذاته كما في حالة انتزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

- إذا ما تعارض حق الملكية مع مصلحة خاصة أولى بالرعاية من حق المالك فإن هذه المصلحة هي التي تقدم بعد أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً⁽²⁹⁾ وهذا المظهر من تقييد حق الملكية للمصلحة الخاصة هو ابلغ مظهر لمبدأ التضامن الاجتماعي وهو الضرورة التي يرى "دوجي " « Dugiet » تحقيقها⁽²⁶⁾.

ومن مظاهر تطبيق الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية لأجل تحقيق المصلحة الخاصة ما يلي :

- الأعمال السلبية، حيث يتمتع المالك عند استعمال ملكه عن الأعمال التي تضر بجاره وهو ما ورد في القانون المدني تحت عنوان "تقييد مضار الجوار غير المألوفة" حيث أجاز القانون للجوار أن يطلب من جاره إزالة المضار إذا تجاوزت الحد المألوف .
- كما أنه ليس للمالك الحائط أن يهدمه مختاراً دون عذر قوي إذا كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط⁽³⁵⁾.

- الأعمال الإيجابية من الغير⁽²⁹⁾، وتطبيقاً لهذا نجد أنه يجوز للجوار أن يأخذ من مسقاه جاره بقدر الانتفاع منها أي (حق الشرب (وأن يصرف ماءه في مصرف جاره) حق الصرف.

كما أن لصاحب الأرض المحصورة أن يمر بأرض جاره دون أن يكون لهذا الجار أن يمنعه من ذلك (حق المرور).

ورغم أن المشرع الجزائري لم يذكر عبارة "الوظيفة الاجتماعية" صراحة في نص المادة 674 إلا أنه قد كرس هذه الفكرة عند تناوله لفكرة القيود التي تلحق الملكية العقارية بدأ من المادة 690 إلى 712 وفي هذا ما يغني عن ذكر العبارة في نص المادة.

وقد أكد هذا في قانون التوجيه العقاري في نص المادة 28.

أما موقف الشريعة الإسلامية من طبيعة الملكية العقارية فإنه يؤيد فكرة أن الملكية العقارية حق ذو وظيفة اجتماعية وحسب تعبير البعض ذو وظيفة شرعية، فالمالك الأصلي هو الله إلا أن الإنسان يستخلف هذه الملكية على الأرض وله أن يستعمل ملكيته دون أن يضر بغيره تطبيقاً لحديثه صلى الله عليه وسلم "لا ضرر ولا ضرار."

وهنا نستخلص أن الملكية العقارية حق يجيز لصاحبه التمتع والاستفادة من ملكه في إطار تأدية التضامن الاجتماعي وتحقيق فكرة الوظيفة الاجتماعية وتطبيقاً لهذا فقد أقرت أغلب التشريعات جملة من القيود تلحق الملكية العقارية وتقييد المالك عند استعماله لحقه وهو ما سنتناوله في المطلب الثاني.

2.2.1. القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة

فيما يلي نتناول مختلف القيود المقررة قانوناً على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري وهذا كما يلي :

1.2.2.1. قيود سلطة استعمال حق الملكية العقارية الخاصة

1.1.2.2.1. قيد عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة

إن فكرة التعسف في استعمال الحق عرفت لدى فقهاء الشريعة الإسلامية إلا أنها لم تحظ بالقبول عندهم جميعاً كما اختلفت التشريعات الوضعية بشأنها أيضاً.⁽³⁷⁾ حيث يذهب أنصار النزعة الفردية إلى القول بأن حق الملكية حق مطلق، كما أقروا للمالك استعمال ملكه غير مبال بما يلحق الغير من ضرر بسبب هذا الاستعمال. أما أنصار النزعة الجماعية فهم يرون أن حق الملكية سلطة مقيدة بالصالح العام وميزوا بين الاستعمال المشروع والاستعمال غير المشروع وهذه هي نظرية التعسف في استعمال الحق في التعبير القانوني .

ونشير هنا إلى أن فقهاء الشريعة الإسلامية كان لهم السبق في صياغة جديدة تتماشى مع المحدثين من فقهاء الغرب⁽³⁸⁾، فقد جاءت هذه النظرية شاملة لكافة الحقوق، وما دام أن حق الملكية أوسع الحقوق العينية الأصلية نطاقاً فإن مجال تطبيق نظرية التعسف في استعمال الحق يبدو واضحاً وواسعاً في مجاله، إذ اعتبرت بعض التشريعات هذه النظرية مستقلة بذاتها، لها كيان خاص بها، الأمر الذي باعد بينها وبين النظرية التقليدية المعروفة باسم نظرية المسؤولية التقصيرية. وقد قيد المشرع الجزائري هذه النظرية ونص على ضوابطها في المادة 41 من القانون المدني الجزائري بقول "يعتبر استعمال الحق تعسفياً في الأحوال التالية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.
- إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة "

وهذه الأحوال مطابقة لما أورده القانون المدني المصري في المادة الخامسة منه والقانون المدني العراقي في المادة السابعة.

ونجد أن هذه المادة قد تضمنت ثلاث معايير تتضمن ما يلي:

- القصد من استعمال الحق هو الإضرار بالغير وهو معيار ذاتي يكمن في نية وقصد صاحب الحق.
- إذا كان هناك عدم تناسب بين مصلحة الملك والضرر الذي يصيب الغير، وهو معيار موضوعي يقوم على الموازنة بين مصلحة صاحب الحق والضرر الذي يصيب الغير.
- عدم مشروعية المصالح التي يرمي إلى تحقيقها صاحب الحق وهذا المعيار موضوعي يستطوع به القضاء مراقبة استعمال الحقوق وقد فضل الأستاذ السنهوري هذا المعيار لأن المصلحة الغير مشروعة أدق من ناحية الضبط وأسهل من ناحية التطبيق.⁽²⁶⁾

2.1.2.2.1. قيد مضار الجوار الغير المألوفة

لقد نص المشرع الجزائري على مضار الجوار الغير مألوفة، كقيد على استعمال الملكية في المادة 691/2 من القانون المدني بقوله....."و ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير انه يجوز له إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الأخر والغرض الذي خصصت له " وهذه المادة تقابل المادة 807 من القانون المدني المصري . من نص هذه المادة يتضح بأن المشرع قد راعى الجوار لأن الإنسان وهو يمارس حقه ومهما احتاط قد يلحق ضرراً بالجيران.⁽³⁹⁾

وتقوم المسؤولية عن الأضرار غير المألوفة، أما الأضرار غير المألوفة فيمكن التسامح فيها وإلا أدى ذلك إلى تعذر ممارسة صاحب الحق حقه، وقد نتج عن هذا أن التزامات الجوار في القانون الجزائري أصبحت ثابتة ومصدرها القانون كما سبقنا إليه المشرع المصري.⁽⁴⁰⁾

إن حالة مضار الجوار الغير مألوفة قد عرفتها الشريعة الإسلامية قبل القوانين الوضعية، فعمدت هذه الأخيرة إلى اقتباسها من الفقه الإسلامي الذي أوجب حسب جمهور الفقهاء المالك في تصرفه وانتفاعه بملكه بما لا يضر جاره

ضرار فاحشا، فقد جاء في المادة 1302 من مجلة الأحكام العدلية⁽⁴¹⁾ أن "رؤية المحل الذي هو مقر النساء كصحن الدار والمطبخ والبئر يعد ضرار فاحشا، فإذا أحدث شخص شباكا أو بناء جديد وجعل له شباكا مطلا على مقر النساء في دار جاره الملاصق أو الذي يفصل بينهما طريق فإنه يؤمر برفع الضرر ويجبر على ذلك، إمامببناء حائط أو بوضع ما يمنع النظر ولكن لا يجبر على سد الشباك بالكلية" ومن أجل تقدير الضرر الغير مألوف وضع المشرع الجزائري اعتبارات مختلفة تدخل في تقديره تمثل فيما يلي:

-العرف، حيث أنه جرى العرف أن يتحمل الجيران ضررا في أوقات معينة لا يتحملونه في أوقات أخرى كالأفراح.

-طبيعة العقارات، فالضجة التي تحدث عن استعمال أرض فضاء لا تعتبر ضررا غير مألوف إذا كانت الأراضي التي حولها أراضي فضاء بخلاف حالة وجود مباني سكنية.

-موقع كل عقار بالنسبة إلى الأخر، فالعقار المخصص للسكنى والهدوء غير العقار الذي خصص ليكون مصنعا.

وينظر إلى تحديد الضرر الغير المألوف بمعيار موضوعي وهو حالة الشخص العادي، فما يصيب هذا الشخص يسأل عنه الجار، ولا أثر للظروف الشخصية للجار في تحديد الضرر غير المألوف كحالة مرضية أو حاجة مهنته إلى الهدوء.⁽⁴²⁾

وقد نصت المادة 691 من القانون المدني الجزائري على جزاء الضرر الغير مألوف بقولها "... غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف .".

والجزاء المنصوص عليه في المادة هو الجزاء العيني، وقد يكون الجزاء نقدا بالتعويض عن الضرر.

2.2.2.1. قيود التلاصق في الجوار

إن قيود التلاصق في الجوار تنقرر في ذمة المالك بحكم الطبيعة الجوارية والأخلاق والضرورات الإجتماعية وهذه الإلتزامات لا تخرج عن كونها واجبات في أعناق الجيران إزاء بعضهم البعض لا بد من الوفاء بها مراعاة لما بين الجيران من الإلتصاق و الإقتراب، من ضمن هذه الواجبات:

1.2.2.2.1. وضع الحدود بالنسبة للملكية العقارية المجاورة

لقد نص المشرع الجزائري على وضع الحدود في المادة 703 من القانون المدني وهي عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين أرضين غير مبنيتين⁽⁴³⁾، أي وضع علامات مادية ظاهرة تبين معالم حدود كل من الملكين كوضع فواصل من الحجارة أو الإسمنت أو الحديد ولا يبقى إلا مد خطوط مستقيمة بين هذه الفواصل، لتبين الملكية على وجه التدقيق⁽⁴⁴⁾ وهي عمليات يتطلب أن يقوم بها المالكين لأرضين متجاورتين لأنها ناتجة عن الصلات المادية بين الأعيان كالجوار أو التلاصق الذي ينشأ التزامات عينية بين الجيران، ويمكن أن تتم هذه العملية بالإتفاق الودي أو عن طريق القضاء . وحتى يتم وضع الحدود لا بد من إتباع إجراءات تتمثل في عمليتين أساسيتين تتبعهما عمليتين تنفيذيتين كما يلي:

فبالنسبة للعمليتين الأساسيتين فهما :

• فحص سندات الملكية ومسح الأراضي المتلاصقة .

أما عن العمليتين التنفيذيتين تتمثلان في :

• رسم الحدود الفاصلة وإقامة معالم مادية وتحرير محضر التحديد.⁽²⁶⁾

2.2.2.2.1. قيود الحائط الفاصل

إن الحائط الفاصل بين بنائين قد يكون مملوكا ملكية مفرزة أو مملوكا على الشيوع.

ويقصد بالحائط الفاصل ذلك الذي يفصل بين بناءين، فإذا فصل بين أرض وبناء فلا يعتبر حائطا فاصلا، وأن يتحقق هذا الفصل بين البناءين منذ إنشاء الحائط وأما إذا كان وقت إنشاء الحائط بناء واحد ثم أقيم بناء آخر ملاصق استتر بالحائط فلا تقوم قرينة على أنه فاصل (43)، ويعتبر الحائط جزء من البناء الأول ومملوك ملكية خاصة لصاحب هذا البناء .

فبالنسبة لقيود الحائط الفاصل المملوك ملكية مفرزة، فقد نصت المادة 707 من القانون المدني الجزائري على أنه "يعد الحائط الذي يكون وقت إنشائه فاصلا بين بناءين مشتركا حتى مفرقهما ما لم يعم الدليل على عكس ذلك."

وقد نص المشرع في المادة 708 على أنه "ليس لمالك الحائط أن يهدمه مختارا دون عذر قوي إذا كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط"، يتضح من هذه القاعدة التي تعتبر تطبيقا لمبدأ عدم التعسف في استعمال الحق أنه يمنع مالك الحائط أن يهدمه مختارا إذا توفرت الشروط التالية:

- أن يكون ملك الجار مستترا بالحائط.
- أن يتحقق بهدم الحائط ضرر للجار .
- عدم وجود عذر قوي لمالك الحائط يدعو للهدم.

وهنا المشرع قد نص على القيد الخاص بهدم الحائط وتقرر هذا القيد للجار لأجل الإنتفاع بالحائط عن طريق الإستتار، ما عدا ذلك من أعمال إيجابية أتاها الجار دون رضا المالك يعتبر متعديا، ووفقا لهذا يمنع على الجار أن يسند للحائط بناء أو أن يضع عليه عوارض (45)، ومنع هدم الحائط المملوك ملكية خاصة هو قيد يظهر أهمية الملكية في أداء وظيفتها الاجتماعية.

أما بالنسبة للحائط المشترك فهو يعد صورة من صور الشيوع الإجباري نظرا للغرض الذي أعد له الحائط فلا يجوز لأي أحد من الشريكين أن يطلب قسمة الحائط المشترك كما لا يجوز له التصرف في حصته الشائعة مستقلة عن العقار الذي يملكه، ولا يجوز الحجز على هذه الحصبة الشائعة استقلالا، ويكون الحائط مشركا إذا أنشأه الجاران على حدود ملكيتهما بنفقات مشتركة أو أنشأه أحدهما ثم اتفقا بعد هذا أن يكون مشتركا بينهما.

وفي حالة الإشتراك يكون الحائط مملوكا على الشيوع ويترتب على هذه الملكية أن المشرع قد أعطى للشريك حق استعمال الحائط المشترك شريطة أن لا يتعارض هذا الإستعمال مع الغرض الذي أعد له الحائط وألا يحول دون استعمال الشريك الآخر له وألا يحمله فوق طاقته كما يتقيد الشريك وهو يستعمل الحائط بعدم فتح مطلات أو مناور لأن هذا يتعارض مع الغاية من الحائط وهو ستر كل من العقارين المفصولين ويحق أيضاً للشريك تعليية الحائط المشترك إذا كان له مصلحة جدية ويتولى نفقة التعليية وحياته الجزء المعلى.

3.2.2.2.1. قيود فتح المطلات والمناور

إن المالك حر في إقامة بنائه ملاصقا للجار إلا أنه لا يجوز له أن يطل عليه وهو أيضاً حر في إحداث فتحات في ملكه من أجل الرؤيا والإستفادة من دخول الهواء والضوء بواسطة مطلات أو مناور إلا أنه مقيد بمراعاة بمصلحة الجار، بالنسبة لفتح المطلات، فقد قيد المشرع الجزائري حرية المالك في الإطلال على جاره وكشفه ومنع ما يمكن أن يقع بين الجيران من النزاعات، بمراعاة قيود المسافة القانونية .

ويقصد بالمطلات: الفتحات التي يحدثها المالك في حائط أو أكثر بقصد الرؤية والتهوية والإضاءة مثل النوافذ والشبابيك والشرفات بوجه عام. (44)

والمطلات نوعان، إما مطلات مواجهة تسمح بالنظر المستقيم إلى الجار دون الحاجة إلى الإلتفات، ومطلات منحرفة وهي لا تسمح بالنظر إلا بالإلتفات أو الإنحناء إلى الخارج.

وقد نص المشرع في المادتين 709 و710 من القانون المدني على القيود الخاصة بالمطلات والمتمثلة في قيد المسافة، إذ تنص الفقرة الأولى من المادة 709 على ما يلي: "لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يطل به المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء.

كما تنص الفقرة الأولى من المادة 710 على أنه: "لا يجوز أن يكون للجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن ستين سنتيماً من حرف المطل.

وإذا ما فتح جار على جاره مطلات دون أن يراعي قيد المسافة القانونية كان للجار المضرور أن يطلب سدها. حيث يعد فتح المطل على أقل من المسافة القانونية إعتداء على الجار بغض النظر عن الجار هل أصيب بضرر أم لم يصب.⁽⁴⁶⁾

أما بالنسبة للمناور فتنص المادة 711 من القانون المدني الجزائري على أنه لا يشترط أية مسافة لفتح المناور التي تقام من ارتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها، ولا يقصد بها إلا مرور الهواء ونفاذ النور، دون أن يمكن الإطلاع منها على العقار المجاور "إن هذا النص إلى جانب تعريفه للمنور جاء بقيد وحيد على فتح المناور، وهو أن يفتح على ارتفاع معين لا ينبغي أن يقل عنه. ويقصد بالمناور في القانون الجزائري الفتحات التي تسمح بمرور الهواء ونفاذ الضوء دون أن تمكن من الإطلاع على الجار لإرتفاع قاعدتها عن قمة الإنسان.

4.2.2.2.1. تقيد المالك بإعطاء جاره حق المرور القانوني

إن المالك يستأثر بالانتفاع بالشيء المملوك له وبالتالي فمن حق مالك العقار أن يمنع غيره من المرور بأرضه، إلا أنه لحاجة بعض الأراضي للوصول إلى الطريق العام وبسبب إنحباسها، مكن المشرع أصحابها من الحصول على حق المرور القانوني.

والقيد المتمثل في حق المرور القانوني يخص أراضي البناء والملكية الزراعية.⁽⁴⁷⁾

وقد نص المشرع الجزائري على هذا القيد في المادة 693 من القانون المدني الجزائري والتي تقضى بأنه "يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك. و"لكي يتقرر حق المرور القانوني يشترط توافر شروط تتمثل في:

- انحصار العقار عن الطريق العام أي أن تكون الأرض محبوسة.
- عدم رجوع سبب الحصر إلى صاحب العقار المحبوسة.
- أن يكون طلب حق المرور القانوني من مالك الأرض أو من له حق عيني عليها.
- أن يدفع طالب حق المرور تعويضا مناسباً حتى لا يتضرر صاحب الأرض التي يتقرر المرور عليها.

5.2.2.2.1. القيود الخاصة بالانتفاع بالمياه

لقد نص المشرع على هذه القيود في المادة 692/2 من القانون المدني "وتعتبر جميع موارد المياه ملكاً للجماعة الوطنية" وبهذا يكون المشرع قد أخرج ملكية المياه من نطاق الملكية الفردية إلى نطاق الملكية الجماعية، والمادة 17 من دستور 28 نوفمبر 1996 أكدت ذلك بقولها "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل... المياه...".

وتتمثل القيود التي ترد على الانتفاع بالمياه في حق الشرب وحق المجرى وحق الصرف.

- حق الشرب

إن مالك الأرض يملك المياه النابعة من أرضه إلا أن المشرع قد أقر قيوداً على مالكي المياه تجاه جيرانهم لأجل الانتفاع من المياه المملوكة ملكية خاصة.

الشرب بكسر الشين في اللغة العربية هي النصيب في الماء وقد ورد ذكره في القرآن الكريم، إذ يقول تعالى: "إنا مرسلو الناقة فتنة لهم فارتقبهم واصطبر ونبئهم أن الماء قسمة بينهم كل شرب محتضر."⁽²⁾

أما اصطلاحاً فيقصد به "النصيب المستحق من الماء لسقي الزرع والأشجار أو نوبة الانتفاع بالماء سقياً للشجر أو الزرع، ويستعمله الفقهاء في معنيين زمن الشرب والنصيب المستحق من الماء أو نوبة الانتفاع به⁽⁴⁸⁾"، وكي يتحقق الشرب للجار من مسافة جاره في القوانين الوضعية، يجب توافر بعض الشروط تتمثل فيما يلي :

- أن يكون للمالك مسقاة خاصة معدة لسد أرضه. فالمسقاة العامة لا يمكن الإنتفاع بمياها إلا بعد الحصول على رخصة.
- إستقاء المالك حاجته من المسقاة إذ أنه الأولى بالإنتفاع منها.
- وجود جار لمالك المسقاة الخاصة محتاج إلى المياه الفائضة لري أرضه.

- حق المجرى

وهو حق صاحب الأرض البعيدة عن مجرى الماء في إجراء الماء إلى أرضه لسقيها، وقد يكون المجرى نفسه مملوكا لصاحب الأرض التي هو فيها أو يكون ملكا لهما معا أو يكون هذا المجرى مشتركا بين كثيرين.⁽⁴⁹⁾

وحق المجرى لا يتحقق إلا بتوافر عناصره المتمثلة في⁽⁵⁰⁾:

- وجود أرض بعيدة عن مجرى الماء أو منبعه.
- أن تتوسط الأرض البعيدة ومجرى الماء أو منبعه أرض مملوكة للغير.
- كما يشترط المرور في الظروف الأكثر عقلانية والأقل إضرار بالأرض الوسيطة، ويتم دفع تعويض مناسب ومسبق لصاحب الأرض الوسيطة.

- حق المسيل أو الصرف

ويقصد به الحق في إسالة المياه الزائدة عن الحاجة لتصب في أقرب مصب عمومي، وقد يكون مصدر هذا الماء الذي يراد صرفه في أرض زراعية، أو دار أو مصنع، من مياه الأمطار، أم فاضلا عن السقي أو متبقيا عن استعمال⁽⁵¹⁾، وقد يكون المسيل في مكان خاص كأن يثبت لإنسان حق إمرار فضلات منزله من مجرى في ملك جاره.

وقد أشار المشرع الجزائري إلى حق المسيل في قانون 83/17 في المادة 40 منه التي نصت أنه "يستفيد كل شخص طبيعي أو معنوي.. من حق مرور المياه مهما كانت طبيعتها عبر قناة باطنية في العقارات الوسيطة"...

وتشترك هذه القيود الخاصة بالإنتفاع بالمياه في أحكام مشتركة تتعلق بإجراءات ترتيبها، حيث يستوجب الحصول على إتفاق ودي مع صاحب الملك، وفي حالة عدم تحقق ذلك يمكن للجار المعني أن يلجأ إلى الجهة القضائية المختصة. إلى جانب إشتراكها بالتعويض عن الضرر من طرف المستفيد المالك.

3.2.2.1. القيود الواردة على سلطة التصرف في حق الملكية العقارية الخاصة

وتتمثل هذه القيود فيما يلي :

1.3.2.2.1. لشفعة كقيد على سلطة التصرف

إن سلطة التصرف كما سبق توضيح هذا بمناسبة الحديث عن عناصر الملكية ليست مطلقة بل تلحقها قيود مقررّة للمصلحة الخاصة وتظهر في الشفعة التي نص عليها المشرع الجزائري في الموارد من 794 إلى 807 من القانون المدني .

والشفعة حسب المادة 794 من القانون المدني "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية. "

ولكي يمكن الأخذ بالشفعة ينبغي توفر شروط منها ما يتعلق بالشفيع، إذ يجب أن يكون كامل الأهلية وألا يكون من الفئة الممنوعة من شراء العقار المشفوع فيه المنصوص عليها في المادة 402 من القانون المدني، وشروط يجب توافرها في التصرف المشفوع فيه، فينبغي أن يكون بعوض وشروط يجب توافرها في الشيء المشفوع فيه إذ يجب أن يكون هذا الشيء عقارا . فحسب جمهور الفقهاء لا تثبت الشفعة إلا في العقار .

وبشوات الشفعة تترتب آثار في حق الأطراف تتمثل في أن يصبح الشفيع مالكا للعقار ويحل محل المشتري ويلتزم بدفع الثمن، ويلتزم البائع بتسليم العقار المشفوع فيه على الحالة التي كان عليها وقت البيع.

وتتمثل الحكمة من الشفعة التي تستقي أحكامها من الشريعة الإسلامية الصالحة لكل زمان ومكان، في أن الشفعة استثناء من الأصل الذي يقضي برضاء المالك، وهذا لنفي الضرر عن الشريك والجار.

2.3.2.2.1. تقييد تصرفات المريض مرض الموت

لقد نص المشرع الجزائري على حالتين يحمي فيهما القانون الوارث من تصرفات المريض مرض الموت هما :

-التصرفات التي تصدر عن المورث في مرض الموت وتعتبر وصية .
_التصرفات التي يحتفظ بها المورث بحيازة العين وبحقه في الإنتفاع فيعتبر تصرفه وصية .

والحكمة من تقييد تصرفات المريض مرض الموت رغم أن المرض بشكل عام لا يعتبر سببا من أسباب انتقاص أهلية الإنسان التي تبقى له كاملة من بلوغه سن الرشد إلى الوفاة، إلا أن المشرع ولاعتبارات خاصة رعاها وجد أن المرض في بعض أشكاله يعتبر سببا مانعا من نفاذ تصرفات الإنسان بالشكل الطبيعي وخاصة إذا ما كان هذا المرض قد كشف للإنسان عن قرب أجله وجعله يحابي بعض وارثيه دون الآخرين أو التصرف للغير مما يعود بالضرر على الورثة أو على دائنيه، لهذا السبب قيد تصرفاته التي تتم في هذه الفترة حفاظا على حقوق الورثة والدائنين.

3.3.2.2.1. الشرط الإتفاقي المانع من التصرف

الشرط المانع من التصرف هو شرط إرادي يرد في شرط أو وصية يمنع المالك من التصرف في مال معين من أمواله، كأن يشترط الواهب على الموهوب له بعقد الهبة ألا يتصرف في المال الموهوب طوال حياته (حياة الواهب أو حياة الموهوب له (ولا ينقلها إلى الغير ضمنا لحق استبقاه الواهب لنفسه أو من أجل حماية الموهوب له من تبيذره، أو حماية لحق رتبه الواهب للغير على عاتق الموهوب له ويقبل الموهوب له هذا الشرط .⁽⁵²⁾

المشرع الجزائري لم ينص صراحة على هذا الشرط، إلا أنه قد نص على شرط المنع من التصرف (التصرف) الغير اتفاقي (من الناحية التاريخية حيث نجده قد نص عليه في بعض النصوص لاعتبارات مختلفة، فقد تضمن المرسوم المتعلق بالأراضي الشاغرة هذا الشرط واعتبر أول قيد على سلطة التصرف في نقل الملكية إذ تقتضي المادة الأولى من المرسوم رقم 62/3،⁽⁵³⁾ بأنه "تحضر جميع التصرفات والبيوع والإجراءات الخاصة بالأمالك الشاغرة باستثناء التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير .

كل العقود والإتفاقات المبرمة ابتداء من الفاتح جويلية 1962 في الجزائر أو خارجها خلافا لمقتضيات هذا المرسوم تكون باطلة ."

ولكي يحمي المشرع الأراضي الزراعية فقد اشترط المرسوم رقم 64/15⁽⁵⁴⁾ استصدار الرخصة الإدارية لمن يريد إبرام أكثر من صفقتين، وتمنح هذه الرخصة بعد أخذ رأي مصلحة الدواوين. وقد نصت المادة 07 من نفس المرسوم على منع أي بيع في الأملاك الشاغرة.

كما نص على هذا الشرط أيضاً في الأمر 71/73 المتعلق بالثورة الزراعية حيث جعل بموجب المادة 154 منه كل عمليات القسمة والمصالحة أو نقل الملكية بين الأحياء للأراضي الزراعية والتي تمت في الفترة الممتدة من 05 جويلية إلى نوفمبر 1971 باطلة إذا كانت تهدف على استبعاد هذه الأراضي من تدابير الأمن.

والحكمة من النص على مثل هذا الشرط هي محاولة تحقيق المصلحة العامة وإعطائها الأولوية على المصلحة الخاصة .

4.2.2.1. الإرتفاق كقيد على الملكية العقارية الخاصة

لقد نص المشرع الجزائري على حق الإرتفاق في المادة 867 من القانون المدني على أنه "حق يجعل حد لمنفعة عقارا لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إذا كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال. "

والإرتفاق يقيد الملكية العقارية الخاصة من أجل تحقيق المصلحة الخاصة، وسواء كان العقار المرتفق به أرضا زراعية أو أرضا فضاء أو مباني ومنشآت ثابتة فلا تكون محلا لحق الارتفاق إلا العقارات بطبيعتها .

ولحق الارتفاق عناصر ثلاث :

- العقار المرتفق و هو العقار الذي يتقرر الحق لفائدته بإقرار من المالك.
- العقار المرتفق به و هو العقار الخادم الذي يتقرر عليه حق الارتفاق.
- المنفعة التي يقدمها العقار المرتفق به إلى المرتفق.

ومن بين الارتفاقات التي ذكرها المشرع ما يلي:

1.4.2.2.1. إرتفاقات البناء

حيث نص المشرع الجزائري على قيود البناء الإتفاقية في المادة 870 من القانون المدني بقوله "إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كما شاء، كأن يمنع من تجاوز حد معين في البناء أو مساحة رقعته فإن هذه القيود تكون حقوق إرتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات المجاورة التي فرضت لمصلحتها هذه القيود هذا مالم يكن هنالك اتفاق يخالف ذلك" ، وفي نص هذه المادة اعتبار من المشرع لحقوق البناء على أنها حقوق إرتفاق.

وهذه القيود تفرض ما يلي :

- أن يكون عقاران أو أكثر مملوكين لشخصين أو أكثر ولا يشترط أن يكون العقاران متلاصقين.
- أن ترد قيود البناء على العقار ولا تفرض على الشخص، إذ أن حق الارتفاق المقرر على البناء يقع على الشيء مباشرة ولا يصح أن يكون محله عملا يؤديه المالك.
- أن تكون قيود البناء مقررة لفائدة العقار لا لصالح الشخص، حيث أنه لا يراعى شخص المالك وإنما مصلحة العقار المرتفق وضرورة وجود الخدمة التي يؤديها العقار المرتفق به .
- أن يعلم مشتري العقار بأن هذه القيود مفروضة على كل المشتريين الآخرين وإلا ما قبل أن يقيد نفسه بها (55)

إن إرتفاقات البناء تعد (26) من الإرتفاقات العينية التي يمكن أن يحتج بها على الكافة خاصة الملاك الذين ينتقل إليهم العقار المرتفق به، وهي حق تابع يتصل بالعقار المرتفق به بشكل لا يمكن فصله عنه، كما أنها تدوم بدوام العقار وغير قابلة للتجزئة (56) وهي تقع على كل جزء من أجزاء العقار المرتفق والمرتفق به .

أما عن جزاء مخالفة إرتفاقات البناء فقد نصت المادة 870 من القانون المدني الجزائري على أنه "كل مخالفة لهذه القيود تجعل محلا للمطالبة بإصلاحها عينا إلا أنه يجوز الإقتصار على الحكم بالتعويض " ... وحق التعويض هو من السلطة التقديرية للمحكمة.

1.4.2.2.2. إرتفاقات مياه الأمطار والينابيع

لقد نص المشرع الجزائري على إرتفاقات المياه الطبيعية في المواد (47..44) من قانون المياه رقم 88/17 المؤرخ في 16 جويلية 83 وهي ترتب حقوقا لمالك الأرض المرتفعة لاتجاه الأرض السفلى .

فإذا كان لصاحب الأرض المرتفعة الحق في التصرف في ملكه، فيحق له التصرف في المياه الواقعة في أرضه سواء كان مصدر المياه مطرا أو نابعة من بئر حفره المالك بنفسه، يستطيع المالك سقي أرضه من هذه المياه أو تخزينها إلى وقت الحاجة في حدود أرضه، ولكن إذا اقتضى الأمر فللمالك أن يخرج هذه المياه من أرضه على أرض غيره الأدنى ارتفاعا من أرضه، وتنزل هذه المياه جارية بطبيعتها وبتوجيه صاحب الأرض المرتفعة شريطة أن لا يلحق ضررا بأرض الجار المنخفضة ويقع التزام سلمي على صاحب الأرض المنخفضة فلا يحق له أن يتعرض للمياه التي تمر في أرضه بتعليق أو إقامة سد يحول بينها وبين الدخول في أرضه. (57) ولا يمكن له أن يطالب صاحب الأرض المرتفعة بإقامة أعمال لصالحه أو جعل المياه لا تمر على أرضه أو تخفف الضرر عن أرضه.

أما في حالة ما إذا أصيب صاحب الأرض المنخفضة بأضرار فيلتزم صاحب الأرض المرتفعة بتعويض الضرر.

وحق إسالة المياه من الأراضي المرتفعة على الأراضي السفلى لا ينحصر في الأراضي الزراعية، بل يمكن أن يشمل الأراضي الأخرى.

كذلك أوجب المشرع على صاحب الأرض إذا أراد إنشاء أبنية في أرضه أن يجعل سطح البناء بحيث يسيل منه المطر على أرضه أو على الطريق العلم، لا على الأرض المجاورة حتى لا يسبب أضرار لجاره وهذا ما تقتضي به المادة 45 من قانون المياه، إذ تنص على أنه "يتعين على كل مالك وضع سقوف بناياته حتى تتدفق مياه الأمطار على أرضه أو على الطريق العمومي، ولا يجوز له أن يجعلها تتدفق على عقار جاره."

ولقد نص المشرع على إرتفاقات المياه المنصبة بصفة طبيعية من العقار العلوي على العقار السفلي، ثم نص على حق تمرير المياه المستخرجة من العقار العلوي وتمريها على الأملاك العقارية السفلى، وهنا قد فرق بين مياه الأمطار والثلوج والينابيع ومرورها على العقارات السفلى دون تعويض، ومرور المياه في حالة ما إذا استخرجها المالك بقيامه بأعمال باطنية وهنا لمالك العقارات السفلى المطالبة بالتعويض في حالة حدوث ضرر ناجم عن هذه المياه.

وفي هذا حماية من طرف المشرع للجار وحرص على أداء الملكية لوظيفتها الاجتماعية.

الفصل 2 القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الخاص

بعد أن تطرقنا إلى التعريف بكل من البيئة كهدف دراسة، وقانون حماية البيئة كوسيلة حماية لها، وكذلك لحق الملكية العقارية الخاصة كفكرة تتصارع مع الأهداف المتمثلة في حماية البيئة. نتطرق في هذا الفصل إلى محاولة التعريف بمختلف القواعد التي جاء بها المشرع الجزائري لأجل ضمان هذه الحماية بخصوص العقار الخاص بنوعيه الحضري والريفي، وسنتناول هذا في مبحثين نخص الأول إلى جملة القواعد المتعلقة بالعقار الحضري، ونخصص الثاني للقواعد المتعلقة بالعقار الريفي.

1.2. القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الحضري في المجال العمراني

فيما يلي نحاول تسليط الضوء على جملة القواعد القانونية المقيدة لملكية العقار الحضري في التشريع الجزائري في المجال العمراني، والتي من شأنها أن تحد من مساس العمران بالبيئة وتضبط توسعه في إطار تهيئة تضمن تمتع الأفراد بحقوقهم العقارية وفي الوقت نفسه الصورة الجميلة والصحية للمدينة وهذا في إطار النظام القانوني للتهيئة العمرانية الذي جاء به المشرع الجزائري و طور ألياته مع بداية التسعينات.

1.1.2. النظام القانوني للتهيئة والتعمير كأداة ضبط في المجال العمراني

وفي هذا المطلب سنتناول فكرة النظام القانوني للتهيئة والتعمير من خلال التعريف بهذا النظام أولا، والتطرق ثانيا إلى الوسائل القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير.

1.1.1.2. نظام التهيئة والتعمير وأهدافه

وفيما يلي نحاول في هذا الفرع توضيح فكرة التهيئة العمرانية في ظل التشريع الجزائري، من خلال طرح جملة الآليات المختلفة التي جاء بها المشرع وصولا إلى الأهداف المرجوة منه.

1.1.1.1.2. مفهوم نظام التهيئة والتعمير

إن التهيئة العمرانية تتجسد بقوانين البناء والتعمير، فإذا ما تفحصنا مواد القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإننا نجد أنها مجموعة من القواعد التي تتضمن فن ترتيب مباني المدينة وضواحيها وإعدادها للسكان في شكل متناسق، ومن بين التعاريف التي قدمت لقوانين البناء والتعمير نأخذ التعريف القائل بأنها: "مجموعة القواعد التي تنظم إقامة الأعمال المتعلقة بالبناء، وتنظم إجراءات الحصول على مختلف التراخيص بإقامتها، كما أنها تضع جزاءات مخالفة أحكامها"⁽⁵⁸⁾، وبصفة عامة فإن قوانين البناء والتعمير هي تلك القوانين التي تهدف إلى تحقيق نظام عمراني متكامل ومتوازن. وهذا من خلال سعيها إلى التوفيق بين المصلحة الخاصة للأفراد وهي البناء والمصلحة العامة للمجتمع وهي العيش في محيط سليم وصحي.

أما عن طبيعة هذه القوانين فقد اختلف الفقهاء حول تحديدها حيث انقسم الفقه إلى اتجاهين، فيرى أصحاب الإتجاه الأول بأنها قوانين ذات طبيعة استثنائية ومؤقتة مستندين في ذلك إلى أن القانون المدني هو الأصل و ما عداه يكون قانونا استثنائيا.⁽⁵⁹⁾

أما أصحاب الإتجاه الثاني فيرون بأن القانون المدني بحسبه الشريعة العامة لا يمنع من صدور تشريعات تنظم مسائل خاصة ليس من المناسب تنظيمها فيه، كما هو الشأن بالنسبة إلى قوانين البناء التي تعد قوانين خاصة استثناءا إذ تنظم نشاطات معينة تنظيميا ليس فيه خروج عن القواعد العامة وحتى إذ وجد هذا الخروج في بعض الحالات فإنه لا يسلب هذه القوانين صفتها الخاصة.⁽⁵⁸⁾

كما أن قوانين البناء والتعمير قوانين تتضمن نصوص أمرة لا يجوز للأفراد مخالفتها أو الإتفاق على مخالفتها إذ هي مقرونة بالجزء. ولقد حاول قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الإحاطة بكل ما يتعلق بحركة البناء، من أجل خلق نظام عمراني متكامل ومتوازن، ولأجل هذا تضمن هذا القانون نوعين من التعمير:

-التعمير التنظيمي

من خلال هذا النوع من التعمير يمكن التعرف على السياسة التي تنتهجها الدولة في مجال البناء والتعمير إنطلاقا من اعتمادها على وسائل خاصة للتهيئة، والتي تتجسد بما يسمى بالمخططات العمرانية⁽⁶⁰⁾ التي تتصل بجميع القطاعات التي لها علاقة بالبناء اتصالا وثيقا، فتنص المادة 11 من قانون 90/29 على أنه من خلال هذه المخططات يمكن وضع سياسة عمرانية محكمة تعمل على حماية الأشخاص والممتلكات والتجهيزات والهيكل القاعدية إنطلاقا من الموازنة بين قطاع الفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتي لن تتحقق إلا باحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية. الجزائر هي الأخرى عرفت فكرة المخططات العمرانية باعتبارها أدوات للتعمير والمتمثلة حاليا في "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" و"مخطط شغل الأراضي" المستحدثان بموجب قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

-التعمير الفردي

من خلال هذا النوع من التعمير، تتجسد لنا الرقابة المباشرة على المباني، إنطلاقا من كونه ينظم مجموعة الرخص والشهادات التي يلزم بها كل من يريد القيام بأي عمل من أعمال البناء. وعليه، فإذا كان التعمير التنظيمي هو مجموعة القواعد المفروضة على الجماعات المحلية، فإن التعمير الفردي يمثل مجموعة القواعد المفروضة على الأشخاص، ولقد عرف المشرع الجزائري هذه الرخص والشهادات والمتمثلة على وجه التحديد في "رخصة البناء" و"رخصة التجزئة" و"رخصة الهدم" و"شهادة التعمير" و"شهادة المطابقة" و"شهادة التقسيم"، ثم جاء التفصيل في المرسوم التنفيذي رقم 91/176.⁽⁶¹⁾

2.1.1.1.2. أهداف نظام التهيئة والتعمير

من بين الأهداف التي يرمي إلى تحقيقها نظام التهيئة العمرانية لأجل المحافظة على النسيج العمراني ما يلي:

-وضع ضوابط تكفل ضمان صلاحية المباني والإشراف على إقامتها

حيث أنه من الأمور الهامة للمجتمع، هو أن تسيير حركة البناء والتشييد، وفق قواعد مرسومة وأن لا تترك لأهواء الأفراد وإلا سيؤدي ذلك إلى فوضى المباني، فالمحافظة على جمال وتنسيق المباني يقتضي وجود قواعد محددة يلتزم بها الأفراد، كذلك التي تحدث عنها المشرع الجزائري في قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومن أمثلة ذلك ما نصت عليه المادة 6 من هذا القانون والتي تقضي بعدم إمكانية تجاوز علو بنايات المراد إقامتها علو بنايات المجاورة إلى جانب قواعد أخرى سيأتي الحديث عنها لاحقا.

وبما أن المباني تمثل قيمة إقتصادية بالنسبة للأفراد ولثروة البلاد، فإن الصالح العام يقتضي مراقبة استخدام هذه المواد والتأكد من جودتها ومطابقتها للمواصفات المطلوبة ولا يتم ذلك إلا من خلال الإشراف على حركة المباني بمقتضى قانون ينظم أعمال البناء ويبين كيفية الإشراف على إقامتها⁽⁶²⁾

-تنسيق الإجراءات المتعلقة بالبناء وتنفيذ سياسة الدولة في هذا المجال

قد يكون البناء غير فوضوي ولكنه غير شرعي بحيث يتميز عموماً هذا الصنف من المباني بتوفره على حد معين من مقاييس التعمير، إلا أن عدم شرعيتها يكمن في أنها قد أنجزت خارج الإطار القانوني للبناء، أو بمعنى آخر أن هذه المباني شيدت دون "رخصة بناء" أو برخصة غير قانونية لم تصدرها الجهة الإدارية المختصة. فالرقابة على تنظيم المباني يقتضي وجود جهة إدارية مختصة تمنح ترخيصاً للقيام بأي إجراء يتعلق بالبناء، وهذا بتوافر شروط معينة، سواء قانونية أو فنية إلى جانب اعتبارات إقتصادية تتعلق بمواد البناء وبالحركة العمرانية بصفة عامة وفي المقابل يقع على المشرع عبء توضيح السبل التي يجب إتباعها من خلال التنسيق بين الإجراءات المتعلقة بمنح هذا الترخيص وتوحيدها بشكل يكفل وحدة مماثلة في القرارات التي تصدر تنفيذاً لها.

كما أنه من الواجب أيضاً أن تكون للدولة سياسة مرسومة في مجال البناء وأن تكون هذه السياسة واضحة المعالم وأن تتصف بالثبات قدر الإمكان، ويجب على هذه السياسة البنائية أن تحقق توازناً بين مصلحة الأفراد في البناء وحق المجتمع.

2.1.1.2. أدوات وقواعد التعمير

لكي تتمكن من تفعيل القوانين التي تنظم البناء والتعمير، يجب استحداث آليات معينة يتسنى من خلالها تطبيق هذه القوانين على أرض الواقع، ولعل قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يشكل المثال الأكثر توضيحاً لهذا الأمر، فجد أن المادة 02 منه حددت لنا الوسائل الكفيلة بتحقيق هذه الأهداف، والمتمثلة في كل من "القواعد العامة للتهيئة والتعمير" و "أدوات التهيئة والتعمير" حيث تنص المادة 03 من نفس القانون على ما يلي: "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي، وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير، تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ومن خلال هذه المادة نكتشف بأن الأصل في التهيئة العمرانية هو أدوات التهيئة والتعمير، وفي حالة غياب هذه الأدوات تطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

1.2.1.1.2. أدوات التهيئة والتعمير

تتمثل أدوات التعمير في المخططات العمرانية والتي تعرف أيضاً "بالتعمير التنظيمي" كما سبق توضيحه، ولقد أخذ المشرع الجزائري بفكرة المخططات العمرانية في قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث تناول كل من "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" و "مخطط شغل الأراضي"⁽⁶³⁾

-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن تعريف هذا المخطط من خلال المادة 16 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط العمراني والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط المرجعية لمخطط شغل الأراضي.⁽⁶⁴⁾

من هذا التعريف يتضح لنا أنه عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير⁽⁶⁰⁾، ويتضمن هذا المخطط تقسيم المنطقة التي يتناولها حسب المادة 19 من قانون 90/29 إلى القطاع المعمر، القطاع المبرمج للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات الغير القابلة للتعمير:

- أما بالنسبة للقطاع المعمر: فحسب المادة 20 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا القطاع يشمل كل الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية.
- أما بالنسبة للقطاع المبرمج للتعمير: فيقصد به القطاع القابل للتعمير⁽²¹⁾ وهو يشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات حسب جدول الأولويات.
- أما بخصوص قطاعات التعمير المستقبلية فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة⁽²¹⁾

• وبالنسبة للقطاعات الغير القابلة للتعمير: فهي حسب المادة 23 من قانون 90/29 الأراضي التي لا يمكن تعميرها مع إمكانية وجود حقوق للبناء بشرط أن تكون محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، ويمكن القول بأن هذا المخطط يهدف إلى تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، وتحديد المناطق الواجب حمايتها.

مخطط شغل الأراضي

يمكن تعريف هذا المخطط من خلال المادة 31 من قانون 90/29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على أنه "المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوام استخدام الأراضي، والبناء عليها".⁽⁶⁴⁾

وهو عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كيفية استعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها، وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والإرتفاقات المقررة عليها، وكذا النشاطات المسموح بها... إلى غيرها من التوجيهات الأخرى⁽⁶⁴⁾

ونجد أن المخطط يرمي إلى تحقيق أهداف معينة نستشفها من خلال المادة 31 من قانون 90/29 والمتمثلة عموما فيما يلي :

- تحديد أنماط البناءات المسموح بها وظبط القواعد المتعلقة بشكلها الخارجي.
 - تعيين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به، مع ضرورة تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء وتخطيطات طرق المرور ومميزاتها.
 - تحديد الإرتفاقات .
 - تحديد الأحياء والشوارع، والنصب التذكارية والمواقع، والمناطق الواجب حمايتها وتجسيدها وإصلاحها.
 - تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- إلى جانب هذه الأهداف هناك أهداف أخرى يمكن استخلاصها من المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91/178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، والمصادقة عليها حيث يمكن تحديد هذه الأهداف كما يلي:

- تبيين المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.⁽⁶⁵⁾
- تبيين مواقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.⁽⁶⁵⁾
- تحديد إرتفاع المباني ومظهرها الخارجي.⁽⁶⁵⁾
- تبيين خصائص القطع الأرضية.⁽²¹⁾

2.2.1.1.2. القواعد العامة للتهيئة والتعمير

وتطبق هذه القواعد عند غياب أدوات التعمير، المشرع الجزائري لم يعرف لنا القواعد العامة بصور صريحة إلا أنه من خلال تفحصنا لمواد قانون 90/29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير التي تحدثت عن هذه القواعد بصفة عامة، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 91/175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، يمكن تعريف هذه القواعد بأنها "مجموعة القواعد العامة التي تطبق عند غياب أدوات التعمير، والتي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، قصد تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذلك حماية الأراضي الفلاحية والغابات، إلى غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به، وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده".

ومن أمثلة هذه القواعد، نجد القواعد المتعلقة بعدم تبذير الأراضي⁽²¹⁾ وكذلك القواعد المتعلقة بموقع البناءات والطرق المؤدية إليها، والقواعد المتعلقة بعلو البناءات ومظهرها وكذلك القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة والأمن .

إلا أن الملاحظ أن هذه القواعد وردت بصفة عامة ولم يأتي تفصيلها إلا في المرسوم رقم 91/175 السابق الذكر، والتي تتلخص في ثلاث نقاط أساسية تتمثل فيما يلي :

القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن والصحة

حيث ينص هذا المرسوم على ضرورة مراعاة الجانب الأمني والصحي في مجال البناء والتعمير، ومن المواد التي أكدت على هذا الجانب نجد ما ورد بدأ من المادة 02 حتى المادة 04 من المرسوم 91/175، المتعلق بالقواعد العامة بحيث نجد هذه المواد أقرت بإمكانية رفض منح رخصة البناء في حالة ما إذا كانت البناءات المراد إقامتها من طبيعتها أن تمس بالسلامة وبالأمن العمومي، سواء بسبب موقعها أو حجمها أو حتى بسبب استعمالها أو إذا كانت هذه البناءات مقرررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والإنجراف وانخفاض التربة والإنزلاق، أو إذا كانت نظرا لموقعها عرضة لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج .

كما أن هناك أحكام أخرى تتعلق دائما بمقتضيات الأمن وردت بدأ من المادة 08 حتى المادة 11 من نفس المرسوم، بحيث نكتشف من خلال هذه المواد بأنه يمكن رفض منح رخصة بناء عمارة أو مجموعة من العمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة التي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحرائق، أو إذا كانت المنافذ المؤدية إليها تشكل خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية، كما نستشف أيضا بأنه لا يمكن منح رخصة بناء بناية مخصصة للسكن، إذا كان بعدها يقل عن "خمسین مترا" من كلا جانبي الطريق السريع أو "ثلاثين مترا"⁽⁶⁰⁾ من كلا جانبي الطريق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم. أما إذا لم تكن هذه البنائات مخصصة للسكن، فتعاد هذه المسافة إلى "أربعين مترا وخمسة وعشرين مترا" مع إمكانية مخالفة هذه القاعدة إذا كانت البناية مرتبطة مباشرة باستعمال خاص بالطرق، ومثال ذلك إذا كان الأمر يتعلق بمحطة لتوزيع الوقود إلا أنه في جميع الأحوال لا يجوز إقامة أي بناية أو سياج على بعد يقل عن "سنة أمتار" من محور الطريق المؤدي إليه.⁽⁶⁵⁾

أما فيما يخص القواعد المتعلقة بالصحة فقد أكدت المواد من 13 حتى 18 على ضرورة مراعاة مقتضيات الصحة، من خلال نصها بصفة عامة على إلزامية ضمان تزويد البنائات ذات الاستعمال السكني، أو ذات طابع آخر، بالماء الصالح للشرب والتطهير، مع ضمان صرف المياه المستعملة، كما يجب تزويد هذه البنائات على اختلاف أغراضها بشبكة من البالوعات لصرف المياه المستعملة، ولا بد أن تنتهي هذه الشبكة إلى منشأة واحدة للتصفية تصب في وسط طبيعي، كما يمكن أن تتوقف رخصة البناء على ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود وبصفة سريعة.

القواعد المتعلقة بمظهر البنائات

من بين الإلتزامات التي فرضتها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الواردة في المرسوم التنفيذي 91/175 نجد القواعد المتعلقة بمظهر البنائات، نظرا لما لها من اثر على جمال العمارة، وبالتالي المحافظة على جمال وتناسق المدينة، ذلك أنه في حماية التراث الحضري والمحيط المبني والمحافظة عليهما تحقيق للمنفعة العامة، وفي مراعاة الأصول الفنية للبناء تجنب للفوضى المعمارية أو كما يسميها البعض بالتلوث البصري.⁽⁶⁶⁾

ومن أجل تحقيق ما سبق ذكره، نجد المرسوم التنفيذي رقم 91/175 قد تضمن مجموعة من المواد يمكن حصرها من المادة 27 حتى المادة 31، والتي تسعى بدورها إلى إيجاد نمط متميز وفريد للعمارة في الجزائر، بحيث نجدها في مجملها تقضي بضرورة التأكد من أن البنائات والمنشآت المزمع بناؤها، لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي، بأهمية الأماكن المجاورة، لاسيما إذا تعلق الأمر بالمناظر الطبيعية، كأن يترتب على إنجاز مشروع معين قطع عدد كبير من الأشجار أو إتلاف المناظر الحضريّة وكذا المعالم الأثرية، كما لا بد أن تبدي البنائات بساطة في الحجم ووحدة في كل من المظهر والمواد المستعملة في البناء.

وحتى تزداد المدينة تماسكا ويزداد المنظر انسجاما لا بد أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء⁽¹⁾ في البناية عندما لا تكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية، مظهرا ينسجم مع مظهر هذه الواجهات، أما بالنسبة للبنائات الملحقة لاسيما التقفية منها فلا بد أن تكون منسجمة مع كافة

الهندسة المعمارية المعتمدة ومع المنظر العام. أما فيما يتعلق بعلو بنايات، فبالنسبة للمناطق المعمرة لا بد أن لا يفوق معدل علو بنايات المجاورة، وبالنسبة للبناء الواقعة خارج الأجزاء المعمرة لا بد أن يكون علوها منسجما مع المحيط، أما بخصوص التسيج فلا بد من انجاز السياج بانسجام كامل مع البناية الرئيسية، احتراما للقواعد المعمارية التي تقتضي بعدم جواز ارتفاع السياجات على علو يفوق "مترين وأربعين (2.40) م" (طوال طرق المرور، أما بالنسبة للجزء المبنى منها فيجب أن يقل عن متر وخمسين (1.50) م (انطلاقا من الرصيف).

لكن واقعا نلاحظ غياب تام للانسجام ما بين بنايات سواء من حيث المظهر أو الحجم أو حتى المواد المستعملة إلى درجة أن هذه بنايات قد خلقت طابعا فوضويا.

القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الإستعمال السكني

لقد ورد الحديث عن هذه القواعد في المرسوم 91/175 السالف الذكر، بحيث وردت من المادة 32 حتى المادة 45، وقد أوضحت المادة 32 بأن هذه الأحكام المتعلقة بالعمارات ذات الإستعمال السكني وبأن المقصود بهذه العمارات هو كل بناية معدة للسكن ليل نهار، ما عدا بنايات المعدة للحياة الإجتماعية، كالفنادق والمستشفيات والملاجئ والمدارس... إلخ.

وقد نصت بقية المواد على أحكام متنوعة تهدف في مجملها إلى أن يكون كل بناء معد للسكن موافقا للشروط الصحية والإجتماعية وأن يكون استخدامه متوفر لوسائل الراحة.

ومن بين هذه القواعد اشتراط ألا تقل مساحة كل غرفة رئيسية عن عشرة أمتار مربعة وألا يقل علوها من الأرضية إلى سقف عن مترين وستين سنتيمتر، أما في حالة السقف المائل فيجب ألا يقل العلو عن مترين وعشرين سنتيمتر، زيادة إلى توافر البناء على فتحات للتهوية والإضاءة المناسبة على أن تمثل مساحتها الإجمالية ثمن (1/8) مساحة الغرفة على الأقل، مع ضرورة تزويد النوافذ بوسائل تضمن حماية فعالة من أشعة الشمس.

وبالنسبة للغرفة الثانوية فزيادة على ما قيل فإنه يمكن تهويتها بواسطة قنوات عمودية، أما بالنسبة للمطبخ فقد اشترط فيها أن لا تقل مساحته الإجمالية عن ستة أمتار مربعة كما يجب أن يحتوي على جدران وسقوف وأرضيات عازلة وقابلة للغسل وسهلة الصيانة. (58) مع ضرورة توفره على حوض مزود بمجرى معقوف (أعوج ومنحني) للمياه وحنفية فوق الحوض، وكذا قناة لإفراز البخار والغازات المحروقة مع اشتراط وجود تهوية طبيعية ودائمة، وإذا كان هناك جهاز لتسخين الماء بصفة آلية تفوق قوته 0.125 وحدة حرارية في الدقيقة، فيجب أن يكون له وسيلة إفراز مباشر للخارج.

ولا بد أن يحتوي كل مسكن مزود بأكثر من غرفة رئيسية على مرحاض مستقل تبلغ مساحته "مترا مربعا" على الأقل ولا يمكن أن يكون متصلا مباشرة بالمطبخ أو القاعات التي يتم فيها الطعام أو غرفة النوم.

2.1.2. الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير وجزاءات مخالفتها

تنجسد القيود المفروضة من طرف المشرع على المالك في مجال التهيئة والتعمير في جملة الوسائل القانونية، والتي بلورها في شكل إجراءات قانونية ورتب الجزاء على مخالفتها.

1.2.1.2. الإجراءات القانونية الواجب إتباعها في مجال التهيئة والتعمير

عندما نتكلم عن الإجراءات القانونية الواجب إتباعها فإننا نقصد القواعد والإجراءات التي يضعها المشرع ليمنع من خلالها وقوع السلوك المخالف لإرادته، وإذا ما أردنا أن نحدد هذه الإجراءات في مجال التهيئة والتعمير نجدها تتلخص عموما في الرخص التي فرضها المشرع والتي تعد بمثابة الرقابة السابقة المخولة للسلطات العامة لضبط كافة الاعتداءات والتجاوزات في مجال البناء.

فيما يلي نتطرق إلى مختلف هذه الرخص :

1.1.2.1.2. رخصة البناء

إن الرقابة على المباني تتجسد عموماً برخصة بناء، ولقد عرفت الجزائر عدة قوانين تنظم رخصة البناء، أهمها قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي تطرق لها بصفة عامة، وفصلت أحكامها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها.

ويعتبر المبنى في نظر الفقه "كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديد أو كلها معاً، شيدتها يد الإنسان وتتصل بالأرض اتصالاً قراراً".⁽²⁹⁾ وبمعنى آخر هو كل شيء متماسك من صنع الإنسان، اتصل بالأرض اتصالاً قراراً، وقد يكون المبنى محل لعدة أعمال، كالبناء لأول مرة، أو التعلية أو التوسيع أو التعديل، أو التدعيم... إلخ، إلا أن ما يهمننا في هذا الصدد هو أن المشرع الجزائري ألزم بضرورة إصدار رخصة البناء عند القيام بأي عمل من هذه الأعمال.

إن المشرع الجزائري لم يعرف لنا رخصة البناء، مما يدعنا نلجأ إلى التعريف المقدم من طرف الفقه الذي عرفها بأنها :

"الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي، في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار فاند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي، أو تعلية أو توسيع بناء قائم، تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية".⁽⁶⁷⁾

وهناك من يعرفها بأنها "عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه".⁽⁶³⁾

ويمكن تحديد الطبيعة القانونية لرخصة البناء على أنها قرار إداري وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها، بحيث هي جهات مختصة محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.

ويعرف القرار الإداري بأنه "عمل قانوني بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثاراً قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد، أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم"⁽⁶⁸⁾.

ويترتب على اعتبار رخصة البناء قرار إدارياً أن كل متضرر من هذا القرار، له الحق في الطعن فيه أمام القاضي الإداري.

ويلزم بالحصول على هذه الرخصة كل شخص سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً، كالدولة والبلدية والولاية والمؤسسات والدواوين العامة... إلى غيرها من الأشخاص الاعتبارية الأخرى المحددة بمقتضى المادة 49 من القانون المدني الجزائري، ولقد اقتصر الحق في الحصول على هذه الرخصة على من له صفة فقط، وهو المالك أو ممثله القانوني وهو ما جسده المشرع الجزائري من خلال المادة 50 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض"، إلا أن المرسوم التنفيذي 91/176 السابق الذكر فقد نص في المادة 34 منه على ما يلي "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً، أو الحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"، فهذا المرسوم قد وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في التقدم بطلب رخصة البناء من المالك الأصلي للعقار إلى أشخاص آخرين.

أما بالنسبة للأعمال المعنية برخصة البناء فتتمثل فيما يلي :

• تشييد البناءات الجديدة: أي استحداث المبنى أو الشروع في إقامته لأول مرة بدأ من عمل الأساسات.⁽⁶⁹⁾

• التمديد: وهذا فيما يخص البنايات القائمة أو الموجودة وذلك بالزيادة في حجمها.

• تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على المساحات، والمقصود بالتغيير هنا هو التعديل والذي يعني تغيير بعض معالم البناء القائم.⁽⁵⁸⁾

وتنص المادة 53 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه "لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

فهذا النوع من البناءات مستثنى من أحكام رخصة البناء. لقد ألزم المشرع الجزائري طالب رخصة البناء بضرورة الإلتزام بواجبات معينة حتى يتسنى لهم الحصول على هذه الرخصة تتمثل فيما يلي :

ضرورة مطابقة المباني للقيود الواردة عليها

إن قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يفرض على الأشخاص قيود معينة لا بد من الإلتزام بها، لأجل إصدار رخصة البناء إلى جانب القيود التي تفرضها قوانين أخرى من بين هذه القوانين الأحكام التي جاءت في مخططات شغل الأراضي والتي سبق الحديث عنها.

فبالنسبة للقيود الواردة في قانون التهيئة والتعمير 90/29 والتي تهدف في مجملها إلى مراعاة الشروط العامة للبناء وموافقة الشروط الصحية والأمنية والاجتماعية، من بينها نذكر ما نصت عليه المادة 55 والتي تلزم كل شخص يرغب في تشييد بناية بضرورة اللجوء إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع. وما نصت عليه المادة 57 والتي تقضي بضرورة الحصول على رخصة التجزئة في حالة القيام بتجزئة ملكية عقارية... إلى غيرها من القيود التي فرضها هذا القانون.

أما بالنسبة للقيود الواردة في قوانين أخرى⁽⁶⁰⁾ : فهي القيود التي تضمنتها المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، القيود المتعلقة بالحريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية. إلى جانب قانون 83/03 المتعلق بحماية البيئة، الذي قيد الحق في البناء إذا كان من شأنه أن يلحق ضرا بالبيئة، بضرورة إجراء دراسة التأثير على البيئة، وكذلك قانون 84/12 المتضمن النظام العام للغابات الذي قيد بدوره الحق في البناء على الأملاك الغابية، بضرورة الحصول على ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات⁽⁷⁰⁾، كما نجد قانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري الذي قيد هو الآخر الحق في بناء على الأراضي الفلاحية، بضرورة الحصول على رخصة صريحة، إلى جانب ما جاء في القانون المدني من أحكام تتعلق بالمطالات والمناور.

ضرورة مراعاة الأصول الفنية في التصميم والتنفيذ والإشراف

حيث يعتبر التصميم من صميم مهنة المهندس المعماري، وتتمثل هذه المهنة في وضع الرسم الهندسي للبناء المراد إنشاؤه، وإعداد المقياسات التي يتم تنفيذ الأعمال بناءا عليها⁽⁷¹⁾، سواء كانت هذه المقياسات وصفية أو كمية أو تقديرية، على المهندس المعماري معرفتها واحترامها وإلا كان مخطئا. فعلى المهندس المعماري عند وضعه للتصميم أن يراعي الغرض المخصص من أجله البناء. كما يتعين عليه في تصميمه أن يراعي ما يكفل السهولة والراحة في استخدامه وفق الغرض المخصص له. ومن بين الإلتزامات التي تقع على المهندس أيضا في هذا الصدد، نجد ضرورة إجراء أبحاث التربة عن طريق مختصين في هندسة التربة، وذلك ببيان طبيعتها البيولوجية ومدى تحملها للأساسات ومدى رخوية طبقاتها⁽⁶⁶⁾.

أما بالنسبة للتنفيذ فهو مهمة موكلة إلى المقاول، وهو يعني نقل الرسومات والتصميمات الهندسية من الحيز النظري إلى أرض الواقع، وذلك عن طريق خلط المواد المختلفة المستخدمة في البناء وفقا لنسب محددة لا يجوز النزول عنها، والبدأ في وضع أساسات البناء، ثم إقامة الأعمدة والمحاور الأساسية فيه، وذلك وفقا لما جاء به التصميم المعماري السابق والذي تم وضعه من المهندس الذي يضع نفس النسب ويحدد استخداماتها وفقا لدقتر الشروط الذي يحدد مواصفات البناء⁽⁵⁸⁾.

وقد يكون المهندس المصمم هو المكلف بمهمة الإشراف على تنفيذ الأعمال وتتضمن هذه المهمة أمران وهما :

- إدارة الأعمال من ناحية والرقابة على حسن تنفيذها من ناحية أخرى⁽⁶⁷⁾، وبالتالي فإن دوره في هذا الشأن لا يقل أهمية عن دور واضع التصميم.
- إن حصول على رخصة البناء يمر بمراحل مختلفة، تبدأ بطلب يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة، من الأشخاص الذين أوجب عليهم المشرع ضرورة الحصول على الترخيص قبل

القيام بأي عمل من أعمال البناء، وفي جميع الأحوال يقدم الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار ويكون ذلك في خمسة نسخ مقابل وصل إيداع بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، ويسجل في الوصل تاريخ الطلب ونوع الوثائق المرفقة.

- ويرفق الطلب بمجموعة من المستندات منها ما يتعلق بالشخص كالمستندات المثبتة للملكية أو الوكالة القانونية... إلخ ومنها ما يتعلق بالبناء موضوع طلب الترخيص وتتمثل في مجموعة من التصاميم ورخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزئة.

وتصدر رخصة البناء عن جهات إدارية مختصة محددة قانونا كما سيأتي ذكره لاحقا، وعلى هذه الجهات قبل إصدارها أو رفضها أن تتقيد بمدة معينة، حتى تتمكن الجهات المختصة من دراسة الملف المتعلق بمشروع البناء، ومن التأكد من مدى مطابقة هذا المشروع لتوجيهات أدوات التعمير، أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وتكون رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالتين هما:

- حالة وجود مخطط شغل الأراضي، بصفته ممثلا للبلدية.
- حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، بصفته ممثلا للدولة، بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي⁽⁶⁰⁾.

وتكون من اختصاص الوالي في الحالات التي تحدث عنها قانون التهيئة والتعمير والتي يمكن حصرها فيما يلي⁽²¹⁾:

- البناءات والمنشآت المنجزة لإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية.
- البناءات الواقعة في المناطق الساحلية حسب مفهوم المادة 45 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

-البناءات الواقعة في المناطق الساحلية حسب مفهوم المادة 46 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا البناءات الواقعة في الأراضي الفلاحية حسب مفهوم المادة 48 من نفس القانون، وهذا في حالة ما إذا لم يكن هناك مخطط شغل الأراضي في المناطق المشار إليها .
وتكون الرخصة من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في الحالات المتمثلة في المشاريع ذات المصلحة الوطنية والجهوية .

وبعد تأكد الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء من مطابقة مشروع البناء المراد إقامته لتوجيهات التعمير، تصدر هذه الجهة قرار إداريا يقضي بمنح رخصة البناء.

وعند شروع المستفيد من القرار المرخص للبناء في الأعمال، يجب عليه أن يعلم رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة ويكون ذلك مقابل وصل يسلمه له⁽⁷²⁾، والهدف من هذا الإجراء هو التأكد من مدى حسن نية صاحب المشروع في تنفيذه للمرحلة الأولى من الترخيص.

قد تقضي الجهة المختصة برفض منح الترخيص، وذلك في حالة ما إذا تبين لها بأن مشروع البناء موضوع الطلب لا يتطابق مع توجيهات التعمير المعمول بها.

في هذه الحالة يمكن للمعني بالأمر القيام بإجراء التظلم الإداري، وفي حالة سكوت الإدارة أو رفضها للتظلم، يمكن رفع دعوى إلغاء أمام الجهة القضائية المختصة.

ومن بين ما جاء به القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإنجازها⁽⁷³⁾ هو ضرورة إرفاق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، التي تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت لإتمام هذه الأشغال وكان قد أشار في المادة الثانية منه إلى التعريف بمعنى الشبكات على أنها طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتهم .وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات تجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البناءات.

2.1.2.1.2. شهادة التعمير

حسب المادة 02 من المرسوم 91/176 السابق الذكر فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من كل الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.⁽⁷⁴⁾

ولاستصدار هذه الشهادة يتقدم المعني بطلب يشمل البيانات التالية: موضوع الطلب، هوية مالك الأرض، العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت، تصميم حسب الوضعية، وتصميم معد حسب الشكل الملائم .

ويودع هذا الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وخلال الشهرين التاليين يمكن الحصول على الشهادة إن تم قبول الملف وينبغي أن تبين شهادة التعمير ما يلي :

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الإرتفاقات.
- الهياكل القاعدية الموجودة أو المتوقعة.

3.1.2.1.2. رخصة التجزئة

تنص المادة 07 من القانون رقم 91/176 السابق الذكر أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

وهذا التعريف يثير لبسا بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم بينما هناك فرق بين الرخصتين، حيث أن المالك عندما يريد تقسيم ملكه إلى قطعتين يكون ملزما باستصدار شهادة التقسيم في حين إذا كان عدد القطع المراد انجازها ثلاثة أو أكثر فيكون المالك ملزما باستصدار رخصة التجزئة.⁽⁶⁴⁾

ويمكن للإدارة أن ترفض تسليم هذه الرخصة مستندة الى كون الطلب غير موافق لمخطط الأراضي المصادق عليه ولا لوثيقة التعمير التي تحل محلها ولا حتى للقواعد العامة للتهيئة والتعمير . وقد يتوقف تسليم الرخصة على⁽⁶⁴⁾ إجراء تحقيق عمومي تقترحه المصلحة المكلفة بدراسة الملف على السلطة المختصة والمساهمة في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تستفيد منها الأراضي العمومية، وكذا تخصيص بعض المواقع المهياة لبناء تجهيزات عمومية وبناءات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي.

4.1.2.1.2. شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم الوثيقة التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية على قسمين أو عدة أقسام .

ويقدم طلب شهادة التقسيم موقعا ومدعما بنسخة من عقد الملكية ومرفقا بالملف التالي :

- تصميم للموقع يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة ونقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد الأرض:
- التصاميم الترشيديّة.
- شبكات قابلة الإستغلال.
- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم .

ويرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، وتبلغ هذه الشهادة خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب في حالة الموافقة، وتحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

5.1.2.1.2. شهادة المطابقة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال التي يتكفل بها، استخراج شهادة مطابقة هذه الأشغال مع رخصة البناء .

ولاستصدار هذه الشهادة يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال 30 يوما من تاريخ الإنتهاء من الأشغال، تصريحاً بهذا، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحقق في مدى مطابقة الأشغال لجنة تضم

ممثلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومديرية التعمير، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة قبل ثمانية أيام على الأقل، ويعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة، وتسلم شهادة المطابقة إذا أثبت المحضر مطابقة الأشغال المنجزة. (65)

أما بالنسبة للقانون رقم 08/15 المذكور سابقاً، فقد تحدث عن إمكانية تحقيق المطابقة بالنسبة للبناءات التي هي في طور الإتمام (73) وهذا عن طريق تصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي. (73) وفي حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً، وفي هذا مراعاة من طرف المشرع لمصلحة صاحب البناء في إيقاف الأشغال في بدايتها لأجل المطابقة أفضل من آثار عدم المطابقة التي تثبت عند إتمام الأشغال كلية.

في حالة إثبات المطابقة فإن المستفيد يودع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لإستئناف الأشغال. (73) ويجب أن يتم الإستئناف في أجل ثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز (73)

6.1.2.1.2. رخصة الهدم

يخضع الهدم، سواء كان كلياً أو جزئياً إلى الحصول على رخصة، تسمى برخصة الهدم، والمنصوص عليها بدءاً من المادة 61 من القانون 91/176 السابق الذكر، وهذا عندما تكون البناءة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو عندما تكون البناءات سندا لبنايات مجاورة .

لرخصة الهدم أهمية في ميدان العقار المبني، إلا أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء، وهذا عندما يكون لموقع البناء المراد هدمه أهمية إستراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدينة بحي تجاري فهدم البناء يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار. (64)

قد ترفض الإدارة تسليم هذه الرخصة وتكون هنا مجبرة على تسبيب القرار، هذا ولا يمكن للإدارة في أي حال من الأحوال رفض تسليم رخصة الهدم إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهاء البناءة حتى وإن كانت مصنفة كمعلم تاريخي.

2.2.1.2. الجزاءات المترتبة على مخالفة الإجراءات الواجب إتباعها في مجال التهيئة و

التعمير

إن مهمة تطبيق قوانين حماية البيئة هي من صلاحية السلطات العامة التي تتمتع بامتيازات تمكنها من تحقيق المصلحة العامة، حيث تتميز هذه القوانين بميزة الإلزام الذي يظهر عادة من خلال العبارات المستعملة في النصوص كعبارة "يجب" أو "لا يمكن" أو "يعاقب القانون... إلخ، ويختلف الجزاء المترتب على مخالفة الإجراءات الواجب إتباعها في مجال البيئة، وقد يكون هذا الجزاء جزائياً أو إدارياً أو حتى مدنياً، وفيما يخص القواعد المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير فيتميز الجزاء المترتب على مخالفتها بالطابع العقابي، حيث يعتبر الخروج عنها جريمة. (75)

ولقد أكد المشرع الجزائي هذا الطرح من خلال تجريمه للأعمال المخالفة للنظام القانوني لأعمال البناء، ويتجلى لنا هذا بوضوح من خلال قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التشريعي 94/07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

يمكن تحديد الجرائم التي تحدثت عنها المادة 50 من المرسوم التشريعي 94/07 على ثلاث

أصناف :

- الصنف الأول: جريمة البناء بدون ترخيص.
- الصنف الثاني: جريمة تشييد بناءة لا تطابق مواصفات رخصة البناء.
- الصنف الثالث: جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار. (64)

1.2.2.1.2. جريمة البناء بدون ترخيص

و هي الجريمة التي نص عليها المرسوم التشريعي 94/07 السابق الذكر والذي لم يضع لها تعريفا مما يدعونا نلجأ إلى التعريف المقدم من طرف الفقهاء الذين يعرفونها بأنها :
"الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء مباني جديدة، أو إقامة أعمال مثل الأسوار والسيارات وما شابهها، أو التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو هدم مباني قديمة أو إجراء أي تشطيبات خارجية مثل تغطية واجهات المباني القديمة بالبياض وخلافه، وقبل الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المكلفة بشؤون التنظيم.⁽⁷⁶⁾" أما عن العقوبة المقررة لهذه الجريمة فقد تطرقت له المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94/07 ونص على أنه تحدد المخالفات موضوع العقوبات المالية ومبالغ الغرامات الجزافية كما يلي:

- تشييد بناية دون رخصة بناء:
- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية : ألفا دينار (2000دج)
- تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو ملكية تابعة للغير : ألف وخمسمائة دينار. (1500دج)
- تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض خاصة : ألف دينار (1000دج).

2.2.2.1.2. جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء

ويمكن تعريف هذه الجريمة على أنها "تلك الجريمة التي يقوم فيها الجاني بأي عمل من أعمال البناء سواء تشييد مباني جديدة، أو تمديد المباني القديمة، أو التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ،على أن تكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء ، لا سيما فيما يتعلق بالأصول الفنية في التصميم والإشراف على التنفيذ وكذا القواعد المتعلقة بمظهر البناءات وعلوها وحجمها وموقعها ومدى احترامها لكل مقتضيات الأمن والصحة."

أما عن العقوبة المقررة لهذه الجريمة فقد نصت عليها الفقرة الثانية من المادة 50 من المرسوم التشريعي 94/07 السابق الذكر كما يلي:

- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء :
- تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة 10% المقررة : أربعة مائة دينار (400دج)
- تجاوز معامل شغل أرضية يفوق نسبة 10% المقررة : تسع مائة دينار (900دج)
- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها يقل عن نسبة 10% المقررة : أربع مائة دينار (400دج)
- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها يقل عن نسبة 10% المقررة تسعة مائة دينار دج
- عدم احترام الارتفاع المرخص به : تسعة مائة دينار (900دج) عن كل مستوى، أو ثلاثمائة دينار (300دج) عن كل متر يضاف انطلاقا من الحد المرخص به.
- الإستيلاء على ملكية الغير : ثمان مائة دينار (800دج).
- تعديل الواجهة : خمسمائة دينار (500دج).
- انجاز منفذ : سبعمائة دينار (700دج)

3.2.2.1.2. جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

يمكن تعريف هذه الجريمة بأنها "الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بوضع لافتة مرئية من الخارج، توضح مراجعة رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وتاريخ إفتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذلك إسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز مع عدم التصريح بتاريخ فتح الورشة أو إتمام الأشغال."

وقد نصت الفقرة الثالثة من مادة 50 من المرسوم التشريعي 94/07 على العقوبة المقررة لهذه الجريمة كما يلي:

- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:
- عدم وضع لافتة مبنية لمراجعة رخصة البناء: مائتان دينار (200) د.ج.
- عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال: مائتان دينار (200) د.ج.

ويتم معاينة هذه الجرائم⁽⁶⁴⁾، حسب المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94/07، زيادة على ضباط الشرطة القضائية وأعاونها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، من طرف مفتشي التعمير، والمهندسون المعماريون والمهندسون والمتصرفون الإداريون، والتقنيون السامون، والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير في الولاية فيحق لهؤلاء الأشخاص أن يقوموا بعد معاينة مخالفة البناء بتحرير محضر بذلك فضلا عن الأمر بتحقيق المطابقة أو توقيف الأشغال، وإخطار الجهة الإدارية المختصة .

إلى جانب هذه الجرائم يمكن ذكر جرائم أخرى لم يتطرق لها المرسوم التشريعي 94/07 السابق الذكر الذي ركز على تجريم عمل واحد من أعمال البناء وهو "التشيد" بدون ترخيص، دون تجريم بقية الأعمال الأخرى في حالة القيام بها بدون ترخيص، وبالتالي يمكن الحديث عن⁽⁶⁰⁾:

جريمة تغيير البناء القائمة أو تدعيمها أو تسيبها بدون ترخيص

ويمكن تعريف هذه الجريمة بأنها "الجريمة التي يقوم فيها الجاني بتغيير معالم البناء القائم وذلك بتعلية الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، أو تدعيمها، وذلك بتقويتها أو إزالة ما بها من خلل، أو تسيبها وذلك بإقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للمبنى، دون الحصول على رخصة البناء من الجهات الإدارية المختصة (60)

جريمة عدم تجديد الترخيص بعد انتهاء المدة

حيث يعتبر الإستمرار في الأشغال دون تحديد رخصة البناء جريمة .

جريمة عدم التوقيع على الرسومات من قبل مهندس معماري معتمد

حيث يمكن تعريف هذه الجريمة بأنه "الجريمة التي تكون فيها الرسومات المعمارية أو الإنشائية التنفيذية، التي تبين أساسا، أساسات المبنى وهيكله الإنشائي وحجم البناء وتقسيماته أو مكوناته، كما تبين فضلا عن ذلك المواد والألوان المناسبة⁽⁷¹⁾، أو أية تعديلات على هذه الرسومات، غير موقع عليها من طرف مهندس معماري معتمد."

جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف

والتي يمكن تعريفها بأنها "الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه التنفيذ كل في نطاق اختصاصه، الأصول الفنية الواجب مراعاته عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ."⁽⁷⁵⁾

جريمة البناء خارج خط التنظيم-

ويقصد بخط التنظيم "ذلك الخط المعتمد الذي يمكن من خلاله تحديد معالم الطريق الذي يفصل بين الأملاك الخاصة والأملاك العامة، حيث يتعبّر كل من أقام أعمالا خارج هذا الخط مرتكب لجريمة."⁽⁷⁵⁾

ويمكن تعريف هذه الجريمة على أنها "الجريمة التي يقوم فيها الجاني بتشيد بناية جديدة أو تمديد بناية قائمة أو تدعيمها أو تسيبها، في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم، المبين لمعالم الطريق، حدود الأملاك العامة والخاصة، دون الأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات اللازمة لاتساع الطرق وأسس التخطيط السليمة."⁽⁷⁷⁾

أما عن العقوبة المطبقة على هذه السلسلة من الجرائم، فأمام غياب النص عليها وعدم تضمن - نص المادة 50 من المرسوم التشريعي 64/07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري - لها، فإن النص الوحيد الذي يبقى بحوزتنا والذي يمكن تطبيقه عليها، هو نص المادة 77 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽⁶⁰⁾، الذي تحدث عن جرائم المباني بصفة عامة دون تعدادها أو التفصيل فيها، والذي نص على ما يلي :

«يعاقب القانون بغرامة تتراوح ما بين 3000 و300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون، والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه، ويمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة... إلخ.»
 إن إضفاء الطابع العقابي على الجرائم المرتكبة مخالفة لنظام التهيئة والتعمير، يؤكد أهمية هذه القواعد وضرورة احترامها، لأجل الحفاظ على بيئة عمرانية منسجمة ومتناسقة.

2.2. القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الحضري في المجال الصناعي

إن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق، وتدعيم فكرة الإستثمار من الناحية القانونية، يتطلب منا الحسم بدقة في مسألة العقار الصناعي، باعتباره الوسيلة المثلى للإستثمار، إلا أن هذا الإستثمار يجب أن يتم في إطار قواعد تسيير، تحاول التوفيق بين المجال الصناعي وعدم الإضرار بالبيئة.
 وبما أن المجال الصناعي يعتبر مجالا يشكل خطورة كبيرة على البيئة بالنظر إلى الآثار السلبية التي تنجم عن ممارسة النشاط الصناعي، فقد أحاطه المشرع بجملة من الشروط يجب على الشخص الذي يود إنشاء منشأة صناعية، أن يحترمها وأن يتقيد بها وفي حالة إخلاله بها يكون متعرضا للجزاء. هذا ما سنتناوله في مطلبين، حيث نتعرض في المطلب الأول إلى قواعد تسيير واستغلال العقار الصناعي، وإلى الجزاءات المترتبة على الإخلال بها في المطلب الثاني.

1.2.2. قواعد تسيير العقار الصناعي

لقد اهتم المشرع الجزائري في الفترة الأخيرة بفكرة العقار الصناعي، وبمفهوم الإستثمار، وذلك من خلال البحث عن ضوابط قانونية وإدارية للتنظيم و الإستغلال و حدد قواعد التسيير العقاري الصناعي بشكل يحقق تنمية الصناعة دون أن يهمل الجانب البيئي ضمن هذه القواعد .
 فرسم حدود إستغلال هذا العقار، بوضعه لجملة من قواعد التسيير بصفة عامة في المراسيم التي تولت تنظيم هذا المجال، إلى جانب فكرة المنشآت المصنفة التي تضمنها القانون المتعلق بالبيئة والتنمية المستدامة أين ضبط بصفة دقيقة فكرة الإستثمار الصناعي ضمن مفهوم المنشآت المصنفة لأجل الفصل بين تقدم وتيرة التصنيع والمحافظة على البيئة .

1.1.2.2. حدود استغلال العقار الصناعي بصفة عامة

يعرف العقار الصناعي بأنه الوعاء الذي يخصص لممارسة النشاطات الصناعية وهو مقسم إلى ثلاث أنواع تتمثل فيما يلي:

- المناطق الصناعية :التي ظهرت، بصور القانون 73/45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية.
- المناطق الخاصة :وكان ظهورها في إطار قانون 93/12 المتعلق بترقية الإستثمار، وهي تنقسم إلى نوعين:
- المناطق المطلوب ترقيتها.
- مناطق التوسع الإقتصادي .
- المناطق الحرة :التي جاءت في إطار قانون 93/12 السابق الذكر.

-والمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة :التي جاءت في إطار قانون 01/16 المتضمن تطوير الإستثمار.

- ويتم استغلال العقار الصناعي وفقا لشروط معينة منها شروط قانونية وأخرى إدارية:
- فمن بين الشروط القانونية التي جاءت لتقيد استغلال العقار الصناعي لأجل حماية البيئة نجد، المرسوم التنفيذي رقم 84/55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية التي نص على أنه :
- يجب على المتعامل عند تهيئته للمنطقة أو التجزئة العقارية المملوكة له، أن يحترم مبادئ حماية البيئة، وذلك حتى ولو كانت التجزئة غير مبنية أو سيتم استعمالها كمستودع فقط .

- يتحمل المتعامل مسؤولية عبء القيام بجميع الإجراءات اللازمة والتجهيزات الضرورية للتخلص أو لمعالجة كل الأضرار المحتملة، والتي تمس مباشرة بالمصلحة العمومية، بالزراعة، بالمياه المستهلكة، وكذلك الحال فيما يتعلق بالدخان المتصاعد من مصانعه، والنفايات الغازية والصلبية (78)
- كما نجد النص في إطار المرسوم التنفيذي 94/320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، على ما يلي:
- يجب على أي متعامل في المناطق الخاصة المحافظة على البيئة وحمايتها ونقل المواد الخطيرة ومعالجتها داخل المنطقة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به...
- يجب أن يتضمن النظام الداخلي للمنطقة، والعقود الواردة عليها، القيود التي تسمح بالتأكد بأن الإرتفاعات وأنظمة التعمير، وكذا التدابير الخاصة بالنظافة والأمن قد احترمت .
- 2. أما بالنسبة للشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي، فهي ترتبط أساساً بمخطط التوجيه للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، اللذان يتوليان مسؤوليات تنظيم استغلال العقار الصناعي وموقعه، وذلك أساساً مدى احترام تحقيق المنفعة العامة، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي :

-الشروط الإدارية الخاصة بالتهيئة والتعمير

حيث أنه تحقيقاً للمنفعة العامة والاستغلال الدائم والحسن للعقار الصناعي، اشترط المشرع بعض الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير لاستغلال العقار، فألزم أن يكون إنجاز البناءات مهما كان نوعها أو استعمالها، صناعياً أو تجارياً بناءً على رخصة بناء تقدم من المصالح المعنية لذلك، والتي يمكن رفضها إذا كانت المنشآت الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة (79).

كما يقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيقاً إدارياً تراه مناسباً للمشروع ويسمى "تحقيق الملائمة" بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية وخاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو بالإنسان نفسه، وهو شرط يعتبر ضرورياً ومن النظام العام عند تهيئة أو إنجاز أي عقار صناعي، كما يرتبط منح رخصة البناء على نتيجة هذا التحقيق (79).

كما يجب أن يرفق طلب رخصة البناء لانجاز مؤسسة صناعية تحت طائلة عدم القبول، بمذكرة مرفقة بالبيانات التي تسمح بتبيان مستوى الضجيج المنبعث من المؤسسات .

فيما يخص رخصة التجزئة، فإنها تحتوي على شروط يجب توافرها تحت طائلة عدم القبول كذلك نذكر منها:

- تحديد مستوى الضجيج المنبعث والإنبعاثات الكهرومغناطيسية بالنسبة لقطع الأراضي المجزأة (61)، ويتم هذا الإجراء بعد أن يقوم الوالي بتحقيق عمومي في إطار صلاحيات الضبط الإداري.
- لا يتم الحصول على قرار إنشاء مؤسسة صناعية إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق ما يسمى بدراسة التأثير (80).

-الشروط الإدارية العامة

ونذكر من هذه الشروط التي نجدها متفرقة في قوانين أخرى ما يلي :

- يشترط على كل مؤسسة عمومية أو خاصة، وكل وحدة صناعية تعتبر ملحوظاتها عوامل ملوثة للبيئة، أن تزود بمنشآت للتصفية، وأن تقوم بمطالبة بتجهيزاتها مع معايير طرح النفايات، وأن تقوم بالمعالجة المناسبة لنفاياتها.

-بالنسبة لقانون الغابات

يشترط لاستغلال المحاجر والمقالع في الوديان، حصول المتعامل على رخصة تسمى رخصة الإستغلال تمنح من طرف الوزارة المكلفة بالغابات وهذا بعد دراسة مدى تأثير هذا الإستغلال على اندثار الغابة أو الوادي (70).

ونشير هنا أن الغابات والوديان تعتبر من الأملاك الوطنية العمومية للدولة التي لا يجوز استغلالها وإنما يجوز استعمالها بشكل لا يؤثر على طبيعتها أو يغيرها، لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة إلى

جانبا أنها تعتبر من الثروات الطبيعية التي لا يجوز استغلالها بصفة متخصصة، و هو الأمر الذي جعل المشرع يشترط لاستعمالها ضرورة الحصول على رخصة الاستغلال.

بالإضافة إلى ما ذكر، هناك أمر مهم يتعلق بكيفية استغلال العقار الصناعي، يتمثل في إفراز المواد الخطيرة وفي بعض الأحيان السامة، ورميها في مجاري المياه،

مما يتسبب في تلويثها للمياه من جهة وانتشار الأمراض عن طريق المياه من جهة أخرى، مما جعل المشرع ينتبه إلى خطورة الأمر، فأحاطه بإجراء يتضمن الحد من هذه التجاوزات، ويتمثل هذا الإجراء في " رخصة الصب " المنصوص عليها بموجب مرسوم 93/160 الذي حدد مفهوم التصريف على أنه "كل صب أو تدفق أو إيداع مباشر أو غير مباشر لنفاية صناعية سائلة في وسط طبيعي⁽⁸¹⁾، ويتم تسليم هذه الرخصة من طرف الوزير المكلف بالبيئة بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالري.⁽⁸¹⁾

وفي حالة عدم مطابقة التصريف لما تضمنته رخصة الصب فإن المشرع يخول لمفتشي البيئة بعد إنذار الوالي المختص، لصاحب الجهاز أن يتخذ التدابير التي تجعل التصريف مطابقا لمضمون الرخصة، وفي حالة عدم معالجة هذا الأمر، فإن الوالي يقرر الإيقاف المؤقت لسير التجهيزات.⁽⁸¹⁾ و حماية المياه من الصب العشوائي قد أكد عليه المشرع في قانون 03/10 .⁽⁹⁾

المشرع الجزائري لا يستثنى عند تقييده لسلطة استعمال العقار الصناعي، عدم تأثير هذه الأخيرة على الهواء باعتباره عنصرا من عناصر البيئة وباعتبار ممارسات النشاط الصناعي من أكبر العوامل المهددة والمدمرة لهذا العنصر، حيث نص في قانون 03/10 على أنه، تخضع عمليات بناء واستغلال واستعمال البنايات والمؤسسات الصناعية... إلى مقتضيات حماية البيئة وتقادي إحداث التلوث الجوي والحد منه⁽⁹⁾، وأجبر المتسبب في الانبعاثات الملوثة للجو أو افتقار طبقة الأوزون على اتخاذ التدابير الضرورية لإزالتها أو تقليصها.⁽⁹⁾

2.1.2.2. حدود استغلال العقار الصناعي في إطار المنشآت المصنفة

حرصا من المشرع الجزائري على أن يضبط ممارسة النشاط الصناعي في حدود لا تطل البيئة والثروات الطبيعية، أتى بفكرة المنشآت المصنفة كغيره من التشريعات الأخرى حيث تتطلب إقامتها إجراءات خاصة تتجسد في الحصول على الرخصة.

يقصد بالمنشآت المصنفة، المصانع والورشات والمشاغل ومقاع الحجارة والمناجم، وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي، عمومي أو خاص، وقد تتسبب في أضرار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية، أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار⁽⁹⁾

ويعرفها المشرع المصري في المادة الأولى من القانون رقم 453 لسنة 1954 الخاص بالمجالات الصناعية والتجارية وغيرها من المجالات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة، بأنها "كل منشأة من البناء أو الخشب أو الألواح المعدنية أو أية مادة أخرى في أرض فضاء أو في العائمات أو أية وسيلة من وسائل النقل البري أو النهري أو البحري."⁽³⁾

ونجد أن المشرع الجزائري قد قسم المنشآت المصنفة إلى نوعين: منشآت خاضعة للترخيص بالنظر إلى الأخطار والمساوئ التي تتجم عن استغلالها ومنشآت خاضعة لتصريح وهي تلك المنشآت التي لا تسبب أي خطر أو مساوئ للمصالح المنصوص عليها في القانون.⁽⁹⁾

وتخضع إقامة المنشآت المصنفة إلى إجراءات يجب إتباعها من طرف المتعامل، ففيما يتعلق بإجراءات الحصول على الترخيص فإن القانون يتطلب ضرورة إيداع طلب الترخيص لدى السلطة المانحة له، يشمل هذا الطلب المعلومات الخاصة بصاحب المنشأة ومعلومات خاصة بالمنشأة تركز على الموقع بالدرجة الأولى.⁽⁸²⁾

وتركيز المشرع الجزائري على الموقع، هو محاولة منه للحفاظ على المناطق الفلاحية أو الساحلية أو المناطق ذات القيمة التاريخية أو الأثرية، حيث أنه بالنسبة للأقاليم ذات الميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية أو ميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، فإن النصوص التشريعية والتنظيمية هي التي تضبط الإلتزامات الخاصة بها في مجال استخدامها، وإقامة البنايات والتسييج وتهئية محيط التراث الطبيعي⁽²¹⁾

فيما يخص الأراضي الفلاحية فإن حقوق البناء لا بد أن تنحصر في البناءات الضرورية للإستغلالات الفلاحية⁽²¹⁾، وبالنسبة للسواحل فإنه يمنع أي بناء على قطعة ارض تقع على شريط ساحلي عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ وتقاس هذه المسافة أفقياً من نقطة أعلى المياه.⁽²¹⁾

إلى جانب شرط الموقع، هناك شروط قانونية أخرى منها تحديد طبيعة الأعمال التي يراد القيام بها وحجمها وكذا أساليب الصنع التي ينتجها المعني بالمواد التي يستخدمها والمنتجات التي يصنعها مما يسمح بتقدير الأخطار والمضايقات التي تتسبب فيها المنشأة⁽⁸²⁾، كما يتطلب إضافة إلى ذلك دراسة الآثار المنصوص عليها في قانون حماية البيئة.⁽⁹⁾ وهنا نجد أن المشرع قد ركز على المقاييس التقنية التي تسمح للإدارة المختصة برفض أو تسليم الرخصة.

وبعد تقديم الطلب تقوم الإدارة بمنح الرخصة الخاصة بالمشروع بعد تحقيق علني، وفتح سجل لأراء الجمهور. وتحديد الموقع الذي يتم فيه إعلام الجمهور عن طريق التعليق الإشهاري، كما تقدم نسخة من طلب الرخصة إلى المصالح المعنية بالفلاحة والري والصحة والشؤون الإجتماعية ومفتشية العمل والتعمير والبناء والصناعة والتجارة والسياحة من أجل إبداء الرأي.⁽⁸²⁾ ثم في الأخير يتم استدعاء المعني بالرخصة لتقديم مذكرة إجابة وتعد هذه الإجراءات بمثابة ضمانات للجمهور من خلال المساهمة في إعداد القرار. كما يمكن رفض الطلب بالترخيص، وفي هذه الحالة يجب تبليغ المعني بالأمر مع تعليل الإدارة المختصة لرفضها.

ويمكن إلى جانب هذا أن يكون قرار الترخيص مؤقتاً وهذا في الحالتين:

- حالة تطبيق أساليب جديدة للعمل في المنشأة .
- حالة توقع تحويل في الأراضي المجاورة التي يعترم إنجاز المنشأة عليها، أو أن يمس ظروف الإسكان أو طريقة استعمال الأراضي⁽⁸²⁾.

2.2.2. الجزاءات المترتبة على الإخلال بقواعد تسيير العقار الصناعي

تختلف الجزاءات التي يفرضها القانون على مخالفة القواعد المتعلقة بقواعد تسيير العقار الصناعي، فقد تكون هذه الجزاءات إدارية أو جزائياً أو حتى مدنية.

1.2.2.2. الجزاءات الإدارية

تستعين الإدارة بوسائل كثيرة كجزاء لمخالفة الإجراءات المتعلقة بتسيير العقار الصناعي تبدأ في غالب الأحيان بالإخطار الذي تواجه به الإدارة المعني بالنشاط الصناعي المضر بالبيئة، تنبهه من خلاله بأنه في حالة عدم اتخاذ الإجراءات الكافية لجعل النشاط الصناعي مطابقاً للقانون، فإنه سيخضع للجزاء.

وقد نص المشرع الجزائري على الإخطار بخصوص استغلال المنشآت المصنفة، حيث يقتضي بأنه في حالة وقوع أخطار أو مساوئ تضر البيئة، يقوم الوالي بإخطار المستعمل ويحدد له أجلاً لإتخاذ التدابير الضرورية لإزالة الخطر أو الأضرار المثبتة.

وقد يتعدى الأمر مرحلة الإخطار إلى الجزاء المتمثل في سحب الترخيص الذي يعرف بأنه " تجريد القرار الإداري من قوته القانونية بالنسبة للماضي والمستقبل بواسطة السلطة الإدارية المختصة".⁽⁸³⁾ وبالرغم من القواعد المسلم بها في القانون الإداري والتي تقتضي بأن القرارات الفردية لا يجوز سحبها إلا استثناءً، وفي الحالات التي لا ترتب حقوقاً مكتسبة، إلا أنه في مجال حماية البيئة فإن الإدارة رغم أنها هي التي تصدر قرارات الترخيص بما تتمتع به من سلطة تقديرية، ورغم اكتساب الأفراد لحقوقهم بمقتضى هذه التراخيص فإنه يجوز لها سحبها في حالة ارتكاب مخالفات من طرف المستغل. وسلبالمواطن المستغل لحقه الذي اكتسبه بموجب الترخيص تبرره المصلحة العامة الأولى بالرعاية وهي العيش في بيئة غير ملوثة.

يعد أسلوب سحب الترخيص من أهم وسائل الضبط الإداري في مجال حماية البيئة لأنه يتعلق أساساً بالمشاريع ذات الأهمية الخاصة والأضرار الخطيرة على البيئة.⁽³⁾

ونجد أن المشرع الجزائري لم يتكلم بشكل واضح عن سحب الترخيص في قانون 03/10 عند تطرقه للمنشآت المصنفة، إلا أنه أشار لوجوده بصفة غير مباشرة عندما وضع النقاط التي تحدد عن طريق التنظيم، والتي كان من بينها "سحب الرخصة" مما يدل على أن المشرع لم يستثنى المنشآت الصناعية من جزاء سحب الرخصة.⁽⁹⁾

وقد يصل الأمر في حالة أخرى إلى وقف النشاط، وهو عبارة عن تدبير من التدابير الإدارية التي تلجأ إليها الإدارة في حالة وقوع خطر بسبب مزاولة المشروعات الصناعية، يؤدي على تلويث البيئة أو المساس بالصحة العمومية، ويكون بطريقة نهائية أو مؤقتة.⁽⁸³⁾

وقد تكلم عنه المشرع الجزائري في المادة 25 من القانون 03/10، إلا أن الملاحظ أنه يتكلم عن الإيقاف المؤقت وليس النهائي عندما نص على أنه (...). يوقف سير المنشأة إلى حين تنفيذ الشروط المفروضة (...).

إلى جانب هذه الجزاءات المذكورة يمكن للإدارة أن تلجأ إلى وسائل أخرى كفرض رسم على المستعمل للحد من التلوث، وقد ظهرت هذه الوسيلة لأول مرة في قانون المالية لسنة 1991⁽⁸⁴⁾، وبهذا يكون المشرع قد طبق قانون مبدأ التلوث الدافع الذي نص عليه قانون 03/10⁽⁹⁾ إلا أن هذه الوسيلة لا يمكنها أن تحقق الردع المطلوب إلا إذا كانت قيمة الرسم معتبرة وتوازي الضرر الواقع.

2.2.2.2. الجزاء العقابي

إن المساس بالبيئة أمر لا يستهان به، والجزاء المترتب عليه ليس إداريا فقط وإنما هو عقابي حيث يعتبر جريمة، مثلما بينا ذلك بخصوص مخالفة القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ويعتبر النشاط الصناعي من الأمور التي تشكل خطرا كبيرا على عناصر البيئة مما جعل المشرع يخصها بالجزاء العقابية.

إن أغلب الجرائم الماسة بحماية البيئة هي مصنفة إلى جنح أو مخالفات . من تطبيقات هذه الجرائم في القانون الجزائري للبيئة، تلك الجرائم التي تلوث الجو عن طرق انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السائلة أو الصلبة، حيث يعاقب المتسبب فيها بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) (إلى خمسة عشر ألف دينار جزائري (15000)).⁽⁹⁾

والجرائم التي تمس بالوسط المائي حيث يعاقب حسب القانون 03/10 بالحبس لمدة سنتين و بغرامة قدرها خمسمائة ألف دينار (500000 دج)، كل شخص يرمي أو يفرغ أو يترك تسربا في المياه السطحية أو الجوفي أو في مياه البحر.⁽⁹⁾

كما أن يعاقب بالحبس لمدة سنة وبغرامة قدرها خمسمائة ألف دينار (500000 دج)، كل من استغل منشأة دون الحصول على ترخيص⁽¹⁾، وبالحبس لمدة سنتين وبغرامة قدرها مليون دينار (1000000 دج)، لكل من استغل المنشأة خلافا لإجراء قضى بتوقيف سيرها أو غلقها.

ويعد ترتيب مثل هذه الجزاءات تأكيد على صفة الإلزام للقاعدة القانونية، لأجل ضمان احترامها من طرف المخاطبين بها .

3.2. القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الريفي

في هذا المبحث سنتطرق إلى مختلف الوسائل القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري لأجل تقييد ملكية العقار الريفي بخصوص كل من الأراضي الفلاحية والمواقع والمساحات المحمية وهذا من خلال المطلبين التاليين:

1.3.2. القواعد البيئية المقيدة لملكية العقار الفلاحي

تعد المحافظة على الفلاحة، إلى جانب كونها ركيزة من ركائز الإقتصاد الوطني واحدة من أهداف قانون حماية البيئة، على اعتباره يصبوا إلى حماية كل العناصر الطبيعية والتي من بينها التربة والنباتات وحتى الحيوان، إذ أن حماية الفلاحة هي حماية هذه العناصر الثلاث، (فالنشاط الفلاحي إما أن

يكون زراعيًا أو خاصًا بإنتاج الحيوانات (كما أنه يصبو إلى تحقيق تنوع بيولوجي وتنمية مستدامة ونظام بيئي متكامل).⁽⁹⁾

العقار الفلاحي هو ذلك الوعاء المخصص للنشاطات الفلاحية حيث تعرف الأراضي الفلاحية بأنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويًا أو خلال عدة سنوات إنتاجًا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكًا مباشرًا أو بعد تحويله.⁽⁸⁵⁾

والنظام القانوني للأراضي الفلاحية الخاصة لم يكن نظامًا ثابتًا بل عرف عملية مد وجزر على مر سنوات عديدة، من تقلص في ظل نظام الثورة الزراعية إلى اتساع في ظل قانون التوجه العقاري. فقبل أن نتطرق في الفرع الثاني إلى مظاهر تقييد الملكية العقارية الفلاحية، سنتطرق في الفرع الأول إلى توسع وتعزيز مكانة هذه الملكية وهذا كما يلي :

1.1.3.2. الملكية الفلاحية الخاصة في ظل التوجه الجديد

منذ الإستقلال وإلى غاية الثمانينات ، عملت الدولة على دعم الملكية الجماعية وتقليص في الوقت نفسه مكانة الملكية الخاصة، ووضعت وسائلًا لتحقيق ذلك وصلت إلى حد الإستحواذ على ملكية الخواص، وقد كان هذا في إطار الثورة الزراعية.⁽⁸⁶⁾

لكن سرعان ما تغير الوضع، مع تغير الإيديولوجيات السائدة في البلد، وتغير السياسة الإقتصادية، الأمر الذي تجسد في توسع مجال الملكية الخاصة مقارنة مع الملكية العامة وهو ما انعكس على ملكية الأراضي الفلاحية إذ بدأت تعرف توسعًا من جهة بموجب قانون الإستصلاح ، ورد الإعتبار من جهة أخرى بموجب قانون التوجيه العقاري وهو ما سنتناوله كما يلي :

1.1.1.3.2. توسيع نطاق الملكية الخاصة عن طريق الإستصلاح

يعتبر قانون 83/18، الخطوة الأولى لفتح المجال أمام اكتساب الملكية الفلاحية الخاصة بعد انقضاء الفترة التي ساد فيها توسع الملكية الجماعية.

ويعد الإستصلاح، كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة، صالحة للإستغلال، ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغرس والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها.⁽⁸⁷⁾

هذا المفهوم يعتبر تطبيقًا لما يعرف في الشريعة الإسلامية بإحياء الأراضي المواتة ، كما جاء في حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم : "من أحيا أرضًا ميتة فهي له"، والإحياء باتفاق الجمهور هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة، بإزالة العوائق واستخراج الماء وتهئية التربة.⁽⁸⁸⁾

ومن بين الأهداف التي أراد أن يحققها المشرع من خلال هذا القانون هو تشجيع الإعتدال على الثروة الدائمة لضمان الأمن الغذائي وتشجيع الملكية الفردية.

وتقوم حسب نص المادة 05 من قانون 83/18، الجماعات المحلية بتحديد المناطق التي يمكن إكتساب ملكيتها عن طريق الإستصلاح، إلا أن المرسوم 83/724 قد أجاز أيضًا للخواص المترشحين أن يشاركوا في تحديد مواقع الأراضي.⁽⁸⁹⁾

وينص القانون على أن الأراضي التي يمكن أن تكون مجالًا لتطبيق الإستصلاح هي تلك الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة، التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الإستصلاح.⁽⁸⁷⁾

لقد حدد المرسوم 83/724 إجراءات اكتساب الملكية فلاحية عن طريق الإستصلاح، حيث يقوم المعنى بالأمر بتقديم طلب للجنة التقنية للدائرة التي توجد بها قطعة الأرض المراد إستصلاحها، يرفق الطلب بملف يتكون من الوثائق المبينة لتحديد موقع الأرض أو القطعة الأرضية المرغوب فيها، ومساحتها التقريبية وبرنامج عملية الإستصلاح.

بعد هذا تقوم اللجنة التقنية بدراسة هذا الملف وإبداء الرأي في إمكانية الإستصلاح ويتم إرسال الملفات المصحوبة برأي اللجنة إلى المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها القطعة الأرضية، ثم

ترسل هذه الملفات إلى الوالي المختص إقليميا للموافقة عليها، وتقوم بإرسال قراره مصحوبا بمداومات للمجلس الشعبي البلدي ومخطط القطعة الأرضية إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة، لإعداد عقد ملكية مشفوع بشرط فاسخ، يرفع إذا ما ثبت عن طريق لجنة معاينة الإستصلاح أن الإستصلاح قد تحقق فعلا.

لقد ساهم قانون 83/18 بشكل معتبر في تشكيل مجال للملكية الفلاحية الفردية وإعطاء الفرصة للخواص للإستثمار في الموارد الطبيعية دون إهمال فرحس الرقابة على مدى محافظتهم على قيمتها الطبيعية التي تدعم التنوع البيولوجي والتنمية المستدامة.

2.1.1.3.2. رد الاعتبار للملكية الفلاحية الخاصة من خلال قانون التوجيه العقاري

لقد صدر قانون التوجيه العقاري في ظل الإيديولوجية التي كرسها دستور 1989 الداعية للإفتتاح الإقتصادي ومنه تعزيز الملكية الفردية .

لقد كان وراء اقتراح قانون التوجيه العقاري دوافع ، منها إيجاد حل للوضعية التي آلت إليها الملكية الفلاحية الخاصة بسبب المنازعات الناجمة عن تطبيق الأمر المتعلق بالثورة الزراعية ، وكذلك إيجاد قواعد استغلال عقلائي للأراضي الفلاحية للنهوض بالقطاع الفلاحي.⁽⁸⁸⁾

ولعل أهم ما جاء به هذا القانون هو إلغاء الأمر المتضمن الثروة الزراعية، ومن مظاهر رد الإعتبار للملكية الفلاحية من خلال هذا القانون ما يلي:

• إرجاع الملكية المؤممة لأصحابها الأصليين وهو ما نستشفه من نص المادة 76 المعدلة والمتممة بموجب الأمر 95/26⁽⁹⁰⁾ التي نصت على أنه "تسترجع حقوق الملكية للأشخاص ذوي الجنسية الجزائرية والذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 71/73

"

وكان هذا بشروط تتمثل عموما في:

- أن يكون المالك الأصلي شخصا طبيعيا وجزائري الجنسية .
 - أن لا يكون قد سلك سلوكا معاديا لحرب التحرير.
 - أن لا يكون قد حصل على الأرض عن طريق معاملات عقارية مع المستعمر خلال حرب التحرير أو بعدها .
 - أن لا يكون قد حصل على أرض تعوضها أو على مساعدات مالية .
 - أن لا يكون قد استفاد من أراضي في الإطار الذي حددته أحكام القانون 87/19 .⁽⁹¹⁾
 - أن تبقى الأرض المؤممة محافظة على طابعها الفلاحي.
 - أن لا تؤدي المساحة المتقطعة إلى إعادة النظر في المستثمرة القائمة .
 - أن لا تكون الأرض المعنية قد تم إصلاحها.
 - كما أن هذا القانون قد أعاد أيضا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين وكان هذا بشروط لا تختلف كثيرا عن الشروط المتعلقة بإرجاع الأراضي المؤممة إلى ملاكها، فقط أضاف شرطا⁽⁹⁰⁾، يتعلق بعدم مخالفة المعاملات التي اكتسب بها المالك هذه الأرض، للتشريعات والتنظيمات المعمول بها لاسيما المرسوم 62/03⁽⁹²⁾ ، الذي ينص على أنه يجب التصريح عن كل البيوع التي تمت منذ 01/07/62 أمام البلدية الواقع بها العقار.
- من خلال هذا تبين لنا توسع الملكية العقارية، من خلال القانونين المذكورين، إلا أن هذا لا يكفي للوصول إلى تحقيق أهداف قانون حماية البيئة، بل يجب أن يتبع هذا بضرورة المحافظة على طبيعة هذه الأراضي الفلاحية وهذا من خلال الرقابة المفروضة عليها.

2.1.3.2. ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية

إن ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية في إطار الملكية الفلاحية الخاصة، قيد مفروض على المالك يحول بينه وبين الإهدار بهذه الثروة الطبيعية بإهمالها عن طريق عدم استعمالها واستغلالها . وهنا تدخل المشرع لفرض رقابة على مدى استعمال واستغلال المالك للأرض الفلاحية

وعلى تحويلها بطريقة عشوائية تضر بنوعية تربتها الصالحة للزراعة عن طريق استعمالها لغير أغراضها المتمثلة في النشاط الفلاحي، و سنوضح هذا كما يلي :

1.2.1.3.2. الرقابة على ممارسة حق ملكية الأراضي الفلاحية

إن حق الملكية كما سبق الحديث عنه، وكما هو معروف عبارة عن عناصر ثلاث تتمثل في الإستغلال والإستعمال والتصرف، وقد تضمنت تعريفه المادة 674 من القانون المدني والمادة 27 من قانون التوجيه العقاري. ويذهب البعض إلى القول أن مفهوم الملكية العقارية في إطار قانون التوجيه العقاري ما هو إلا صورة لما أورده المشرع في نص المادة 674 من القانون المدني، إلا أن الواقع أن قانون التوجيه العقاري قد جاء بمفهوم جديد، حدد فيه للمالك مجال استعماله لملكيته حيث أن هذا الإستعمال يجب أن يكون وفقا لطبيعة العقار والغرض المخصص له .

وإذا ما أسقطنا هذا المفهوم على الملكية العقارية الفلاحية لوجدنا أن المالك لأرض فلاحية، مقيد باستعمالها لأغراض فلاحية فقط ، وليس له أن يخرج عن هذا الإطار وفي هذا حفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، كما أن المفهوم الحديث للوظيفة الإجتماعية التي تؤديها الملكية العقارية يعد أيضا ضمانا للحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، إذ بمقتضاه لا يجوز لمالك الأرض أن يترك أرضه دون زرعها.

وتقيد المشرع لاستعمال المالك لأرضه الفلاحية، لم يظهر لأول مرة في قانون التوجيه العقاري 90/25 بل قبل هذا، حيث نجد الأمر 71/73 المتعلق بالثروة الزراعية قد أوجب على المالك أن يستعمل أرضه الفلاحية وفقا لمبدأ الأرض لمن يخدمها .

كما قيد المشرع أيضا عنصر استغلال الأرض الفلاحية، حيث أنه خروجا على القواعد العامة فيما يتعلق بأركان إبرام العقود الواردة على العقارات المتمثلة في (التراضي والمحل والسبب والشكلية)، يشترط المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري بالنسبة للمعاملات المتعلقة بالأراضي الفلاحية، أن يلتزم المالك الجديد بعدم الإضرار بقابلية الأراضي للإستثمار، وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، وكذا عدم تجزئة الأراضي الفلاحية، وأن لا يلحق ضررا بمستثمرة فلاحية إنتقلت ملكيتها إليه. وظهر هذا الإلتزام في الأمر 71/73 المتعلق بالثروة الزراعية الذي ألغى كل شكل من أشكال الإستغلال الغير مباشر لأراضي الملك ونص على أنه :

"يجب على مالك الأرض الفلاحية أن يقوم بخدمة أرضه واستغلالها تحت طائلة التأميم.(80)"
يجب على المالك أن يستغل أرضه بصفة شخصية ومباشرة أي أن يقوم بخدمة أرضه بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين.

كما قيد قانون التوجيه العقاري كذلك استغلال المالك، واعتبر استغلال الأراضي الفلاحية واجبا على المالك ورتب على عدم القيام بذلك جملة على الأثار تصل إلى حد البيع الجبري.(85)
وتعتبر أيضا غير مستغلة في مفهوم قانون التوجيه العقاري:
"كل قطعة أرض فلاحية تثبت نشرة إعلانية، أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين.(85)"

وعدم الإستثمار تعاقبه لجنة معتمدة تسمى "لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية".
هناك أمر مهم من شأنه الإضرار بالأرض الفلاحية، هو حالة وفاة المالك وانتقالها إلى الورثة الذين يعجزون على المحافظة عليها.و لأجل الإبقاء على المستثمرة الفلاحية واستمراريتها في إطار عائلي، ظهرت ضرورة البحث عن طرق تحقق ذلك من بينها:(64)

- التخصيص من أجل الإستغلال الذي يكون بدفع تسبيق من أجل شراء المستفيد لحصص بقية الشركاء .
- التخصيص من أجل إنشاء تجمع عائلي فلاح، أين لا يكون المستفيد مضطر لدفع تسبيقات، بل يمكنه استغلال الأرض عن طريق تعيين الخلف الذي يكون قد شارك إلى جانب المالك في استصلاح الأرض. وتكون نفقات الإستغلال على عاتق الجميع أو عن طريق عقد إيجار فلاح بين الشركاء في التجمع العائلي الفلاحي والمستفيد من التخصيص الذي يتحمل نفقات الإستغلال.

- التخصيص بمنح إيجار، وهنا يكفي أن يكون للشريك صفة الوارث وأن يكون قادرا على استغلال المستثمرة لكي يتم عقد الإيجار بينه وبين الورثة، خلافا للحالتين الأولى والثانية أين يجب أن يكون المستفيد قد شارك إلى جانب المالك في استصلاح المستثمرة.
- قد يصل الأمر إلى تقييد سلطة التصرف في الأرض الفلاحية حيث نص قانون التوجيه العقاري على أنه في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية يتعرض المالك إلى جملة من الإجراءات تتمثل فيما يلي :
- إمكانية عرض أرض المالك للتأجير إذا ثبت أن الأرض غير مستغلة عن طريق اللجنة المكلفة بذلك (85)
- بيع الأرض جبرا إذا كانت خصبة جدا أو خصبة (85)
- ممارسة حق الشفعة من طرف الهيئات العمومية. (85)
- ولم يقر المشرع بفرض هذه القيود على مالك الأرض الفلاحية إلا لضمان المصلحة العامة المتمثلة في المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض .

2.2.1.3.2. الرقابة على تحويل الأراضي الفلاحية

نظرا لكثرة الطلب على الأراضي، لسد حاجات قطاع التعمير، تعرضت الأراضي الفلاحية إلى الإنتهاك نتيجة التحويل العشوائي مما أدى بالمشرع إلى محاولة إيجاد نظام رقابة للحد من هذا التحويل. وقد تجسدت هذه الرقابة في شرط الحصول على ترخيص لأجل القيام بمشروع غير متعلق بالميدان الفلاحي.

عملية تحويل الأراضي الفلاحية تختلف باختلاف نوعية التربة الذي جعله المشرع معيار فرق (64)، حيث يتطلب تحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة لأراضي قابلة للتعمير، استصدار نص تشريعي لتحديد القطعة والقيود التقنية والمالية التي ترفق بإنجاز العملية في حين تتكفل النصوص التنظيمية بتحديد كفاءات وإجراءات تحويل الأراضي الواقعة خارج صنف الأراضي الخصبة جدا والخصبة، أي الأراضي المتوسطة الخصب والأراضي الضعيفة الخصب .

هناك نوعان من الرخص المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية هي :

رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية

وقد جاء النص على هذه الحالة في المرسوم التنفيذي 97/490 (64) ، الذي أخضع تقسيم وتجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية كما يلي: (93)

- فإذا تعلق الأمر بنقل ملكية أرض فلاحية تكون مساحتها أقل من المساحة المرجعية المحددة في نص المادة 03 من المرسوم، فيجب على الإدارة أن تعترض على المعاملة مستعملة حقها في الشفعة .

- إذا انصبت المعاملة على تخصيص جزء من الأرض الفلاحية للتأجير يقل عن المساحة المرجعية، فيكون هنا طلب الترخيص الذي يطلبه المعني بالأمر مرفوضا.

- أما إذا انصب الموضوع على طلب الترخيص من أجل قسمة تركة، فالعبرة تكون بأصغر حصة، فإذا كانت مساحتها دون المساحة المرجعية وجب رفض الطلب.

- ويتم تحرير المعاملة المتعلقة بالأرض الفلاحية في شكل عقد رسمي. (93)

إلى جانب هذا تتطلب هذه المعاملات دراسة التأثير على البيئة حيث تنص المادة 02 من المرسوم 90/78 (94) ، على أنها تخضع للإجراء القبلي الخاص بدراسة التأثير على الأشغال وأعمال تهيئة الأعمال الكبرى، التي يمكن أن تسبب ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة الطبيعية "الفلاحة، والمساحات الطبيعية والحيوان والنبات"

وتشمل دراسة التأثير على البيئة أساسا في تحديد المكان الملائم وتحديد المواقع البديلة (95)، وتحليل مدى التأثير على البيئة وعناصرها وأيضا الأسباب التي تدفع إلى إقامة المشروع.

أما عن الإجراءات المتبعة، فيتم تقديم وثيقة خاصة بدراسة التأثير في ثلاث نسخ إلى الوالي المختص، الذي يقوم بأخذ جميع التدابير لإشهار القيام بالدراسة لأجل إثارة ملاحظات الغير. ويتخذ القرار النهائي بخصوص طلب استصدار التأثير في البيئة من طرف الوزير المكلف بالبيئة. وفي حالة الرفض يتعين أن يكون القرار مسببا لإمكانية إخضاعه للرقابة القضائية .

- رخصة البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات

ينص قانون التوجيه العقاري على القواعد التي تقيد البناء فوق الأراضي الفلاحية، واخضع هذا الأمر لإستصدار رخصة من الإدارة⁽⁸⁵⁾ وقد صدر في هذا الشأن قرار وزاري مشترك⁽⁹⁵⁾ ينص على أن أي بناء يراد تشييده فوق الأراضي الفلاحية، يجب أن يخصص لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الإقتصاد العام للنشاط أو السكن المستغل على أن يفوق علو البناءات من أية نقطة من الأرض 09 أمتار.

2.3.2. القواعد المتعلقة بالمساحات والمواقع المحمية

إن المواقع والمساحات المحمية، قد تكون على شكل عقار حضري، ولكن الغالب أنها تتمثل في شكل عقار ريفي وثروة طبيعية تضمن راحة الفرد والجماعة لاسيما الراحة البصرية والنقاء، وسنتناول هذه الفكرة من خلال التطرق إلى قواعد إنشاء هذه المناطق والوسائل القانونية المفروضة بخصوصها وهذا من خلال الفرعين التاليين:

1.2.3.2. قواعد إنشاء المساحات و المواقع المحمية

وتنقسم المساحات والقواعد المحمية إلى أماكن طبيعية، وأماكن ثقافية نتطرق لها كما يلي :

1.1.2.3.2. قواعد إنشاء الأماكن الطبيعية

تنشأ المناطق الطبيعية بعد تصنيفها عن طريق مرسوم ويعتبر الإنشاء نتيجة لتمام كل إجراءات التصنيف، لهذا عادة ما تقتزن عبارة التصنيف بالإنشاء. ويتم هذا التصنيف بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بحماية الطبيعة بعد اتخاذ إجراءات تبدأ بفتح دعوى التصنيف وإعادة الدراسات التمهيدية وإجراء تحقيق عمومي في مشروع التصنيف، ونصت المادة 03 من المرسوم رقم 87/143⁽⁹⁷⁾ على أنه "يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص أن يطلب من الوالي المختص إقليميا فتح دعوى لتصنيف حظيرة أو محمية طبيعية في ملكية أو جزء من تراب بلدية واحدة أو عدة بلديات".

ويمكن أن يكون هذا من طرف الشخص المالك أو غير المالك، كالمنتفعين أو المستأجرين أو المستعملين وحتى ممن لا تربطهم أية صلة بالعقارات الموجودة بالحظيرة أو المحميات الطبيعية، كان يكون من طرف الباحثين والمهتمين بحماية الطبيعة والبيئة.⁽⁹⁸⁾ ويستلزم طلب فتح دعوى التصنيف تكوين ملف في نسختين، يسلم الوالي نسخة من الملف تعرض على الوزير المكلف بحماية البيئة لإعداد الدراسات التمهيدية التي تعتمد على خمس محاور أساسية تشكل ملف مشروع التصنيف تتمثل في:⁽⁹⁷⁾

- تبيان الهدف من العملية .
 - تصميم الموقع.
 - التصاميم المسحية .
 - دراسة آثار المشروع الإجتماعية والإقتصادية .
 - بيان التبعات والمحظورات التي يفرضها المرسوم الذي ينشئ الحظيرة أو المحمية .
- وفي حالة ما إذا بينت الدراسات فوائد التصنيف في محمية أو حظيرة يطلب الوزير المكلف بحماية البيئة من الوالي فتح تحقيق عمومي، ويعتبر هذا التحقيق العمومي وسيلة استشارية من أجل أخذ آراء العوام والجماعات المحلية التي يقع مشروع التصنيف في إقليمها.⁽⁹⁷⁾
- ويعد المالك أو صاحب الحق العيني موافقا على التصنيف ضمنا، إذ تلقى إشعارا شخصيا برسالة من الوالي تضع المشروع موضوع التحقيق، وتبين أجزاء أملاكه المعنية بالتصنيف، ولم يرد خلال شهرين.

وبعد حصول الموافقة وإبداء الآراء، وبعد الإطلاع على نتائج التحقيق للبحث في تصنيف الحظيرة أو المحمية ، يصدر الوزير المكلف بحماية الطبيعة مرسوماً بناءً على تقرير منه ،حيث يعلق هذا المرسوم في مقر البلدية المعنية بمجرد نشره في الجريدة الرسمية ويبين المرسوم بدقة حدود الحظيرة أو المحمية والأعمال والأنشطة والأشغال والمباني والمنشآت وأنماط شغل الأراضي التي تنظم فيها أو تمنع.

ويخضع تعديل الحدود الإقليمية للحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية وكذلك إلغاء تصنيفها الجزئي أو الكلي، لإجراء التصنيف⁽⁹⁷⁾

ويتم الصرف الكلي أو الجزئي من التصنيف لأرض مصنفة بعد إجراء تحريات عمومية بموجب مرسوم ، ويبلغ الصرف من التصنيف إلى المعنيين بالأمر و إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية و ثم تنشر لدى مكتب الرهون .ويشترط في الإلغاء الأجل الطويلة والإشهار الواسع لأجل تجنب إلغاء التصنيف المتسرع بحجة التنمية الاقتصادية أو الأشغال ذات المنفعة العامة.(98) وما يجعل هذا الإجراء يشكل خطراً على المحميات هو أن المشرع لم يحدد في القوانين المنظمة لهذه المناطق أسباب الإلغاء وشروطه واكتفى بالنص على إجراءاته فقط مما ترك ثغرة يجب تداركها .

2.1.2.3.2. إجراءات إنشاء الأماكن الثقافية

قبل التطرق إلى إجراءات إنشاء الأماكن الثقافية، تجدر الملاحظة بأن هذه الأماكن قد تكون في شكل عقار حضري، وقد جاء الحديث عنها في هذا المطلب بسبب أنها غالباً ما تكون في شكل عقار ريفي.

يتم إنشاء الأماكن الثقافية إما عن طرق الإنشاء المؤقت أو عن طريق إنشاء نهائي. فأما عن الإنشاء المؤقت، فيتمثل في قائمة الجرد الإضافي حيث يتم التسجيل في هذه القائمة، الممتلكات الثقافية العقارية التي تكتسي أهمية من وجهة التاريخ أو علم الآثار أو الأنتروبولوجيا أو الفن أو الثقافة التي يستوجب الحفاظ عليها .

وتسجل الممتلكات العقارية الثقافية في قائمة الجرد الإضافي حسب أهميتها في حالتين:⁽⁹⁹⁾

- يكون التسجيل في الحالة الأولى بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، أما بالنسبة إلى الممتلكات العقارية الثقافية ذات الأهمية الثقافية فيكون بناءً على مبادرة منه أو مبادرة أي شخص يرى مصلحة في ذلك .
- ويكون في حالة ثانية بقرار من الوالي، عقب استشارة لجنة الممتلكات الثقافية التابعة للولاية المعنية بالنسبة للممتلكات الثقافية العقارية، التي لها قيمة عامة على المستوى المحلي بناءً على مبادرة من الوزير المكلف بالثقافة أو الجماعات المحلية أو أي شخص يرى مصلحة في ذلك.

ويعتبر رأي اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية واللجنة الولائية للممتلكات الثقافية، استشارياً بحيث تبديان الرأي في التسجيل وليس لهما الحق في المبادرة بالتصنيف.⁽⁹⁸⁾

أما عن إجراءات التصنيف النهائية فتتمثل في إجراءات التصنيف، وإجراءات الإستحداث في شكل قطع محفوظة فبالنسبة للتصنيف المطبق على المعالم التاريخية والمواقع الأثرية، فيكون إما بقرار من الوزير أو بمرسوم.

حيث تخضع الممتلكات الثقافية للتصنيف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية ، بناءً على مبادرة منه أو أي شخص يرى مصلحة في ذلك، ويمتد قرار التصنيف إلى العقارات المبنية أو غير المبنية الواقعة في منطقة محمية، وتمثل هذه المنطقة المحمية في علاقة رؤية بين الممتلك الثقافي وأرضه، التي لا ينفصل عنها ويمكن أن يوسع مجال الرؤية الذي لا تقل مسافته عن مائتي متر لتفادي إتلاف المنظورات المعلمية المشمولة على الخصوص في تلك المنطقة(98).

وقد كان للمجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي رأيا في هذه النقطة المتعلقة بمجال الرؤية حيث يستلزم ضرورة تطبيق المقاييس الدولية الموضوعة من طرف الأنظمة الوطنية للتربة والعلوم والثقافة.⁽¹⁰⁰⁾

ويعتبر تاريخ تبليغ فتح دعوى التصنيف، تاريخا لبداية تطبيق جميع آثار التصنيف بقوة القانون على الملك الثقافي، وعلى العقارات المبنية أو غير المبنية الواقعة في المنطقة المحمية، وينتهي تطبيقها إذا لم يتم التصنيف خلال السنتين اللتين تليان هذا التبليغ.

بالإضافة الى إجراء التبليغ ينشر قرار فتح دعوى التصنيف في الجريدة الرسمية ويشهر عن طريق تعليقه مدة شهرين في مقر البلدية التي يقع في ترابها الملك ثقافي، مع وضع دفتر خاص تملكه المصالح غير الممركزة التابعة للوزير المكلف بالثقافة لإبداء الملاحظات من طرف المالكين فقط دون غيرهم.

وفي الأخير يعلن الوزير المكلف بالثقافة تصنيف الممتلكات الثقافية بقرار، ويجب أن يحدد هذا الأخير، شروط التصنيف، ويبين الإتفاقات والالتزامات المترتبة عليه وقد يكون التصنيف عن طريق مرسوم إذ أن إنشاء المساحات الثقافية ذات المساحة الشاسعة يستدعي تدخل القطاعات المختلفة من مختلف الوزارات التي لها علاقة بالميدان كقطاع الثقافة والبيئة والتهيئة العمرانية... إلخ .

بذلك تنشأ الحضيرة الثقافية، وتعلن حدودها بمرسوم يتخذ بناء على تقرير مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة والجماعات المحلية والبيئة والتهيئة العمرانية والغابات عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية.⁽⁹⁹⁾

وتشمل الحضيرة المساحة المشكلة لإقليمها، وكل ما هو موجود داخل هذه المساحة من مواقع وأبنية يخضع للتصنيف، ونجد داخل الدوائر والبلديات أنشطة فلاحية وأشغال عمومية وأحياء سكنية ومستشفيات ومدارس... إلخ، وتدعى الحضائر الثقافية في التصنيف الدولي بالآثار الطبيعية ذات الوظائف الثقافية والتاريخية والطبيعية والسياحية والتربوية والرياضية... إلخ.

أما عن إلغاء التصنيف فإن قانون 98/04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، لم يتطرق إليه ولكن هذا لا يعني أنه استثنى تصنيف الأماكن الثقافية من الإلغاء، وإنما هو يتم بنفس الإجراءات الذي استحدثته.

إلى جانب التصنيف هناك إجراء آخر يعرف بالإستحداث في شكل قطاعات محفوظة، حيث يتم هذا عن طريق مرسوم يعين حدود هذه القطاعات المحفوظة، بناء على تقرير مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة والداخلية والجماعات المحلية والبيئة والتعمير والهندسة المعمارية، عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الوطنية، كما يمكن أن تقترحها الجماعات المحلية، أو الحركة الجمعوية، على الوزير المكلف بالثقافة، وتزود القطاعات المحفوظة بمخطط دائم للحماية والإستصلاح، يحل محل مخطط شغل الأراضي.

وسواء تعلق الأمر بالمناطق الطبيعية أو الثقافية فإن تصنيف هذه المنطقة المحمية يؤدي إلى إحداث ضرر بالنسبة للمالكين أو ذوي الحقوق للعقارات الواقعة داخل المنطقة المحمية، مما يستوجب الحق في التعويض، ولقد سكت المشرع في القانون 03/10 عن التعويض مقارنة مع القانون الملغى رقم 83/03 المتعلق بحماية البيئة الذي حدد حالاته وإجراءات المطالبة به.

إلا أن النصوص التطبيقية للأمر 67/281⁽¹⁰¹⁾ ، لاسيما المرسوم 87/89⁽¹⁰²⁾ والمرسوم 87/232⁽¹⁰³⁾ ، وكذلك المرسوم رقم 87/143⁽¹⁰⁴⁾ ، فقد تطرق له حيث نص المرسوم رقم 87/89 على أنه إذا تسبب إجراء التصنيف في ضرر مباشر حالي وأكيد، حق للمالك أن يطلبوا تعويضا أمام المحكمة المختصة ونص المرسوم رقم 87/232 على هذا أيضا. وعموما فإن التعويض لا يستحق إلا في حالتين:

- تغير الوضع القانوني .
- عندما يبرر الإستعمال السابق ضررا مباشرا وماديا أكيدا.

2.2.3.2. الوسائل القانونية لحماية المساحات والمواقع المحمية

لقد خصص المشرع جملة ممن الوسائل القانونية لحماية المساحات والمواقع المحمية، تتمثل في نزع الملكية واستعمال حق الشفعة، إلى جانب الضبط الإداري عن طريق السلطة المخولة للإدارة في الردع.

1.2.2.3.2. نزع الملكية واستعمال حق الشفعة

إن الدولة حسب القواعد العامة تقوم بشراء ما يلزمها من عقارات إلا أنه عندما يستعصي عليها ذلك بطريقة ودية، مما يؤدي إلى ضياع المصلحة العامة، فإنها تلجأ إلى الوسائل الجبرية المتمثلة في نزع الملكية. جبرا عن أصحابها لأجل المصلحة العمومية، وهذا الإجراء يعد استثناء، حيث يستمد طبيعته هذه، من درجة الخطورة التي يشكلها على الأفراد لذلك يتعين على الإدارة قبل اللجوء إليه أن تلجأ أولاً إلى الطرق الودية وأن تحاول الإقتناء بالأساليب الرضائية.

ونزع الملكية لأجل المنفعة العامة في هذه الحالة له طابع خاص يخرج عن القواعد العامة حيث أن المنفعة العمومية تتمثل في (105).

- عمليات التعمير والتهيئة العمرانية.
- عمليات التدخل في إطار التخطيط.
- إنجاز منشآت جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية .

إن نزع الملكية يعتبر طريقة من طرق دمج الممتلكات الثقافية العقارية التابعة للأفراد في الأملاك العمومية التابعة للدولة. وتتدخل الدولة عندما ترى أن المالك غير قادر على حماية هذه الأملاك أو أنه رفض الإمتثال للتعليمات والإرتفاقات التي يفرضها القانون .

وقد خول المرسوم رقم 87/143 الذي يحدد قواعد تصنيف الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية للمالك المتضرر من إجراءات التصنيف، مطالبة الدولة بشراء أملاكه المبنية إما بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (104).

وهدف نزع الملكية في هذه الحالة يختلف عن هدف نزع ملكية الأملاك الثقافية، حيث يتمثل هنا في إعطاء تعويض للمالك مقابل القيمة الحقيقية للعقار المبني نتيجة ما أحدثه التصنيف من آثار حرمة من نصف الدخل العادي لأملاكه. (98)

إلى جانب إجراء نزع الملكية من أجل الصيانة والمحافظة على المساحات المحمية يمكن للإدارة اللجوء أيضاً إلى ممارسة حق الشفعة كإجراء استثنائي جبري يتمثل في إجبار الأفراد على بيع ممتلكاتهم لها عندما يرغبون في بيعها، من خلال المادة 48 من القانون 98/04 التي أخضعت كل تصرف بمقابل في الأملاك الثقافية العقارية المصنفة أو المقترحة للتصنيف أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو المشمولة في القطاعات المحفوظة، إلى إمكانية ممارسة حق الشفعة بخصوصها .

والطابع الجبري لممارسة حق الشفعة أدى بالبعض إلى اعتباره صورة من صور نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (106).

ومهما يكن فإن دمج هذه الأملاك العقارية ضمن الأملاك العمومية يحقق الصيانة والمحافظة عليها من حيث عدم جواز التصرف فيها، وامتلاكها بالتقادم والحجز عليها حتى تحقق وظيفتها الاجتماعية والثقافية.

2.2.2.3.2. الضبط الإداري كوسيلة لحماية المساحات والمواقع المحمية

أمام تعرض المساحات والمواقع المحمية إلى المساس الذي يؤدي بها إلى التدهور الذي ينتهي بإسقاطها من التصنيف، أخضعها المشرع إلى قيود تحد من تصرفات الأفراد، تتمثل في سلطات الضبط الإداري التي تظهر في شكل إصدار قرارات ولوائح لأجل المحافظة على هذه المساحات، وسلطات الضبط القضائي الذي يتميز بأسلوب ردعي جزائي .

يهدف الضبط الإداري الخاص بالمساحات والمواقع المحمية إلى تقيد حريات الأفراد وتحديد ممارستهم للأعمال والأشغال داخل المساحات والمواقع المحمية حيث تبقى لوائح الضبط تطبيق بصفة عامة ومجردة على المالكين، ومن بين ما تستعمله الإدارة كوسيلة ضبط هو نظام الترخيص والتصريح المسبق، حيث يشترط في نظام الترخيص ضرورة الحصول عليه من قبل السلطات الإدارية المختصة قبل ممارسة النشاط، الذي من شأنه إدخال تغيير على حالة الأماكن أو على مظهرها.

ويتعين في نظام التصريح على كل من يبيع أو يؤجر أو يتنازل عن أرضه، إعلام المشتري أو المستأجر أو المتنازل له بوجود التصنيف وإلا اعتبر عمله باطلا، وإجراء التصريح يكون متبوع بترخيص لأجل القيام بالأعمال.

إلى جانب نظام الترخيص والتصريح هناك نظام المنع والتنظيم، فيكون المنع إما عن طريق تطبيق رسم التصنيف داخل الحظيرة أو المحمية الطبيعية، بحيث يحظر كل عمل من شأنه أن يضر بالنمو الطبيعي للحيوان والنبات، أو يشوه طابع الحظيرة أو المحمية الطبيعية لاسيما الصيد⁽¹⁰⁷⁾، والأنشطة الفلاحية والغابية⁽¹⁾ والصناعية والتجارية والمنجمية... الخ .

أما عن التنظيم، فإنه يطبق عن طريق تنظيم المناطق حسب وظيفتها وكذا تنظيم الأنشطة والسلوكات التي يقوم بها الأفراد داخل هذه الأماكن حيث تشمل الحظيرة على خمس مناطق وهي :

- منطقة الإحتياط الكلي، وتشمل موارد ذات طابع فريد أو خاص تستحق عناية خاصة وتستعمل هذه المنطقة كمخبر للملاحظات العلمية.
- منطقة بدائية أو وحشية، يمنع فيها منعاً باتاً شق الطريق أو إنجاز الأشغال الكبرى وكل ما من شأنه أن يضر بالمحيط الطبيعي.
- منطقة النمو الضعيف .
- المنطقة الفاصلة .
- المنطقة الضاحية.

ولا يمكن أن تتم أي زيادة إلا في إطار منظم تحت إشراف هيئات عمومية أو بواسطة وكالات سياحية، في إطار احترام التعليمات التي تصدرها السلطة المسيرة للحظيرة. كما أن الضبط الإداري المتبع لأجل حماية المساحات والمواقع المحمية ظهر كذلك من خلال القوانين الخاصة بالتعمير.

حيث تعتبر أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة من وسائل تنظيم الأعمال والأشغال داخل المساحات والمواقع المحمية، إلى جانب مخططات الحماية والتهيئة والتسيير الخاصة بهذه المناطق، فهي تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر وكذلك تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية والبنائيات المرصودة للإحتياجات المتعلقة بالخدمة و النشاط و المساكن⁽²¹⁾ فنجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها⁽²¹⁾

فقد أوجب المرسوم التنفيذي رقم 91/177⁽¹⁰⁸⁾ إستشارة الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة، المكلفة على مستوى الولاية بالمباني والمواقع الأثرية والطبيعية بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كما يحدد مخطط شغل الأراضي، الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها، ومن أجل ذلك يستشار وجوبا بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي العمومية، الإدارات والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بالمباني والمواقع الأثرية والطبيعية.

ويتم تعديل مخطط شغل الأراضي حسب وثيقة التصنيف بحيث تنقل هذه الأخيرة وينقل بيان حدود الحظيرة الوطنية أو المحميات الطبيعية إلى مخطط شغل الأراضي ووثيقة التعمير التي تقوم مقامه.

إلى جانب هذا يوجد ما يسمى بمخططات التهيئة والتسيير الخاصة بالمساحات والمواقع المحمية، وهي تتضمن على العموم توجيهات للتسيير وأنظمة الحماية المختلفة، مع تقسيم المساحات إلى عدة مناطق، حيث تبين لكل منطقة المهام التي يجب على السلطة المختصة اتخاذها، لاسيما تحديد أو منع

بعض الأنشطة حسب كل منطقة، وهي تستعين بالوثائق الأخرى الخاصة بالتخطيط لاسيما مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁽¹⁰⁴⁾

كما تلعب الرخص الخاصة بالتعمير دورا هاما، كوسيلة لضبط ومراقبة ومتابعة البناءات منذ مرحلة إنشائها إلى زوالها.

حيث نجد أنه يراعى في تحضير رخصة البناء مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في مجال حماية البيئة⁽⁶¹⁾، مع إستشارة المصالح المختصة بالأماكن التاريخية والسياحية بصفة خاصة، عندما تكون مشاريع البناءات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة في إطار التشريع الجاري العمل به.

كما أخضع المشرع عملية الهدم في المساحات والمواقع المحمية إلى رخصة الهدم، ولا تسلم هذه الرخصة إذا كان الهدم يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول، في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الموافقة ويكون الرفض معللا قانونا.⁽⁶¹⁾

فمن المعلوم أن رخصة الهدم لا تكون مطلوبة إلا في حالة ما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف، أو عندما تكون البناية القابلة للهدم سندا لبناية مجاورة.⁽⁶¹⁾

وقد فرض القانون جزاءات على مخالفة القوانين المتعلقة بالمساحات والمواقع المحمية تتراوح ما بين الغرامة والحبس نجد النص عليها في قوانين مختلفة منها قانون البيئة حيث نجده ينص⁽⁹⁾ على المعاقبة بالحبس من عشرة (10) أيام إلى شهرين وبغرامة من عشرة آلاف دينار (10000) دج إلى مائة ألف دينار (100000) دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من خالف الأحكام المتعلقة بالمساحات المحمية، والقانون متعلق بالصيد الذي ينص على إيقاف الأعمال والحجز وإتلاف الوسائل المستعملة في المخالفات.⁽¹⁰⁷⁾

إلى جانب هذه الجزاءات الجزائية، يوجد أيضا الجزاء الإداري الذي يأتي في شكل إبطال التصرف في حالة القيام به بدون ترخيص مسبق أو دون إعلام الطرف الثاني بالتصنيف أو إعلام الإدارة المختصة.⁽⁹⁹⁾ وقد يأخذ شكل سحب الإعتماد للوكالات السياحية في حالة إثبات إهمال خطير ينجر عنه المساس بالتراث الثقافي والطبيعي⁽⁹⁸⁾، أو سحب رخصة البحث⁽⁹⁸⁾، التي تمنح من طرف الوزير المكلف بالثقافة من أجل إستكشاف الحفر أو التنقيب المزمع إجراؤه في أراضي خاصة أو عمومية، أو في الممتلكات الثقافية العقارية المحمية أو عليها، وتسحب هذه الرخصة في حالة عدم مراعاة التعليمات المفروضة لتنفيذ الأبحاث ولا يدفع أي تعويض لصاحب الأبحاث في حالة إرتكابه لمخالفة إلا إذا قررت الإدارة مواصلة الأشغال بنفسها أو اقتناء العقار حيث يكون هنا لصاحب البحث الحق في التعويض.⁽⁹⁹⁾

كما يأخذ الجزاء الإداري شكل الأمر بهدم الأشغال من طرف السلطة الإدارية دون اللجوء إلى العدالة في حالة مواصلة الأشغال بعد تثبيت الأمر بتوقيفها من طرف القضاء الإستعجالي.

خاتمة

أردنا من خلال هذا البحث المتواضع طرح فكرة تصارع ضرورتين من ضرورات الفرد، الملكية العقارية الخاصة المقررة شرعا، والبيئة السليمة التي يحق لأي شخص التمتع وسطها، ولكن لنوضح هذه الفكرة كان واجبا علينا التعريف بكل من الفكرتين في الفصل الأول حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى التعريف بقانون حماية البيئة مرورا بمفهوم البيئة كمحور دراسة، أين توصلنا إلى أن البيئة فكرة جد مطاطية تختلف باختلاف زاوية الدراسة، و إلى أن الدارس القانوني قد أولى لها جانبا من الأهمية وصل إلى درجة الحرص على تفعيل الوسيلة الأكثر قدرة على الحفاظ عليها وهي "قانون حماية البيئة" من خلال التأكيد على طرق الردع لمواجهة كل صورة من صور التعدي على البيئة .

ومن ثم إلى المبحث الثاني أين تطرقنا إلى فكرة الملكية العقارية الخاصة كحق محمي قانونا، موضحين كل من خصائصه و عناصره ونطاقه وصولا إلى طبيعته أين اتضحت لنا الطبيعة التي استقر عليها الفقه القانوني الحديث، المتمثلة في تأدية الملكية العقارية الخاصة للوظيفة الاجتماعية، وتبني هذه الفكرة من طرف المشرع الجزائري الذي كرسها من خلال جملة القيود التي فرضها على ممارسة هذا الحق ضمن قواعد القانون المدني .

ولم يقف الأمر عند هذه الجملة من القيود، بل توسعت دائرة تكريس أداء الملكية العقارية للوظيفة الاجتماعية من خلال مجموعة أخرى من النصوص المتعلقة بمجال حماية البيئة .حيث أضيفت إلى القيود الكلاسيكية المفروضة على حق الملكية في القانون المدني، مجموعة جديدة من القيود فرضتها اليوم ضرورة تقرير الحماية للبيئة وتحقيق التنمية المستدامة، وقد اخترنا طرح هذه المجموعة من القيود من خلال نوعي العقار الحضري والريفي .حيث خصصنا الفصل الثاني لجملة القواعد القانونية المقيدة للعقار الخاص ، أين وضحنا في المبحث الأول كيفية تقييد ممارسة حق الملكية العقارية في المجال الحضري من خلال نظام التهئية والتعمير ، ومختلف القواعد التي جاءت في ظله و التي تكفل وجود نسيج عمراني متماشي مع متطلبات الصحة والأمن والنظافة، بل أكثر من هذا لم يغفل المشرع الجانب الجمالي وفرض قواعدا من شأنها منع تشويه صورة المدينة.

كما وضحنا كيفية تقييد ممارسة حق الملكية العقارية في مجال التصنيع، هذا المجال الحساس الذي يعد العامل الأكثر مساسا بالبيئة، وهذا من خلال التطرق إلى قواعد تسيير العقار الصناعي وحدود استغلاله.

بعد هذا انتقلنا في المبحث الثالث إلى فكرة تقييد ملكية العقار الريفي، بدأ بالعقار الفلاحي، الذي يعتبر ذا أهمية كبيرة على اعتبار أنه يضم الثلاثة عناصر المقرر حمايتها بموجب قانون حماية البيئة وهي: "التربة النبات والحيوان"، حيث أن المحافظة على طبيعة هذا العقار من شأنها تحقيق التوازن الإيكولوجي، وهذا من خلال الميكانيزمات التي جاء بها المشرع في قانون التوجيه العقاري من أجل التأكد من تحقيق الإستغلال الحقيقي للأرض الفلاحية وعدم تحويلها إلا لضرورة وبتابع إجراءات صارمة ومعقدة، و كان هذا في المطلب الأول ، أما في المطلب الأخير فقد تطرقنا الى جملة القواعد المتعلقة بالمساحات والمواقع المحمية على اعتبارها ذات علاقة بالتراث الوطني، الذي اعتبر قانون حماية البيئة الإهتمام به من ضمن الأهداف التي يجب تحقيقها ، و هنا تطرقنا إلى الإجراءات التي جاء

بها المشرع الواجب إتباعها لإنشاء الأماكن الطبيعية والمتمثلة هنا في إجراء التصنيف وإنشاء الأماكن الثقافية، إما عن طريق التسجيل في قائمة الجرد الإضافي أو عن طريق الإستحداث في شكل قطاعات محفوظة عن طريق التصنيف وهنا لاحظنا أن المشرع قد زاد من حدة تعقيد هذه الإجراءات إذا ما تعلق الأمر بإلغاء التصنيف ، حيث اعتبر أن هذا الأمر بالغ الخطورة وجعله استثنائيا كما عزز المشرع حماية هذه المناطق والمواقع من خلال تخويله للإدارة إجرائي نزع الملكية واستعمال حق الشفاعة إلى جانب وسائل الضبط الإداري المتمثلة في القرارات واللوائح التي تحد من تعسف الأفراد ومساسهم بالمساحات والمناطق المحمية الذي قد يؤدي إلى إسقاطها من التصنيف.

في الأخير نستطيع القول أن المشرع الجزائري قد حاول الإلمام بكل الجوانب التي تكفل تحقيق فكرة أداء الملكية العقارية للوظيفة الاجتماعية والتي أردنا بها هنا المصلحة العامة المتمثلة في الحق في العيش وسط بيئة سليمة وجميلة. إلا أن هذا لا يفي بوجود بعض النقائص التي يجب تداركها.

وهنا تجب الإشارة الى أهم هذه النقائص :

-المشرع الجزائري يغفل أحيانا ضبط المواعيد عند الحديث عن الإجراءات المتبعة ، وبالرغم من أنه في حالة عدم تطرقه لها فإن هذا يعني ترك الأمر للسلطة التقديرية للإدارة، إلا أنه من الأحسن ضبطها تشريعا كونها من النظام العام .

-في غالب الأحيان نجد أن الإجراءات تفتقر إلى الفعالية و الجدية في تحقيق أهدافها ، و أحيانا أخرى نجد فراغا قانونيا مثلما هو الحال بالنسبة لعدم تطرق المشرع الى إلغاء تصنيف الأماكن الثقافية في قانون 98/04.

-كما أن العديد من النصوص تتضمن أخطاء مادية و أخطاء في الترجمة من اللغة الأصلية للنص الى اللغة العربية، مما يؤدي إلى عدم وضوح النص و إلى فتح المجال أمام التفسير الخاطئ لنصوص. لأجل هذا يتوجب على المشرع تدارك هذه الأخطاء بسد الفراغات القانونية، و ضبط الإجراءات بصفة دقيقة لكي تتساير مع الواقع و يمكن تطبيقها دون لبس و كذا تصحيح الأخطاء المادية و أخطاء الترجمة بالإستعانة بالمختصين في هذا المجال.

من الإقتراحات التي يمكن توجيهها أيضا هي محاولة فرض الصرامة على تطبيق القوانين لكي تبتعد عن المثالية الجافة خصوصا في زمن لم يعد يولي فيه الأفراد حرصا على حماية البيئة بصفة تلقائية نابعة من الذات لإنعدام روح المسؤولية و نقص الوعي .و فرض الصرامة لا يكون إلا من خلال إتباع النصوص بالجزاء الجدي الذي يردع المتعدي على البيئة، و التدخل القوي من السلطات الساهرة على تنفيذ القانون .

إلى جانب هذه الملاحظات الموجهة إلى المشرع نتوجه إلى جهات أخرى يمكنها المساهمة أيضا في مجال حماية البيئة، و هي المؤسسات و الجمعيات العاملة على ذلك، فلكي تتمكن من تحقيق دورها يجب عليها الإستعانة بأعضاء مختصين في مجال البيئة و في مجال القانون ، زيادة على تكثيف الجهود المبذولة و العمل في اطار قانوني و علمي ممنهج.

إلى جانب رجال الإعلام و الدعاية، و الذين يمكنهم بأقلامهم تحريك الضمير الجماعي و نشر الوعي بين مختلف الأوساط و الفئات الاجتماعية لأجل حماية البيئة .

بتضافر جهود كل هذه الجهات يمكن التطلع الى بيئة نظيفة و جميلة تسر و تنفع ، و يمكن إيقاف كل من يتعدى على محضور نص عليه قانو

قائمة المراجع

1. مراد عبد الفتاح، شرح تشريعات البيئة في مصر والدول العربية محليا ودوليا، دار الكتب والوثائق المصرية، (1996).
2. القرآن الكريم.
3. جمالية حميدة، الوسائل القانونية لحماية البيئة، دراسة على ضوء التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة، (2000-2001).
4. Dictionnaire petit Larousse, E1989.
5. Michel Prieur, Droit de l'environnement, 4eme édition 2001. Dalloz.
6. أحمد حشيش، المفهوم القانوني للبيئة في ضوء مبدأ أسلمة القانون، دار الفكر العربي الإسكندرية (2001).
7. المادة 01 من القانون المصري رقم 04، الصادر بـ 1994/02/02، الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادرة بـ 1994/02/03.
8. Loi 76/29 du 10/07/1976 Relative à la protection de la nature.
9. القانون رقم 10/03 المؤرخ بـ 2003/07/19، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43 الصادرة بـ 2003/07/20.
10. د.ف. دوجلاس موسشيت، مبادئ التنمية المستدامة، الدار الدولية للاستثمارات الثقافية، مصر، الطبعة الأولى سنة (2000)
11. القانون رقم 03/83 المؤرخ بـ 89/02/05 المتضمن حماية البيئة، جريدة رسمية عدد 06 الصادرة بـ 89/02/09 قانون ملغى.
12. تلوث البيئة، كيف واجهه الإسلام، جريدة الشعب 1998/06/11.
13. Kiss Alexandre et Shelton Dimach, Traite de droit européen de l'environnement.
14. Dr Rabah Mohamed, L'écologie problèmes en Algérie à la veille de l'an 2000, Morimoor (1999)
15. Colas René, La pollution des eaux France, presse universitaire de France (1962).
16. المرسوم رقم 73/63 المتعلق بحماية السواحل، جريدة رسمية العدد 13 الصادر بـ 1963/03/04.
17. المرسوم رقم 266/63 المتعلق بإنشاء لجنة المياه، جريدة رسمية، العدد 52، الصادر بـ 1963/07/24.
18. المادة 51 من الدستور، (1989).

19. القانون رقم 09/90 المتضمن قانون الولاية ، جريدة رسمية العدد 15، الصادر في 1990/04/11، القانون رقم 08/90 المتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية العدد 15 الصادر في 1990/04/11.
20. المادة 108 من القانون 08/90 المتضمن قانون البلدية.
21. القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية، العدد 52 الصادر بـ1990/12/02.
22. سامي جمال ، اللوائح الإدارية وحماية الرقابة الإدارية، الإسكندرية، منشآت المعارف (1982).
23. ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة (1994).
24. محمد السعيد رشدي شاهين، طبيعة الملكية في الإسلام والنظم الوضعية، مجلة المحاماة المغربية، العدد 1-2.
25. محمد يوسف محمد، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي مع مدخل لدراسة الفقه والفلسفة، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي (1987).
26. قاشي علال، الملكية الخاصة والقيود الواردة عليها، رسالة ماجستير، جامعة البليدة (2000).
27. محمد كامل مرسي باشا، الحقوق التبعية الأصلية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، المطبعة العالمية، مصر، بدون سنة.
28. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر (1985).
29. د. عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.
30. Droit Civil, Tom02, Les Bien Droit réel principaux.
31. الأستاذ منذر عبد الرحمن الحسين الفيصل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة نشر.
32. قانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأول عام 1411 هـ الموافق لـ18 نوفمبر 1992 يتضمن التوجيه العقاري.
33. جمال الدين زكي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية مطبعة جامعة القاهرة (1987).
34. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية (2001).
35. الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق لـ1975/09/26 المتضمن القانون المدني.
36. الأمر 281/67 المؤرخ في 67/12/20 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن التاريخية والطبيعية.
37. د. محمد وحيد الدين سوار، النزعة الجماعية في الفقه الإسلامي وآثارها في الملكية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر (1986).
38. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام الواقعة القانونية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
39. أحمد سلامة، الملكية الخاصة في القانون المصري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، المطبعة العلمية بالقاهرة (1968).
40. محمد نزيه الصادق، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة (1971).
41. سليم رستم اللبناني، حق الملكية في القانون المدني المصري، (1963).
42. منصور مصطفى، حق الملكية في القانون المدني المصري، (1963).

43. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري،- دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت.
44. عبد المنعم البدرأوي، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها، الطبعة الثانية (1968).
45. أحمد سلامة الملكية الفردية في القانون المصري، الطبعة الأولى، القاهرة (1970)
46. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الملكية، دار الفكر العربي.
47. المستشار معوض عبد التواب،- مدونة القانون، الجزء الثاني، مطبعة الأطلس (1987).
48. بدران أبو العينين بدران، الشريعة الإسلامية، تاريخها ونظرية الملكية والعقود ، مؤسسة شهاب الجامعة.
49. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته ، الجزء الخامس، دار الفكر العربي.
50. رمضان أبو السعود، الوسيط في شرح القانون الزراعي، الملكية الزراعية، طبعة 1، (1990).
51. الأستاذ صياح النشواتي، القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري، الجزء الثاني، الطبعة 1، دار الأنوار للطباعة، دمشق (1993).
52. جميل الشراقوي ، الحقوق العينية الأصلية ، حق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة (1974).
53. المرسوم رقم 03/62 المؤرخ بـ 23 أكتوبر 1962 المتضمن معاملات البيع الخاصة بالأراضي الشاغرة.
54. المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في جانفي 1964، المتعلق بحرية المعاملات.
55. أحمد فهمي مصطفى هبة، قيود البناء الاتفاقية أو حقوق الارتفاق التبادلية المقررة على البناء، مجلس إدارة قضاة الحكومة العدد40 (1993).
56. محمد كامل مرسي بك، قيود البناء الاتفاقية، هل تعتبر حقوق ارتفاق أم التزامات شخصية؟، مجلة القانون والاقتصاد، العدد 04 (1993)
57. محمد وحين الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني السوري، مطابع ألف باء الأديب، دمشق (1968).
58. أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دون طبعة (1996).
59. الأستاذ رفعت محمد عكاشة ، قانون المباني الجديد، دار الفكر العربي، مصر الطبعة الأولى(1983).
60. مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة (2000).
61. المرسوم التنفيذي 176/61 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.
62. الأستاذ حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، مصر (1994).
63. د.عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، مصر (1972).
64. سماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون ، الجزائر (1990).
65. المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
66. هدى قشقوش، المسؤولية الجنائية للمهندسين والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الثانية (1994).
67. الأستاذ بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد10 (2000).

68. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للنشر، الجزائر، ط1 (1999).
69. محمد المنجي، جرائم المباني 24 جريمة ينص عليها قانون المباني، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر (1995).
70. القانون 12/84 المؤرخ بـ1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية العدد 26 (1984).
71. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر (1985).
72. القانون 176/91 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها.
73. القانون رقم 15/08 المؤرخ بـ20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
74. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 1 (2001).
75. محمد المنجي، ملحق جرائم المباني، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر (1999).
76. مراد عبد الفتاح، التعليق على تشريعات المباني، دون دار طبع، الطبعة 1 (1992).
77. الأستاذ حامد عبد الحميد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، مصر (1994).
78. القرار الوزاري المشترك المؤرخ بـ84/03/05 المتضمن دفتر الشروط النموذجي والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية.
79. القاضي بوجدره مخلوف، العقار الصناعي، مذكرة نهاية تكوين بالمعهد الوطني للقضاء، الدفعة الثانية، تخصص عقاري (2001).
80. القانون 17/83 المؤرخ بـ1983/07/16 المتضمن قانون المياه.
81. المرسوم 160/93 المؤرخ في 1993/07/10 المتعلق بتنظيم النفايات الصناعية السائلة.
82. المرسوم 339/98 المؤرخ بـ98/11/03 المتضمن بتنظيم المنشآت المصنفة.
83. ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية (1994).
84. القانون 25/91 المؤرخ بـ91/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 جريدة رسمية عدد 65.
85. القانون 25/90 المؤرخ بـ90/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
86. الأمر رقم 73/71 المؤرخ بـ71/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية.
87. القانون 18/83 المؤرخ بـ13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
88. إبراهيم مزعد، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البلدية (2000).
89. المرسوم 724/83 المؤرخ بـ83/12/10 المتضمن تحديد كفاءات تطبيق القانون رقم 18/83.
90. الأمر 26/95 المؤرخ بـ95/12/25 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المتضمن لقانون التوجيه العقاري.
91. القانون 19/87 المؤرخ بـ90/11/18 المتضمن كيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
92. المرسوم 03/62 المؤرخ بـ62/10/23 المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة.
93. المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ بـ97/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.
94. المرسوم التنفيذي 78/90 المؤرخ بـ1990/02/27 المتعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة جريدة رسمية، العدد 10.

95. د. يحيى عبد الغني أبو الفتوح، أسس وإجراءات دراسة جدوى المشروعات (بيئية، تسويقية، مالية)، الإسكندرية قسم المالية العامة، كلية التجارة (1999).
96. قرار وزاري مشترك (الفلاحة والسكن) الصادر بتاريخ 92/09/13 يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.
97. المرسوم التنفيذي رقم 143/87 المؤرخ بـ 1987/07/16 المحدد لقواعد تصنيف الحظائر الوطنية والمحميات الوطنية.
98. حسن حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي،/ جامعة سعد دحلب بالبلدية (2001).
99. القانون رقم 04/98 المؤرخ بـ 98/07/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
100. جريدة رقم 40 سنة 1998 رأي المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي حول ملف التراث الوطني.
101. الأمر رقم 281/67 المؤرخ بـ 67/12/20 المتعلق بالحفريات وحماية الآثار والأماكن التاريخية والطبيعية.
102. المرسوم 89/87 المؤرخ بـ 87/04/21 يقنن حظيرة التاسيلي.
103. المرسوم 232/87 المؤرخ بـ 87/11/03 والمتضمن تقنين حظيرة الأهقار الوطنية.
104. المرسوم 143/87 المؤرخ بـ 87/06/16 يحدد قواعد تصنيف الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية ويضبط كفياته.
105. القانون 11/91 المؤرخ بـ 91/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
106. الإمام أبو زهرة ، الملكية ونظرية العقد في الشريعة والإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة (1976).
107. القانون رقم 10/82 المؤرخ بـ 82/08/21 المتعلق بالصيد.
108. المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ بـ 91/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.