مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015

المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

تجريم البناء دون رخصة
كآلية لحماية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة في التشريع الجزائري

Criminalizing unlicensed construction as a mechanism to protect the exploitation of agricultural lands available under Algerian law

ط .د: المهري محمد *
مخبر السيادة والعولمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة يحي فارس المدية الجزائر
elmohri.mohamed@univ-medea.dz

أ. د: مجاجي منصور
مخبر السيادة والعولمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة يحي فارس المدية الجزائر
medjadjimansour36@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 21-01-2026 تاريخ قبول المقال: 05-05-2026 تاريخ نشر المقال: 06-06-2026

الملخص:: تعد جريمة البناء دون رخصة من الجرائم الخطيرة التي تمس بالنظام العام العمراني والتخطيط الإقليمي، وتزداد خطورتها عندما تقع على أرض مصنفة كأرض فلاحية أوذات وجهة فلاحية، لما يترتب عنها من اعتداء مزدوج يتمثل في مخالفة قواعد التعمير من جهة، وتغيير الطابع الفلاحي للأرض من جهة أخرى، لذا أولى المشرع الجزائري حماية خاصة لاستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة، باعتبارها ركيزة استراتيجية لتحقيق الأمن الغذائي والتنمية الفلاحية المستدامة، فجرم كل فعل أو تصرف يؤدي إلى تحويلها عن وظيفتها الأصلية دون الحصول المسبق على الترخيص القانوني وقرر لها جزاءات على ذلك، والهدف من هذا البحث هو بيان قدرة المنظومة القانونية الجزائرية في الحد من ظاهرة البناء على العقار الفلاحي دون ترخيص مسبق، غير أن الواقع أثبت أن هناك فرق شاسع بينه وبين رهانات الدولة في حماية الأراضي الفلاحية المتوفرة والذي يحتاج إلى الكثير من التدقيق التشريعي والوظيفي.

الكلمات المفتاحية: جريمة البناء دون رخصة، الأراضي الفلاحية، القانون 90-29، التسوية .

Abstract: The crime of unlicensed construction is a serious crime that affects urban public order and regional planning. Its seriousness increases when it occurs on land classified as agricultural land or an agricultural destination, as it results in a double assault represented by violating the rules of construction on the one hand, and changing the agricultural character of the land on the other hand. Therefore, the Algerian legislator has given special protection to the exploitation of available agricultural lands, as a strategic pillar for achieving food security and sustainable agricultural development It criminalizes any act or behavior that leads to its diversion from its original function without prior legal authorization. The aim of this research is to demonstrate the ability of the Algerian legal system to limit the phenomenon of building on agricultural real estate without prior authorization. However, reality has proven that there is a huge difference between it and the state's bets on protecting available agricultural lands, which requires a great deal of legislative and functional scrutiny.

Key words: Crime of building without a license, agricultural lands, Law 90-29, settlement.

* المؤلف المرسل

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

المقدمة:

يعتبر العقار الفلاحي في الجزائر أحد وأهم الركائز الأساسية لتحقيق الأمن الغذائي والتنمية الاقتصادية المستدامة، وفي ظل التحولات العمرانية المتسارعة التي يشهدها المجتمع الجزائري، برزت ظاهرة البناء بدون رخصة كأحد أبرز الإشكالات التي تهدد التوازن العمراني، لاسيما عندما تمتد هذه الظاهرة إلى الأراضي الفلاحية، مما يترتب عنها من اعتداء مزدوج يتمثل في مخالفة قواعد التعمير من جهة، وتغيير الطابع الفلاحي للأرض من جهة أخرى، ولذلك تدخل المشرع الجزائري لوضع قواعد تنظم عملية استعمال الأراضي، والحفاظ على عدم تحويل الأراضي الفلاحية عن الوجهة المخصصة لها وفق لما جاء به القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري[1]، كما تجسدت عملية البناء والتعمير بصدور القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير[2]، من خلال أدوات التهيئة والتعمير غير أن البناء دون رخصة بوصفه جريمة قائمة بذاتها لم يحظ بالاهتمام التشريعي اللازم في الجزائر إلا بعد صدور القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 90-29[3]، حيث كرّس الإلزامية المطلقة لرخصة البناء كآلية قانونية لا يمكن تجاوزها في حماية العقار بشتى أنواعه.

وأمام قصور النصوص السابقة في الحد من ظاهرة البناء دون رخصة أو عدم مطابقتها للرخصة المسلمة، تدخل المشرع الجزائري محاولا مرة أخرى بموجب القانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وتمام إنجازها[4]، وقد تضمن هذا القانون مجموعة من الإجراءات التي تمكّن أصحاب البنايات غير القانونية من تسوية وضعية بناياتهم المنجزة قبل صدور هذا القانون، ووضع عقوبات صارمة في حالة عدم احترام آجال تسوية البناء دون رخصة أو غير مطابق لها، والاستمرار في مخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وقد عرف هذا القانون جملة من الإشكالات أثناء تطبيقه، حالت دون تحقيق الأهداف المتوخاة منه مما دفع بالمشرع إلى تعديل المادة (94) من هذا القانون وتمديد العمل به مرة أخرى إلى غاية 31 ديسمبر 2026 وفق المادة (165) من القانون رقم 25-17 المؤرخ في 2025/12/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2026[5].

وتتجلى الأهمية الجوهرية لدراسة تجريم البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية في إدراك الدولة الجزائرية بمدى خطورة هذه الظاهرة، إذ لم تعد مجرد مخالفة لقواعد العمران، بل أصبحت جريمة بيئية تشكل تهديدا صريحا للأمن الغذائي ورهانات التنمية الفلاحية المستدامة، من خلال إقرار منظومة عقابية أكثر صرامة، وتفعيل الدور الرقابي للدولة في حماية العقار الفلاحي من خطر الاستنزاف.

والهدف من هذه الدراسة هو تحديد الإطار القانوني لجريمة البناء دون رخصة، وإبراز دورها في الحد من كل أشكال التعدي على الأراضي الفلاحية، وكذا إبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات البناء وفق سياسة التهيئة والتعمير، ومدى فعاليتها في الساحة العقارية والحد من ظاهرة البناء دون رخصة فوق الأراضي الفلاحية المتوفرة، وعليه نطرح الإشكالية التالية: **إلى أي مدى وفق المشرع**

1. الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة1990.
2. الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990.
3. الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 2004.
4. الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008.
5. الجريدة الرسمية عدد 88 لسنة 2025.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

الجزائري من خلال تجريم البناء دون رخصة توفير الحماية الكافية التي تضمن عدم المساس بالوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلال عقلاني؟.

وللإجابة على هذه الإشكالية وتحليل الموضوع تم الإعتماد على المنهج التحليلي الوصفي من خلال استقراء النصوص القانونية الواردة في قوانين العمران، والقوانين الخاصة المتعلقة بحماية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة على غرار قانون التوجيه العقاري، وقانون التوجيه الفلاحي، وعلى هذا الأساس تم تقسيم البحث إلى مبحثين: تناولنا في المبحث الأول الإطار النظري لتجريم ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية، وفي المبحث الثاني خصصناه لآليات تدخل الدولة في الحد من ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية.

المبحث الأول: الإطار النظري لتجريم ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية.

يعد البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية من الأفعال التي جرّمها المشرع الجزائري بتجريم صريح، حيث كرّس كل من قانون التهيئة والتعمير 90-29، والقانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وتمام إنجازها، إلى جانب قانون التوجيه الفلاحي 08-16، مبدأ المحافظة على الطابع الفلاحي ومنع تغيير الوجهة الأصلية للأرض أو إقامة منشآت عليها مهما كان نوعها دون ترخيص قانوني مسبق، وفي هذا السياق ولدراسة الإطار النظري لتجريم البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية، نستعرض أركان جريمة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية في (المطلب الأول)، ثم نستعرض الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أركان جريمة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية.

تقتضي دراسة أركان جريمة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية الإحاطة بمقوماتها القانونية من خلال تحليل أركانها الثلاثة، حيث يحدد الركن الشرعي السند النصي للتجريم (الفرع الأول)، بينما يحدد الركن المادي فعل التشييد للبنايات على الأراضي الفلاحية مع غياب رخصة البناء (الفرع الثاني)، وصولا إلى الركن المعنوي الذي يوضح نية الجاني في مخالفة القوانين (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الركن الشرعي لجريمة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية.

جرم المشرع الجزائري كل أعمال البناء التي تنجز فوق الأراضي الفلاحية المتوفرة دون الحصول على رخصة بناء مسبقة أو تجاوّز حدودها وفق القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي يمنع تغيير وجهة الأراضي الفلاحية أو البناء عليها دون ترخيص مسبق، كما يتجسد الركن الشرعي لهذه الجريمة في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وحدّد الأساس القانوني لهذه الجريمة ضمن أحكام المواد (52 و76 و77 و78) منه، بالإضافة إلى المادة (41) من المرسوم التنفيذي 15- 19، والمادة (78) من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وتمام إنجازها[6]، وقد جاء نص المادة (52) من القانون 90-29 على أنه: يعد شرط استصدار رخصة البناء شرطا إجباريا لتشييد البنايات الجديدة مهما كان غرض نشاطها، أو تعديل وتوسيع في هيكل البنايات القائمة، أوتغيير الواجهات المطلة على الساحات العمومية، وفق الأشكال والآجال المحددة وفق النصوص القانونية والتنظيمية، كما نصت المادة (41) من المرسوم التنفيذي على أنه: " يعد شرطا قانونيا مسبقا الحصول على رخصة البناء لكل عملية تشييد بناية جديدة، أو إجرا تحويل أوتعديل لبناية قائمة، متى كانت هذه الأشغال تغيير مشتملات الأرضية، أو التأثير على الهيكل الحامل للبناية، حيث يسند هذا الإجراء إلى أحكام المواد (49 و52 و55) من القانون 90-29.

6. الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

الفرع الثاني: الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية.

يستفاد من النصوص القانونية السالفة الذكر أن الركن المادي لجريمة البناء دون ترخيص مسبق على الأراضي الفلاحية ذو طبيعة مركبة، إذ يتكون من عنصرين جوهريين لا تقوم الجريمة إلا باجتماعهما معا، ولا يكفي تحقق أحدهما بمعزل عن الآخر، يتمثل العنصر الأول في مباشرة أعمال البناء المحظورة المنصوص عليها في تشريعات العمران(أولا)، بينما يتمثل العنصر الثاني في غياب رخصة البناء المسبقة وفقا لما يقتضيه القانون(ثانيا).

أولا: أعمال البناء المحظورة على الأراضي الفلاحية.

لا يقتصر حظر البناء فوق الأراضي الفلاحية دون الحصول على ترخيص مسبق في تشييد البنايات الجديدة فحسب، بل يمتد ليشمل مختلف الصور والأفعال التي تعد بناءً غير مشروع و المتمثلة فيما يلي:

1- إنجاز المباني الجديدة، والذي يقصد به الإنتقال من حالة العدم إلى حالة الوجود المادي للمباني وإقامتها لأول مرة، وقد عرف المشرع الجزائري البناء وفق المادة (02) من القانون 08-15 على على أنه، كل منشأة تم تشييدها لغرض السكن، أو لممارسة أي نشاط (سواء كان تجاري أو صناعي أو فلاحي)[7]، ولم يبين المشرع طبيعة المباني المحظور إقامتها على الأراضي الفلاحية دون ترخيص، سواء كانت فوق سطح الأرض أوفي باطنها، ولم يوضح أصنافها كالعمارات أو مساكن فردية أومستودعات .

2- تمديد البنايات القائمة وتغييرها: يتمثل هذا الامتداد في الزيادة الأفقية لمساحة البناية، أو التعلية العمودية، وقد حصر المشرع تغيير البناء في المادة (52) من القانون 90-29 في الأفعال التي تمس الحيطان الظخمة أو الواجهات المفضية للساحات العمومية، ورغم محاولة البعض استنتاج إعفاء أعمال البناء بالمناطق الريفية من الحصول على ترخيص مسبق، غير أن المادة (53) من القانون 90-29 حصرت هذا الإعفاء في المنشآت المعفاة التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة وسيادتها، وهو ما جاء به قرار محكمة تمالوس بتاريخ 1996/12/29، حيث أن المدعي شرع في عملية البناء دون الحصول على ترخيص من الجهة الرسمية بحجة أن مقر سكناه يقع في منطقة ريفية لا يتطلب البناء فيها الحصول على رخصة، وإلتمس من القاضي إبطال المقرر البلدي الذي يقضي بهدم ما تم بناؤه فوضويا، وبالتالي قضت المحكمة بأن القضاء لا يمكنه توفير الحماية للمساكن شيدت بطريقة مخالفة للقوانين المعمول بها في مجال التهيئة العمرانية، باعتبار أن دور القضاء يتمثل في إعادة الأمور إلى نصابها، وحمل المواطنين على احترام القوانين والخضوع لأحكامه[8].

[7]. أنظر الفقرة الأولى من المادة 02 من القانون 08-15.
[8]. حكم صادر عن محكمة تمالوس بتاريخ 1996/12/29 تحت رقم 65/96 حكم غير منشور أورده حمدي باشا أعمر في " القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة الطبعة السادسة، لسنة 2006 الجزائر، ص 138.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

3- إقامة جدار للتدعيم أو التسييج، يقصد بتدعيم المباني تقوية البنايات القائمة، ومعالجة الإختلالات الإنشائية باستعمال الخرسانة والحديد والطوب، أما التسييج فيقصد به تحويط العقار بجدار خارجي الذي يأخذ صورة الجدار الصلب المتكون من الخرسانة والحديد والطوب فقط، مما يجعلنا نستبعد التسييج بالأسلاك، والهدف من تجريم هذه الصور من البناء يكمن فيما تحمله عملية التدعيم والتسييج بالجدار الصلب من مخاطر جسيمة محتملة، ولذلك استلزم القانون استصدار رخصة البناء قبل الشروع في إنشائها والتزام صاحب العقار بالمواصفات التقنية الدقيقة المعمول بها، والحكمة التي ابتغاها المشرع من وراء تجريم عملية التسييج دون رخصة هو الحفاظ على وحدة جمال وتنسيق الواجهات.

وعليه فقد يعتقد كثير من الأشخاص بأن جريمة البناء بدون رخصة لا تقوم إلا في حالة تشييد بناية جديدة، غير أن هذا المفهوم لا يستقيم مع أحكام التشريع العمراني، إذ أن أعمال التدعيم أو التمديد أو التعديل أو التسييج بجدار صلب تخضع هي الأخرى وجوبا للحصول على رخصة البناء مسبقة، وهو ما أكده قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2000/06/17 تحت رقم 179545 ((حيث وأنه في قضية الحال فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة(52) من القانون 90-29 وهو ما يعد خرقا صارخا للقانون، وأنه يتعين القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها في بالمادة (78) من نفس القانون))[9].

ثانيا: غياب رخصة البناء للأعمال المحظورة والمشيدة على الأراضي الفلاحية.

يتحقق الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة بتوافر مباشرة أعمال البناء في ظل غياب رخصة البناء، إذ أوجب المشرع استصدار هذ الأخيرة مسبقا قبل الشروع في أي عمل بنائي، ولا يعتد بالرخصة التي يتم الحصول عليها بعد إنجاز الأشغال في نفي المسؤولية الجزائية[10]، باعتبار أن العبرة تكون بوجود الرخصة من عدمها وقت ارتكاب الفعل، وقد يرجع سبب غياب رخصة البناء إلى الحالات التالية:

1- غياب رخصة البناء لعدم التقدم بطلب الحصول عليها.

تتحقق هذه الحالة من خلال امتناع الجاني عن القيام بواجب قانوني ألزمه به المشرع صراحة، والمتمثل في ضرورة استصدار رخصة البناء مسبقا قبل الشروع في أي أشغال البناء، ويعد هذا الامتناع سلوكا سلبياً مخالفا لأحكام القانون، يكفي بذاته لقيام الجريمة متى ثبت مباشرة أعمال البناء دون الحصول على الترخيص المسبق، بغض النظر على طبيعة هذه الأشغال[11].

نظم المشرع الجزائري إجراءات وشروط الحصول على رخصة البناء من المادة (61 إلى69) من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها من المادة (41 إلى 62) حيث ضبط الشروط التقنية والإدارية لاستصدارها, اعتبر المشرع الشروع في البناء دون احترام هذه الإجراءات خرقا صارخا للنظام العام العمراني، مما يؤدي حتما إلى قيام جريمة البناء بدون رخصة متى توافرت باقي أركانها القانونية.

---

[9]. سفيان بوط، الآليات القانونية لمراقبة البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، السنة الجامعية 2018/2017، ص 308.

[10]. pierre Soler-Couteau, Droit De l'urbanisme, 3 -ème Édition, DALLOZ, paris, 2000, p 610.

[11]. محي الدين بربيح، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثالث لسنة 2017 ،ص 297.

1- غياب رخصة البناء بسبب الإدارة.

قد تكون الإدارة سبب في عدم تمكين المعني بالأمر من الحصول على رخصة البناء في عدة حالات:

أ- غياب رخصة البناء الناتج عن سكوت الإدارة في الرد على الطلب.

يثار التساؤل في حالة سكوت الإدارة المختصة عن البت في طلب رخصة البناء خلال الأجل القانوني المقررلها، فهل يعد هذا السكوت قرارا إداريا ضمنيا بالقبول أم يعتبر رفضا ضمنيا للطلب؟[12]، وبالرجوع إلى المادة (63) من القانون 90-29، والمادة (62) من المرسوم التنفيذي 15-19 خول المشرع لصاحب الطلب في حالة الرفض أو عدم الرد عليه الحق في الطعن الإداري في القرار، كما يحق له رفع دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري.

يستشف من مضمون المادتين السابقتين أن امتناع الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء يعد بمثابة رفض ضمني، يترتب عليه تمكين طالب الترخيص من ممارسة حق الطعن أمام الجهات المختصة، وقد استقر القضاء الإداري على سكوت الإدارة على هذا الأساس، باعتباره قرارا إداريا سلبيا بالرفض[13]، غير أن المادة (64) من القانون 90-29 نصت على أنه يمكن للجهة المختصة في منح رخصة البناء تأجيل الفصل في الطلب لمدة سنة في الحالات التي تكون فيها أدوات التهيئة والتعمير قيد الإعداد[14]، ولا يحق للإدارة تأجيل لأكثر من سنة، لأن هذا التأخير قد يشكل فعلا تعسفيا يرقى إلى رفض ضمني غير مسبب، ويترتب عن ذلك قابلية القرار للإلغاء أمام القاضي الإداري، فضلا عن إمكانية مساءلة الإدارة تعويضيا عن الأضرار الناتجة عن التأخير غير المبرر في منح رخصة البناء[15]، وهو ما أشارت إليه الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في القرار رقم 62040 المؤرخ في 1990/02/10 حيث جاء فيه: من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لاتزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ، يعد مشوبا بعيب في تطبيق القانون. ولما كان من الثابت-في قضية الحال- أن الإدارة لم تتخذ موقفا فيما يتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية، ومتى كان ذلك استوجب إبطال القرار الإداري الضمني"[16].

ب- غياب رخصة البناء الناتج عن تصرفات الإدارة.

قد تلجأ الإدارة المانحة لرخصة البناء، تحقيقا لاعتبارات وأهداف متعددة إلى اتخاذ تصرفات قانونية معينة ترمي إلى وضع حد لرخصة البناء الممنوحة سواء من خلال تجميدها ويكون هذا بصدور قرار عن الجهة الإدارية المختصة يقضي بوقف تنفيذ أثار الرخصة بصفة مؤقتة، وذلك في الحالة التي يرتكب فيها طالب رخصة البناء أفعال غير مطابقة لأحكام هذه الرخصة، ويثبت ارتكاب هذه الأفعال عن طريق

[12]. منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق قسم القانون الخاص جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2008/2007، ص 49.
[13]. محي الدين بربيح، المرجع السابق، ص 297.
[14]. أنظر أيضا المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
[15]. صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق جامعة الجزائر1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2019/2018، ص 257.
[16]. المجلة القضائية، العدد 03 لسنة 1991، ص 141.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

معاينة ميدانية تحرر بموجب محضر رسمي، ويستمر قرار التجميد إلى غاية تصحيح المخالفة المرتكبة، وإعادة الأشغال وفق الشروط والمواصفات المحددة في رخصة البناء[17].

و يمكن أيضا للجهة الإدارية المختصة في سحب رخصة البناء وإنهاء القرار المانح لها وتجريده من جميع أثاره القانونية، ويصبح كأن لم يكن، ويشترط لصحة هذا السحب أن يكون قرار منح الرخصة مشوبا بعدم المشروعية، كأن يكون طالب رخصة البناء ذي نية سيئة وقدم تصريحات كاذبة منحت على أساسها الرخصة، كما يشترط أن تجرى عملية السحب خلال المدة الزمنية القانونية المقررة، وعليه فإن كل من قرار التجميد أو السحب أو الإلغاء لرخصة البناء يجعلون منها في حكم الرخصة الغائبة، وبالتالي يترتب على هذه التصرفات الإدارية تجريم القيام بأي عمل من الأعمال البناء الخاضعة لرخصة البناء[18].

ج- رفض الحصول على رخصة البناء.

يحق للجهة الإدارية المختصة بالفصل في منح رخصة البناء أن ترفض هذا الطلب، وذلك بموجب قرار إداري صريح يقضي بعدم منح الرخصة، على أن يكون مسبباً تسبيبا قانونيا ويبلغ لصاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف[19]، وتكون عملية الرفض عادة إذا كان البناء المراد تشييده غير مطابق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه، والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابق لوثيقة تحل محل ذلك[20].

3- غياب رخصة البناء الناتجة عن أحكام قضائية.

يكون غياب رخصة البناء ناتجا عن تدخل القضاء، وذلك إما بصدور حكم قضائي يقضي بإلغاء رخصة البناء بأثر رجعي، أو بصدور حكم يقضي بوقف تنفيذها مؤقتا إلى حين الفصل النهائي في النزاع.

أ- الإلغاء القضائي لرخصة البناء.

يخوّل القانون لكل ذي صفة ومصلحة الحق في رفع دعوى إلغاء ضد قرار منح رخصة البناء، كما يمكن للإدارة اللجوء إلى القضاء الإداري لطلب الإلغاء في حال فوات آجال الإلغاء، ويعمل بهذا الإجراء كذلك عند تحريك دعوى عمومية على أسس جريمة بناء بدون رخصة، رغم وجود رخصة بناء غير مشروعة، منحت استنادا إلى تصريحات كاذبة أدلى بها طالب الرخصة، ففي هذه الحالة تثار أمام القاضي الجزائي مسألة أولية تتعلق بمدى شرعية قرار منح رخصة البناء، مما يؤدي ذلك إلى وقف السير في الدعوى الجزائية إلى غاية صدور حكم في دعوى الإلغاء[21].

وبناءً على ذلك يترتب على القرار القضائي النهائي والقاضي بإلغاء رخصة البناء زوال أثارها القانونية، وإعادة المستفيد من الرخصة إلى الحالة التي كان عليها قبل صدورها، وبالتالي فإن استمرار أشغال البناء بعد هذا الإلغاء يكيف على أنه جريمة بناء بدون رخصة ويعاقب عليه قانوناً.

ب- وقف تنفيذ رخصة البناء.

---

[17]. ياسمين قزاتي، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجيستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر1 ، السنة الجامعية 2014/2013 ، ص 39.
[18]. المرجع نفسه، ص 40.
[19]. أنظر المادة 62 من القانون 90-29، والمادة 50 من المرسوم التنفيذي 15-19
[20]. أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19
[21].ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 41.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

يشترط للحكم بوقف تنفيذ رخصة البناء، وجود دعوى إلغاء سابقة مرفوعة ضد قرار منح رخصة البناء، وهو ما نصت عليه المادة (834) من القانون 08-09 الصادر بتاريخ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[22]، وتكمن الحكمة في ذلك أن دعوى الإلغاء قد تستغرق وقتا طويلا إلى حين صدور حكم قضائي نهائي بشأنها، وهو ماقد يفسح المجال في إنجاز أشغال التهيئة والبناء المرخص بها أثناء تلك الفترة دون رقابة قضائية فعالة، الأمر الذي قد يلحق خسائر كبيرة بالمستفيد في حال إلغاء قرار منح الرخصة لاحقا، مما يستدعي اتخاذ إجراء وقائي يتمثل في وقف التنفيذ، وفي حالة صدور قرار وقف تنفيذ رخصة البناء يتعين على المستفيد منها التوقف فورا عن أشغال البناء ابتداءً من تاريخ تبليغه بالقرار، وبالتالي يمثل عدم الامتثال للقرار جريمة بناء بدون رخصة طبقا للقانون.

الفرع الثالث: الركن المعنوي لجريمة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية.

تصنف جريمة البناء على الأراضي الفلاحية دون ترخيص مسبق ضمن الجرائم العمدية التي تقوم على القصد العام، بحيث يجب أن يقترن لقيام هذه الجريمة مباشرة أعمال البناء على الأراضي الفلاحية مع الإرادة والعلم اليقيني للجاني بأن العقار محل البناء هو أرض مخصصة للنشاط الفلاحي ويمنع بقوة القانون تغيير وجهتها الفلاحية وتشييد البنايات عليها، إلا وفق شروط صارمة وترخيص مسبق، ورغم ذلك تتجه إرادة الجاني إلى القيام بفعل البناء ومخالفته للقوانين.

المطلب الثاني: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية.

لا يستقيم الاعتماد على الآليات الإدارية وحدها للقيام بمهمة الحد من ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية ، بل لابد من تفعيل آليات قانونية مرجعية تستند إليها، حيث أقر المشرع الجزائري آلية قانونية وقائية تهدف إلى ضبط النشاط العمراني المتزايد وضمان الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض من خلال اشتراطه استصدار ترخيص مسبق قبل الشروع في أشغال البناء على الأراضي الفلاحية[23](الفرع الأول)، بالإضافة إلى إقراره لآلية قانونية علاجية لتسوية بعض البنايات غير القانونية لتصحيح أوضاع قائمة وفق الشروط والضوابط التي نص عليها القانون 08-15 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: اشتراط استصدار الرخصة المسبقة قبل الشروع في أشغال البناء على الأراضي الفلاحية.

نظرا لخطورة أعمال البناء وما يستخدم فيها من مواد متماسكة وما نتج عنها من تحويل مساحات أراض فلاحية إلى عمرانية، اشترط القانون 90-25 الصادر بتاريخ 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري لاسيما في المادة (34) منه[24]، على أن يكون الهدف من كل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الإنتاجية لها، الأمر الذي أدى إلى تقييد حق البناء عليها واعتباره حقا غير مطلقا بشرط الحصول على ترخيص مسبق وصريح من الإدارة المختصة وفق أحكام التهيئة والتعمير والمتمثلة في

[22]. الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 2008.
[23].اسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، سنة 2003، ص 186.
[24]. الجريدة الرسمية، عدد 49 لسنة1990.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

رخصة البناء التي تعد من بين الآليات الأكثر فعالية ميدانيا، وتتجلى أهمية رخصة البناء في حماية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة كونها إحدى الآليات القانونية التي تعتمدها الدولة لضبط استعمال الأرض لأغراض عمرانية على حساب الطابع الفلاحي لها، فمن خلال اشتراط الحصول على رخصة البناء تفرض قيود قانونية صارمة على طالبها في تجسيد نمط معين من البناء الذي اختاره يتوافر فيه المواصفات التقنية والهندسية تفاديا لانحرافه عن مساره المرسوم مسبقا، ودخوله ضمن دائرة البناء الفوضوي غير قانوني[25].

ويعد المنشور الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 1992/09/13 بين وزير الفلاحة ووزير السكن[26] من بين النصوص التنظيمية الهامة التي جاءت لتبين كيفية تطبيق حقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية، وهو قرار يهدف إلى تنظيم عمليات البناء في المجال الريفي بما يحقق التوازن بين التنمية العمرانية والحفاظ على الأراضي الفلاحية ذات الطابع الإنتاجي، حيث تضمن هذا القرار جملة من الشروط الأساسية التي يتعين على طالب رخصة البناء احترامها، يمكن إجمالها فيما يلي:

- يجب الحصول على ترخيص مسبق من المصالح الفلاحية المختصة قبل الشروع في أية بناية على الأراضي الفلاحية المتوفرة، لضمان عدم المساس بالوظيفة الإنتاجية للأرض[27].

- اشترط المشرع بموجب هذا القرار على أن يكون الهدف من تشييد البنايات والمنشآت فوق الأراضي الفلاحية هو تعزيز الاقتصاد العام للنشاط الفلاحي أو البناءات المخصصة لسكن مستغل الأرض الفلاحية المعنية، كما اشترط على أن لايتجاوز ارتفاع هذه البنايات والمنشآت تسعة (09) أمتار فوق سطح الأرض[28].

الفرع الثاني: تسوية البنايات غير القانونية المنجزة فوق الأراضي الفلاحية وفق القانون 08-15.

أفرزت ظاهرة البناءات غير القانونية ولاسيما تلك المشيدة على الأراض الفلاحية دون رخصة البناء، تدهور خطير في النسيج العمراني والبيئي، حيث ساهم انتشارها العشوائي في استنزاف العقار الفلاحي وتهديد الأمن الغذائي، فضلا عن تشويه الطابع الجمالي العام العمراني، وأمام خطورة هذا الوضع تدخل المشرع الجزائري بموجب القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[29]، لوضع حد لهذه المخالفات وإيجاد آليات قانونية صارمة تهدف إلى وقف التعدي على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والقضاء على فوضى العمران[30]، وقد جاء هذا القانون كإجراء استثنائي ومؤقت ومتضمن إجراءات جديدة متممة للأحكام العامة للقانون 90-29 قصد تسوية أوضاع مباني مكتملة ومخالفة لقواعد التهيئة والتعمير يستحيل هدمها لما قد يترتب عن ذلك من مساس بحقوق مكتسبة متى

25. صبرينة تونسي،المرجع السابق، ص231.
26. الجريدة الرسمية العدد 86 لسنة 1992.
27. أنظر المواد 33 و34 من القانون 90-25.
28. انظر المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13.
29. الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008.
30. مريم لواشني، النظام القانوني لتسوية البنايات غير القانونية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة السنة الجامعية 2023/2022 ص 302.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

ثبتت قابليتها للتسوية قانونا، بما يضمن تحقيق التوازن بين فرض النظام العام العمراني وبين مراعاة مصلحة المواطن.

ووفقا لقانون 08-15 صنف المشرع البنايات المنجزة بصفة غير قانونية إلى فئتين وتكون كالتالي :

أولا: البنايات القابلة للتسوية: وهي تلك البنايات التي تم تشييدها لكنها تفتقر لضوابط إدارية وتقنية بسيطة، يسمح القانون لصاحبها بتسوية وضعيتها والحصول على شهادة المطابقة، وقد حددت المادة (15) من القانون 08-15 اربع حالات التسوية والتي تتعلق كلها برخصة البناء وتتمثل فيما يلي:

أ- بنايات غير متممة وبحوزتها رخصة البناء، وتشمل البنايات مطابقة للرخصة، وغير مطابقة لها.

ب – البنايات المتممة وتحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

ج - البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

د – البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

ثانيا: البنايات الغير قابلة للتسوية: وهي تلك البنايات التي يتعذر تسويتها، وهذا راجع لتعارضها الصريح مع قواعد التهيئة والتعمير، وغالب ما تكون هذه البنايات مهددة بالهدم ، حيث استثنى المشرع الجزائري بموجب المادة (16) من القانون 08-15 استثناءات صريحة لا يمكن إجراء تسوية وضعية البنايات فيها أو تحقيق مطابقتها، وتتمثل هذه الحالات المحظورة فيما يلي:

أ - البنايات المشيدة فوق أرضية مخصصة للإرتفاقات، والممنوع البناء عليها قانونا، كتلك الواقعة تحت الضغط العالي للكهرباء، أو فوق قنوات الغاز والماء الرئيسية.

ب - البنايات المتواجدة بصفة غير قانونية داخل المواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، وكذا المواقع والمعالم التاريخية والأثرية ومناطق حماية البيئة والساحل.

ج - البنايات المشيدة على أراضي فلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ، والأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها ضمن المحيط العمراني.

د - البنايات التي تعيق المشاريع العمومية، وهي تلك البنايات المشيدة على أوعية عقارية مخصصة لشق الطرقات وبناء المستشفيات، أو مرافق عمومية مستقبلية.

و - البنايات التي تفتقر لأدنى شروط السلامة، والتي تم بناؤها خرقا لقواعد الأمن بمواد أو طرق هندسية تشكل خطرا على حياة القاطنين فيها أو الجيران[31].

ثالثا: تسوية البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية: بناء على المادتين (15) و(16) المذكورتين أعلاه من القانون 08-15، فإن الأصل هو عدم جواز تسوية البنايات المشيدة دون رخصة فوق الأراضي الفلاحية باعتبارها بناءات غير قانونية، ومع ذلك استثنى المشرع وفق (الفقرة الرابعة من المادة 16) البنايات التي يمكن إدماجها ضمن المحيط العمراني، شريطة أن لا تكون مشيدة فوق مستثمرات فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، حيث يمنع في هذه الحالة إجراء تسوية وضعية

[31]. أنظر المادة 16 من القانون 08-15.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

البنايات أو تحقيق مطابقتها، وعلاوة على ذلك تلزم لجنة الدائرة صاحب البناء المخالف (سواء كان دون رخصة أو غير مطابق لها) بإزالة البناء وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه في أجل محدد، وفي حالة الامتناع يتعرض المخالف للعقوبات والإجراءات الردعية المنصوص عليها في المادة (76 مكرر4) من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فضلا عن الأحكام الصارمة للمادة (28) من القانون 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة[32].

المبحث الثاني:آليات تدخل الدولة للحد من ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية المتوفرة.

رغم من أن المشرع الجزائري وضع منظومة قانونية تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية، إلا أن هذه الأراضي لا زالت تتعرض لعدة انتهاكات، حيث تعد البناءات دون رخصة عليها الأكثر انتشارا، وقد أدى تفشي هذه الظاهرة إلى تدخل الدولة من خلال استحداث مجموعة من الآليات لمواجهة هذه الظاهرة والحد منها، مع التركيز على الجانب الوقائي وذلك بتعزيز الرقابة الإدارية وتفعيل الوسائل القانونية وأقر لها جزاءات مختلفة للحفاظ على طابعها الفلاحي، وبناءً عليه سنتناول في هذا المبحث دراسة الآليات الإدارية للحد من ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية في (المطلب الأول)، ثم نعرج على الجزاءات القانونية المقررة لجريمة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الآليات الإدارية للحد من ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية.

وضع المشرع آليات إدارية رقابية ووقائية، للحد من ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية من خلال استحداث هيئات إدارية مختصة، في مقدمتها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية(الفرع الاول)، إلى جانب الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة البناء والتعمير(الفرع الثاني).

الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية للحد من ظاهرة البناء دون رخصة.

قبل التطرق لدور الديوان الوطني في الحد من ظاهرة البناء دون رخصة(ثانيا)، يقتضي التأصيل العلمي تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (أولا).

أولا: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

رغم الإشارة الصريحة إلى دور تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال التنظيم العقاري، من خلال اعتباره الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري وفق المادة (61) من القانون 90-25[33] إلا أن واقع العقار الفلاحي ظل من أبرز المجالات التي شابها نوع من التراخي في تفعيل هذا التدخل، ولم يتم تدارك هذا الوضع إلا بعد مرور ستة(06) سنوات على صدور قانون التوجيه العقاري، حيث صدر

[33]. تنص المادة 61 من القانون 90-25 على مايلي" تسعى الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري لاتخاذ كل التدابير الملائمة التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمرة الفلاحية وعلى قابليتها الاقتصادية في جميع المعاملات العقارية التي تفضي حتما إلى تجزئة الملكية"

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

المرسوم التنفيذي 96-87 بتاريخ 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني الأراضي الفلاحية[34] الذي منحه صلاحيات واسعة في مجال تثمين وحماية الأراضي الفلاحية وترقية استثمارها.

يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، يعمل تحت وصاية وزارة الفلاحية ويعتبر الأداة الرئيسية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية الوطنية[35] من أجل الاستغلال الأمثل والرشيد وفي إطار التنمية الفلاحية المستدامة.

ثانيا: الدور المحوري للديوان في الحد من ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية المتوفرة.

يتجسّد دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الحد من ظاهرة البناء دون رخصة على العقار الفلاحي، باعتباره الأداة المؤسساتية والرئيسية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة، من خلال المهام المخولة له في مجال حماية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة، والمحافظة على طابعها الفلاحي والإنتاجي وفق القانون التوجيه الفلاحي 08-16، حيث بينت المادة (14) منه المفهوم الواسع للتعدي على الأراضي المصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية وفقا للمعايير الفنية[36].

كما يضطلع دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الحد من ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال اضطلاعه بوظيفة رقابية ووقائية في آن واحد، حيث يقوم الديوان بممارسة الرقابة على الأراضي الفلاحية خاصة تلك التابعة للأملاك الخاصة للدولة في كل وقت وبشكل مفاجئ للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة على هذه الأراضي مع أحكام القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[37]، وهو ما نصت عليه المادة (04) من الملحق الثالث لدفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[38]، بهدف الوقوف ميدانيا على احترام الالتزامات المعروضة على الفلاح المستثمر، لاسيما الاستغلال الشخصي والوجهة الفلاحية لهذه الأراضي في إطارها القانوني ومراعاة ضرورة التصريح بها للديوان تحت طائلة تحرير المخالفات المؤدية إلى فسخ عقد الامتياز طبقا لأحكام هذا القانون، ودون المرور على القضاء، وهو ما نصت عليه المادة (08) من الملحق الثالث من المرسوم 10-326 على أنه في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزماته تباشر الإدارة الفسخ الإداري، وذلك عند تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي، أوالأملاك السطحية الممنوحة له، أو البناء دون ترخيص مسبق من طرف الديوان الوطني للأراض الفلاحية[39]، وإلى جانب الدور الرقابي يؤدي الديوان دورا وقائيا من خلال تأطير

[34]. جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 2009/10/22 جريدة رسمية عدد 61 لسنة 2009.
[35]. أنظر المواد 01 و02 من المرسوم التنفيذي 96-87.
[36]. يكون معيار التعدي على الأراضي الفلاحية بمخالفة الوجهة المخصصة لهذه الأرض وتغيير استعمالاتها، كحالة البناء عليها دون ترخيص مسبق، أو استعمالها كموقف للسيارات أو تأجيرها لشركة ما لاستعمالها لركن آلاتها ومعداتها.
[37]. الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2010.
[38]. الجريدة الرسمية عدد 79 لسنة 2010.
[39]. أنظر المادة 14 من القانون 08-16.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

المستثمرين الفلاحيين وإرشادهم بمقتضيات القوانين العقارية وقواعد التعمير بما ينسجم مع اهداف حماية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة، وتحقيق التنمية الفلاحية المستدامة.

الفرع الثاني: الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة البناء والتعمير كآلية للحد من ظاهرة البناء دون رخصة.

رغبة من المشرع الجزائري في سبيل التصدي لجريمة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية، استحدث وفق القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم أجهزة إدارية مختصة قانونا بممارسة الرقابة على أعمال البناء والتعمير، حيث اسندت هذه المهام إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولا)، والأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات التهيئة والتعمير (ثانيا)، إضافة إلى لجنة مراقبة عقود التعمير المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 (ثالثا).

أولا: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحد من ظاهرة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية.

زيادة على دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء، يكلف أيضا بمراقبة كل أشغال عملية البناء وإصدار قرارات الهدم في حالة البناء دون رخصة، وقد نظم المشرع الجزائري هذا الدور بموجب قانون 90-29 المعدل والمتمم، وكذا القانون 11-10 المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بالبلدية[40]، وعليه نتناول صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في معاينة أشغال البناء (1) ثم صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار هدم البناء المشيد دون رخصة (2).

1 - صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في معاينة أشغال البناء.

نصت المادة (73) من القانون 90-29 على أنه يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي معاينة البنايات في طور الإنجاز ويقصد بالمعاينة المراقبة والتحقق طبقا للمواد (73) و(76) من القانون نفسه من وجود رخصة البناء للأشغال التي شرع فيها صاحب المشروع، أو مطابقة هذه الاشغال مع مضمون رخصة البناء المسلمة[41]، كما يمكنه ممارسة صلاحياته الرقابية على أشغال البناء المنجزة على الأراضي الفلاحية في جميع الأوقات، سواء بشكل علني مسبق أو بصورة فجائية، ويمكن أن تكون هذه الرقابة نهارا أو ليلا، أو حتى خلال العطل الأسبوعية أو الرسمية[42].

ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي الاستعانة بالقوة العمومية من شرطة أو الدرك الوطني المختصة إقليميا، في إطار ممارسة الرقابة على أشغال البناء عند الإقتضاء[43]

---

40. الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 2011.
41. أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهاوكذا إجراءات المراقبة. الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 2006.
42. أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55.
43. أنظر المادة 93 من القانون 11-10.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

2- صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار هدم البناء المشيد دون رخصة.

نظرا لشيوع ظاهرة البناء دون رخصة منح المشرع الجزائري سلطة واسعة لشخص رئيس المجلس الشعبي البلدي في اتخاذ قرار هدم البناء الذي أنجز بدون رخصة قانونية دون اللجوء إلى القضاء خاصة تلك المنجزة فوق الأراضي الفلاحية[44]، وهو ما جاءت به المادة (76) مكرر4 من القانون 90-29 على وجوب تحرير محضر من طرف العون المؤهل في حال ثبوت مخالفة البناء بدون رخصة، وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدي خلال (72) ساعة، ليقوم هذا الأخير بإصدار قرار الهدم في غضون ثمانية (08) أيام من تاريخ استلام محضر المخالفة [45].

أما في حالة البناء غير مطابق للرخصة، فيتمثل دور رئيس البلدية في تنفيذ القرارات القضائية الخاصة بمخالفات البناء والوقوف عليها، سواء تلك القاضية بمطابقة البناء أو بهدمه جزئيا أو كليا، وفي حالة امتناع صاحب البناية تنفيذ قرارات العدالة، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسخير القوة العمومية لتنفيذ الهدم، وتتم عملية الهدم على نفقة المخالف مع الرجوع إليه بجميع المصاريف[46].

ثانيا: دور الأعوان المكلفين بالبحث عن مخالفات التعمير في الحد من ظاهرة البناء دون رخصة.

وسّعت المادة (76) مكرر من القانون 90-29 المعدل والمتمم من نطاق الأشخاص المؤهلون لتقصي المخالفات في مجال البناء والتعمير، لتشمل- إلى جانب ضباط وأعوان الشرطة القضائية- تسند صلاحيات البحث ومعاينة مخالفات التعمير أيضا، إلى كل من مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، على أن تحدد المراسيم التنظيمة شروط وكيفيات تعيينهم وكذا إجراءات المراقبة، وتطبيقا لأحكام هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 الذي يهدف إلى تحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة[47]، وفي هذا السياق حددت المادة (02) من نفس المرسوم الأشخاص المؤهلون للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، مفتشو التعمير المعينون وفق التنظيم المعمول به، موظفي وزارة السكن وتشمل المهندسين (المعمارية والمدنيين)، موظفو مصالح التعمير بالبلدية من مهندسين وتقنيين مختصين بخبرة لاتقل عن سنتين.

أما فيما يتعلق بمهام الأعوان المكلفين بالبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير للحد من ظاهرة البناء دون رخصة، فقد أوجب المشرع معاينة مواقع الأشغال ومراقبتها للتأكد من توفر الوثائق القانونية، ومدى إلتزام صاحب الترخيص بمحتوى رخصة البناء المسلمة له[48].

كما يستوجب عليهم وأثناء مباشرتهم لمهام المراقبة رفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي مطالبة المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع، بتقديم الوثائق المسلمة من المصالح المختصة، والمتمثلة في تصريح فتح الورشة ورخصة البناء ورخصة الهدم عند الاقتضاء[49].

44. أنظر المادة 39 من القانون 08-15.
45. المادة 76 مكرر 4 مدرجة بموجب المادة 12 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29.
46. أنظر المادة 76 مكرر 05 الفقرة الثالثة من القانون 90-29.
47. أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 06-55.
48. أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-55.
49. أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06-55.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

وفي حالة ثبوت مخالفة التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير، كإنجاز بناء بدون رخصة يقوم العون المؤهل بتحرير محضر يتضمن وقائع المخالفة بدقة طبقا لأحكام المادة (76) مكرر4، مع التصريحات التي أدلى بها المخالف، ليوقع بعد ذلك محضر المعاينة من قبل العون والمخالف، وترسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال اثنين وسبعين(72) ساعة[50]، ليصدر الإجراءات اللازمة لذلك في أجل ثمانية(8) أيام الموالية.

ثالثا: دور لجنة مراقبة عقود التعمير في الحد من ظاهرة البناء دون رخصة.

تطبيقا لأحكام المادة (90) من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[51] ، وبهدف متابعة هذه العقود وعلى رأسها رخصة البناء وضمان مطابقتها للقانون، تم استحداث نظام رقابي مؤسساتي جديد يتوزع هيكليا على ثلاث مستويات تنظيمية في الإدارة الجزائرية وتسمى لجنة مراقبة عقود التعمير، وتدعى في صلب النص ب **"اللجنة"**، فعلى المستوى المحلي(البلدي) تنشأ لجنة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتبارها الجهة الإدارية الأولى المخول لها تحضير وتسليم عقود التعمير، وعلى المستوى الولائي تستحدث لجنة لدى الوالي لضمان الرقابة على مستوى الولاية، كما تنشأ على المستوى المركزي لجنة لدى الوزير المكلف بالعمران لممارسة الرقابة على عقود التعمير مركزيا.

ووفقا لما تضمنته المادة (92) من نفس المرسوم فإن رئاسة اللجنة المكلفة بمراقبة عقود التعمير بحسب الحالة تسند إلى الوزير المكلف بالعمران، أو الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من ينوب عنهم، وعليه فإن رئاسة لجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير تعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه، وبشأن تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، فمن المرتقب تحديدها بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالعمران، غير أن هذا القرار لا يزال قيد الانتظار، علما أن تشكيلة هذه اللجنة كانت تخضع سابقا لأحكام القرار صادر عن وزير السكن والعمران بتاريخ 28 أكتوبر2006[52].

وبالرجوع إلى المادة (91) من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أن المشرع قد رسم الإطار العملي لمهام لجان مراقبة عقود التعمير، حيث أوكل إليها حزمة من الصلاحيات تتمثل في ما يلي:

- **مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة**[53]: وهو مايعني قيام لجان مراقبة عقود التعمير بالتأكد من وجود الوثائق القانونية المكتوبة، ومدى مطابقة الأشغال المنجزة من طرف صاحب المشروع للرخصة المسلمة مع أدوات التهيئة والتعمير المعتمدة مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (pos)، وتستند هذه اللجان في تعاملها في حماية استغلال الأراضي الفلاحية على مجموعة من القوانين تشمل قانون التوجيه العقاري 90-25، والقانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، بالإضافة قانون التهيئة والتعمير 90-29، وباعتبار أن لجان مراقبة عقود التعمير تضم عدة ممثلين عن قطاعات مختلفة فهي تعمل على التنسيق بين الإدارات المعنية.

50. أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 06-55.
51. الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 2015.
52. الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 2007/02/15.
53. الفقرة الأولى من المادة 91 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير[54]: رغم أن المشرع الجزائري لم يتناول هذه المهمة بوضوح، غير أنه يفترض إضطلاع هذه اللجان بدور محوري في دراسة التظلمات الإدارية والطعون المتعلقة برفض منح الرخص أو التعدي على القواعد العمرانية، والتأكد من وجود أوعدم وجود خروقات تمس بحقوق الغير أو المصلحة العامة، لاسيما في الحالات المتعلقة بتغيير الوجهة الأصلية للأراضي الفلاحية المحمية القانونية، والعمل كهمزة وصل بين الإدارات التقنية المختلفة الممثلة في تشكيلة هذه اللجان، لضمان رد موحد وقانوني على صاحب العريضة.

المطلب الثاني: الجزاءات المقررة عن البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية.

خول المشرع للإدارة صلاحيات توقيع الجزاءات عند مخالفة الأحكام القانونية المتعلقة بالبناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية، وعلى هذا الأساس نتناول جزاءات جريمة البناء دون رخصة الواردة في قوانين العمران (الفرع الأول)، ثم جزاء البناء دون رخصة الوارد في قانون التوجيه الفلاحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: جزاءات جريمة البناء دون رخصة الواردة في قوانين العمران.

دفع تفاقم ظاهرة البناء بدون رخصة، وخطورتها في استنزاف الأراضي الفلاحية المتوفرة، بالمشرع الجزائري إلى التدخل عبر سن مجموعة من الجزاءات القانونية التي كرّست الطابع التجريمي لهذا الفعل، وعليه نعالج تجريم وجزاء البناء بدون رخصة الوارد في قانون التهيئة والتعمير 90-29، وجزاء البناء دون رخصة الوارد في القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وتمام إنجازها (ثانيا).

أولا: جزاء البناء بدون رخصة الوارد في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

كرّس المشرع الجزائري مبدأ تجريم فعل البناء بدون رخصة من خلال القانون 90-29 فوق الأراضي الفلاحية المتوفرة، حيث شدد على حماية هذه الثروة الاستراتيجية لما تمثله من أهمية اقتصادية وغذائية، وفي هذا الإطار أقرت المادة (77) من القانون 90-29 على مجموعة من الأحكام الجزائية تهدف إلى ردع كل من يباشر أشغال البناء دون الحصول المسبق على الرخصة القانونية، تتراوح بين 30 الف دينار جزائري إلى 100 ألف دينار جزائري، وفي حالة العود يمكن الحكم بالسجن ستة أشهر، سواء تعلق الأمر بأراضي عمرانية أو بأراضي فلاحية محمية قانونا، أو تم ذلك في مخالفة الشروط والضوابط المحددة بما يضمن حماية النظام العام العمراني، ويكرّس مبدأ الخضوع لقواعد التهيئة والتعمير[55].

وفي الفقرة الثانية من المادة نفسها حدد المشرع صفة الجاني من خلال حصره وتعداده للأشخاص الذين يمكن أن تقوم في حقهم المسؤولية الجزائية بما يجسد مبدأ الشرعية الجزائية بصورة أوضح، غير أن هذه المادة تبقى عاجزة في تحديد مضمون الفعل المجرم، لا سيما ما يتعلق بطبيعة الأشغال خاصة تلك المنجزة على الأراضي الفلاحية المتوفرة، وعليه فإن تحديد جريمة البناء دون رخصة يقتضي الرجوع إلى مجمل أحكام قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص القانونية الخاصة بحماية

[54]. الفقرة الثانية من المادة 91 من المرسوم التنفيذي 15-19.
[55]. عدلت بالمادة 105 من القانون المالية 17-11 المؤرخ في 2017/12/27الجريدة الرسمية عدد 76 لسنة 2017.

مجلة الدراسات القانونية – مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 12 العدد: 02 السنة: جوان 2026 م ص: 426 - 451

استغلال الأراضي الفلاحية، قصد استجلاء المقصود بالأشغال الخاضعة للرخصة، حيث يعد كل إخلال بهذه الأحكام أو مخالفة لمقتضياتها القانونية، فعلا مجرما يستوجب المساءلة الجزائية[56].

ثانيا:تجريم وجزاء البناء دون رخصة الوارد في القانون 08-15.

نصت المادة (79) من القانون 08-15 على ما يلي:((**يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار(50.000 دج) إلى مائة ألف دينار(1.00.000دج)، كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة))**، تضمنت هذه المادة تحديدا مزدوجا، حيث جمعت في متنها بين الفعل المجرم والعقوبة المقررة له، كما قررت تجريم الشروع في الجريمة وذلك انسجاما مع أحكام المادة (31) من الأمر 66-156 المتضمن قانون العقوبات[57]، غير أن المشرع لم يبين على نحو صريح ومفصل العناصر القانونية والمادية المكونة لفعل التشييد فوق الأراضي الفلاحية محّل التجريم، الأمر الذي أدي إلى غموض في تحديد نطاق هذا الفعل وحدوده، وفتح المجال أمام تعدد التفسيرات والاجتهادات الفقهية والقضائية بشأنه، ولا سيما فيما يتعلق بطبيعة الأعمال التي تعد تشييدا محظورا على الأراضي الفلاحية المتوفرة.

الفرع الثاني: جزاء جريمة البناء دون رخصة الوارد في قانون التوجيه الفلاحي 08-16.

يشكل البناء دون رخصة على أرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية صورة من صور تغيير الطابع الفلاحي، حيث جرمت المادة (87) من القانون 08-16[58]، كل تصرف يؤدي إلى تغيير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية وفرضت جزاء سالب للحرية والذي يتمثل في الحبس من سنة (01) إلى خمس (05) سنوات، وبغرامة من مائة ألف دينار(100.000دج) إلى خمسمائة ألف(500.000دج)، ويتحقق الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة على الأراضي الفلاحية بوجود أرض فلاحية والقيام بإنجاز بناية عليها دون الحصول المسبق على الترخيص القانوني، وهو مايؤدي حتما إلى تخصيص الأرض لغرض غير فلاحي، وهو ما يعتبر اعتداء صريح على النصوص القانونية، وقد أكدت المادة (14) من القانون 08-16 هذا المنع بقولها: ((**يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية))**، الأمر الذي يجعل البناء دون رخصة على الأرض الفلاحية قرينة واضحة على تغيير وجهة الأرض، ولذلك أولى المشرع الجزائري حماية خاصة للأراضي الفلاحية باعتبارها ركيزة أساسية للأمن الغذائي والتنمية المستدامة، فجرم كل تصرف يؤدي إلى تحويل الأرض الفلاحية المتوفرة عن وظيفتها الأصلية دون سند قانوني[59].

وعليه فإن البناء دون الحصول على الترخيص المسبق على أرض فلاحية لا يرتب فقط مسؤولية جزائية على أساس مخالفته لقواعد التهيئة والتعمير، وإنما يؤسس كذلك لقيام جريمة تغيير الطابع الفلاحي، متى ثبت أن هذا البناء أدى إلى استعمال الأرض لغير الأغراض الفلاحية المخصص لها قانونا، وعليه تطبق في هذه الحالة العقوبات المنصوص عليها في المادة (87) من القانون 08-16 المذكورة أعلاه، دون الإخلال بالعقوبات المقررة في المادة (52) و والمادة (77) من القانون 90-29،

---

56. أنظر المادة 52 من القانون 90-29، والمادة 76 (المدرجة بموجب المادة 7 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90 -29) اللتان نصتا على الأحكام والأشغال التي لها علاقة برخصة البناء.

57. نصت المادة 31 من قانون العقوبات على ما يلي: " المحاولة في الجنحة لا يعاقب عليها إلا بناء على نص صريح في القانون، والمحاولة في المخالفة لا يعاقب عليها إطلاقا".

58. الجريدة الرسمية، عدد 46 لسنة 2008.

59. عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، دار البيضاء الجزائر، سنة 2019، ص 209.

وللعلم اعتمد القضاء للحد من الجريمة الاعتداء على العقار الفلاحي على هذا القانون قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي، لأن عملية البناء دون رخصة تمت مخالفة لهذا القانون مهما كانت طبيعة الأرض المبني عليها.

كما تمتد المسؤولية الجزائية إلى الشخص المعنوي، إذا ما تم البناء على ارض فلاحية دون رخصة لحسابه وباسمه، وذلك طبقا لأحكام المادة (51) مكرر من قانون العقوبات[60].

الخاتمة:

في ختام هذه الدراسة يتضح إدراك المشرع الجزائري بأن حماية الأراضي الفلاحية من خطر الاستنزاف لا يتحقق إلا بضرورة تجريم تشييد أو تعديل البنايات عليها دون ترخيص قانوني مسبق، حيث انتقل من مرحلة تبسيط العقوبات إلى مرحلة تشديد العقوبات بعد تعديل القانون 90-29، وصدور القانون 08-16 .

والمرسوم التنفيذي 15-19، ولم يعد ينظر إلى رخصة البناء كإجراء إداري تنظيمي، بل جعل منها آلية قانونية وقائية تهدف إلى وضع حد لظاهرة البناء دون رخصة، وكبح التوسع العمراني الجائر الذي إلتهم مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية، واعتبار أن البناء دون ترخيص مسبق يعد جريمة تمس بالأمن الغذائي والتنمية الفلاحية المستدامة، ولهذا الغرض أنشأ المشرع هيئات إدارية ووضع أشخاص مؤهلين لمراقبة ومعاينة ظاهرة البناء دون رخصة والحد من انتشارها، غير أن صدور القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وتمام إنجازها تخلى بموجبه المشرع الجزائري عن أحكام تجريم البناء دون رخصة لعم جدوى العقوبات المقررة في الحد من ارتكابها، كما عرفت إجراءات تطبيق هذا القانون عدة إشكالات مما استدعى تمديد العمل به عدة مرات آخرها قانون المالية لسنة 2026.

ومما سبق يتضح لنا بأن ظاهرة البناء دون رخصة مسبقة على الأراضي الفلاحية تعد جريمة مستمرة وسريعة الانتشار، لا يقتصر ضررها على مخالفة نص قانوني بل يمتد إلى تغيير الطابع الفلاحي للأرض وإعدامها، و بالتالي تهديد الأمن الغذائي، ورهان التنمية الاقتصادية المستدامة، كما أثبت الواقع في الجزائر قصور النصوص القانونية المتعلقة بحماية استغلال العقار الفلاحي، حيث تواجه عدة إشكالات في تنفيذها، وهذا راجع إلى ضعف التنسيق بين مصالح العمران والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة القضائية في تنفيذ قرارات الهدم، ولأجل ذلك نقترح التوصيات التالية:

1- ضرورة تفعيل وتشديد الرقابة القبلية للحد من ظاهرة البناء دون ترخيص مسبق عن طريق استحداث شرطة خاصة بالعقار الفلاحي بين المصالح الفلاحية وأعوان البلدية المكلفة بمعاينة اشغال البناء.
2 - ضرورة تخصيص مواد قانونية مستقلة على جريمة البناء على الأراضي الفلاحية دون ترخيص مسبق، والتركيز على عقوبة الهدم وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه من قبل، وبالإضافة إلى تشديد العقوبات على المخالفين عن تلك المنصوص عليها في قوانين العمران.

---

60. أنظر المادة 89 من القانون 08-16.
- أدرجت المادة 51 مكرر بموجب المادة 05 من القانون 04-15 المؤرخ في 2004/11/10 المعدل والمتمم للأمر 66-156 المتضمن قانون العقوبات الجريدة الرسمية عدد 71 لسنة 2004.

3- ضرورة تضييق نطاق التسوية القانونية للبنايات المشيدة دون ترخيص مسبق على الأراضي الفلاحية.

4- ضرورة الإسراع في رقمنة القطاع الفلاحي ومسح وجرد الأراضي الفلاحية المتوفرة عبر الوسائل المتطورة لمراقبة أي تغيرات غير قانونية قد تطرأ على المساحات الفلاحية المسجلة.

قائمة المراجع:

القوانين:

1 -القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري ج ر عدد 49 لسنة 1990

2- القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير،ج ر عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، ج ر عدد 51 لسنة 2004.

3- القانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008

4- القانون 08-16 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2008

5- القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2010

6 -القانون 11-10 المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 2011

7 -القانون المالية 17-11 المؤرخ في 2017/12/27الجريدة الرسمية عدد 76 لسنة 2017

8-القانون المالية 25-17 المؤرخ في 2025/12/14 لسنة 2026، ج ر 88عدد لسنة 2025

المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعميروتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 2015

2- المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79 لسنة 2010

3-المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني الأراضي الفلاحية الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 2009/10/22 الجريدة الرسمية العدد 61 لسنة 2009

الكتب:

1-عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، دار البيضاء الجزائر، سنة 2019

2- اسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، سنة 2003

أطروحات الدكتوراه ومذكرات الماجستير:

1- مريم لواشني، النظام القانوني لتسوية البنايات غير القانونية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة السنة الجامعية 2023/2022

2- صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق جامعة الجزائر1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2019/2018

3- سفيان بوط، الآليات القانونية لمراقبة البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، السنة الجامعية 2018/2017

4 - منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق قسم القانون الخاص جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2008/2007

5 - ياسمين قزاتي، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجيستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر1 ، السنة الجامعية 2014/2013

الكتب باللغة الأجنبية:

1 - pierre Soler-Couteau, Droit De l’urbanisme, 3 -ème Édition, DALLOZ, paris.