

جامعة أحمد دراية أدرار



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

دور البلدية في الحفاظ على النظام العام العمراني

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري

تحت إشراف الدكتور:

علي محمد

من إعداد الطالبين :

- بلاوي محمد

- سليمان عبد الرحمان

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة أدرار	أستاذ محاضر "أ"	عدو عبد القادر
مشرفا ومقررا	جامعة أدرار	أستاذ محاضر "أ"	علي محمد
مناقشا	جامعة أدرار	أستاذ محاضر "أ"	فتاحي محمد

يوم المناقشة : 2019/06/12

السنة الجامعية 2019/2018



اهداء

الى من لم تذخر نفسا في تربيتي وكانت دعواتها لي بالتوفيق تتبعني خطوة خطوة

أمي الحنون

إلى روح أبي رحمة الله عليه

إليهما أهدي هذا العمل المتواضع لكي أدخل على قلبهما شيئا من السعادة .

إلى إخوتي كل باسمه

إلى الأستاذ المشرف الدكتور : علي محمد

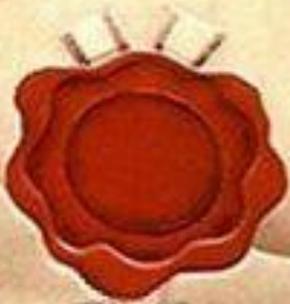
إلى جميع الأصدقاء والأحباب وخاصة رفقاء الدرب بلاوي محمد

إلى الذين لم تسعهم مذكرتي

إلى من كانت له يد في هذا العمل ولو بكلمة طيبة

وأهدي هذا العمل الى الزوجة الكريم ام سلاف حفظها الله

عبد الرحمان



شكر و عرفان



على صفحات من نور وبجر من ذهب نخط أسمى
كلمات الشكر والتقدير وخالص عبارات الامتنان والعرفان
لمن وفقنا لإتمام هذا العمل ، لله جل جلاله وتعالى ذكره
وتباركت اسمائه وتقدس صفاته
والشكر موصول الى من كانت لهم يد في إتمام هذه الدراسة
فمن باب من لا يشكر الناس لا يشكر رب الناس ، وأول من نتقدم له بالشكر
الجزيل الأستاذ الدكتور **علي محمد**
على تفضله وإشرافه على هذه المذكرة وتوجيهه وما قدمه من نصائح وارشاد ،
جعل الله في ميزان حسناته والشكر موصول لأساتذة كلية الحقوق والعلوم
السياسية قسم الحقوق

عبد الرحمن * محمد



هداء وشكر

إلى الوالدين الكريمين

إلى زوجتي وأبنائي الأفاضل

إلى الأساتذة الكرام

إلى الأستاذ المشرف علي محمد

إلى الأصدقاء والزملاء وأخص بالذكر منهم

لعيدي خيرة وبدواني عبد القادر

بلاوي محمد

مقدمة

تعد البلدية الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة ، والإطار المؤسساتي لمشاركة المواطنين في تسيير شؤونهم ، وتتكون من هيئتين ، هيئة مداولة، تتمثل في المجلس الشعبي البلدي، و تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإدارة ينشطها الأمين العام للبلدية تحت سلطة رئيس البلدية.

وباعتبار ان المجلس الشعبي البلدي يتولى إدارة الشؤون العامة للبلدية من خلال مداولاته في مختلف الميادين المتعلقة بحياة المواطنين وأهمها النظافة ، الصحة ، الهياكل القاعدية ، التجهيز ، التنمية ، التهيئة والتعمير ، لذا سنتناول بالدراسة والتحليل دور البلدية في الحفاظ على النظام العام العمراني في صورته التقليدية والحديثة وذلك من خلال الحديث عن قرارات العمران التنظيمية والفردية.

وفي هذا الصدد نشير إلى أن فكرة النظام العام تعد ضابط صارم وحامي للقيم والمصالح العليا للدولة وأداة قانونية تضبط النشاط العمراني فهي تقيد من سلطان الإرادة في استعمال واستغلال الحق في البناء والتعمير بصفة عامة والسكن على وجه الخصوص ، ويقصد بقواعد النظام العام في المجال العمراني مجموع الآليات التي تعتبر قيودا في اقتناء الأوعية العقارية وفي البناء ، مما يستوجب وضع قواعد لضبط المعاملات المتعلقة بالعقار ويستدعي التدخل الذي يجب ان يكون مضبوطا بفكرة النظام العام خصوصا أسلوب الحضر والترخيص والإخطار وهي أساليب وقائية تكون قبل ممارسة النشاط العمراني.

ومن بين الآليات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ، مع العلم ان هناك مخططات أخرى مثل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، المخطط الجهوي ومخطط تهيئة الإقليم الولائي والبلدي لكن دراستنا اقتصرت على المخططين السالفي الذكر باعتبارهما أساسيين حيث اوجب المشرع إيجادهما على مستوى كل بلدية

، زيادة على ذلك توجد آليات أخرى تملكها الإدارة وتستعملها كأساليب رقابية قبلية وبعديّة على النشاط العمراني تتمثل في الشهادات والرخص العمرانية.

وقبل الحديث عن المخططين نعطي لمحة بسيطة عن التطور التاريخي لقوانين التهيئة والتعمير في الجزائر منذ الاستقلال الى غاية يومنا هذا، نجد انه بعد الاستقلال مباشرة تم الاعتماد على القوانين الموروثة عن الاستعمار الفرنسي وهذا بمقتضى الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 والذي نص على استمرار تطبيق القوانين الفرنسية في الجزائر باستثناء ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية.

لكن بازدياد عدد الأشخاص واهتمام الدولة بقطاع الصناعة، فتم النزوح الريفي نحو المدن، الأمر الذي أدى إلى إتساع حركة البناء التي طغى عليها الطابع الفوضوي في غالبيتها لاسيما من حيث انتشار الأحياء القصديرية (العاصمة، عنابة، وهران...) فأصبحت تعتبر جزءاً من ديكور المدينة، إن لم نقل مدن جديدة تحاذي المدن الأصلية¹.

وأمام هذه الصور السلبية تفتن المشرع الجزائري إلى ضرورة وضع قوانين جديدة تحكم التوسع العمراني، وبالتالي نظام البناء في الجزائر، بهدف التحكم في حركة البناء وتقييد حرية الأشخاص في هذا المجال، وذلك ما تجسد بالفعل من خلال مختلف القوانين التي وضعها المشرع الجزائري، وعلى وجه الخصوص ابتداء من سنة 1975 من خلال الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء.

¹ - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب بالبلدية، جوان 2008، ص 208.

وبالفعل فقد توالى التشريعات المختلفة بهدف إيجاد تنظيم قانوني يسير حركة البناء والتوسع العمراني في الجزائر، بحيث نجد في هذا الصدد الأمر رقم 67-75 السالف ذكره، وبعده صدر القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، وكذا القانون رقم 83-03 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحماية البيئة، والقانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جويلية 1984 المتضمن النظام العام للغابات والأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد بصفة انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ليصدر في نفس التاريخ المرسوم رقم 85-211 المحدد لكيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء، والمرسوم رقم 85-212 المتعلق بتسوية وضعية البنايات الفوضوية والتعليمية الوزارية المشتركة المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع والتي توضح كيفية تنفيذ التدابير التي نص عليها المرسوم رقم 85-212. ثم بعد ذلك صدر القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الملغى بموجب المادة 61 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.

ومع بداية التسعينات، وفي ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيقاً لدستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولاً كبيراً وعميقاً تجسد بصدور قانوني الولاية والبلدية رقمي 90-08 و 90-09 المؤرخين في 07 أفريل 1990 واللذان حددا صلاحيات ومجال تدخل الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا الإطار كهيئات إدارية لضمان الرقابة على أشغال البناء والتعمير.

وتأكيداً لهذا التحول صدر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، فوضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضري، ثم تلاه القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01

ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي ألغى صراحة القانون رقم 82-02، والأمر رقم 85-01 السالفين الذكر، وهذا بموجب المادة 80 منه. ثم تلتها المراسيم التنفيذية المطبقة له خاصة المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم في سنتي 2006 و 2009، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 والمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 والملغى في سنة 2015 بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

لكن الأوضاع التي عاشتها البلاد في التسعينات أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، واستكمالاً لمسار الإصلاح العقاري صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وبعده صدر المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ثم ألغيت بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، والذي حاول المشرع من خلاله تفادي الثغرات التي تضمنها القانون رقم 90-29 وجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية ونجاعة على حساب تدخل القضاء . وبعد ذلك صدرت عدة قوانين ومراسيم أهمها القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف ذكره، والذي صدر نتيجة فيضان باب الواد في 10 نوفمبر 2001 وزلزال بومرداس في 21 ماي 2003، اللذان خلفا خسائر بشرية ومادية كبيرة، أدت إلى اكتشاف

ضعف المنظومة التشريعية المعمول بها، وعلى هذا الأساس تم تبني هذا القانون للوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية، وبما أن رخصة البناء وشهادة المطابقة يجسدان أحكام المنظومة القانونية في مجال العمران فإنهما أولى الجوانب التي مسها هذا التعديل القانوني وخاصة رخصة البناء.

وفي سنة 2008 تم إصدار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، حيث أنه نص على التسوية الشاملة التي تضم تسوية الوعاء العقاري والبنائية وهذا تداركاً للنقص الذي شاب الأمر رقم 01-85؛ والمرسوم رقم 212-85 السالفي الذكر؛ كما يعتبر قانون مؤقت ومكمل للقانون رقم 29-90، والذي تم تعديله بموجب المادة 79 من القانون رقم 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، كما عدل مرة أخرى بموجب المادة 113 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 وأخيراً عدل بموجب المادة 113 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

بالإضافة إلى ذلك تم إصدار المراسيم التنفيذية المطبقة له، والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما المؤرخين في 02 ماي 2009 والمرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في نفس التاريخ والمحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها. بالإضافة إلى العديد من التعليمات، كالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتعلقة بتبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. وأخيراً تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر والذي وضع قواعد

وآليات تهدف إلى ضبط النشاط العمراني ، حيث من خلاله تم تفادي النفاثس الواردة في التشريعات السابقة.

وبما إن الجزائر عرفت في السنوات الأخيرة تطورا كبيرا في مجال العمران نتيجة النمو الديموغرافي وتزايد عدد الطلبات على السكن وعدم قدرة الدولة على توفيره مما أدى إلى ظهور العديد من البنايات غير القانونية ناهيك عن أثارها السلبية على امن المواطنين وصحتهم وسلامتهم وعلى المظهر الجمالي للمدن والاعتداء على العقار الفلاحي والسياحي وهذا كله راجع إلى عدم احترام قوانين العمران وعدم وعيهم بأهمية المجال العمراني ، بالإضافة إلى عدم قيام المسؤولين على المستوى المحلي بواجبهم الرقابي وعلى رأسهم رئيس البلدية مما أدى إلى كثرة المنازعات العقارية على مستوى المحاكم ، وهذا ما جعلنا نبحت في هذا الموضوع ونتولاه بالدراسة والتحليل وكذلك ارتباطه بالبيئة العمرانية وما أفرزته من حالات عملية واقعية نتيجة الفوضى العمراني لمخالفة قوانين البناء وهذا ما يعد دافعا ذاتيا.

أما الدافع الموضوعي كونه يتصل بالجانب العمراني والجمالي للمدن وكثرة المنازعات فيه وتعلقه بالتنمية المستدامة وتقاطعها مع مجالات أخرى مثل السياحة البيئة التراث الثقافي والفلاحة والاقتصاد ..

ومن خلال ذلك يجعلنا نتساءل ما مدى فاعلية دور البلدية في المحافظة على النظام العام العمراني في ظل قوانين التهيئة والتعمير؟

وللوقوف على هذه الإشكالية سنحاول دراستها عبر إشكاليات فرعية:

1. ما هي أهمية المخططات العمرانية على قواعد التهيئة والتعمير؟
2. ما هي حدود اختصاصات البلدية في مجال التهيئة والتعمير؟
3. ما هي الوسائل الإدارية التي منحها المشرع للسلطات البلدية في مجال التعمير؟

4. ما مدى سلطة البلدية في مجال الرخص والشهادات؟

وللإجابة على هذه الإشكاليات اعتمدنا على المنهج الوصفي لأنه يهتم بالحقائق العلمية ويصفها كما هي ثم يفسرها والمنهج التحليلي الذي يركز على عرض المشكلة ودراستها من الناحية القانونية والفنية مع تحليل النصوص القانونية في مجال البناء والتعمير والتعليمات الواردة بهذا الشأن.

و تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين تطرقنا في الفصل الأول إلى أهمية القرارات التنظيمية لتنظيم التهيئة العمرانية على مستوى البلدية والمتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة العمران كمبحث أول ومخطط شغل الأراضي كمبحث ثاني باعتبارهما آليتين أساسيتين جاء بها القانون 29/90 الصادر في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أما الفصل الثاني نتطرق إلى أهمية القرارات الفردية في تنظيم التهيئة العمرانية على مستوى البلدية، المبحث الأول للشهادات والثاني للرخص العمرانية.

خطة البحث

مقدمة

الفصل الأول : أهمية القرارات التنظيمية لتنظيم التهيئة العمرانية على مستوى البلدية

المبحث الأول: المخطط التوجيهي كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفرع الثاني : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفرع الثالث: إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفرع الرابع : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المطلب الثاني: سلطة رئيس البلدية في إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفرع الأول: سلطة رئيس البلدية في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفرع الثاني : سلطة رئيس البلدية في المصادقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفرع الثالث : سلطة رئيس البلدية في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

الفرع الأول: تعريف وأهداف مخطط شغل الأراضي

الفرع الثاني: نطاق تطبيق مخطط شغل الأراضي

الفرع الثالث :محتوى مخطط شغل الأراضي

المطلب الثاني: سلطة رئيس البلدية في إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

الفرع الأول: سلطة رئيس البلدية في إعداد وتحضير مشروع مخطط شغل الأراضي

الفرع الثاني : مصادقة رئيس البلدية على مخطط شغل الأراضي

الفرع الثالث : سلطة رئيس البلدية في مراجعة مخطط شغل الأراضي

الفصل الثاني : أهمية القرارات الفردية في تنظيم التهيئة العمرانية على مستوى البلدية

المبحث الأول: الشهادات العمرانية كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني على مستوى البلدية

المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة التعمير

الفرع الثالث : الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة التعمير

المطلب الثاني: مفهوم شهادة التقسيم

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة التعمير

الفرع الثالث: الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة التقسيم

المطلب الثالث: مفهوم شهادة المطابقة

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

الفرع الثالث: الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة

المبحث الثاني: الرخص العمرانية كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني على مستوى البلدية

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

الفرع الثالث : الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على رخصة التجزئة

المطلب الثاني : مفهوم رخصة البناء

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

الفرع الثالث : الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على رخصة البناء

المطلب الثالث : مفهوم رخصة الهدم

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم

الفرع الثالث : الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على رخصة الهدم

خاتمة

الفصل الأول: أهمية القرارات التنظيمية لتنظيم التهيئة العمرانية على مستوى البلدية

المخططات العمرانية هي الأدوات التي ألزم المشرع البلدية بإعدادها ضمانا لتحقيق الأهداف العمرانية باعتبارها تمثل آلية التنمية الحضرية ، وان تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي وفقا للمخطط التوجيهي للتنمية والتعمير ومخطط شغل الأراضي بمثابة تنظيم ومحافظة على المواقع الأثرية والمناظر الطبيعية و الفلاحية والصناعية لتجنب الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

ولذلك خول المشرع الجزائري للبلدية عن طريق رئيسها صلاحيات بموجب قانون البلدية¹ في إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وفقا للمخططات التوجيه القطاعية والبلدية وذلك ما سنتطرق إليه من خلال المبحث الأول المخطط التوجيهي والمبحث الثاني مخطط شغل الأراضي.

المبحث الأول: المخطط التوجيهي كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني

ويرى احد أساتذة القانون ان النظام العام هو " فكرة قانونية تهدف إلى المحافظة على الأسس والمبادئ والقيم التي يقوم عليها المجتمع ، وهي فكرة متطورة ومرنة نظرا لارتباطها بفكرة القانون الذي يتطور بتطور المجتمعات التي ينظمها ، ونتيجة لهذا الارتباط كان المشرع هو المصدر الرئيس لتحديد النظام العام وذلك عن طريق تنظيم بعض صوره وإسباغ الحماية القانونية عليها²

1 _ المادة 107 وما يليها من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432هـ، الموافق 22 يونيو سنة 2011، المتعلق بالبلدية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 3 يوليو سنة 2011م.

2 _ عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بتاريخ 02 جوان 2007 ص 19.

وقد استند في تعريفه على ثلاث نقاط رئيسية اعتبره بانه فكرة قانونية تتطور بتطور المجتمع ، و هدفها المحافظة على الأسس والمبادئ والقيم في المجتمع ، وكذلك ان مصدرها المشرع باعتباره صاحب الحماية القانونية.

وتتعلق قواعد التهيئة والتعمير بتنظيم عملية التعمير والبناء عن طريق القواعد المتعلقة بشغل الأراضي لأجل ذلك نجد المشرع الجزائري وضع ضوابط لاستغلال الأراضي المخصصة للبناء حسب طبيعة الأراضي، فلاحية، سياحية، مناطق عامرة وقابلة للتعمير .

غير ان الاعتداءات المتكررة وخاصة ما جاء في المذكرة الصادرة عن والي الولاية الموجهة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية خاصة في الفقرة الثانية جاء فيها " غير ان الصمت المطبق على هاته الأفعال أضحي يفسر ضمن جوانب توحى أما بالتواطؤ او عدم القدرة على ممارسة المهام او التتصل من المسؤوليات التي تعتبر من صميم واجباتكم المهنية هاته الوضعيات تسببت في العديد من المرات خلق أجواء للفوضى وإثارة النعرات القبلية والعرقية التي أضحت تشكل خطرا محققا على استتباب الأمن العام والسكينة العامة ¹. وهذا يدل على وجوب المحافظة على النظام العام العمراني خاصة من طرف رؤساء المجلس الشعبية البلدية.

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب التطرق إلى تعريفه وأهدافه ونطاق تطبيقه ومحتواه.

1 المذكرة رقم 14/129 المؤرخة في 26 أوت 2014 الصادرة عن والي ادرار

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

جاء في نص المادة 16 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي نصه هو: " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"¹

يستخلص من نص المادة 16 المشار إليها إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة تخطيط وتسيير لل عمران تحدد فيها التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية ، وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي²

ومن هذا يتبين رغبة المشرع في تنظيم ومراقبة التوسع العمراني للمدن من اجل إيجاد توازن بين تلبية حاجات المواطن من السكن، وبين حماية الأراضي الفلاحية وممارسة للنشاطات الصناعية.

وعرفه عبد المجيد هلال و عبد الرحمان الدكاري من المغرب: هو وسيلة للتخطيط الترابي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير لجماعة أو عدة جماعات

1_ المادة 16 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990م.

2_ حمدي باشا عمر ، منازعات التعمير ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، بدون طبعة ، سنة 2018 ، ص 15.

محلية ، ويسري مفعوله على مدى 25 سنة ، كما يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية¹.

ويندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة والتعمير ويرتكز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة ، الولاية ، البلدية وبين مختلف أجهزة الدولة والمؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية و عدم التركيز ووفقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المستخلصة من آليات أعلى مثل المخطط الوطني والمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم ومخطط تهيئة الولاية وفقا لمبدأ المطابقة الذي يقصد منه القاعدة الدنيا تحترم القاعدة العليا.

إضافة إلى تحديد المشرع للأهداف الكبرى لهذا المخطط وتحديد الخطوط العريضة له، ورد في نص المادة 19 من القانون رقم 90_29² المتعلق بالتهيئة والتعمير يفصل موضوعه بدقة ويوضح القطاعات ذلك أن هذا المخطط يقوم على أساس الاستعداد للمستقبل بإعداد المشروعات المناسبة له في البلدية أو البلديات المعنية ، فهو يقوم على أساس جملة من الافتراضات يتوقع حدوثها مستقبلا وهذا من خلال تقسيمه للمنطقة التي يتناولها إلى مجموعة من القطاعات³

1 _ عبد المجيد هلال ، عبد الرحمان الدكاري ، إعادة التأهيل الحضري بالمغرب: إجراءات التنزيل ومظاهر الاختلال ، مجلة التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون، تيارت ، الجزائر ، العدد الأول ، مارس 2017 ، ص 140.

2_ المادة 19 من القانون رقم 90-29 .

3_ شهرزاد عوايد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد الخامس ، مارس 2018 ، ص 3 ، 4.

ومن جملة الخصائص التي تميز المخطط التوجيهي عن مخطط شغل الأراضي ان الأول أكثر شمولية من الثاني وهما أداة تخطيط وتنفيذا له في حدود احترام الأراضي الفلاحية والمساحات الطبيعية ولا يمكن الاستغناء عنه كونه يأخذ بتوجيهات الأدوات والمخططات ذات المستوى الأعلى منه المتعلقة بالبلدية خاصة المخطط الوطني للتهيئة العمرانية والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية ومخطط التهيئة الولائي¹. ويعتبر كذلك أداة توجيه قانونية يخضع لها كل أنواع استعمال الأرض ويمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير ولا يجب مخالفة توجيهاته تحت طائلة المخالفات القانونية² ويغطي محيط كل بلدية ويتم بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة 113 من القانون رقم 11 _ 10³

الفرع الثاني : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للمادة 17 من القانون 90_29⁴ من التقرير التوجيهي ، لائحة التنظيم ، الوثائق البيانية.

1 _ التقرير التوجيهي : هو الخطوة الأولى لمناقشة مضمون المخطط وتمهيدا للحالة الواقعية ويحدد نمط التهيئة والمقترحات والقواعد التي تقوم على أساسها الرقابة على أشغال التعمير للبلدية أو مجموعة البلديات ويقدم فيه عرض الأوضاع المتعلقة

1_ عربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري ، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول ، مارس 2017. ص 10 ، 11.

2_ عربي باي يزيد، المرجع نفسه، ص 10.

3_ المادة 113 ، قانون رقم 11 _ 10.

4_ المادة 17 من القانون 90 _ 29 .

بالمنطقة وتحليل الوضع القائم والاحتمالات الأساسية والمستقبلية للتنمية أخذا بعين الاعتبار التطور الاقتصادي والاجتماعي والثقافي والديمقراطي¹.

2 _ لائحة التنظيم : هي وثيقة أساسية تتطلبها عملية الرقابة على أشغال

التعمير حيث تضمن شروط البناء ومعامل شغل الأراضي، ومجال تدخل مخطط شغل الأراضي ، لذا كان من الضروري تحديد جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع النشاطات و اخطاها لشروط خاصة منها ، الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض ، الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها ، المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها ويكون ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية والمناطق التي تتطلب حماية، وتحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ، المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات او انهيارات التربة والتدفقات الوحلية وغيرها ، المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل².

3 _ الوثائق البيانية: تتضمن مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد واهم

الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة و مخطط التهيئة يبين الحدود القطاعات المعمرة والغير قابلة للتعمير ، وبعض أجزاء الأرض الساحل ، والأراضي الفلاحية وذات الصبغة الطبيعية والثقافية ، ومساحات تدخل مخططات شغل الأراضي إضافة لمخطط ارتفاعات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها ومخطط تجهيز

1_ عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2011 ص 28.

2_ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 22 ، 23.

توضح فيه خطوط الطرق ومسالك إيصال مياه الشرب والتظهير ومواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية ، مخطط المساحات والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية ، وتسجل فيه المساحات المتعلقة بحماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية¹.

وبصورة مختصرة يتكون من مخطط بيان الموقع و مخطط طوبوغرافي وخارطة ومخطط الواقع القائم.

الفرع الثالث : إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حسب نص المادة 12 من قانون 90_29² المتعلق بالتهيئة والتعمير يغطي المخطط التوجيهي محيط كل بلدية ويمكن أن يضم عدة بلديات إذا كانت هناك مصالح مشتركة ونميز في هذه الحالة البلديات التابعة لولاية واحدة او بلديات مشتركة تابعة لولايات مختلفة بموجب قرار من الوالي او بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات الإقليمية³.

وبالنظر الى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91 _ 177⁴ فإنه يجب على

مداولة المجلس الشعبي أن تتضمن التوجيهات الأساسية للتهيئة وكيفيات مشاركة

1 _ اقلوني اولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومه للطباعة والنشر ، الجزائر ، الطبعة الثانية، سنة 2015 ص 74 ، 75.

2 المادة 12 من قانون 90 _ 29.

3 _ عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 1 ، يوسف بن خدة ، السنة الجامعية 2015/2016، ص 15 ، 16.

4 _ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 م المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الإدارات والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتعمير و القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

وما يمكن ملاحظته من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91 _ 177 ان
المشروع وسع دائرة التشاور وذلك من خلال مختلف الآراء الهيئات والإدارات والمواطنين
عن طريق المجتمع المدني.

تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي
البلدي المعني او المجالس الشعبية المعنية وذلك حسب نص المادة 03 من نفس
القانون.

يصدر الوالي القرار حسب الحالة إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة او
الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات الإقليمية وهذا حسب نص
المادة 04 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، ويتم إعلام بعض المؤسسات والهيئات
والجمعيات بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولهم مدة 15
يوم للإفصاح عن نيتهم في المشاركة.

وبعد إجراء تحقيق عمومي يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع
التمهيدي عن طريق مداولة واطلاع الرأي العام عليه ويعرض للتحقيق العمومي لمدة
45 يوما لتمكين الساكن من إبداء آرائهم وتعيين المفوض المحقق او المفوضين وتبيان
تاريخ انطلاق ونهاية التحقيق وينشر القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي او المجالس
الشعبية البلدية طوال مدة التحقيق وتبلغ نسخة من القرار للوالي.

والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في

18 ذو القعدة عام 1411 هـ

وبعد انقضاء مدة 45 يوما يقفل سجل التحقيق ويوقع عليه من قبل المفوض المحقق ويقوم بإعداد محضر قفل التحقيق خلال 15 يوما ويرسله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف مع استنتاجاته.

فمن استقراء المادة 13 من القانون 90 _ 29 يتبين ضرورة وجود تنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة ، والتي من الضروري ان يعمل المخطط على مراعاة ما تم وضعه من طرف الدولة والجماعات الإقليمية والمصالح العمومية من برامج ومنجزات قصد تحقيق المصلحة العامة والتي تكون لها الأولوية ضمن المخطط¹.

إعداد المخطط في خلال أجال 15 يوم من توصلهم بالقرار ، كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة هيئات على مستوى الولاية وأخرى على المستوى المحلي وهذا ما أشارت إليه المواد من 2 إلى المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91 _ 177².

وبموجب التعديل الصادر بموجب القانون رقم 04_05³ المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير إلزام استشارة مصلحة البيئة وهذا لغرض الحفاظ على البيئة في إطار

1_ لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر ، السنة الجامعية ، 2011 / 2012 ، ص 25.

2_ المرسوم التنفيذي 91 _ 177.

3_ قانون رقم 04 _ 05 مؤرخ في 27 جمادي الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90 _ 29 المؤرخ في 14 جمادي الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 15 غشت سنة 2004 م.

التنمية المستدامة والتهيئة العمرانية باعتبار نشاطها متعلق بالعمران وبالمخطط التهيئة العمرانية و كذلك السياحة ، تبلغ هذه المصالح بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات وينشر على مستوى البلدية لمدة شهر¹

بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا للمادة 27² من قانون التهيئة والتعمير، ويجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الآتي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني.

- رأي المجلس الشعبي الولائي المعني.

- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر فقل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق.

- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³

بعدها يتم تبليغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه والموضوع

تحت تصرف الجمهور إلى السادة :- الوزير المكلف بالتعمير،. الوزير المكلف

1_ أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011.ص 15 . 16.

2_ المادة 27 من القانون 90 _ 29 .

3_ شرقي بسمة ، حيمي ربيعة ، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، الجزائر، السنة الجامعية 2012/2013 ص 36 ، 37.

بالجماعات المحلية ، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، - رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني ، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، - الغرف التجارية ، الغرف الفلاحية¹

وتبين من خلال جاءت به المادة 26 من القانون 90 _ 29 عدم الدقة والغموض في مسألة التحقيق العمومي خاصة في غياب الثقافة العمرانية وعدم الوعي وكذلك بحسب الاستقصاء العمومي بنص المادة 10 من المرسوم 91 _ 177 والمصادقة هل تكون بموجب النشر في الأماكن المخصصة بموجب المادة 14 من القانون 90 _ 29 او تكون بمداولة من المجلس الشعبي البلدي بموجب المادة 9 من المرسوم 91 _ 177 وهذا ما يجعلنا ندرك ان المواد تحتاج الى توضيح وتوحيد المصطلحات والرأي الأصح يتم عرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتحقيق العمومي واستقبال الاعتراضات عليه والآراء حوله من اجل تعديله ان تطلب الامر ذلك وبالتالي يكون نص المادة 14 من القانون 90 _ 29 " يطرح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية **لتحقيق عمومي لمدة 45 يوما** " اما المادة من المرسوم 91 _ 177 يصبح " يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه **للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما**"²

الفرع الرابع : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية وتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية وتحديد المناطق حسب إمكانية

1_ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91 / 177 .

2_ عربي باي يزيد ، المرجع السابق، ص 99 ، 100.

تعميرها وإبراز المناطق وحماية الأراضي الفلاحية والمناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي مع الحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية¹.

ويهدف كذلك إلى وقاية المحيط والأوساط الطبيعية وتنظيم واقتراح عمليات إعادة الهيكلة وزيادة كثافة العمران في مراكز البلديات والانوية الأساسية، وهذا للاستفادة من الأراضي الشاغرة أو سيئة الاستغلال وتقييم كل المؤهلات العقارية مع احترام التعليمات الوزارية فيما يخص العمليات الجديدة بالسكن في المناطق الحضرية أو الريفية.

- تدعيم المنطقة بالتجهيزات ذات الأولوية وإعادة الاعتبار وحماية المحيطات والثروات الطبيعية وضبط الحدود والقوانين المتعلقة بالمناطق ذات الخطورة الكبيرة.

- حماية وإعادة الاعتبار لكل البقايا الأثرية والمباني القديمة بهدف النهوض بالجانب الثقافي والسياحي وإعطاء الأولوية للتدخلات المتعلقة بصيانة الشبكات المختلفة سيما قنوات الصرف الصحي والطرق.

- تحديد القطاعات الجديدة للتعمير وهذا للتكفل بمتطلبات الشعب فيما يخص المساكن، التجهيز .. واقتراح هيكلة جديدة لمراكز التنمية وهذا للنهوض بصورة البلديات.

وتندرج إستراتيجية المخطط التوجيهي في اعتباره أهم أدوات التعمير والزامية وضعه في كل بلدية ، ويحتج به أمام الغير وهو في متناول الجمهور على اعتبار ان المواطنين يجب عليهم مراعاة ما يفرضه من توجيهات وتهيئة ملكيتهم وإقامة أشغال البناء وفق ما يسطره ، ويتوجب عند القيام بالأشغال المطلوب الترخيص لها مراعاة

1_ شرقي بسمة ، حيمي ربيحة ، المرجع السابق ، ص 29.

المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ومخطط شغل الأراضي وفي حالة غيابها تطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

المطلب الثاني: سلطة رئيس البلدية في إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

إن المخططات العمرانية هي الأدوات التي ألزم المشرع كل بلدية بان تتزود بها، ضمانا لتحقيق أهداف العمران وجعل تحضير وإتمام هذه المخططات بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته¹.

لكن من الملاحظ ان رؤساء المجالس الشعبية البلدية لم يقوموا بدورهم القانوني في ايجاد هذه المخططات وان وجدت لم يتم تحينها والوقوف على مسائرتها اما لعدم درايتهم بهذه المخططات وأهميتها في السياسة العمرانية على مستوى البلدية.

الفرع الأول: سلطة رئيس البلدية في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ألزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق بإقليم البلدية ، وذلك بإعداد مذكرة تمهيدية مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يطرحها أمام المجلس للمداولة فيها² وهذا ما نصت عليه المادتين 24 و 25 من القانون 90 . 29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990³ المتعلق

1_ عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، جسور للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى 2014 ، ص 64.

2_ عيسى مهزول ، المرجع السابق ، ص 67.

3_ المادتان 24 و 25 من القانون 90 . 29 .

بالتهيئة والتعمير ، وقد حددت المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 91 . 177 ¹ ما يجب تبيانها في هذه المداولة من تحديد التوجيهات التي تحددها الصورة العامة للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود ، وكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات العمومية في إعدادها وقائمة التجهيزات ذات المنفعة العمومية ، وتبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليه 2.

وباعتبار أن هذا المخطط ذو طابع إداري وتقني فإن الأصل أن تقوم المصالح البلدية المكلفة بالتعمير بتحضير مشروعه بالتنسيق مع لجنة التعمير والتهيئة العمرانية للبلدية إلا أنه خلاف لذلك تلجأ معظم البلديات إلى الوصايا من خلال مديرية التعمير وإلى مكاتب الدراسات لتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والسبب في ذلك أن أغلب البلديات لا تملك الاعتمادات المالية أو الكفاءات المؤهلة لذلك 3 ، خاصة البلديات النائية والفقيرة.

ونظراً لأهمية هذه المخططات فإن المشرع دعم المنظومة المؤهلة لتحضيرها من خلال إنشاء وكالة وطنية للتعمير والتي اعتبرها الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما 4.

من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 . 177 ¹ المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق

1_ المادتان 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 91 . 177 .

2_ شهرزاد عوابد ، المرجع السابق ، ص 6.

3_ عيسى مهزول المرجع السابق، ص 67.

4_ عيسى مهزول ، المرجع نفسه ، ص 68.

المتعلقة به فان المشرع وسع دائرة التشاور لإعداد المخطط وذلك من خلال جمع مختلف أداء الهيئات والإدارات والمصالح العمومية وكذا إشراك المواطنين عن طريق الجمعيات في اخذ القرار².

وبعد المداولة في مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن هذه المداولة يتم تبليغه للوالي المختص إقليميا³ ويصدره الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابعا لولايات مختلفة وهذا ما حددته المادة 4 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 91 . 177 المؤرخ في 28 مايو 1991⁴ الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

ويتم نشر القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر واحد وموازة مع ذلك يتم تبليغ هذا القرار الى رؤساء الغرف التجارية والفلاحية ، وكذا رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للموثقين والتي يمنحها القانون مهلة 15 يوم من تاريخ استلام التبليغ للإعلان عن إرادتها في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتبعا لذلك تعيين من يمثلها في هذه العملية⁵. وهذا ما أشارت إليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91_177 . 6 .

1_ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 . 177 .

2_ شهرزاد عوابد ، المرجع السابق ، ص 6.

3_ عيسى مهزول ، المرجع السابق ، ص 68 .

4_ المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 91 . 177 المرجع السابق.

5_ عيسى مهزول ، المرجع السابق ، ص 68.

6_ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91 . 177 .

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن قائمة الجهات التي ستشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي على مستويين مستوى رسمي تمثله القطاعات الحكومية إلى جانب اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى ، وهذا ما جاءت به المادة 40 من المرسوم التشريعي 94_07 الصادر في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹ حين أننا نجد المادة 40 من المرسوم التشريعي 94_07 ألزمت الجماعات المحلية باستشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير ولم ترتب على ذلك جزاء لمخالفتها وهل نتائج الاستشارة ملزمة، أضف إلى ذلك المادة 15 من القانون 90_29 التي ألزمت استشارة الجمعيات المحلية للمتعاملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية لكن نفس الشيء لم ترتب جزاء على مخالفتها ومدى إلزامية الاستشارة المقدمة ، ومستوى غير رسمي يمثله الفاعلون الاقتصاديون والجمعيات التي أعلنت عن إرادتها في المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع نشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر واحد وتبليغه إلى كل جهة من الجهات المدرجة فيه 2 والتي يمنحها القانون مهلة ستين (60) يوما لإبداء إرادتها في مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ثم إصدار قرار عرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لإعلان للجمهور قصد الاستقصاء وتقديم الملاحظات.

1_ المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 94 . 07 المؤرخ في 18 مايو 1994 الجريدة الرسمية عدد 32 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

2_ عيسى مهزول ، المرجع السابق ، ص 70.

وما نلاحظه في الواقع لا يعكس الصورة التي نصت عليها المادة 36 الفقرة الثالثة من القانون 90 _ 29¹ من مشاركة الجمهور وتفاعلهم مع المخطط من خلال إبداء آراءهم واقتراحاتهم لغياب الوعي والتحسيس بهذا المسائل.

لكن يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور بما يعبر عنه بالديمقراطية التشاركية ، ويعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوم لتمكين السكان من إبداء آرائهم وملاحظاتهم حوله ، ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، حسب المادة 10 من المرسوم رقم 91 . 177² .

وينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على التحقيق العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق وتبليغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا حسب المادة 14 من القانون 29/90.

وبعد انقضاء مهلة 45 يوما يقفل سجل التحقيق ويوقع عليه من قبل المفوض المحقق ، ويرسل محضر التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للتحقيق مع استنتاجاته³.

ومن خلال نص المادة 26 من القانون 90_29 يتضح اهتمام المشرع بضرورة توسيع نطاق التشاور والحوار حل مستقبل البلديات محاولة منه إشراك المواطن وترقية الحس المدني وروح المسؤولية عنده.

1_ المادة 36 من القانون 90 _ 29 .

2_ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91 . 177 المرجع السابق.

3_ شهرزاد عوابد ، المرجع السابق، ص 6 ، 7.

وكذلك يتبين دور رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال تدخلاتها عن طريق القرارات الادارية من يجعلها المحرك الرئيسي في عملية إعداد المخطط.

الفرع الثاني : سلطة رئيس البلدية في المصادقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 يرسل المخطط بعد

تعديله مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء ، والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق وبعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا خلال 15 يوما الموالية استلام الملف ، وقد نصت المادة 27 من القانون 90_29 على الحالات والبلديات حسب اهميتها.

وقد روعيت قواعد ومبادئ التشاور على مستوى المصادقة ، حيث انه ترد علينا كلمة أو مصطلح مداولة مما يدل على التشاور الذي يتم بين أعضاء المجلس الشعبي البلدي للقيام بإجراءات المصادقة.

بعد تلقي الرأي يتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لما نصت عليه المادة 27 من قانون 29/90 على أن يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالة وتبعاً لأهمية البلدية أو البلديات المعنية 1 . وذلك بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي حسب عدد سكانها.

وبمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر لكن

1_ عزيزي مريم ، المرجع السابق ، ص 18 ، 19.

عندما نأخذ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91¹ نجد أن هناك بعض الاختلاف ولا تتفق مع أحكام المادة 27 من قانون 29/90 يتجلى عدم التوافق في النقاط التالية.

1. بالنسبة المادة 27 من القانون 29/90² اشارة إلى أن البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن يصادق على المخطط بقرار من وزير التعمير مع الوزير أو عدة وزراء ، بينما في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 اشارة بأنه يصادق بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.

لذلك نراى في المادة الأولى القرار يتخذ بين الوزير المكلف بالتعمير مع وزيراً أو عدة وزراء بينما في المادة الثانية اكتف يصدر القرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والمكلف بالجماعات المحلية.

2. وجوب استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين قبل اتخاذ القرار المشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 وغاب هذا الشرط في المادة 27 من القانون 29/90 وعليه يكون الأجدر تعديل المادة 15 من المرسوم التنفيذي في 177/91 لان ذلك يعد عيب في الشكل وقد يترتب عنه إبطال المصادقة بناء على المادة 27 من القانون 29/90 باعتبار ان المادة 15 جاءت تطبيقاً له وذلك بتوحيد الإجراء المتبع في عملية المصادقة في المادتين.

وبعد عملية المصادقة جاء دور التبليغ كما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91 التي بينت الجهات التي يجب تبليغه إليها لان ذلك يعد إجراء

1_ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 .

2_ المادة 27 من القانون 29/90 .

جوهريا في الشكل ثم يوضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحت تصرف الجمهور وينشر في الأمكنة المخصصة للمنشورات المتعلقة بالمواطنين في البلديات 1 يتكون ملف المصادقة طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 من مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني . رأي المجلس الشعبي الولائي . سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج التي توصل لها المفوض المحقق . الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط والمبينة في المادة 17 من المرسوم يبلغ المخطط للجهات المحددة بنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91 الى الوزاء والاقسام المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية والمجالس الولائية والمصالح المكلفة بالتعمير ذات العلاقة.

واعتبارا من المصادقة على المخطط تمنحه القوة القانونية اللازمة ، حيث يصبح ملزما للإدارة والأفراد على حد سواء 2 .

ومما يفيد انتهاج السبيل الديمقراطي للتشاور والحوار وهذا شيء ايجابي وعليه يكون فيه احترام الهيئات المنتخبة ابتداء من المجلس الشعبي البلدي إلى المجلس الشعبي الولائي³.

الفرع الثالث : سلطة رئيس البلدية في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتم مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، غير ان يجب ان تكون لهذه المراجعة او

1_ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177_91 .

2_ ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 36 ، 37 ، 38.

3_ لعويجي عبد الله ، المرجع السابق، ص 24.

التعديل أسباب من جملتها تحقيق تناسقه مع الاشغال العمرانية والتغيرات الطارئة ، وقد نصت المادة 28 على امكانية تعديل المخطط وفقا لاسباب التالية :

1 . أن تكون القطاعات المختلفة للتعمير في طريق الإشباع

2 . إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو

البنية الحضرية لإقليم البلدية.

وهذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون 90_29 وكذا المادة 7 من المرسوم

التنفيذي رقم 92_177 .

ويوضع هذا المخطط تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في

الأمكنة المخصصة طبقا لمبدأ الإعلام والإشهار طبقا لنص المادة 30 من القانون

11_10 المتعلق بالبلدية¹.

ومن خلال الاطلاع والدراسة يتبين لنا ان المشاكل والعراقيل التي تقف امام

تطبيق هذه المخططات يمكن حصرها في الاتي:

ظاهرة النزوح الريفي سبب مشاكل في تسيير المدن الكبرى بالطرق التقليدية

وعجز السلطات عن التحكم فيها ، وتحول المدن إلى قرى ريفية وإنشاء بنايات اقرب

للريف منها للمدينة وظاهرة تربية المواشي في المدن واستخدام مواد تضر بالناحية

الجمالية لها ، خاصة توفر العمالة في المدن نتيجة التوسع الصناعي وتمركز رؤوس

الأموال فيها والأسواق الاستهلاكية واليد العاملة الماهرة والعادية وتطور وسائل النقل

1_ زروال معزوزة ، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، العدد الرابع ، ديسمبر 2017 ، ص 194 ، 195 .

الحضري والريفي ، ضف الى ذلك العشرية السوداء التي مرت بها الجزائر والتي تسببت في الهجرة الى المدن نتيجة المشاكل الأمنية.

حيث نلمس اليوم وبكل أسف الآثار السيئة التي تركها انعدام سياسة محكمة في تسيير المدن وأشكال توسعها الداخلي من تعميم مخطط وأخر عشوائي خاصة بوجود مماطلة الإدارة وعدم اتخاذها الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران وما يرتب مسؤوليتها¹.

ولعلى أهم المخالفات في عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل في مجموعة البناءات الفوضوية وتغير موقع المشروعات بنقل وتحويل وعاء البناءة إلى مكان اخر من المجال الإقليمي، مما يمس الأراضي المحمية أو الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الأراضي الفلاحية والغابية وكذلك الإخلال بالارتفاقات العامة الصناعية والطبيعية والارتفاقات الخاصة المنصوص عليها في القانون المدني².

1_ عايدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 39 ، 40.

2_ لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص 32 ، 33.

المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني

تطرق القانون رقم 29/90 الى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي بموجبه يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جاء بالأداة والوسيلة الثانية وهي مخطط شغل الأراضي باعتبارهما وسيلتين ملزمتين لكل بلدية من بلديات الوطن أو جزء منها.

وللإلمام بمختلف القواعد المنظمة لمخطط شغل الأراضي سنتطرق إلى مفهومه (المطلب الأول) ثم سلطة رئيس البلدية في إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني)

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

لوضع حد للبناءات الفوضوية والعشوائية المنتشرة في أنحاء الوطن والمخاطرة الناتجة عنها إعاد المشرع النظر في السياسة العمرانية معتمدا على أدوات للرقابة منها مخطط شغل الأراضي الذي جاء لغرض حماية البيئة والمحيط والمساحات الخضراء ، إضافة لتنظيم استغلال الأراضي والبناء عليها مما ينعكس مباشرة على النسيج العمراني 1 .

وتضمن القانون 29/90² المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم القانون ذي المبادئ العامة للتعمير في الجزائر أما التفصيل فيها فقد ترك لنصوص لاحقة له حيث ورد مخطط شغل الأراضي بصفة عامة في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير في مواده

1_ عايدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 41

2_ قانون رقم 90 _ 29 .

31 إلى غاية 38 أما التفصيل فيه فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91_178 المعدل والمتمم¹ حيث حدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه. ولتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي نتطرق لتعريفه (الفرع الأول) ونطاق تطبيق مخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني) محتوى مخطط شغل الأراضي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف وأهداف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي كما عرفته المادة 31 من قانون 90_29 هو " المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء " فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

وهو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية ووسيلة لتخطيط المجال الحضاري يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل وكذا حقوق استخدام الأرض والبناء وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما انه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة³.

1_ مرسوم تنفيذي رقم 91_178.

2_ المادة 31 من القانون 90_29 .

3_ شرفي بسمة ، المرجع السابق ، ص 39 . 40.

كذلك هو عبارة عن وثيقة إدارية يتم إصدارها على مستوى كل بلدية ويصادق عليه من طرف السلطة الوصية وتبين بصفة مفصلة القواعد العامة لاستخدام الأراضي وشروط البناء 1 .

ويمكن كذلك تعريفه بأنه عبارة عن قرار إداري تنظيمي يشمل وثائق تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري ، مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي ، فهو وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض 2

ان مخطط شغل الأراضي يعتبر من ملفات التخطيط المحلي للأراضي والذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير والطبيعة منها فهو يقوم بتحديد المواقع والمساحات بالمدينة³.

ومن خلال ما سبق يهدف مخطط شغل الأراضي بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به ، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ويضبط القواعد

1_ بلول فهيمة ، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 17 ، العدد 01 ، 2018 ، ص 362

2_ بن ناصر سامية ، حدوش مليكة ، الضبط الاداري في مجال العمران ، السنة الجامعية 2012 / 2013 ص 23.

3_ حمادو فاطيمة ، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير ، جامعة سيدي بلعباس ، مقال منشور في مجلة التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، العدد الأول مارس 2017 ص 52.

المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد الارتفاقات ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديداتها وإصلاحها ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها وتحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية.

فمخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة كفيات تنظيم وتنفيذ عمليات استعمال الأراضي وطرق تعميرها ومعايير البناء بها وكفيات توزيع الطرقات والارتفاقات على كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية¹

ومن خصائص مخطط شغل الأراضي انه يشترك في عدة خصائص يتميز بها عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لكونه وجد أصلا لتنظيم استعمال عملية التعمير على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم ، وهو كذلك مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية .

وهو مخطط مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به أمام الغير وفق المادة 10 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، ويغطي كل البلدية أو جزءا منها فقط وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون 29/90 التي جاء فيها " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ... " ²

ويهدف مخطط شغل الأراضي كما نصت عليه المادة 34 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه " يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء

1 د. اقلولي اولد رابح صافية ، المرجع سابق ، ص 87

2_ اقلولي اولد رابح صافية ، المرجع سابق، ص 88

منها بمخطط شغل الأراضي ، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي
وتحت مسؤوليته¹

يتبين من ذلك انه يمكن أن تغطي بلدية واحدة بأكثر من مخطط شغل الأراضي
واحد وهذا يعود إلى مساحة البلدية والتي تتحكم في عدد المخططات التي تغطي
البلدية ، كما يمكن أيضا أن يغطي تراب بلديتين أو عدة بلديات بمخطط شغل
الأراضي واحد وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 78/91
المؤرخ في 28 ماي 1991² الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي
والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

ونجد مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلدية كاملة ويأتي بعد المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير على ضوء توجيهاته ويحدد بصفة دقيقة ما جاء على أرض
الواقع من استعمال الأرض والبناء.

ونصت المادة 31 من القانون 29_90³ على أن : يحدد مخطط شغل الأراضي
بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام
الأرض والبناء ولهذا فان مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات والمناطق المعنية الشكل
الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

1_ المادة 34 من قانون 90 _ 29 .

2_ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 78/91 .

3_ المادة 31 من القانون 90 _ 29 .

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.

- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد الارتفاقات

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها، ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها¹

نجد أن مخطط شغل الأراضي يهتم باستعمال أما عن طريق التعمير أي بعمليات البناء أو التهيئة أو إنشاء طرق وحدائق ومساحات عامة وعلى هذا الأساس فان مخطط شغل الأراضي كآلية وكأداة تفصيلية تنظيم الأراضي ولا تترك مجالاً شاغراً في المساحة التي غطيها، فهو يهتم بالجزء المبنى وغير المبنى بطريقة دقيقة ومحددة ومدروسة لكيفية استعمال الأراضي 2

وقد ذهب شامة سماعين إلى " أن المشرع الجزائري لم يشير صراحة إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق إلا أننا نلاحظ إن الدور التفصيلي يحتم ذلك فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين رئيسيين المناطق العمرانية ، المناطق الطبيعية"

1_ المادة 31 من القانون 90_29 .

2_ عزيزي مريم المرجع السابق ص 22.

وبالتالي يتم تقسيم القطاعات إلى مناطق من اجل تسهيل عملية الرقابة بتحديد القابلية للبناء عليها ، والتي يتم حضر ذلك في نطاقها وكذا الواجب حمايتها كما يلي :

أولاً: المناطق العمرانية هي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة وبكفي الشروع في تزويد منطقة بالتجهيزات العمومية لإضفاء صفة العمرانية عليها ، ويرمز لها بالحرف U يتم تقسيمها لمناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل منها مثل المراكز التاريخية ، المنطقة المعدة للبناء الذاتي ، المعدة للنشاط الحرفي ، الصناعي ... ، كما يجوز تقسيم المناطق الفرعية الى أقسام اصغر ، حيث يمكن في هذه المناطق إنشاء المباني او نشاطات اقتصادية او سياحية او تجارية وبالتالي تسهيل عملية الرقابة على السلطات المختصة.

ثانياً: المناطق الطبيعية هي الأراضي التي تكون فيها التجهيزات العمومية موجودة وقد تكون منعدمة أصلا ، ويحدد مخطط شغل الأراضي البناء فوقها لحد خطره تماما ، لذا يجب التمييز بين المناطق الواجب المحافظة عليها كما هي والمناطق التي توجد بها ميزات وثروات طبيعية ثقافية بارزة والمناطق الفلاحية ذات الجودة والمردود وكذا المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية زلزال ، فيضان والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها¹.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي كأداة للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير يمكن ان يضم بلدية او بلديات او جزء من بلدية بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية وهذا ما

1 _ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 44

نصت عليه المادة 12 من القانون 29/90 ، ويحدد الوالي المختص إقليميا وبقرار منه محيط تدخل مخطط شغل الأراضي في حالة مجموعة من البلديات كجهة ادارية أوكلت لها مهمة الرقابة على الأشغال المتعلقة بالتعمير وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية المعنية بعد مداولة منها.

أما في حالة بلدية تابعة لولايات مختلفة يحدد محيطات تدخل المخطط بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية ويحدد الوالي المختص إقليميا في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعد مداولة مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او مخطط شغل الأراضي ، ويجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي.

وبالتالي يتضح من خلال استقراء هذه النصوص ان مخطط شغل الأراضي يمكن ان يشمل بلدية أو جزءا منها او مجموعة بلديات ولو منتمية لولايات مختلفة ، لذا يجب ان يتم إعداده في كل بلدية او في جزء منها لان التطور السياحي والنمو الديمغرافي والضغط العقاري إضافة لتطبيق قواعد البناء التي يتم تحديدها بموجبه ، وكذا حماية المساحات الطبيعية لا يمكن تجسيدها ولا تنظيمها ولا الرقابة عليها الا من خلال قاعدة عمرانية وطنية مركزية للتعمير¹.

1_ عايدة ديرم المرجع الساب، ص 47

الفرع الثالث :محتوى مخطط شغل الأراضي

يعتمد قوام " مخطط شغل الاراضي على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني و مخططات 1 الذي نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91² المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05

1 . **لائحة التنظيم** : تتضمن لائحة التنظيم كما هو مذكور في المادة 18 السالفة

الذكر على ما يلي:

أ . مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم احكام مخطط شغل الاراضي مع احكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية او البلديات المعنية تبعا لافاق تنميتها.

ب . القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الاحكام الخاصة المطبقة على بعض اجزاء التراب من حيث نوع المباني المرخصة بها او المحظورة وحقوق البناء المرتبطة بملكية الارض ومقياس الاراضي التي يعبر عنها بمعامل شغل الارض وكذا معامل مساحة ما يؤخذ من الارض مع جميع الارتفاقات المحتملة ، الاراضي الفلاحية ذات الجودة العالية او الجيدة والاقاليم الطبيعية والثقافية البارزة.

ج . شروط استخدام الاراضي بالنسبة لكل من : المنافذ والطرق . وصول الشبكات اليها . خصائص القطع الارضية . موقع المباني بالنسبة الى الطرق العمومية

1_ شهرزاد عوابد ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس مارس 2018 ص 9

2_ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

وما يتصل بها . موقع المباني بالنسبة الى الحدود الفاصلة . موقع المباني بعضها من بعض على ملكية عقارية واحدة . ارتفاع المباني . المظهر الخارجي . موقف السيارات . المساحات الفارغة والمغارس .

د . تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها والطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك التي يقع انجازها على عاتق الجماعات المحلية مع تحديد اجال انجازها .

وما نلاحظه أن لائحة تنظيم مخطط شغل الأراضي تماثل لائحة تنظيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذلك أن مخطط شغل الأراضي جاء أكثر تفصيلي منه ويعاب عليه أن المشرع الجزائري لم ينص على التقرير التوجيهي ، فقد نص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واغفل ذكره في مخطط شغل الأراضي .

2 . الوثائق والمستندات البيانية:

يتكون مخطط شغل الاراضي طبقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 62_76¹ مما يلي : مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 او 1/5000 و مخطط طوبوغرافي بمقياس 1/500 او 1/1000 و خريطة بمقياس 500/1 او 1000/1 تحدد المناطق والاراضي المعرضة للاخطار الطبيعية والتكنولوجية وكذا الاخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية ، كما تحدد الخريطة المناطق والاراضي المعرضة للاخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الاراضي ، كما يحدد مساحات الحماية او الارتفعات

1 _ المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 62_76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بمسح الاراضي العام .

الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والاطار التكنولوجية.

ويبرز خطة مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1.

تسمح هذه الوثائق عموما بتحديد المناطق التي فيها يتدخل مخطط شغل الاراضي بتحديد حقوق استخدامها ومجال تطبيق قواعد التعمير عليها في إطار الرقابة السابقة على ذلك وقد نصت المادة 24 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 على ان العمليات الطبوغرافية او الطبو مترية والتحقيقات العقارية التي تتطلبها اشغال التهيئة العقارية يجب القيام بها بالاتصال مع المصلحة المكلفة بإعداد مسح الاراضي.

وتجدر الإشارة الى ان المشرع اغفل تقديم تقرير توجيهي في ملف هذا المخطط رغم انه ادرجه في ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي لا يعد اكثر تفصيلا من مخطط شغل الاراضي فهذا التقرير جد مهم في اعداد المخطط كونه يحدد وضعية البلدية ويعرض الجزء المعني بعملية التعمير ويسهل تحديد السياسة المحلية لتعمير وتهيئة الاقليم المعني 2

1_ اقلولي اولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 89 الى 92.

2_ عابدة دريم ، المرجع السابق ، ص 50.

وهذه الوثائق هي عبارة عن تجسيد تقني لما تضمنته لائحة التنظيم من قواعد واحكام بمختلف المقاييس فصل فيها المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 وازافت المادة 4 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدلة للمادة 11 من قانون 29/90 وجوب اشتراط خريطة تحدد المناطق والاراضي المعرضة للاخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وهذا دور مخطط شغل الاراضي ، وهذا ما يدل على ان المشرع في التعديل الاخير لسنة 2004 تظن الى خطورة الكوارث الطبيعية والتكنولوجية بعد حدوث زلزال بومرداس سنة 2003 وما خلفه من ماسي 1.

ومما سبق يتبين ان لامركزية مخطط شغل الأراضي جعل منه أكثر نجاعة في تنفيذ استراتيجية السياسة العمرانية وفي تنظيم عملية البناء.

المطلب الثاني: سلطة رئيس البلدية في إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يتمتع مخطط شغل الأراضي باهمية بالغة بالنسبة للبلدية والمواطن ومستقبل العمران على حد سواء من خلال تقليل حجم الكوارث المحتملة التي يمكن ان تنتج عن التسيير والشغل اللاعقلاني للاراضي والتعمير الفوضوي واللامدروس بإخضاعها للرقابة السابقة.

لذا فقد اوجب المشرع اعداده على مستوى كل بلدية او جزء منها من اجل تحديد حقوق البناء عليها ووضع قواعد شغل اراضيها بطريقة مدروسة ومن اجل الوصول

1_ عزيزي مريم ، المرجع السابق ، ص 25.

لذلك وتحقيق اهداف الرقابة المرجوة خصه بمجموعة من الاجراءات لاعداده يجب توافرها من تحضير الى مصادقة وتعديل لاضفاء المصادقية والمشروعية عليه¹

لذلك تم تقسيم هذا المطلب الى ثلاث فروع نتطرق في الفرع الاول الى مرحلة اعداد وتحضير مشروع مخطط شغل الاراضي ، اما الفرع الثاني نتطرق الى المصادقة على مشروع مخطط شغل الاراضي واخير في الفرع الثالث الى مراجعة المخطط وتعديله.

الفرع الأول: سلطة رئيس البلدية في اعداد وتحضير مشروع مخطط شغل الاراضي

يقرر اعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية وتتضمن المداولة حسب نص المادة 35 من القانون رقم 29/90 وكذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الاراضي الواجب اعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به وفق لما حدده بيانا لكيفيات مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد مخطط شغل الاراضي²

بعدها يتم تبليغ المداولة الى الوالي المختص اقليميا وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية ويصدر قرار يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 29/90 استنادا الى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس

1_ عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 50.

2 حمدي باشا عمر ، منازل التعمير ، دارهومة ص 39

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الاراضي والمدولة المتعلقة به ، الوالي اذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

وقد نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 178/91 على انه اذا شمل المخطط اكثر من بلدية فيمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد المهمة لمؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات " اذا كان مخطط شغل الاراضي يشمل تراب بلديتين او عدة بلديتان ليمنح لرؤساء المجالس الشعبية البلدية اسناد مهمة اعداه الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون 08/90 المؤرخ في 7 ابريل 1990 والمتعلق بالبلدية.

وتنص المادة 9 من القانون 08/90 على انه " يجوز للمجالس الشعبية البلدية لبلديتين او اكثر ان تقرر الاشتراك في اطار مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لاجل تحقيق الخدمات والتجهيزات او المصالح ذات نفع مشترك بينهما تحدد العلاقات بين المؤسسة العمومية والمشاركة بين البلديات المعنية في دفتر شروط يضبط حقوق كل طرف من الاطراف المعنية والتزاماته"

اما المادة 10 من القانون 08/90¹ فتتص على انه " تتمتع المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحدد قواعد انشاء المؤسسات المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها عن طريق التنظيم"

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية او المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات باعداد مخطط شغل الاراضي وذلك بمتابعة

1_ المادة 10 من القانون 08/90 المؤرخ في 7 ابريل 1990 والمتعلق بالبلدية.

الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور ورفع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض، إلا أن المقررات التي تتخذها المؤسسة المشتركة بين البلديات لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية¹

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع من خلال نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 وقع في تناقض من خلال ما نصت عليه المادة المذكورة أعلاه من خلال أن هذه القرارات لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية" وكان من الأجدر أن ينص على أن المداولة تكون من المجالس الشعبية البلدية وليس المجلس الشعبي البلدي كون هذه المؤسسة لا توكل إليها هذه المهام إلا في حالة تعدد البلديات حسب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 وبالتالي يكون النص كما يلي "... غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الإجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية"²

تطلع الهيئة المختصة بأعداد المخطط كتابيا بالمقرر القاضي بأعداد مخطط شغل الأراضي الذين لهم مصلحة خمسة عشرة يوما ابتداء من تاريخ التبليغ لبدء رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط.

وعند انتهاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المختصة بإصدار قرار يتضمن قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح

1_ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 40.

2_ عايدة دريم ، المرجع السابق ، ص 52.

العمومية او الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الاراضي وهو ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 178/01 غير ان يستشار وجوبا الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية وكذا الهيئات والمصالح العمومية المحلية مثل التعمير ، التنظيم الاقتصادي ، الري ، النقل ، الاشغال العمومية المباني والمواقع الاثرية والطبيعية ، البريد والمواصلات ، البيئة ، التهيئة العمرانية ، السياحة ، الصناعة وترقية الاستثمار ، توزيع الطاقة، النقل ، توزيع الماء . الضبط العقاري 1.

كما نص المشرع الجزائري من خلال المادة 8 من المرسوم التنفيذي 178/91 على انه يتم نشر القرار مدة شهر في مقر المجالس الشعبية البلدية المختصة ويبلغ للهيئات المعنية في القائمة كما يبلغ المشروع المصادق عليه بمداولة المجالس الشعبية البلدية لهذه الهيئات وتمهل مدة 60 يوما لابداء ملاحظاتها والا عد سكوتها موافقة ضمنية.

يتم عرض المشروع للتحقيق العمومي خلال 60 يوما وتعد هذه المدة نقطة الاختلاف بين اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه اكثر حساسية ودقة من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المختصة قرارا بهذا الصدد يحدد مكان التحقيق في المشروع ويعين المفوض المحقق ويبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق العمومي وتاريخ انتهائها ، اضافة لكيفيات اجرائه وهو ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

1_ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 41.

الا ان المشرع لم يحدد المدة اللازمة لاعداد المخطط من طرف الجهة المختصة مما يفتح امامها للمماطلة في اعداده وبالتالي شل الحركة العمرانية وتهديد التنظيم العمراني كما سبق ذكره.

كما انه وقع في نفس الغموض المتعلق بعرض المخطط للتحقيق العمومي حيث نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 على عرضه على الاستقصاء العمومي " يخضع مشروع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي ... " اما من خلال نص المادة 14 من القانون 29/90 فاخضعه للمصادقة " ينشر ... ومخطط شغل الاراضي للمصادقة.. " اما المادة 36 من القانون رقم 29/90 فنصت على اخضاعه للتحقيق العمومي " يطرح مشروع شغل الاراضي ... للتحقيق عمومي " في حين تتم المصادقة عليه من الجهة المختصة والمحددة بموجب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178¹ واللفظ الادق هو التحقيق العمومي. وبعدها ينشر القرار بمقر المجالس الشعبية البلدية المختصة طوال مدة التحقيق وتبلغ نسخة منه للوالي المختص كما تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع عليه من رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية او ترسل كتابيا للمفوض حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

وعند انتهاء المدة يقفل السجل موقعا عليه من المفوض الذي يعد تقرير خلال 15 يوما الموالية من خلال محضر قفل التحقيق يرسل للمجالس الشعبية البلدية المختصة مصحوبا بملف التحقيق 2

1_ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91_187.

2 أ ، عايدة ديرام ، المرجع السابق ص 53 ، 54.

الفرع الثاني : مصادقة رئيس المجلس الشعبي على مخطط شغل الاراضي

يرسل مخطط شغل الاراضي بعد تعديله عند الاقتضاء مرفوقا بسجل الاستقصاء

وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق الى الوالي المختص اقليميا الذي يبدي رايه وملاحظاته خلال ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف واذا لم يجب الوالي بعد انقضاء المهلة يعد رايه موافقا بموجب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 178/91

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي لمداولة على مخطط شغل الاراضي

المعدل عند الاقتضاء لاخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد اخذ راي الوالي في
الحسبان 2

نجد ان الرقابة الادارية المفروضة في مجال التعمير والبناء هي رقابة لامركزية بمعنى ان البلدية رغم انها المسؤول الأول في اعداد المخطط الا انها تخضع لرقابة الولاية وبعد المصادقة على مخطط شغل الاراضي يبلغ الى الجهات المذكورة في المادة 16 من المرسوم رقم 178/91 .

ثم يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي ، رغم كل ما تم ذكره تبقى إشكالية تطبيق القرارات ومحتوى ما جاء فيها قائمة دائما لان مهما يكن فان الاشكالية ليس في اعداد المخططات والمصادقة عليها وانما المشكل هو في احترام المخططات ووضعها رهن التطبيق وكذا احترام توجيهاتها وتوصياتها الصارمة امام المخالفين واجبارهم على احترام ما جاء في المخططات

1 شرفي بسمة ، جيمي رحمة ، المرجع السابق، ص 45.

2 حمدي باشا عمر المرجع السابق ، ص 43.

المعدة من طرف الدولة لان الواقع ينبؤنا ان الاغلبية من المواطنين لا يعيرون اهتماما لما يعد ويخطط له من طرف السلطات وهذا نابع من جهلهم وقلة وعيهم وعليه يترتب عدم احترام هذه المخططات وابعادها المستقبلية وان كان المواطن لا يرى الا مصلحته الشخصية 1

يتبين حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 187/91 تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف و. المكان الذي يمكن الاطلاع على الوثائق فيه و. قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف

ويلاحظ ان المشرع الجزائري لم يوضح الاجراءات المتبعة عند رفض الوالي المشروع المخطط في حين انه يصدر رايًا وليس قرارًا أي انه استشاري وليس ملزم بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 178/91 " يرسل مخطط شغل الاراضي .. الى الوالي المختص اقليميا الذي يبدي رايه وملاحظاته خلال ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف"

ولكن بالرجوع لنص المادة 15 نجد ان راي الوالي ملزم للمجلس الشعبي البلدي فيما يخص مخطط شغل الاراضي " يصادق المجلس الشعبي البلدي بمدولة على مخطط شغل الاراضي المعدل عند الاقتضاء لاخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد اخذ راي الوالي في الحسبان "2.

1_ عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ص 72 ، 28.

2_ عايدة ديرام ، المرجع السابق ص 54

ومما يلاحظ هو ادرج حماية البيئة ضمن نصوص قوانين التعمير والقوانين ذات الصلة وذلك من خلال تبيان طرق وكيفيات شغل الاراضي واستغلالها وتبنيات الاجهزة المكلفة بتنظيم العمران في ظل احترام الاعتبارات البيئية ومقتضيات التنمية المستدامة¹

الفرع الثالث : سلطة رئيس البلدية في مراجعة مخطط شغل الاراضي

اولا : المراجعة نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 178/ 91² انه لايمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة جزئية او كلية بعد المصادقة عليه الا لاسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 29/90³ ويعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن ، وهذه الاسباب تتمثل فيما يلي :

- اذا لم ينجز في الأجل المقرر لاتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به.

- اذا كان المبني الموجود في حالة خراب او قدم تدعو الى تجديده.

- اذا كان المبني تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية⁴

- اذا طلب ذلك بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه اغلبية ملاك

البنائيات البالغين على الاقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.

1 عوابد شهر زاد ، البعد البيئي لادوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، جامعة سطيف 2 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ،جامعة ابن خلدون، تيارت ، الجزائر، العدد 5 مارس 2018 ، ص 12.

2_ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91

3_ المادة 37 من القانون رقم 29/90

4_ عايدة ديرام ، المرجع السابق ،ص 55.

- في حالة انشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والاشكال المنصوص عليها لاعداد مخطط شغل الاراضي ، وتبلغ المداولة المتعلقة بذلك مصحوبة بتقرير يثبت المبررات للوالي ، و تتم المصادقة على مراجعات المخطط الساري المفعول ، في نفس الظروف والاشكال المنصوص عليها لاعداد المخطط¹

كما تجدر الاشارة الى ان التعديل يتم قبل المصادقة على المخطط عكس المراجعة التي تتم بعدها، وما يمكن ملاحظته بشأن مخطط شغل الاراضي هو انه مازال بعيدا عن التدخل بشكل متوازن في التجمعات العمرانية في نفس البلدية ، بسبب عدم الأخذ بالاولويات في التدخل وكذا المرحلية وبالتالي يظهر نتيجة لذلك غياب استراتيجية تسيير وتنظيم التطوير الحضري وتهيئة المواقع العمرانية مما يضعف فعاليته في الرقابة على اشغال التهيئة والتعمير ولعل اهم سبب في ذلك هو غياب الثقافة الهندسية والعمرانية وكذا البرمجة في اعداد القرار ، مما يؤدي لعدم فعالية ومصادقية المخطط² .

وباعتبار أن مخططات التعمير هي عبارة عن قرارات إدارية تنظيمية يمكن الطعن فيها بالإلغاء من أي شخص متضرر سواء كان شخص طبيعي او معنوي بسبب عيب تجاوز السلطة امام القضاء الاداري وقد تكون منازعات تتعلق بدعوى المسؤولية امام القضاء العادي.

1_ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 44.

2 أ . عايدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 56.

الفصل الثاني: الوسائل ذات الطابع الفردي للحفاظ على النظام العام العمراني .

القرار الإداري الفردي هو طائفة من القرارات الإدارية الموجهة لشخص محدد، او موجه لحالات معينة بذاتها أو بشأن حالات وأشخاص معينين بذواتهم، وما يميز هاته القرارات بانها تستنفذ ويستهلك مضمونها بمجرد تطبيقها، كما ان الهدف من إصدارها تحقيق المصلحة العامة، حيث ان تحقيق المصلحة العامة العمرانية والتي تتجلى في الحفاظ على النظام العام العمراني للمدينة، من خلال القرارات الصادرة في مجال العمران حيث تم التطرق في هذا الفصل الى الشهادات العمرانية كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني، وفي المبحث الثاني تطرقنا الى الرخص العمرانية كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني .

المبحث الأول: الشهادات العمرانية كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني على مستوى البلدية.

لتنظيم عملية العمران داخل اقليم البلدية، لا بد من الحصول على شهادات عمرانية تهدف الى تنظيم حركة البناء والتعمير والحد من ظاهرة البناء الفوضوي والعشوائي، وسنتناول في هذا المبحث ثلاثة مطالب المطلب الأول نتناول فيه شهادة التعمير، ثم شهادة التقسيم، واخيراً شهادة المطابقة.

المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير

تعد الوثائق العملية، احد الوسائل التي منحها المشرع لرئيس البلدية، ليفرض رقابته المباشرة على المباني، والأشخاص، وتتمثل في الرخص، والشهادات الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، لتطبيق القواعد التشريعية، أو النصوص التنظيمية، التي بشأنها تم وضع أدوات التعمير، ومخططاته، أو منح الرخص والشهادات المتعلقة بتعمير الأراضي، والتي يحكمها القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم

التنفيذي¹ 91-176، و المرسوم التنفيذي، 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

سنتطرق في هذا المطلب كفرع أول تعريف شهادة التعمير وأهميتها، وخصائصها وفي الفرع الثاني نطاق تطبيق شهادة التعمير، و اخير الشروط و الاجراءات الواجب اتباعها للحصول على شهادة التعمير .

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير وخصائصها

لقد عرف البعض شهادة التقسيم : " على انها وثيقة من الوثائق، التي تساعد سلطات الضبط الإداري العمراني، في مراقبة وضبط الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير ، بهدف مساعدة المعني بطلبها، في التعرف على توجهات إقليم البلدية بموضوع حركة البناء والتعمير ...²

وتم الاشارة اليها من طرف المشرع في نص المادة 02 من المرسوم 15-19 بأنها: " شهادة أدراية، تسلم للمعني بها، متى طلبها لتحديد حقوقة في البناء والارتفاقات، من جميع الاشكال، التي تخضع لها البنايات المعنية، وعليه يمكن لكل شخص معني بطلب شهادة التعمير الحصول على بطاقة معلومات"³ .

ان بطاقة المعلومات التي نص عليها المشرع في المدة 02/02 من المرسوم

التنفيذي 15-19 لايمكن ان ترقى الى مرتبة القرار الاداري لعدم أمكانية حملها

¹ القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

² عبد الرحمان عزاوي ،الرخص الادارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه الدولة في القانون العام ، كلية الحقوق ، ابن عكنون الجزائر ، 2006، ص256.

³ عيسى مهزول ،صلاحيات رؤيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران دار جسر للطباعة والنشر، الجزائر ، ط1، 1435-2014 . ص84.

مواصفات القرار الإداري وبالتالي لايجوز الطعن ومخاصمة الإدارة بشأنها أمام القضاء الإداري¹

أولاً: الأهمية القانونية لشهادة التعمير :

لقد جعل المشرع هاته الشهادة، وسيلة من الوسائل التي يبسط بها رئيس المجلس الشعبي البلدي، سلطته الضبطية على أقليم البلدية في مجال التعمير، لتحكم في التوسعات العمرانية، والمواصفات المعمارية، المرخص بها حسب المقاييس التي حددتها قواعد التهيئة والتعمير، للحصول على محيط عمراني متجانس، وضمان البناء على العقار الذي تشمله التجزئة وشروطها، وأمكانية الحصول، على إحصائيات للعقارات المتبقية، القابلة للبناء، واعتبارها آلية لبسط البلدية رقابتها، على جميع أشغال البناء، وعدم تعرضه للاعتراض بإقامة الأشغال من طرف الغير، وأما بالنسبة للمعنى بطلبها فتمكنه من معرفة وتأكيد حقوقه ، والحدود الإدارية لحق الملكية ، حيث رئيس البلدية لا يمكنه إعادة النظر في الحقوق التي منحتها له، هذه الشهادة، حتى ولو تم تغيير في مخطط شغل الأراضي ، او المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمكان تنفيذ البناية لذا ينبغي قبل إبرام عقد بيع قطعة أرض، طلب شهادة التعمير من البائع وعدم الاكتفاء بما يرد في عقد الملكية².

ثانياً: خصائص شهادة التعمير :

- شهادة التعمير: هي شهادة تسلمها الإدارة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً .

¹ حمدي باشاعر ،منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، ط2018، ص61.

² عايدة دريم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار فانة ، باتنة ، الجزائر 2011 ، ص 96.

- شهادة التعمير تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها، و الارتفاقات الخاضعة لها.

- شهادة التعمير: هي وثيقة استعلام إدارية، حول حدود و حقوق الملكية، تمكن طالبا من الحصول على معلومات حول خصائص البناء .

- هي شهادة هامة لرقابة سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، على أشغال التهيئة و التعمير .

- شهادة التعمير: هي وثيقة تسلم بناء على طلب شخص، تعيين حقوقه في البناء، و الارتفاقات من جميع الأشغال¹.

ثالثا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير :

لقد ذهب البعض من الفقهاء ان المشرع اعتبار شهادة التعمير، بإنها ليست رخصة، نظرا لطبيعتها القانونية وكذا ذهاب بعض النصوص القانونية الى اعتبارها، مجرد وثيقة إدارية وبالنظر الى هاته الصفات فانه لا يمكن للمستفيد منها القيام بأي نشاط، في مجال البناء والعمران، ولا يمكن ان تترتب اية حقوق للمعني بطلبها في حالة اعتباره مجرد وثيقة ادراية، وعليه يمكن ان تكون محل طعن أمام الجهات القضائية في حالة تعسف الادارة والغير تجاه صاحب الطلب .

كما يضيف آخر الى القول بأنه، مادامت شهادة التعمير وثيقة معلومات إدارية ولا تشملها صفات القرار الاداري، الذي يمكن الطعن ومخاصمة الإدارة فيه، من أجل الحصول على حقوقه لسبب واحد، وهو أن صدور القرار الاداري المتعلق برخصة البناء، يمنح للمستفيد منه الطعن فيه مادامت المعلومات، الواردة في شهادة التعمير مطابقة لمعلومات رخصة البناء، فلا مجال لإثارة الطعون في كل مرحلة من مراحل

¹ عايدة ديرم ، مرجع سابق ، ص 95.

استخراج الرخص والشهادات العمرانية، فهي قرارات تنظيمية وفردية تكمل بعضها البعض أثناء عمليات الرقابة والمتابعة¹.

الفرع الثاني : نطاق تطبيق شهادة التعمير

النطاق الموضوعي : من خلال هذا النطاق يمكن لطالب شهادة التعمير وكل من يدخل، في حكمه التعرف على وضعية عقاره، من خلال تحديد مساحته الكلية، وحدوده من جميع الجهات مع التعيين، وتحديد جميع المنافذ والطرق الرئيسية او الفرعية المتصلة به ، وكذا، جميع الشبكات المحيطة به مثل شبكة المياه الصالح للشرب، وشبكة الصرف الصحي، وشبكة الكهرباء والغاز والاتصالات .

النطاق المكاني : من خلال النطاق المكاني، يتعرف طالب شهادة التعمير، على مكان عقاره ، من خلال الاطلاع والتأكد، من وجود مخطط شغل الأراضي، أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، للتمييز بين الأراضي العامرة، والأراضي القابلة للتعمير، وما محل وجود عقاره المعني بطلب شهادة التعمير من اهتمام سلطة رئيس المجلس العبي البلدي الذي تدار تحت سلطته حركة التعمير والبناء².

الفرع الثالث : الشروط و الإجراءات للحصول على شهادة التعمير :

لطالب شهادة التعمير، تقديم طلب بخصوص، الشهادة المراد الحصول عليها، الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الموجود بدائرة إقليمه العقار للقيام بدراسة الطلب والملف المرفق به، من دون نقص وعيوب تشمل الوثائق، وكذا استشارة الجهات المحددة قانونيا من مؤسسات عمومية ومصالح عمومية، وكذا الجمعيات

¹ سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير البناء والتعمير ، تعني بنشر الدراسات والبحوث في مجال العمران، تنشرها جامعة ابن خلدون تيارت . الجزائر، العدد الثالث ، سبتمبر 2017، ص201.

² عيسى مهزول صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار جسور للنشر والتوزيع، المحمدية ، الجزائر، 1435-2014، ص84.

الناشطة مجال البيئة او التعمير، لإصدار الحكم بالقبول او الرفض وهذا ما سندرسه من خلال تقديم طلب شهادة التعمير، ثم دراسة طلب شهادة التعمير، والبت في طلب شهادة التعمير .

أولاً: تقديم طلب شهادة التعمير

لقد أشار المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية والتنظيمية إلى وجوب توفر مجموعة من العناصر في طلب شهادة التعمير والملف المرفق بالطلب والذي سنحاول تفصيله كآآتي:

1- صفة طالب شهادة التعمير :

لقد بين المشرع صفة طالب شهادة التعمير، من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، وفي إطار أحكام المادة 51 من القانون 90-29، عدم تحديد اي شخص يمكنه طلب شهادة التعمير، بل تركه مفتوح أمام أي شخص، معني بطلب شهادة التعمير، عكس ما ذهب اليه في باقي الرخص والشهادات الاخرى، والمتمثلة في صاحب عقد الملكية، وشهادة الحيازة، والوكيل او المستأجر، وصاحب الامتياز، المذكور في صفة طالب رخصة البناء.

" شهادة التعمير: هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، .."، و التي حددت في نفس الوقت مضمون الشهادة في تعيين حقوق طالبيها في البناء، و الارتفاقات التي يخضع لها الوعاء العقاري المعني، " تعيين حقوقه في البناء، و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض"¹.
و عليه يمكن القول بأن كل من له الصفة في طلب رخصة البناء، يمكنه طلب هذه الشهادة².

¹ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

² عابدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 97.

و مما أضافه المرسوم 15-19 المادة 02 الفقرة 2 " حصول كل شخص معني على بطاقة معلومات، لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال ان تحل محل شهادة التعمير"¹.

2- شروط طلب الشهادة:

يقوم طالب الشهادة بتقديم الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا متضمنا ما يلي :

أ- وثائق إدارية تثبت صفة طالب الشهادة : تتمثل في البيانات التالية :

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحبه.

- اسم مالك الأرض.

و هذا حسب نص المادة 03 من المرسوم 15-19.

وكذا مما يلاحظ على عدد الوثائق الادارية،فهي تختلف من عقد الى اخر، حيث ذهب

المشرع الى التخفيف والتسهيل للتسريع في الحصول على الشهادات، والرخص

العمرانية،لمراقبة حركة البناء والتعمير،وعليه كان من الأجدر على المشرع توحيد

الوثائق لتجنب البيروقراطية الادارية،في مجال التعمير والبناء،وعليه نلتمس من المشرع

الذهاب الى الإدارة الالكترونية،في مجال تحضير وتسليم عقود التعمير،لتسهيل مجال

الرقابة والمتابعة.

ب- وثائق إدارية تقنية تبين استخدام محل الطلب مع قواعد التهيئة و التعمير :

حددها المادة 03 من المرسوم 15-19 حسب الآتي:

- تصميميا حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية .

- تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني².

¹ انظر المادة 02/02 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

² انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

كما أشار المرسوم في المادة 03 منه يتضمن طلب بطاقة معلومات تحمل نفس البيانات ما عدا هوية المالك .

ولعل ما ينطبق على الوثائق الإدارية تتضمنه الوثائق التقنية والتي تعد من طرف مكتب معتمد في الدراسات المعمارية، والمدنية ومرافقتها، حيث يلاحظ عليها انها تختلف فيما بين الرخص، والشهادات العمرانية، باعتبارها وسيلة الرقابة.

ثانيا : دراسة طلب شهادة التعمير

يودع طلب شهادة التعمير، أو بطاقة المعلومات، والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع¹، يسلم في اليوم ذاته، تتم دراسة الطلب من طرف مكتب التعمير للبلدية، قسم الشباك الوحيد ، كما يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران، على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية، أو اي مصلحة تقنية تراها ضرورية لذلك،² بعد إيداع الطلب يجب التأكد من تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي، وفي حال انعدامه يتم التحقق من مدى مطابقة طلب شهادة التعمير لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، واحترام النصوص التشريعية، والتنظيمية، الجاري العمل بها للحفاظ على النظام العام العمراني.³

ثالثا : البت في طلب شهادة التعمير

تتم دراسة ملف شهادة التعمير، على مستوى الشباك الوحيد للبلدية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لموقعه البنائية المعنية بطلب شهادة التعمير

¹ انظر الملحق رقم 02.

² انظر المادة رقم 04/03 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

³ عميري احمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني ،مجلة تشريعات التعمير البناء والتعمير ، ، تعني بنشر الدراسات والبحوث في مجال العمران، تنشرها جامعة ابن خلدون تيارت . الجزائر، العدد الاول ، ما رس 2017، ص133.

بعد دراسة الطلب والملفات المرفقة به، بعد جمع الآراء من طرف الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات الفاعلة في مجال البيئة والتعمير ، وبعدها يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيه بالقبول أو الرفض لمنح شهادة التعمير ، وهذا ما سيتم تفصيله من خلال الآتي :

1- الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير : من خلال استقراء النص القانوني الوارد في نص المادة 03-05 من المرسوم التنفيذي 15-19: ان منح شهادة التعمير ، وبطاقة التعمير هو اختصاص أصيل لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، مع ضرورة مراعات أدوات وقواعد التهيئة والتعمير و من خلال التحليل والتقصي للمواد 65.66.67 من القانون 90-29 نستنتج ان المشرع، اعتمد شرطين أساسين لتحديد الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير، معرفة نوع العقار وهل هو مدرج ضمن مخطط شغل الأراضي، وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا أهمية الوعاء العقاري وهل هو مصنف ضمن المشاريع ذي الأهمية المحلية ، المشاريع ذات الأهمية الجهوية او الوطنية¹.

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا :

من خلال نص المادة 65 من القانون رقم 90-29 وضع شرطين اساسين لأقامة التفرقة بين سلطة رئيس المجلس البلدي المختص إقليميا، في ممارسة سلطاته الرقابية في مجال التعمير بصفته ممثلا للبلدية في ظل احترام مخطط شغل الأراضي ، و بصفته ممثلا للدولة في ظل انعدام مخطط شغل الأراضي الذي تقوم عليه عملية الشبيد كالآتي:

* **بصفته ممثلا للبلدية:** ان القرار الإداري الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي الخاص بشهادة التعمير بصفته ممثل للبلدية، خلال الخمسة عشر 15 يوما الوالية

¹ تعليمة وزارة السكن والعمران رقم 045 المؤرخة في 17 جانفي 2013، المتضمنة كفيات تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المحلية.

لإيداع طلب شهادة التعمير، بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع القطاعات أو البنايات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مصادق عليه بمداولة و يكون ملزماً بإطلاع الوالي بنسخة منه.

وما يلاحظ على التمييز بين اختصاصات رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية باعتباره منتخباً محلياً، ومراقباً من طرف هيئة المداولة للمجلس الشعبي البلدي، وسلطة والي الولاية في مجال التعامل مع الاحتياطات العقارية المحلية، فكل سلطاته في مجال التعمير والبناء تخضع للرقابة القابلية والبعدية .

* **بصفته ممثلاً للدولة :** في حال غياب مخطط شغل الأراضي يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، شهادة التعمير خلال 4 أشهر الموالية لإيداع الطلب بصفته ممثلاً للدولة¹.

ومما يلاحظ على سلطاته بصفته ممثلاً للدولة، أن رئيس البلدية يعتبر منفذاً لقرارات وأوامر سلطة الوصاية، وخاصة في المشاريع الاستثمارية، وذات الأهمية الوطنية والجهوية، والتي تبقى السلطة التقديرية فيها للسلطة المركزية، بالرغم من أن قانون البلدية يمنح الصلاحيات الكلية، لممارسة سلطته على كل إقليم البلدية في جميع المجالات، وخاصة مجال البيئة .

و كذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 " تبلغ شهادة التعمير، أو بطاقة المعلومات خلال خمسة عشر يوماً (15) لإيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً².

وبالمقارنة بين المرسوم 15-19 و القانون 90-29 أن المشرع قلص من المدة الزمنية للحصول على رخصة التعمير في اقل تقدير بعد 15 يوم من إيداع الطلب وفي

¹ انظر المواد رقم 65،66،67 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير .

² انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

اقصر تقدير من 3 أشهر إلى 4 أشهر للتخفيف على المواطن من الإجراءات الإدارية المرهقة.

3- الوالي:

استندت المادة 66 من القانون 90-29 للوالي¹ استثناء الاختصاص ممارسة الرقابة على استعمال التهيئة، والتعمير، من خلال منح رخصة البناء في الحالات التي تكون فيه الأشغال على درجة من الأهمية المحلية والمحلية التي لا يمكن فيها لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار شهادة التعمير حيث حدد المشرع الحالات من خلال المادة 3 من المرسوم التنفيذي 176-191 (الملغى) :

-البنائات والمنشات المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها.

-منشات الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية .

-البنائات الواقعة في المناطق المشار ليها في المواد 44-45-46-48-49.

4- الوزير المكلف بالعمران

إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية، أو جهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير طبقا لنص المادة 67 من القانون 90-29 يختص بممارسة الرقابة ومنح شهادة التعمير، بعد اخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين².

ومما يلاحظ على سلطات الوزير المكلف بالعمران، جعلها المشرع واسعة، ومبها، غير واضحة، تحتاج الى مرسوم تنظيمي، توضح فيه المشاريع ذات المصلحة الوطنية، او الجهوية، بالتفصيل وكيفية التعامل معها بين الوصايا والمشرفين على الإقليم، وخاصة اذا كانت تضر البيئة مثل استغلال الغاز الصخري في الجنوب، وتلويث المياه

¹ تعليمة وزارة السكن والعمران رقم 045 المؤرخة في 17 جانفي 2013، المتضمنة كفيات تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة.

² عايدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 99.

الباطنية، وكذلك يجب الا يقتصر دور السلطة المحلية إعلاميا، بل لابد ان يكون دوراً تشاركيا باعتباره ممثلاً للإقليم.

رابعاً: مضمون قرار شهادة التعمير:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، شهادة التعمير قراراً إدارياً، لا يخرج عن حالتين: أما الموافقة على الطلب إذا استوفي الشروط المقررة أو رفضه بسبب انعدام بعض أو كافة الشروط.

خامساً: قبول طلب شهادة التعمير:

يتم تبليغ شهادة التعمير، أو بطاقة المعلومات، خلال الخمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹ حسب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19 حيث يجب أن تبين شهادة التعمير، أو بطاقة المعلومات ما يأتي :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية يشكلان من الهياكل القاعدية، العمومية، الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن ان تؤثر على الموقع المعنى، تلك المحددة على الخريطة التي يمكن ان تنقص من قابلية القطعة الأرضية، لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لا سيما:

* ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح .

* تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمبيع،

تساقط... الخ.

* القطع الأرضية المعرضة للفيضانات .

¹ عميري احمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني ،مجلة تشريعات التعمير البناء ، تعني بنشر الدراسات والبحوث في مجال العمران، تنشرها جامعة ابن خلدون تيارت . الجزائر، العدد الاول ،مارس 2017، ص134.

* الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية،و الغازية،وخطوط نقل الطاقة¹.

وقد حدد المرسوم التنفيذي 15-19 المادة 05 منه صلاحية شهادة التعمير،بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به،أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حاله عدم وجود مخطط شغل الأراضي .

و تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر².

سادسا:رفض طلب شهادة التعمير:

لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بمنح هذه الشهادة رفض تسليمها بسبب عدم موافقتها لمخطط شغل الأراضي ولا للمخطط التوجيهي للتهيئة،والتعمير،وه و سبب عام يجب على الإدارة تحديده بدقة في قرار رفضها لحقوق الطلب ،³ ويمكن لصاحب الشهادة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت الجهة المختصة وفي الآجال المطلوبة ان يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية و في هذه الحالة يحدد آجال تسليم الرخصة،أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوماً . يمكن لصاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران⁴ ،مقابل وصل إيداع الطلب،وفي حاله عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة،والتي تلي تاريخ إيداع الطعن.

¹ كمال محمد الامين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير،رسالة ماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان ، الجزائر ، 2011-2012،ص93

² انظر المادة رقم 5 من المرسوم التنفيذي 15-19 ،السالف الذكر.

³ كمال محمد الامين، دور الضبط الاداري في تنظيم حركة البناء والتعمير،نفس المرجع ،ص99.

⁴ تعليمة وزارة السكن والعمران رقم 045 المؤرخة في 17جانفي 2013،المتضمنة كفايات تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المحلية .

وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب، أو بإخطاره بالرفض المسبب في اجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

إن شهادة التعمير، تسلّم من طرف البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة رفض التسليم، يمكن الطعن في قرار الرفض الصريح، أو الضمني أمام القضاء الإداري¹، وذلك طبقا لنص المادة 800 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

المطلب الثاني: مفهوم شهادة التقسيم

لقد حرص المشرع الجزائري، على وضع آليات لممارسة سلطات الضبط الإداري، على مستوى البلدية، لتحقيق التوازن بين حق الملكية المكفول دستوريا، وضرورة الحفاظ على النظام العام العمراني، بغرض تحقيق أهداف الضبط الإداري الحديث تحت ما يسمى النظام العام الجمالي للمدينة (جمال الرونق والرواء)، وذلك بسن مجموعة من الأدوات والقواعد العمرانية لممارسة المتابعة والرقابة في مجال حركة البناء والتعمير، وحث المواطنين على القيام بطلبها قبل الشروع في تشييد أي بناية حيث منح القانون، لكل مالك عقار مبني مستوفي للشروط القانونية بتقسيمته إلى قسمين، أو عدة أقسام قائم بذاته ومستقلا بحقوقه، ويكون في بعض الحالات أكثر من لازم كما هو الأمر بعد إتمام أنجاز السكنات في شكل عمارات، وعليه سنتناول دراسة هاته الشهادة كآلية لممارسة الرقابة على قواعد التهيئة والتعمير والمتمثلة في شهادة التقسيم، كشهادة إدارية

¹ ليلي زروقي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الاحكام، ط 2012-2013، دار هومة للنشر والتوزيع ن الجزائر، 2005، ص 350.

² قانون 08-09 المؤرخ 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 فيفري 2008.

يمنحها رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني بطلبها ولدارستها لابد من طرح مجموعة من الاشكالات القانونية؟.

فيما تتمثل شهادة التقسيم؟ وما هي اهميتها ؟ وما الفرق بينها وبين رخصة التجزئة؟ والطبيعة القانونية لها؟ وما هو نطاق تطبيقها؟ وما هي الشروط والاجراءات الواجب اتباعها للحصول عليها؟.

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

1- تعريف شهادة التقسيم:

عرفت بأنها وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.¹ وأن إشهار هذه الوثيقة بالمحافظة العقارية، لها أثر قانوني كاختفاء وحدة عقارية، وإنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديد.²

2- أهمية شهادة التقسيم:

إن شهادة التقسيم، شهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه، في أي جزء من ملكيته المبنية، ويكون ذلك بعقد رسمي، أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم من إعطاء المالك عقد ملكية جديد، يثبت ملكيته العقارية الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشتملاتها، وحدودها، وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفق القانون ونظر

¹ عايدة دبيرم، نفس المرجع السابق، ص 101.

² التعليمية رقم 01479، المؤرخة في 28 مارس 200، الصادرة عن وزارة المالية المديرية العامة للملاك الوطنية، المحددة لدور المحافظ العقاري نفي نظر بعض الاحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

لأهميتها القانونية فقد أخضعها المشرع لإجراءات الشهر العقاري على اعتبار انها تصرف وارد على عقار¹

3 - الفرق بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة

شهادة التقسيم تشترط لعمليات تقسيم العقارات المبنية،دون القطع الأرضية الشاغرة، أما شهادة التقسيم هي: رخصة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر قصد البناء عليها.

وبالتالي هذه الشهادة هي أداة رقابة ضرورية في مجال التهيئة والتعمير.²

4- الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

اعتبرت المادة رقم 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 والمادة رقم 59 من القانون 90-29 هذه الشهادة هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ولم يبين المشرع طبيعتها القانونية، كأداة للرقابة على التقسيم، ولكن بالرجوع لشروطها والجهة المختصة بتسليمها، ومضمونها، نجد أنها تنطبق عليها شروط القرار الإداري والمتمثلة في صدوره بالإدارة المنفردة من إحدى السلطات الإدارية والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلاً للبلدية أو للدولة، وكذا الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، بعد دراسة الطلب المقدم من طرف طالب الشهادة كما تحدث أثر قانونياً متمثلاً في تقسيم وحدة قانونية متمثلة في العقار موضوع الطلب إلى أقسام متفرقة.³

¹ شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم 15-19، عبايدية سارة جامعة تبسة، مجلة تشريعات البنا والتعمير، تعني بنشر الدراسات والبحوث في مجال العمران، تنشرها جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 209.

² عايدة ديرم، نفس المرجع السابق، ص 101.

³ انظر المادة رقم 33 من المرسوم التنفيذي، السالف الذكر.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة التقسيم

لقد نص المشرع في المادة 59 من القانون 90-29 على أنه: "تسلم لمالك العقار مبنى ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يراجع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام." كما نصت المادة رقم 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 على الآتي: "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين، أو عدة أقسام". ومما يلاحظ من خلال نص المادتين، أن شهادة التقسيم كأداة رقابة إدارية لا تسلم إلا لتقسيم ملكية عقارية مبنية، أما العمارات ذات الملكية المشتركة، فيتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم، دون حاجة لها وحدودها، وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفق القانون، ونظراً لأهميتها أخضعها المشرع لإجراءات الشهر العقاري، على اعتبار أنها تصرف وارد على عقار.¹

الفرع الثالث: الإجراءات والشروط المتعلقة بالحصول على شهادة التقسيم:

أ- تقديم الطلب:

تعد الشروط وثائق إدارية متمثلة في طلب من المعني وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من المادة 34 منه أن تكون صفة الطالب لهذه الشهادة مرفقة بالتوقيع المثبت لذلك كما يجب على المعني أن يدعم طلبه. إذا كان المالك أصلي فيدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية. إذا كان موكلاً قانوناً من المالك الأصلي، فيكون بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75.²

¹ شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، عابدية سارة، مجلد تشريعات التعمير، بنشر الدراسات والبحوث في مجال العمران، تنشرها، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 03، سبتمبر، 2017، ص 209.

² الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

أو بنسخة من القانون الأساسي، إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.¹
ثم يرفق كذلك ملف شهادة التقسيم بملف الوثائق التقنية المعدة من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، أو في التعمير، مؤشر على كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري، ومهندس مسح الأراضي.
1- مخطط الموقع يعد على سلم مناسب بتحديد مركز المشروع.
2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
 - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية من مقدم الطلب.
 - تخصص القطع الأرضية المقررة في إطار رئيسية التقسيم²
- ب - جهة إيداع ودراسة الملف:**

يودع طلب شهادة التقسيم، والوثائق المرفقة، في (5) نسخ لدى مصلحة التعمير، والبناء بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، تحل وجود قطعة الأرض، ويسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل يسليمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق لضمان الحق في الطعن أمام الجهات المختصة، وكذا الحق في رفع دعوى قضائية عند تعسف الإدارة في منح الشهادة.³

¹ المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² المادة 34 المرسوم التنفيذي 19/15.

³ المادة 36 من المرسوم 19/15 .

يتم دراسة ملف طلب شهادة التقسيم، على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية بحضور جميع الجهات المختصة، مع احترام برمجة ودارسات الملفات المودعة لدي الشباك حسب الترتيب الزمني، لإيداعها وعلى أعضاء الشباك الوحيد القيام في بداية كل جلسة عمل بالتحقق من ذلك استنادا الي سجلات البريد الوارد، المقدمة حسب الحالة¹، لإصدار قرار المنح، والرفض، مع ذكر أسباب الرفض.²

وقد نص المشروع في المادة رقم 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 على استثناء مشاريع وزارة الدفاع الوطني، وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية، أو الهيئات، أو المؤسسات من وجوب استخراج شهادة التقسيم.

الفرع الرابع : الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة التقسيم

يتوجب للحصول على شهادة التقسيم التحقق من توافر الشروط، والإجراءات التي أخضعها المشرع لممارسة رقابة جديدة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من خلال المراحل الآتية:

تقديم طلب شهادة التقسيم، دراسة طلب شهادة التقسيم، البت في طلب شهادة التقسيم
أولاً: تقديم طلب شهادة التقسيم:

اشترط المشرع لتسليم شهادة التقسيم شروط في الطلب المتعلق بها وصفات طالبها لتفعيل عملية الرقابة على الأشغال المتعلقة بها.

1) شروط طلب الشهادة :

ينبغي أن يتقدم طالب الشهادة بتقديم الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالرقابة والإصدار مرفقاً بملف يتضمن ما يلي:

✓ وثائق إدارية تثبت صفة طالب الشهادة:

¹ انظر التعليمات الوزارية المشتركة، رقم 01 المؤرخة في 18 افريل 2017 المحددة لكيفية معالجة وتحضي عقود التعمير وتسليمها.

² المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15/19 المتعلق بتحضير و تسليم عقود التعمير .

نص المشرع على هاته الوثائق بمقتضى نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19-
19 فيما يلي:¹

- طلب شهادة التقسيم موقع عليه من طرف المعني.
- نسخة من الوثيقة التي تبين صفة الطالب، والمتمثلة في سند الملكية إذا كان المتقدم
بالطلب مالك العقار محل الطلب، أو التوكيل إذا كان طالب الرخصة وكيل المالك.
ومما يمكن قوله عن الوثائق الإدارية بالنسبة لشهادة التقسيم، أن المشرع أعفى صاحب
الامتياز من طلب شهادة التقسيم في المشاريع الاستثمارية، وكذا أصحاب مشاريع
التجهيزات العمومية، و الزاميتها بالنسبة للعقارات والسكنات المبنية، وكذا إلزام المعني
بالطلب بتوقيع الطلب، ونسخة من الوثائق التي تثبت ملكية الأرض.

✓ وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران

وتتمثل هذه الوثائق بمقتضى نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19 فيما يلي:
- تصميم للموقع معد على سلم مناسب يحدد تمركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على حدود
القطعة الأرضية ومساحتها، مخطط كتلة البناءات الموجود على المساحة الأرضية
والمساحة الإجمالية للأرضية، والمساحة المبنية من الأرض، بيان شبكات التهيئة
الموصولة بالقطعة الأرضية، وخصائصها التقنية، اقتراح المساحة الأرضية، تخصيص
القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.²
يتم إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، أو في التعمير وتؤشر
كل الوثائق حسب الغرض الذي خصص له من طرف المهندس المعماري، ومهندس
مسح الأراضي.

(2) صفة طالب الشهادة

¹ انظر المادة رقم 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

² انظر المادة رقم 34-35 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

حدد المشرع هذه الصفة في ثلاثة حالات بموجب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-12 يجب على المالك أن يدعم طالبه بسند الملكية. المالك: للمالك الحصول على شهادة التقسيم أن يرفق الطالب بعقد الملكية. وكيل المالك: للمالك توكيل شخص آخر ليتقدم بطلب الشهادة مع إرفاق الطلب بالتوكيل طبقاً لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 القانون المدني.

نسخة من القانون الأساسي: إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

ثانياً: دراسة طلب شهادة التقسيم

يرسل ملف طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ موقع من طرف المالك أو موكله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لمحل وجود قطعة الأرض مقابل وصل إيداع مسجل عليه تاريخ إيداع الطلب، بعد التحقق من الوثائق الضرورية المودعة مطابقة الشروط.¹

ومنه يباشر التحقيق في الملف، ودراسته على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، بنفس الأشكال المنصوص عليها، في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء،² ومهما تكن السلطة الإدارية المختصة في إصدار شهادة التقسيم تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.³

وتستمر مدة صلاحية شهادة التقسيم ثلاثة (3) سنوات ابتداء من تاريخ تسليمها.⁴

ثالثاً: البت في طلب شهادة التقسيم

¹ انظر الملحق (2) القاضي بشهادة التقسيم.

² انظر المادة رقم 47 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ انظر المادة رقم 38، نفس المرجع.

⁴ انظر المادة رقم 39 ، نفس المرجع.

الملف المتعلق بشهادة التقسيم للجهة الإدارية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليمياً بمنحها كأداة للرقابة السابقة على أشغال التقسيم بعد دراسة وجمع الآراء لإصدار قرار شهادة التقسيم، وهذا ما سنحاول من خلال الحصة المختصة بمنح شهادة التقسيم، مضمون قرار شهادة التقسيم.

1 الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم

لقد حدد المشرع الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم بالرجوع إلى نص المادة رقم 37 من المرسوم التنفيذي 15-19: "يحضر طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بنفس الأشكال المحددة في هذا المرسوم".

وعليه يمكن أن الجهة المختصة بمنح شهادة التجزئة هي نفسها الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم والتي توضحها في ما يلي:

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي: حددت المادة رقم 65 من القانون 90-29: " مهمة تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية، أو الدولة مما يطبق على شهادة التقسيم بموجب المادة رقم 14-15 من المرسوم التنفيذي 15-19: بصفته ممثلاً للبلدية.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً قرار يمنح رخصة التجزئة باعتباره ممثلاً للبلدية، أو للدولة بالنسبة لجميع القطاعات والبنائيات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلية وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19.¹ وهي نفسها المطبقة بخصوص تسليم شهادة التقسيم.

¹ انظر المادة رقم 58 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

ومما يلاحظ على إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي لشهادة التقسيم، أن شهادة التقسيم إلزامية لتقسيم عقار او بناية مبنية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، مصادق عليه وتجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وبمفهوم المخالفة ان العقار غير المبني لا تلزمة شهادة التقسيم، وكذا القطاعات المبنية والغير المغطاة بمخطط شغل الأراضي غير ملزمة بالحصول على شهادة التقسيم، باعتبارها بنايات غير شرعية يشملها قرار الهدم .

ب- الوالي : استند المادة 66 من القانون 90-29، كذا المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19: يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي، وكذا في الحالات التي فيها الأشغال على درجة من الأهمية المحلية، والتي لا يمكن فيها لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً إصدارها، وهي نفسها المطبقة بخصوص الرقابة لمنح شهادة التقسيم بالنسبة لما يلي:

-المشاريع ذات الأهمية المحلية.

-المشاريع الواقعة في المناطق غير مغطاة بمخطط الموارد الإستراتيجية.

-البنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49.¹

ج- الوزير المكلف بالعمران : في المشاريع ذات المصلحة الوطنية، أو الجهوية يكون

تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران والرقابة عليها بعد

الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين، حسب نص المادة 67 من القانون 90-

29 والمادة رقم 15 من المرسوم 15-19.²

2 مضمون قرار شهادة التقسيم:

¹ انظر المادة رقم 44 إلى 49 من القانون 90-29 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير .

² انظر المادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

تصدر الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم قرار إداري لا يخرج عن حالتين، إما الموافقة على الطلب إذا استوفى الشروط القانونية أو رخصة بسبب انعدام بعض أو كافة الشروط.

أ- قبول طلب شهادة التقسيم:

إذا استوفى الطلب الشروط المقررة قانوناً يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً منح شهادة التقسيم حسب النموذج المرفق بهذا المرسوم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب حسب نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19.¹

ب- رفض طلب شهادة التقسيم

لقد أشار المشرع لإمكانية إثارة الطعن في الحالة التي لم يرضى فيها صاحب الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة الإدارية المختصة عن الرد في الآجال المطلوبة أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوماً.

ومما يمكن قوله ان المشرع أعطي الحرية للمعني بطلب شهادة التقسيم، بعدم الرضا بالرد المبلغ به ان يقوم بالطعن الإداري امام الجهات الوصية، وكذا في حالة سكوت الادارة عن الرد ويحتمل ان يكون الرد لصالح المعني بالإيجاب، او لصالح الادارة ويكون هذا مع احترام الآجال القانونية في تقديم الطعن .

ج- تأجيل في البث في الطلب بمنح شهادة التقسيم

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

¹ انظر المادة رقم 38 من نفس المرجع السابق.

وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بأخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن.

وعليه يمكن لصاحب الطلب المعني رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثالث: مفهوم شهادة المطابقة

عرفت سياسة التهيئة، و التعمير بالجزائر، عدة مراحل حاولت الدولة من خلالها التحكم في قواعد التعمير، والتوسيع، غير أن تعدد العوامل جعلها توافق في ذلك منها النزوح الريفي نحو المدينة، والنمو الديمغرافي للمشاريع، وعدم فعالية لإطار القانوني، والتنظيمي من خلال إقامته على اطار جهوي فصل بين السياسة العمرانية للمدينة والريف¹. و في فترة التسعينات من القرن الماضي، بدأ التحول لإيجاد اطار للتهيئة والتعمير، من خلال القانون 90 - 29⁽²⁾ اين يبني المشرع وجه جديد للتحكم أكثر في التهيئة، و التعمير ووضع حد للبناء الفوضوي، والاستعمال اللاعقلاني للأراضي، من خلال وضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار، والتوسع العمراني في المدن، و فرض أحكام خاصة لبعض الأجزاء من التراب الوطني، وبعد فترة الاستقرار التي عرفت الجزائر (ما بين العشرية السوداء، ووضع ما بين المصالحة الوطنية وتدهور الذي عرفه مجال العمران و البناء بسبب انتشار البناءات الفوضوية، و الهجرة الجماعية الكبرى للبحث عن الأمن و الاستقرار، و صدور القانون) وعدم قيام الهيئات المختصة في مجال التعمير، بالدور

¹ سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البناءات طبقا لقانون 08 - 15 من شهادة لاستغلال المبني الى شهادة تسوية، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة، تعنى بنشر البحوث والدارسات في المجال العمران، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت مجلة تشريعات التعمير و البناء العدد 02 جوان 2017، ص196 .

2 القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

- الموكل اليها للحد من ظاهرة انتشار البناء الفوضوي، واللاشرعي صدر القانون¹ 08 -
15 المتعلق بمطابقة البناءات، الشهادات و الرخص الممنوحة من طرف البلدية.
ومن خلال هاته المقدمة يمكن طرح مجموعة من الإشكالات:
- هل مطابقة البناءات هو قانون تسوية للبناءات اللاشرعية؟ اسم قانون للبناءات
المقامة في تلك الفترة؟
- ما هي الإجراءات الواجب إتباعها لمنح شهادة المطابقة؟
- و هل الهيئات المخولة لمنح شهادة المطابقة التي جاء بها القانون 08 - 15 هي
نفسها التي جاء بها المرسوم 09 / 15 ؟
- و هل استطاع المشرع الجزائري من خلال استحداث شهادة المطابقة كآلية لدى
رؤساء البلديات للحفاظ على جمال، ورونق و المدينة في الجزائر؟

الفرع الاول: تعريف شهادة المطابقة:

1 - تعريف شهادة المطابقة:

شهادة المطابقة هي تلك الوثيقة الإدارية، التي تتوج بها العلاقة بين الجهة المانحة
لرخصة البناء والمستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية السابقة، و
اللاحقة لتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له قانونيا بالبناء والتزامه
بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا
الغرض، والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية
اللازمة².

1 القانون رقم 05 - 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و تمام
انجازها ج ر عدد 44 سنة 2008 .

² التعليم رقم 01479 المؤرخة في 28 مارس 2000 ،الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة
للأملاك الوطنية، المحددة لدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية
المتعلقة بالتعمير والبناء.

وقيل كذلك على أنها : هي ذلك القرار الإداري الذي يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء قد تم فعلا حسب المواصفات و الأحكام القانونية،المتضمنة في رخصة البناء وفي ذات الوقت إذنا و ترخيصا باستعمال البناء فيما شابه ذلك ¹.

وعرفت كذلك أنها وسيلة من وسائل الرقابة البعدية،تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء².

2- أهمية شهادة المطابقة :

لشهادة المطابقة أهمية كبيرة، إذ تعتبر قرينة على شرعية البناء يتوقف على استيفائها شغل البناية، أو ربطها نهائياً بشبكات الانتفاع، ولذلك فهو رخصة للسكن واستقبال الجمهور حيث تنص المادة 61 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات على أن: "يمنح الحصول على شهادة المطابقة، حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية".

ويقصد بشبكات الانتفاع شبكات التزويد بالماء الشروب، وشبكة إخماد النار، وقنوات التطهير، وتجهيزات الكهرباء والغاز، والاتصالات، التي تزود البنايات.

- لشهادة المطابقة، أهمية كبيرة في مجال حماية النظام العام، العمراني للمدينة، وكذا مجال حماية النظام العام العمراني، البيئي، ويظهر ذلك من خلال رفض منح الرخص

¹ عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات التعمير (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، دورية علمية محكمة تعني بالدارسات القانونية والإدارية، كلية الحقوق جامعة الجيلالي الياصب سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008، ص 156-158

² درودري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص قانون اداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 11.

إذا كانت هاته المشاريع تمس بجمال الرونق، والرواء للمدينة، وبصحة أمن المواطنين وكذا المناظر الطبيعية المحمية¹.

- تهدف شهادة المطابقة، من خلال الشروط، والإجراءات التي نقوم عليها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة، من خلال احترام قواعد العمران، والحفاظ على المصلحة الخاصة، من خلال تلبية احتياجات السكان، والمؤسسات.
- عدم الحصول على رخصة البناء، لا يمكن من الحصول على شهادة المطابقة، أو حتى الحصول عليها، وعدم احترام مواصفاتها، لا يمكن الحصول على شهادة المطابقة، من الجهات المعنية، واستغلال المبنى قصد تسهيل عمليات الايجار، أو تجديد عقود الايجار، المتعلقة بالبنائات المعنية بتحقيق المطابقة².

3- خصائص شهادة المطابقة

- شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي، هي إلزامية رغم انها لا تتحرك الا برغبة وطلب حائز البناء، إذ يفرض على مالكي، وأصحاب المشاريع، ضرورة إصدارها، وإقرار معاقبتهم بغرامة، أو هدم البناء.
- شهادة المطابقة وثيقة إدارية: ذلك ان هذه الشهادة لا تمنح من طرف سلطة ادارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لاي جهة أخرى غير معنية ان تمنح هذه الشهادة، و إلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص، وهي إما ان تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، لذلك يجب احترام الاختصاص.
- شهادة المطابقة وسيلة رقابية، كونها آلية من آليات الرقابة البعدية، فالرقابة تكمن في ممارسة سلفة معاينة الاستغلال، تخول الإدارة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، مراقبة

¹ انظر المادة 61 من القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنائات و اتمام انجازها ، الجريدة الرسمية ، ص 44.

² تعليمية وزارة السكن والعمران رقم 957، المؤرخة في 2016/12/10، المتضمنة تسهيل عمليات الايجار او تجديد عقود الايجار المتعلقة بالبنائات المعنية بتحقيق المطابقة.

جميع عمليات البناء، عن طريق التقصي، والمعاينة، وذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة¹.

- شهادة المطابقة رخصة ادارية: ذلك انها تسمح المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى، أو العقار، واستغلاله في الغرض الذي يشيد من اجله، سواء تمثل في استعماله للسكن، أو ممارسة نشاط أو مهنة، أو حرفة معينة بها قانونا.

- شهادة المطابقة قرار اداري انفرادي، يصدر من جهات ادارية محددة قانوناً تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي كما يترتب على الصفة الادارية لشهادة المطابقة ان المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري².

4- الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة اهم وسيلة لإعادة النظام العام العمراني، التي نص عليها القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، كونها وثيقة ادارية، تسلم بعد إتمام الأشغال، لتبين مدى مطابقتها، وانسجامها مع التصاميم المصادق عليها، وكذا بنود رخصة البناء وكذلك فرض التزامات، وقيود على المرخص له بالبناء، من اجل إعلام الإدارة وأخطارها ببدء الأشغال، لتتمكن من ممارسة رقابتها البعدية، ومن اجل حماية الغير، وأعلامه وعدم تعرضه للإضرار الناجمة عن القيام بهذه الأشغال³.

وتعتبر كذلك أهم عقد من عقود التعمير، فهي تدل على انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستعمال، والاستغلال، لاسيما المباني المعدة للسكن.

¹ عبد الرحمن عزوي ، مرجع سابق ، ص 189

² دردوري زوليخة ، مرجع سابق ، ص 11

³ عليان بوزيان ، النظام العمراني العام في ظل قانون المنظم بترقية العقارية 11-04 ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الافاق - جامعة قاصدي مرباح - ورقلة- ، ص 22.

وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن، أو ترخيص باستقبال الجمهور، أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية، وتربوية أو للخدمات الصناعية أو التجارية، مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة، أو غير الملائمة أو غير الصحية، كما نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 65 منه. وبعد الحصول على شهادة المطابقة امر إلزامي، كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 63 منه التي جاء فيها "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء، والتهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة، مع أحكام رخصة البناء".

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء، عند انهاء بنائه ان يطلب إصدار شهادة المطابقة، ذلك انه يمنع استغلال أو شغل اي بناية، إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، وهذا تطبيقا لأحكام المادة 10 من القانون 08-15 والمادة 75 من القانون 90-92 والمادة 66 من المرسوم 15-19 وعليه فان شهادة المطابقة معنية بكل البناءات المتحصلة على رخصة البناء، إلا أنه بصدر القانون 08-15 ميز بين البنايات المعنية بشهادة المطابقة، والبنايات المعفية منها، وهذا ما سيتم توضيحه.

أ- البنايات المعنية بتحقيق المطابقة¹:

يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام القانون 08-15 البنايات الآتية: العمومية والخاصة .

1- البنايات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، فكل بناية لم تكتمل يتعين على صاحبها إنهاؤها وفق مواصفات رخصة البناء المسلمة، ليتمكن من الحصول على شهادة المطابقة .

¹ تعليمة وزير السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة 10 سبتمبر 2009، المحددة لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

2- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة فمثل هذه البنايات لا يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء.

3- البنايات المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء، ذلك ان شهادة المطابقة تمنح للبنايات عند إتمامها، بشرط ان تكون مطابقة لبنود، و تصاميم، رخصة البناء .

4- البنايات الغير متممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، فمثل هذه الحالات يتعين على أصحابها تسوية وضعية بناياتهم، بطلب الحصول على رخصة البناء أولاً، و عند إنهاء الأشغال حسب رخصة البناء تمنح لهم شهادة المطابقة¹.
ومما يلاحظ على حصر البنايات المعنية بالمطابقة سكنات المواطنين ولكن ما هو مصير المنشآت العمومية، غير المكتملة والغير مسوية وضعيتها، والمتمثلة في بعض ا لمراكز التجارية، والأسواق البلدية، والملاعب الجوارية، التي تم إهمالها منذ تسعينات القرن الماضي، وكذا أن هناك العديد من المرافق العامة مثل الجامعات، المستشفيات، المدارس التربوية، الإحياء السكنية العمومية، هي من دون عقود ولا تسوية ولا رخص للبناء.

ب- البنايات الغير قابلة لتحقيق المطابقة :

وهناك بنايات لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، وهي تلك البنايات المقامة في المواقع التالية:

1- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات، و يمنع البناء عليها و يقصد بها الارتفاقات الإدارية التي تفيد حق الملكية، و تخصيص الأرض بهدف المصلحة العامة.

¹ انظر إلى المادة 15 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات.

2- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع، والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، والمواقع التاريخية الأثرية، و يقصد بمناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية : كل منطقة، أو امتداد من الإقليم يتميز بصفة أو بخصوصية طبيعية،¹ و ثقافية، و بشرية مناسبة للسياحة المؤهلة لإقامة أو تنمية منشئة سياحية².

أما المواقع والمعالم التاريخية، فيقصد بها اي إنشاء هندسي معماري، منفرد أو مجموع، يقوم شاهدا على حضارة معينة، أو حادثة تاريخية، كمباني المجمعات الفخمة ذات الطابع الديني، والعسكري .

3- مساحات حماية المنشئة الإستراتيجية، أو الخطرة مثل الموانئ، المطارات، المساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة³.

4 - البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن، أو التشوه بشكل خطير للبيئة⁴ و المنظر العام العمراني للموقع .

5- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية، او ذات الطابع الفلاحي، والغابي، باستثناء تلك المدمجة، أو المقرر إدماجها في المحيط العمراني، و قد عرف المشرع الأراضي الفلاحية على أنها " تلك الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان، مستويا أو من خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر، أو الحيوان، و يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، او

¹ انظر إلى المادة 4 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق ل 17 فبراير 2011 المتعلق بالمجالات المحيطة في إطار التنمية المستدامة ، جر ، عدد 44، سنة 2011.

² انظر المادة 02-03 من القانون 98-04 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق ل 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي

³ تعليمة وزير السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة 10 سبتمبر 2009، المحددة لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

⁴ انظر المادة 18 من القانون 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى 1424 الموافق 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 43 سنة 2003.

بعد تحويله ". و عرف كذلك الغابات على أنها " جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية أي التي تحتوي على مئة شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المناطق الجافة و شبه الجافة " ¹.

6- البنايات التي تعيق تشييد المنشآت العمومية مثلا بناء شخص لمسكنه على أرض قريبة من المستشفى، أو مؤسسة تعليمية، مثلا أو بناء مسكن في الأماكن التي تمر بها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي .

7- المصنفات الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات، أو انزلاق التربة، أو تلك المناطق ذات الخطر الجيولوجي، التي تكون معرضة لإنزلاقات التربة من جراء الانجراف، أو هشاشة الأرض، أو التي تحتوي على براكين، سواء كانت خامدة، أو نشيطة ².

ج- توسيع مجال تحقيق المطابقة واهم الخصائص التي تميزها هذا القانون:

تميز هذا القانون بطابع الأحكام المؤقتة، حيث سرت أحكامه ابتداء من نشر القانون 08-15 بالجريدة الرسمية قبل تاريخ 03 اوت 2008 ولمدة 05 سنوات ³ إلى غاية 03 أوت 2013 ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة

¹ انظر المواد 08.09 من القانون 84-12 المؤرخ في 3 يونيو 1984 الموافق ل 23 رمضان 1404 و المتضمن النظام العام للغابات جريدة الرسمية العدد 26 سنة 2009.

² انظر المادة رقم 16 من القانون 08-15، المتعلق بمطابقة البنايات ، السلف الذكر .انظر المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي 09-154.

³ عزار ساعد، مطابقة البنايات وإتمام انجازها طبقا لقانون 08-18 ،المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر، الجزائر ،كلية الحقوق 2013/2014، ص13.

2014 إلى غاية 03 أوت 2016¹. ونظر لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد، أو أخير للمعنيين لتسوية بناياتهم وذلك إلى أشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن، والعمران، والمدينة².

وكذا تميزه بالطابع الإلزامي حيث إلزم المشرع أصحاب البنايات بخطاب الإلزام لتسوية البنايات الغير المتممة، وهذا ما نصت عليه المادة 23 الفقرة 02 على انه "من أجل تحقيق مطابقة البنايات المتممة، أو التي هي في طور الانجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع، أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن، إلى السلطات المعنية³ بالإضافة إلى توقيع جزاءات في حالة مخالفة ذلك وفقا للمادة 81 و83 من القانون 08-15⁴ وكذا ربط الحق في البناء بملكية الأرض المراد البناء عليها، حسب ما جاءت به المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، "حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام للأحكام القانونية، والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع لرخصة البناء، أو التجزئة أو الهدم"⁵.

وعليه فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البنايات الغير مطابقة، أو الغير متممة، لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية، والذي يعد جزء لا يتجزء منها

¹ تعليمة ولائية، رقم 274 المؤرخة في 12 فيفري 2014، المحددة لتمديد آجال إجراءات مطابقة البنايات وإتمام انجازها.

² تعليمة الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، بخصوص تطبيق القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات الغير المنتهية.

³ انظر المادة رقم 2/23 من القانون 08-15، المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق 03 غشت سنة 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، عدد 44، سنة 2008.

⁴ انظر المادة 81 و83، من القانون 08-15، المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام انجازها، المرجع السابق.

⁵ انظر المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ولا يمكن إغفاله لان البناية ملتصقة بالأرض، وبالتالي فتسوية البنايات الغير مطابقة والغير متممة، تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها¹ .
وبعد تجلي هذا الإشكال المتمثل في تسوية مشكل الوعاء العقاري مع مطابقة البناء لقواعد التهيئة والتعمير صدرت تعليمة عن وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4132 بينت مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في اطار عملية مطابقة اتمام البنايات، و اتمام انجازها، وكيفية تسوية الوعاء العقاري، وكيفية تسديد القيمة التجارية للعقار المعني² .

وبعد عرض اهم المميزات التي تميز بها هذا القانون، واهم الإشكالات القانونية التي اعترضته أثناء التطبيق، منها من تداركها المشرع، والأخرى لازلت الى فترة التمديد التي حددتها وزارة السكن والعمران بتاريخ 03 اوت 2019³.

هل في فترة تمديد قانون التسوية والذي تجاوز عمره 11 سنة ، استطاع رؤساء البلديات إحصاء المخالفات في هاته الفترة، وهذا في اطار الآليات الجديدة الى جاء بها القانون 08-15 والمتمثلة في الشباك الوحيد على مستوى البلدية، والبطاقة الوطنية للتعمير، عبر كل بلديات الوطن .

وما هو مصير البناءات التي أقيمت على أراضي يملكها أصحابها بوثائق عرفية، بعد تعليق العمل بالحصول على شهادة الحيازة على مستوى بعض البلديات في الجنوب عن طريق تعليمة صادرة عن الوالي.

¹ تعليمة وزارية مشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمن تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

² التعليمة رقم 4132/12 المؤرخة في 18 افريل 2012، الصادرة عن وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في اطار القانون رقم 08-15.

³ تعليمة وزير السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة 10 سبتمبر 2009، المحددة لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

وما هو مصير البناءات التي بنيت بعد صدور قانون المطابقة، بعد التمديدات المتتالية. وهل هذه التمديدات ساهمت في تحقيق المحافظة على النظام العمراني للبلديات ام لا. وكذا ما يلاحظ على ما ورد في التعليم رقم 445 احتوائها على قرارين، الأول من الفقرة الثانية من التعليم يفيد بتعليق تطبيق أحكام القانون 08-15، بحجة فترة تطبعها صعوبات اجتماعية. اما الثاني يفيد تقديمه على انه تمديد جديد وأخير للمالكين المعنيين لإتمام إنجاز بنائهم.

الفرع الثالث: الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة

قبل الحصول على شهادة المطابقة، يتعين على صاحب المشروع، أو المستفيد من المبنى أن يطلب الحصول على رخصة البناء، التي تمكنه من تشييد بناء، وعند الانتهاء من الأشغال عليه أن يبادر بتحريك طلب الحصول على شهادة المطابقة، وذلك وفق الإجراءات الآتية:

أولاً: شروط طلب الحصول على شهادة المطابقة ودراسة الطلب

ليس طلب شهادة المطابقة طلباً عادياً كغيره من الطلبات، فهو يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة به شهادة المطابقة كعمل قانوني وهذا انطلاقاً من مركز كل من الإدارة المانحة، والمتعامل معها طالب الشهادة، وهذا ما سيتم توضيحه من خلال طلب الحصول على شهادة المطابقة، ثم دراسة الطلب والتحقيق فيه.

1 إيداع الطلب

إن إجراءات منح شهادة المطابقة تبدأ بتقديم الطلب الى الجهة المختصة اقليمياً، حيث يقوم المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال بتقديم طلب شهادة المطابقة، لدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، متضمنا تصريحاً بأنتهاء الأشغال¹ في نسختين خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الانتهاء من الأشغال بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء² (CtC) بالنسبة للتجهيزات، والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو البناءات المستقبلية للجمهور، مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمحل البناء.

وترسل نسخة من التصريح الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية³

2 - الملف الواجب ارفاقه بالطلب

أ - الوثائق الأساسية المرفقة لرخصة البناء المسلمة.

يتكون الملف المرفق مع طلب شهادة المطابقة من :

- نسخة من عقد الملكية، أو التوكيل، أو نسخة من شهادة الحيازة.

- نسخة من العقد الإداري الذي يتضمن تخصيص قطعة الأرض أو البناءة .

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.⁴

ب- مخطط الكتلة للبناءة كم اكتملت بسلم 500/1

ت- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة

الأرض

¹كمال محمد الامين ،دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير رخصة البناء نموذجاً، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الادارة المحلية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان-الجزائر، سنة 2011-2012، ص134.

²انظر التعليمية الوزارية المشتركة، رقم 01 المؤرخة في 03 جوان 2012، المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

³ انظر التعليمية الوزارية رقم 04 المؤرخة في 07 سبتمبر 2014، المحددة للتدابير الخاصة لأعداد ملف رخصة البناء والهدم .

⁴ انظر المادة رقم 43، من المرسوم التنفيذي، 15-19. السالف الذكر.

ث- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت

ج- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات¹

3 -دراسة الطلب والتحقيق في شهادة المطابقة

بعد إيداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بانتهاء الأشغال خلال أجل ثلاثين (30)يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء أوجب المشرع على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ان يبادر بدراسة طلب شهادة المطابقة والتحقيق فيه،حيث يتم من طرف لجنة² تضم :

- ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا .
- ممثلين عن المصالح المعنية ، وخاصة الحماية المدنية .

تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لمراقبة المطابقة حسب ما ورد في المادة رقم 66من المرسوم 15-19 وذلك في اجل خمسة عشر (15)³. يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء ، ولرئيس المجلس الشعبي البلدي أجل ثمانية (8) أيام يخطر خلاله المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل بالمرور على الورشة ومعاينة الأشغال المصرح بإنجازها من طرف الأعوان المكلفين بالتعمير،التابعين للبلدية بزيارة الأماكن،أي كل بناية محل طلب التسوية،والمطابقة ،وذلك بغرض معاينة

¹ انظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02المؤرخة في 21فيفري2016المحددة لكيفية معالجة أشغال إشغال الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة او الاتمام.

² انظر تعليمات وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ،رقم 270 المؤرخة في 06 ماي 2018 المحددة لتفعيل عملية معالجة الملفات المودعة في اطار القانون 08-15.

³ تعليمات وزارية مشتركة رقم 04المورخة06/09/2012 المتضمنة كيفية تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام انجازها .

حالة عدم المطابقة بناءً على المعلومات التي قدمها المصحح¹. وبالنتيجة يتم تحرير محضر الجرد، بعد عملية مراقبة المطابقة، ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات التي تبين رأي اللجنة، حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر. ولأجل تحقيق مهامهم، فإن أعوان المراقبة والتحقيق يتزودون بالوسائل التقنية الخاصة، مثل آلات التصوير والمسح، وأدوات القياس المناسبة، وكذا وسائل النقل المناسبة²، مثل السيارات، والتي تسمح لهم بالتحري عن البنايات محل تحقيق المطابقة³ ذلك أن نجاح رئيس المجلس الشعبي البلدي في أداء مهمته وتحقيق أهدافه يتوقف على عوامل عديدة منها توافر الاعتمادات المالية الكافية، والكادر البشري المؤهل لدي البلدية للقيام بالدور المنوط به للحفاظ على النظام العام العمراني⁴. تقوم مصالح التعمير للدولة على مستوى الولاية بجمع الموافقات، والآراء المتعلقة بالتسوية، وتحقيق المطابقة.

عند انقضاء أشغال التحقيق والرقابة لإتمام أشغال الواجهات، تسلم شهادة إتمام أشغال الغلاف الخارج للمعني بالشهادة، في أجل لا يتعدى 24 ساعة، وذلك لممارسة حقوقه

¹ كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير رخصة البناء نموذجاً، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان-الجزائر، سنة 2011-2012، ص 137.

² تعليمية وزير السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة 10 سبتمبر 2009، المحددة لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

³ انظر المادة رقم 13 من المرسوم التنفيذي 09-156، مؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 02 ماي 2009، المحدد لكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئيات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

⁴ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار جسر للنشر والتوزيع، ط1، 2014، 1435، ص 185.

من أجل إعداد او تجديد كل عقد ايجار للبنائية، وللتحصيل الضريبي، او تجديد لعقد سجل تجاري¹

ثانيا: البت في طلب شهادة المطابقة

يحول الملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة للجهة المختصة بمنحها والتي تصدر قرار بالقبول، او الرفض، بعد المعاينة والتحقيق، حيث سيتم تفصيله على النحو الآتي: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة، مضمون قرار شهادة المطابقة.

1- الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة:

حدد المشرع من خلال نص المادة 68 من المرسوم 15-19² الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة بعد إجراء الرقابة الميدانية للأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

2- مضمون قرار شهادة المطابقة:

يتضمن محضر الجرد مراقبة الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة بعد إنهاء كافة إجراءات الرقابة، قرار إداريا لا يخرج عن ثلاث حالات الموافقة على الطلب، أو تأجيل البت فيه.

أ- قبول طلب شهادة المطابقة:

¹ انظر التعليمات الوزارية المشتركة، رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016، المحددة لكيفية معالجة

أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة او الاتمام.

² انظر المادة رقم 68 ، من المرسوم التنفيذي 15-19 . السالف الذكر .

يتضمن محضر الجرد مراقبة الجهات المختصة بالرقابة الميدانية، والتقنية، المتمثلة في مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية¹. لجنة المطابقة على مستوى الدائرة²، على الأشغال المنجزة وبمطابقتها لرخصة البناء يكون على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبيها.

ب - رفض طلب شهادة المطابقة:

إذا تبين من محضر عملية الجرد مخالفة أنجاز الأشغال، طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء ، يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها حسب نص المادة 2/68 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، ويشرع في الملاحظات القضائية كرقابة لاحقة عليها.

يحدد للمعني اجل لايمكن ان يتعدى ثلاثة اشهر قصد القيام بأجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الاجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي أن اقتضى الامر شهادة المطابقة أو رفضها عند الاقتضاء³.

يمكن ان يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء ، وذلك اذا كانت الاشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

وفي حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا عن الرد عن الطلب يمكن لصاحب طالب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ان يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدي الولاية .

¹ انظر المادة رقم 28 من المرسوم التنفيذي 08-15 ،السالف الذكر.

² ،انظر تعليمية رقم 270 المؤرخة في 2018/05/06 المتضمنة تفعيل عملية معالجة الملفات المودعة في إطار القانون 08-15 .

³ انظر المادة رقم 68 من المرسوم التنفيذي 15-19،السالف الذكر.

وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة، أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً .

ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه أجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.¹

¹ انظر المادة رقم 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

المبحث الثاني: الرخصة العمرانية كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني على مستوى البلدية

إن إجراء الترخيص الإداري المسبق، كعمل قانوني، تقوم به الإدارة، تأذن بموجبه لأحد الأشخاص، بمزاولة نشاط ما، وممارسة حرية معينة، بعد إجراء إداري رقابي من الإجراءات الإدارية المستعملة في الحياة العملية، استعمال قد يزداد أو يتضاءل، أو يتناقص، من نظام قانوني لآخر، وبحسب ما إذا كانت الرخصة متعلقة بحرية من الحريات التقليدية للصيقة بالشخصية، أو بحرية التجارة، أو الصناعة، أو بنشاط يرقى، أو قد لا يرقى إلى مستوى الحق، أو الحرية المعترف بها دستوريا، أو المنظمة قانونيا، وهذا بالعلاقة والتواتر، مع الدور الرقابي المسند للإدارة في المجتمع، باعتبارها سلطة عمومية وبخاصة كونها سلطة ضبط إداري، من أجل حماية النظام بعناصره التقليدية المألوفة، من أمن عام، وصحة عامة، وسكينة وطمأنينة عامة، بالإضافة إلى أبعاده ومظاهره الحديثة، كالنظام العام الاقتصادي، والبيئي، وجمال المدينة، وتنظيم العمران، (أو ما يسمى بجمال الرونق و الرواء) ، وعليه سنتناول في هذا المبحث الرخص العمرانية كمطالب أول رخصة التجزئة، ثم رخصة البناء، وأخيرا رخصة الهدم

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة

تعتبر عملية التجزئة من بين الوسائل العمرانية التي تتيح وحدات عقارية جديدة، من الواحدة العقارية الأصلية، والتي تهدف إلى التقسيم العقلاني للعقار، وذلك عن طريق تقسيم القطعة الأرضية الخاصة، بطريقة قانونية ومشروعة، حتى لا تمس بالبناء والجمال الطبيعي للبيئة، وبذلك تضمن حماية للنظام العام العمراني، على مستوى البلدية وعليه سيتم التطرق في الفرع الأول لتعريف رخصة التجزئة، ثم الفرع الثاني نطاق تطبيق رخصة التجزئة، وأخير الشروط والاجراءات الواجب اتباعها للحصول على رخصة التجزئة.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

لقد أشار المشرع الجزائري إلى رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير ، والمراسيم المنظمة لهم، وذلك لأهميتها للحفاظ على النظام العمراني على مستوى أقاليم كل بلدية لذلك يستوجب لدراسة المقصود برخصة التجزئة ،إعطاء تعريف لها وقياس خصائصها والتمييز بينها وبين بعض المصطلحات المشابهة لها .

من استقراء النصوص التشريعية و التنظيمية ، نجد فيها إشارة لرخصة التجزئة و عليه تشير المادة **57** من القانون 22-90 المعدل و المنظم بقانون رقم 4-5 المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير ، تنص على ما يلي: " كشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطاعين أو أكثر من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان نوعها" فالمرجع في هاته المادة وجه الخطاب بصيغتي الأمر، لوجوب استخراج رخصة التجزئة لكل قطاع أرضية على مستوى أي إقليم بلدي ، فرئيس المجلس الشعبي البلدي ، هو صاحب السلطة لمنح هاته الرخصة ، وممارسة سلطانه الضبطية ، في مجال المحافظة النظام العام العمراني ، فأى ملكية عقارية شيدت عليها بنائة بدون رخصة تجزئة فهي بنياية مخالفة لقواعد التهيئة و التعمير .

أما ما جاء في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، جاءت كما يلي: "تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية، أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها إلى قطعتين، أو عدة قطع إذ كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم، أو عدة قطع للتشيد بنائة"¹ ما يمكن استخلاصه من هذا النص إن المشرع إلزام لتشيد بنائة على ملكية عقارية لابد من الحصول على رخصة تجزئة ، تكون وفق الشروط القانونية و كذا أن المشرع لم يوضح نوع البرائة في النص، لأنه جاء عام ، فالرخصة تشتمل جميع البنائيات .

¹ عزاوي عبد الرحمن الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق جامعة الجزائر (2006-2007) .

وقد نصت المادة من 8/2 من القانون 8-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها إن رخصة التجزئة هي عبارة عن (القسم من أجل البيع، أو الإيجار، أو تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين، أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء، من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير)¹.

نلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع، وسع من غاية شهادة التجزئة بعد أن كانت محصورة في تقسيم الوعاء العقاري، ثم الوصول إلى تشييد بناية عليه، ثم يمكن إن تكون القسم من أجل البيع، أو الإيجار.

و من الإشكالات القانونية التي يمكن طرحها اتجاه هاته التعاريف :

• هل الرسوم المفروضة للحصول على هاته الرخصة هي السبب في عزوف المواطنين عن طلبها؟.

• هل الإجراءات الإدارية المتمثلة في تقديم الطلب للحصول على الرد؟ .

• هل رئيس المجلس الشعبي البلدي على دراية بكل المسؤوليات الملقاة على عاتقه؟.

1 - الفرق بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم

بالعودة إلى نص المادتين السابقتين 57-07 في المادة 57 اكتفى بتبيان إلزامية الحصول على رخصة التجزئة من أجل تقسيم القطعة الأرضية، وأما المادة 7 فقد تطرقت إلى الغرض أو الغاية من تقسيم القطاع الأرضية بحيث يظهر ذلك في البناء (تشييد البناية)، كما أثار المشرع الفرق بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ويظهر ذلك عند استقراء نص المادة 59 من القانون 29-90 المحدد لقواعد التهيئة و

¹ انظر المادة 75 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 جريدة رسمية عدد 52 ، 1990.

التعمير، التي تنص على " تسلم لمالك العقار مبني و بطلب منه شهادة تقسيم عند ما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"¹

يظهر الفرق بينهما في شغور العقار، أو وجود البناء عليه، ففي حالة ما إذا كانت الأرض مبنية على شهادة التقسيم عليه، فيستلزم الحصول، أما إذا كانت الأرض شاغرة فيستلزم الحصول على رخصة التجزئة². كذلك يتضح الفرق في الارتفاقات أو حقوق البناء المرتبطة إلى جزئين، فمنحها لا تتغير في شهادة التقسيم، بينما في رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئين أو أكثر لذلك سيمنح على كل قطعة حقوق البناء.³

2 - خصائص رخصة التجزئة:

لا يمكن القول إن أي تقسيم لملكية عقارية (قطعة أرض) هو تجزئة فلا بد من توفر مجموعة من الخصائص المتعلقة بذلك والمتمثلة فيما يلي:

أولاً: قرار اداري:

لا يمكن الحديث عن الترخيص بعملية التجزئة الا اذا اتخذت رخصة التجزئة شكل قرار إداري إنفرادي⁴، صادر من طرف جهة إدارية مختصة بحسب الإقليم الذي توجد فيه الملكية العقارية من جهة، والجهة المختصة التي خول لها اصدار هاته الرخصة

¹ انظر المادة 95 من القانون رقم 11-01 المؤرخ في جوان 2011 المتعلق بالبلدية ج/ عدد 37 الصادر في 13 جويلية 2014.

² سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات البنا والتعمير، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعني بنشر الدراسات والبحوث في مجال العمران، تنشرها جامعة ابن خلدون تيارت. الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 200.

³ المادة 59 من القانون 90-29، نفس المرجع

⁴ اقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حصرية ووسائل قانونية، ط 2، دار هومه الجزائر، 2015، ص 167.

فيمكن أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي،¹ أو الولي أو الوزير المكلف بالتعمير وبالتالي يجب على الإدارة عند إصدار القرار الإداري، مراعاة أحكام مبدأ المشروعية حفاظا على حقوق الأفراد.

ثانيا: رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية و قابلة للبناء:

• من بين خصائص رخصة التجزئة أن تكون . وحدة عقارية . و التي تعرف على أنها: "مجموعة من الأملاك العقارية لمالك قانوني واحد، و بالتالي لا يفصل بين أجزاءها عقار، أو طريق، أو ارتفاع"²

• تتطلب رخصة التجزئة أن تكون القطعة الأرضية غير مبنية، لكن في نفس الوقت يجب أن تكون قابلة للبناء، و يظهر ذلك في كونها ركي زة أساسية من اجل الحصول عليها، باعتبار أن موضوعها يقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة حصص لإقامة مساكن، و في حالة ما إذا كانت الأرض المجزأة مبنية هنا تسلم شهادة **التقسيم**³ بدلا من رخصة التجزئة.

• إن الغرض من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية، من اجل البناء عليها سواء كانت معدة للسكن، أو النشاطات الصناعية، أو النشاطات التجارية، فهي تعتبر خاصة إجبارية للأراضي العمرانية، بمفهوم المخالفة يجب أن تكون الأرض قابلة **للبناء عليها**.⁴

3 - أهمية رخصة التجزئة:

¹ أنظر المادة رقم 95 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ، العدد 37 الصادرة 13 جويلية 2011.

² ادرار فاتحة ، بن عزوز بسمة النظام القانوني لرخصة التجزئة ، ص 20 ، المرجع السابق.

³ انظر المادة 59 من القانون 90-29 المرجع السابق.

⁴ انظر المادة 01-02 من القانون 90-29 المرجع السابق

تعد رخصة التجزئة من بين الرخص التي لها أهمية كبيرة، نظرا لدورها في عمليات التهيئة و التعمير، فهي تعتبر ثاني القرارات الفردية في عمليات التهيئة و **التعمير**.¹ إذ نجد أهميتها لا تقل عن أهمية رخصة البناء سواء كان ذلك في المحافظة على النسق العمراني إي تنظيم العمران، أو محاربة البناء الفوضوي الذي يعد مساس بالجمال الطبيعي للمدينة.

رخصة التجزئة لا تمنح بهدف القيام بتقسيم القطعة الأرضية فقط، و إنما تعتبر مشروع بناء و بالتالي يجب على المستفيد احترام ما ورد في أحكام و مقتضيات **رخصة البناء**،² ويتجلى ذلك من خلال توحيد المشرع الجزائري لهاتين الرخصتين (البناء و التجزئة) في العديد من الأحكام .

تساهم في ضمان عدم المساس بملكية الغير ، و بالتالي تحافظ على حقوقهم ، و تمنح مواصفات الأرض المجزأة، بحيث يؤدي ذلك إلى اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين عقاريتين جديدتين، أو أكثر، بحدودها وشكلها، ومساحتها الجديدة، مما يسمح بإجراء رقابة على مدى مطابقة التجزئة، مع أدوات التهيئة و التعمير، باعتبارها آلية رقابية كما تعتبر وسيلة لإعلام الإدارة بالتحويلات التي تقع على الملكية العقارية.³

الفرع الثاني: نطاق تطبيق الرخصة التجزئة

يتحدد نطاق رخصة التجزئة من حيث الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية التجزئة و هذا يعود للإقليم الذي تقع فيه الرخصة، وكذا إلى الأشخاص الملزومون بها وعليه سنتناولها من النطاق الموضوعي، و المكاني، وأخيرا النطاق الشخصي.

¹ لعويجي عبد الله قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011-2012 ، ص 123.

² لعويجي عبد الله ، نفس المرجع ، ص 123.

³ التعليمات الوزارية رقم 01479، المؤرخة في 28 مارس 2000 ،الصادرة عن وزارة المالية المديرية العامة للاملاك الوطنية، المحددة لدور المحافظ العقاري في نظر بعض الاحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

أولا.النطاق الموضوعي:

ألزم المشرع رخصة التجزئة على كل تقسيم لملكية عقارية ،أوعدة ملكيات مهما كان موقعها،إذا كان الغرض منها تشييد بناء من اجل استعمال مطابق لأحكام مخطط **التعمير**¹، لذ نجد المشرع الجزائري وضع ضوابط من اجل الحفاظ على النظام العام **العمراني**² وقد جاء نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه" لا تسلم رخصة التجزئة لا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها أو تجاوزمرحلة التحقيق العمومي،أومطابق لوثيقة التعمير التي تحل محل **ذلك**"³. من خلال استقراء ما جاءت به **المادة** فإن المشرع ألزم الجهة الوصية بعدم منح رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو لوثيقة التعمير التي تحل محله، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي داخل إقليم البلدية،حيث إن الامتناع عن منح رخصة التجزئة في هذا الإطار من الحفاظ على النظام العام العمراني،ولا يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي مخالفته ولا يملك أي سلطة تقديرية في ذلك ، وفي حالة ما إذا اصدر قراره بالموافقة يعد القرار معيبا يستدعي فتح باب الطعن فيه لأنه قرار مخالف للقانون. كما جاءت الفقرة 02 من المادة 7 تنص على انه" يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة

¹ نظرالمادة02 من القانون 08-15 المؤرخ اول شعبان 1429 الموافق 3 غشت ، سنة 2008 ج/ر/ع 44 سنة 2008.

² عزبي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ن كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2014-2015، ص183.

³ انظر المادة 1/17 من القانون 19/15.

غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، أو لتوجيهات القواعد العامة للتهيئة و التعمير، على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به¹ في الفقرة الثانية ،تحدث المشرع عن سلطة رئيس المجلس البلدي التقديرية بعدم منح تراخيص التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المذكورة في الفقرة الأولى المادة 17 ولا تكون التجزئات المراد إنشائها غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

ثانيا. النطاق المكاني

من خلال ما جاء في المادة 57 من القانون 90-29 المعدل و بالقانون رقم 4-5 من خلال استعمال عبارة"مهما كان **موقعها**"² لم يرق المشرع بذكر الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة بمعنى إن رخصة التجزئة كقاعدة عامة إلزامية في قانون البلدية ،لجميع الأماكن على مستوى التراب الوطني ،لملكية عقارية أو عدة ملكيات.

و في نفس الوقت نجد المشرع في المادة 2/1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 استثنى بعض الأماكن من الأصل العام، و من بينها الأماكن المحمية، بسرية الدفاع الوطني و الهياكل القاعدية، وكذا الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسب طابعاً استراتيجياً لهيئات أو مؤسسات من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية، أو الهيئات، أو المؤسسات وهذا ما تم توضيحه في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت على انه" ولا تعني هذه الوثائق بلهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني ،و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي

¹ انظر المادة 2/17 من القانون 19/15.

² انظر المادة 57 من القانون رقم 90-29 ، المرجع السابق.

تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات
أو المؤسسات" ¹.

مما يلاحظ من خلال نص المادتين السابقتين إن المشرع جعل الحصول على رخصة
التجزئة إلزامي في كل الأماكن على مستوى التراب الوطني، ولكن أورد استثناء على
القاعدة العامة المتمثلة في الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني، و الهياكل القاعدية،
وكذا الهياكل التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر
الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

فهذا الاستثناء يطرح مجموعة من الإشكالات القانونية و التي يمكن للمشرع إعادة
النظر في توضيحها، فالاستثناء الأول يخص الأمن القومي للدولة، يعفى رئيس المجلس
الشعبي البلدي على مستوى إقليمه بإصدار الرخص التي تخص الهياكل القاعدية
بسرية الدفاع الوطني، أما الاستثناء الذي يكتسي طابعاً استراتيجياً خاص ببعض الدوائر
والهيئات والمؤسسات بحاجة من المشرع إلى التوضيح والتفصيل فالمادة 59 توضح
سلطاته على كامل إقليم البلدية² فالطابع الاستراتيجي يطبق من ممارسات سلطات
رئيس البلدية في مجال قواعد التهيئة و التعمير على إقليم البلدية في مجال الهياكل
القاعدية، الخاصة بالصناعة، و المناجم، و الطاقة ، وكذا استحواد الولاية على كثير من
الصلاحيات، ورؤساء البلديات على مستوى كل إقليم في مجال منح الرخص و
الشهادات العمرانية، ومنح العقارات الخاصة بالاستثمار في مجال الصناعة والفلاحة،
نقل المواد الطاقوية وعليه لابد من منح السلطات المحلية اللامركزية سلطات في إطار
الديمقراطية التشاركية مع المجتمع .

ثالثاً: النطاق الشخصي

¹ انظر المادة 02/01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق.

انظر المادة 59 من القانون 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يوليو 2011
المتعلق بالبلدية .²

لقد حدد المشرع النطاق الشخصي في الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة التجزئة، بالرجوع إلى **المادة 08¹** من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت شخصين لهم الحق في ذلك هما المالك (مالك العقار) أو موكله بالنسبة للمالك بكونه مدعم بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل طبقاً لأحكام **الأمر² 75-58** المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

الفرع الثالث : الشروط و الإجراءات الواجب إتباعها للحصول على رخصة التجزئة

اشتراط المشرع للحصول على هذه الرخصة، إتباع إجراءات معينة، ضماناً لحقوق الأفراد واحتراماً لمبدأ المشروعية، فعلى المعني تقديم الطلب إلى الجهة المختصة، التي تقوم بفحص الطلب، و التحقق منه، وبعدها تقوم بإصدار القرار أي البت في الطلب.

أولاً. شروط رخصة التجزئة

إن قرار إصدار رخصة التجزئة مرتبط بمجموعة من الشروط، يجب مراعاتها و احترامها، منها ما يتعلق بطالب الرخصة، وما يتعلق بمضمون ملفه.

1. صفة طالب الرخصة : حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 الوثائق

اللازمة في ملف طلب الرخصة من أهمها تقديم طلب الحصول على رخصة من طالب الرخصة، و تقديم وثائق تثبت صفة طالب الرخصة، أو مالك العقار، أو موكله و حيث ألزم المشرع ضرورة توقيعهم على الطلب.

وعلى المالك ليثبت صفته أن يقدم نسخة من عقد الملكية، مثل عقد هبة، أو عقد شهرة، أو دفتر عقاري، أو شهادة حيازة، أو **غيره³**. وإذا تعذر على المالك استخراج رخصة التجزئة يمكن أن يوكل غيره لاستخراجها، طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المتضمن

¹ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19
الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
²
³ انظر الأمر رقم 75-08 ، نفس المرجع

القانون المدني المعدل و المتمم، وكذا تقديم نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً **معنوياً**.¹

2. **مضمون الطلب بطلب رخصة التجزئة:** طبقاً للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 19-15 يرفق ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة على مجموعة من الوثائق تتمثل فيما يأتي:

أ. تصميم للموقع يعد على سلم مناسب بتحديد موقع القطعة الأرضية .

ب. التصاميم المعدة على سلم 200/1 او 500/1 التي تشتمل البيانات الآتية:

* حدود القطعة الأرضية و مساحتها

* منحنيات المستوى، و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية، و نقاط وصل

شبكة الطرق المختلفة.

* تحديد القطع الأرضية المبرمجة، مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالمياه

الصالحة. للشرب والحريق، و صرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز، و

الكهرباء والهاتف، والإنارة العمومية.

* تحديد موقع مساحات توقف السيارات، والمساحات الحرة، ومساحات الارتفاقات

الخاصة.

* موقع البيانات المبرمجة، و شكلها وطبيعتها العمرانية، بما في ذلك البيانات الخاصة

بالتجهيزات الجماعية.

ج. مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي:

* طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو

الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية، و الزراعية، و البيئية.

¹ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19-15.

* المعالجة المختصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

* تحديد مستوى الضجيج وانبعث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأرض المخصصة للاستعمال الصناعي.

د. مذكرة تشمل على البيانات الآتية:

* قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها

* نوع مختلف من أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن، و مناصب الشغل، و العدد الأجمالي للسكان المقيمين.

* الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء، و النقل، و كفاءات تلبيتها.

* طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة.

* دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.

* دراسة جيو تقنية بعدها مخبر معتمد.

هـ. برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع، و الشبكات، و التهيئة المقرر انجازها، و شروط تنفيذها، مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الانجاز، و أجال ذلك عند الاقتضاء.

و. دفتر الشروط يحدد الالتزامات، و الارتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البيانات. يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك، حفظ الملكيات، و المغارس، و المساحات الخضراء و الإسيجة.¹

حيث جاءت المادة 58 من القانون 90-29 لتحديد المواصفات التي يحتويها دفتر الشروط لدعم طالب رخصة التجزئة "دفتر الشروط المحدد للإشغال المحتملة لتجهيز

¹ انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ 23 ربيع الثاني 1436 الموافق 12 فبراير 2015 جريدة رسمية عدد 07 لسنة 2015.

بناء الطرق السالكة التي يتعهد الملاك لانجازها في الآجال المحددة، وكذا شروط التنازل عن القطع الأرضية، و المواصفات التعميرية، و الهندسية المعمارية وغيرها التي يجب إن تستجيب لها البيانات **المزمع تشييدها**"¹

كما يمكن لطالب رخصة التجزئة إن يحدد انجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة، في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة، و البيانية المتعلقة بكل جزء لوحده، ثم يتم إعداد الملف البياني والتقني، من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على كل الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري، و مهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها. ولعل ما يمكن ملاحظته من إشكال قانوني، بالنسبة للوثائق و نلتمس من المشرع تداركه إدراج وثيقة تلزم طالب الرخص، و الشهادات، بغرض المحافظة على النظام العام العمراني من التلوث البصري الذي ظهر بسبب التطور التكنولوجي، وانتشار الهوائيات المقعرة على الأسطح، والشرفات و محطات الاستقبال، والإرسال للهواتف الخلوية، والمكيفات الهوائية، وكذا خزانات المياه الصالحة للشرب .

إيجاد نصوص قانونية وقائية وعلاجية للحد من الظاهرة التي تنقل كاهل نفسية المواطن الجزائري، وكذا ورود عبارة دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء، هل هاته الوثيقة إلزامية، أم اختيارية في طلب الرخصة.

وكذا هل الوثائق التي حددها المشرع للحصول على الرخصة خاصة بالمناطق السكنية فقط، وكذا المناطق الصناعية .

ثانيا: إجراءات منح رخصة التجزئة:

تتطلب إجراءات التجزئة المرور بإجراءات للحفاظ على موجبات المصلحة العامة العمرانية حيث يبدأ بطلب مرفق بوثائق بمنحها للجهة الإدارية من اجل التحقيق فيه

¹ انظر المادة 58 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، نفس المرجع.

وفي المواد القانونية، وبالتالي تصدر قرارها إما بمنح الرخصة، أو رفض منحها أو تأجيلها، وعليه سوف نتناول الجهات المختصة في تسليم الطلب، والجهات المستشارة للتحقيق في الطلب، والجهات المختصة بتسليم الطلب.

أ - الجهات المختصة بتسليم الطلب

بعد استكمال الملف برسلك طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية، التي يتم إقامة المشروع فيها حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19

يتم إتباع ملف الطلب على مستوى مصلحة التعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع ملف محدد عليه تاريخ إيداع الطلب في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل **الملف**¹

ب دراسة طلب رخصة التجزئة:

تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية، حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19 بالنظر في مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة، محل الطلب والترخيص بالتجزئة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وفي حالة انعدام ذلك يخضع لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة **والتعمير**، أو للتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.²

تقوم المصلحة المختصة بإصدار رخصة التجزئة، باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح، أو الجمعيات عند الاقتضاء لتبدي رأيها وموافقتها في أجل خمسة عشرة 15 يوماً، ابتداءً من يوم استلام الطلب ويعد سكوتها بعد مرور الأجل رأياً ضمناً **بالموافقة**.³

¹ انظر المادة 10 من القانون التنفيذي 15-19 ، نفس المرجع

² انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

³ انظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، نفس المرجع.

وبالعودة إلى نص المادتين 14-15 من المرسوم التنفيذي 15-19 يتضح إن الجهة المكلفة بتحضير الطلب تختلف، فإن كان إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلاً للبلدية، أو الدولة، في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، فإنه سوف تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد تحت سلطة رئيس المجلس **الشعبي البلدي**.¹ أما إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، أو في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق، عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي هنا يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد **للولاية** وفي هذه الحالة يقوم الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف، بإرسال 4 نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية كما له إمكانية اقتراح إجراء تحقيق عمومي، على السلطة المختصة بالمتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات، والمجموعات السكنية وورشات انجاز **البنائات**.²

ج- الجهات المستشارة للتحقيق في الطلب

بعد التدقيق والفحص للطلب لدى مصلحة التعمير للشباك الوحيد لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يستشار الأشخاص العموميين، أو المصالح، أو الجمعيات عند الاقتضاء ولهم إصدار الرأي في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع استلام طلب الرأي كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة، بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع المستقبلية للجمهور

¹ انظر المادة 14-15 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، نفس المرجع ، وانظر كذلك المادة 58 من نفس المرسوم.

² انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 7 جمادي الاولى عام 1430. الموافق 2 مايو سنة 2009 المحدد لشروط وكيفيات تيين غرف المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيورها، ج ر عدد 27 سنة 2009.

والمشاريع التي تزاغى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة

الملفات.¹

وقد اضاف المشرع للجمعيات أمكانية الإدعاء مدنيا للمتضررين من المخالفات العمرانية من قبل الجمعيات، التي يخول لها القانون حق التمثيل أمام القضاء، وممارسة حقوق الطرف المدني، من ذلك ما نصت عليه المادة 47 من القانون 90-29 من أنه "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، ان تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات في مجال التهيئة والتعمير.²

ما يمكن ملاحظته على نص المادة 47 أن المشرع قد ذكر الهيئات و المصالح المستشارة، وأما عبارة الجمعيات عند الاقتضاء تحتاج إلى التوضيح تستشار من طرف المجلس الشعبي البلدي في جميع الرخص، والشهادات، التي تحتاج إلى شهادة، وكذا ما هي الجمعيات المقصودة من المشرع بالاستشارة . هل جمعيات المجتمع المدني، أم جمعيات الإحياء، أم جمعيات البيئة، أم جمعيات خاصة تنشط في مجال التعمير و البناء .

وإذا كانت مشاركة المواطنين عن طريق الجمعيات في تسيير شؤونهم المحلية، في إطار تفعيل الديمقراطية التشاركية التي تنص عليها المادة 13 من قانون 11-10 المتعلق بالبلدية.³

د-الجهة المختصة بتسليم الطلب:

¹ انظر المدة 47 من نفس المرجع.

² كمال محمد الامين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، الجزائر ، 2015-2016 ، ص194، ص199.

³ انظر المادة رقم 13 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية.

قد تختلف الجهات المختصة المكلفة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، إلا أن معالجة طلب رخصة التجزئة في إطار إقليم البلدية فإنه ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، يهدف الحفاظ على النظام العمراني.

رئيس المجلس الشعبي البلدي: لقد كرس المشرع دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة، باعتباره الجهة الإدارية المختصة لذا نجد في العديد من النصوص القانونية المبرزة لهذا الدور ومن بينها المادة 95 من قانون البلدية 10-11 التي تنص على أنه "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء، و الهدم و التجزئة...".¹

كما جاءت المادة 65 من القانون 90-29 على أنه: "تسلم رخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي"²

بصفته ممثلاً للبلدية، بالنسبة لجميع القطاعات، أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وفي هذه الحالة يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي، أن يسلم الوالي نسخة من الرخصة.

بصفته ممثلاً للدولة، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي"³.

سلطة الوالي: في تسلم رخص التجزئة حسب ما حددته المادة 66 من القانون 90-29 والعقارات التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وكذا المشاريع ذات الأهمية المحلية.

¹ انظر المادة رقم 13 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية.

² انظر المادة رقم 65 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

³ انظر المادة رقم 2/65 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

سلطة الوزير: المكلف بالعمران في إصدار رخص التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية، أو الجهوية، بعد الاطلاع على رأي الوالي، أو الولاية المعنيين حسب ما نصت عليه المادة 67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و **التعمير**.¹

ومما يمكن ملاحظته من الإشكالات القانونية تحديد الجهة المختصة بتسليم رخص التجزئة أن المشرع ضيق من سلطة رئيس البلدية في منح رخص التجزئة، و تمكينه من الرقابة الفعلية لقواعد التهيئة و التعمير، والتوسيع من سلطة الوالي فيما يسمى بالمشاريع ذات الأهمية المحلية، وسلطة الوزير المكلف بالعمران فيما يسمى بالمشاريع ذات الأهمية الجهوية و الوطنية.

وبالتالي ما هو دور رئيس البلدية في إصدار هاته الرخص هل هو رقابي، أم استشاري بالنسبة لسلطته على الإقليم، وفي إطار مشروع قانون البلدية الجديدة يتماشى مع منح سلطات جديدة تتماشى مع تفعيل الديمقراطية التشاركية، في مجال البناء والتعمير، وتفعيل فرض رسوم جديدة² في مجال التعمير تعتبر كمورد مالي للبلدية، وكذا تحيين قوانين التهيئة و التعمير، حتى تتماشى مع مشروع قانون البلدية الجديدة.

¹ انظر المادة رقم 67 من القانون 90-29، المرجع السالف الذكر.

² المنشور الوزاري رقم 07 المؤرخ في 08 فيفري 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المتضمن تعدل الرسوم على العقارات.

المطلب الثاني: مفهوم رخصة البناء

إن رخصة البناء كقرار إداري نالت اهتمام المشرع فدعمها بمجموعة من النصوص القانونية بهدف محاضرة البناء الفوضوي، والغير شرعي من جهة، وتأطير حركة البناء بغرض الحفاظ على النظام العام العمراني وحماية المدن، وحتى تتضح معالم هاته الرخصة، نتطرق إلى العناصر الآتية: التعريف وتبيان الأهمية والخصائص والأهداف.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

1- تعريف رخصة البناء : إن رخصة البناء كقرار إداري تصدره الجهة المختصة بغرض ممارسة الرقابة القبلية في مجال التهيئة و التعمير، لم يضع لها المشرع تعريفا في التشريع المنظم لمجال العمران بل ترك ذلك للفقهاء والقضاء، وبالرجوع إلى المواد التي تنص على رخصة البناء سواء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، أو في المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، لا يوجد أي تعريف لرخصة البناء بل أشار إليها.

في نص المادة 1/52 من القانون 90-29 نصت على ما يلي: " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"¹

وكذا ما ورد في المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة، أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية، و المقاس و الواجهة، و الاستعمالات والوجهة و الهيكل الحاصل للبناية، والشبكات المشتركة

¹ انظر المادة 1/52 من القانون، 90-29.

العابرة للملكية، حيازة رخص البناء طبقا لأحكام المواد 49-52-55 من القانون 90-
29¹

ولعدم التحديد القانوني لرخصة البناء، حاولت عدة تعاريف فقهية تحديد مفهومها وعرفت بأنها: "قرار إداري، تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني، تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"² وعرفت بأنها "هي الرخصة التي تمنحها سلطة أدارية مختصة قبل الشروع في عملية البناء، أو التعمير أو تحويل البناية، فكل هاته العمليات يشترط فيها الحصول على رخصة البناء.³ وعرفت رخصة البناء أيضا بأنها "القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانوناً تمنح بمقتضاها الحق للشخص للطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب إن تحترم قواعد العمران"⁴ كما تم تعريفها كذلك "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانوناً، تمنح للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع، طبقاً لقانون العمران.⁵ "وما يمكن ملاحظته على كل التعاريف إن رخصة البناء هي آلية قانونية منحها المشرع لرئيس البلدية لممارسة سلطته الضبطية في إطار الحفاظ على النظام العام العمراني داخل

¹ انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² عابدة دريم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قائه ، باتنة ، 2011 ، ص 62.

³ أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، سورية ديش ، مجلة تشريعات البنا والتعمير ، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعني بنشر الدراسات والبحوث في مجال العمران ، تنشرها جامعة ابن خلدون تيارت . الجزائر ، العدد الثالث ، سبتمبر 2017 ، ص 196.

⁴ عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه كلية العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، الجزائر ، 2014-
2015 ص 138

⁵ بوضياف عمار ، منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء والهدم ، مجلة الفقه والقانون ، العدد الثالث ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تبسة الجزائر ، 2013 ، ص 2.

إقليم البلدية، ويكون هذا من خلال المتابعة الميدانية، والرقابة، والسهر على إصدار هاته الرخصة في إطار قواعد التهيئة والتعمير .

3- أهمية رخصة البناء:

تكمن أهمية رخصة البناء كآلية للوقاية من ظاهرة البناء الغير شرعي:

- إن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها، تعد وسيلة أولية تسمح بالرقابة المسبقة، والتحقق من مدى تناسق، وتماشي المشروع المراد انجازه كفكرة، كما تسمح بالمراقبة أثناء الانجاز وبعد الانجاز.¹
- إن قرار رخصة البناء تشكل اتفاق أو وثيقة إجماع تجمع بين إدارة البلدية و إدارة مديرية التعمير وصاحب المشروع، والقائم بالأشغال، سواء كان مهندس، أو مقاول، أو بناء بسيط، وعلى هذا يجب الالتزام بما جاء في بنود الرخصة والإخلال بذلك يترتب عليه إجراءات قانونية رادعة.²
- تلعب دور في حماية البيئة من أشكال التلوث السمعي، والبصري، والجوي، من خلال العمل على اادراج المساحات الخضراء³ في كل مشروع بناء جديد تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية، العمومية، والخاصة، في إطار الحفاظ على جمال الرونق والرواء للمدن.

- رخصة البناء لها دور في رقابة التوسع العمراني، من خلال استحداث البطاقة الوطنية لعقود التعمير، تحت إشراف رؤساء البلديات، متفاعلة للطالبات المودعة والردود

¹ لعويجي عبد الله ، قرار التهيئة والتعمير التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 88.

² تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، الجزائر ، 2009، 2008، ص 98.

³ انظر التعليمات الوزارية المشتركة ، رقم 644/07 المؤرخة في 22 اكتوبر 2007 المتعلقة بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها.

المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران¹.

- رخصة البناء هي آلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي².
- ضمان التوازن بين الحفاظ على المصلحة العامة المتمثلة في احترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته، وكذا الحفاظ على المصلحة الخاصة من حيث تلبية حاجيات الأفراد و المؤسسات في مجالات السكن التجارة، و الصناعة.

3- خصائص رخصة البناء : تتميز رخصة البناء بمجموعة من الخصائص سيتم التعرض عليها فيما يلي:

1. صدور قرار إداري من جهة إدارية مختصة : يشترط إن يصدر القرار المتضمن رخصة البناء من السلطة الإدارية المختصة قانونا كما هي محددة في المواد " (المادة 65 - 66 - 67) من القانون 90-29³ والمواد 48,49 من المرسوم التنفيذي 15-19-19 وتتمثل هذه الجهات في رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان مشروع الطلب على مستوى إقليم البلدية، وتكون حسب أهمية المشروع فالمشروع ذو الأهمية المحلية يكون تحت سلطة الوالي، أما إذا كان المشروع ذو أهمية جهوية، أو وطنية فتكون سلطة الإصدار للوزير المكلف بالعمران، وبالتالي لا يمكن لأي جهة إدارية أخرى غير منصوص عليها قانونا، إن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للبطان بسبب عدم الاختصاص، كصدور قرار **رخصة بناء بيت للشباب من طرف مديرية الشباب و**

¹ انظر التعليمية الوزارية المشتركة، رقم 01 المؤرخة في 18 ابريل 2017، المحددة لكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها .

² انظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي 09-276، المؤرخ في 9 رمضان الموافق 30 غشت سنة 2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها.

³ المواد 48-49 من المرسوم التنفيذي 15-12 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الرياضة، على مستوى الولاية ، فهذا القرار معيب بعيب عدم الاختصاص ومآله الرد بعد الطعن فيه.¹

2. أن يكون قرار إصدار الرخصة قبليا: إن قرار رخصة البناء في قانون التعمير

الجزائري ، من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بناءات قائمة، فالبناءات المنجزة دون الحصول على قرار رخصة البناء المسبق يعتبر بناء غير مشروع، ولرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة إجبار صاحبه لإزالته، وتمثل الغاية من الرخصة قبل البناء في عدم فسح المجال للأفراد لإقامة بنايات دون رخصة.²

تهدف الإدارة إلى فرض الرقابة المسبقة القبالية على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المحددة لها.³

3. اشتمال التراخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم : من خلال ما نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 وكذا المادة 52 من القانون 90-29 إن رخصة البناء لا تقتصر فقط على إنشاء البناء الجديدة، بل تشمل عمليات التغيير، والتحسين في المباني القائمة ، يمس الحيطان الضخمة، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج⁴ وفي حالة رفض الإدارة منح رخصة البناء لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح التراخيص.

¹ بن عزة الصادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر ، 2011-2012 ص 74-75.

² بن عزة الصادق ، نفس المرجع.ص76

³ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جوان 2005، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص4-5.

⁴ انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، نفس المرجع .

4. احترام قرار رخصة البناء لأدوات التهيئة و التعمير : فمن خصائص رخصة

البناء أن تكون موافقة لما يتماشى مع أحكام مخطط شغل الأراضي، و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وشهادة التعمير، ورخصة التجزئة، إضافة إلى اعتماد رخصة البناء بالقوانين المنظمة لل عمران كمرجع تؤسس عليه شروطها وهذا حسب ما ورد في المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.¹

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء:

يتحدد نطاق رخصة البناء من حيث الأعمال، و الأشغال التي تدخل في عملية البناء و التي يعبر عنها بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء، أما بالنسبة للمناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء، فتتحدد بالنطاق المكاني لرخصة البناء، أما الأشخاص الملزمون برخصة البناء فيتحدد بهم النطاق الشخصي لرخصة البناء:

اولا- النطاق الموضوعي لرخصة البناء : يقصد به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع الرخصة، فالمشروع الجزائري اشترط رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء لكنه استثنى بعض البنائيات من شرط الحصول على رخصة البناء نظرا لطبيعتها وقد حددها نص المادة 01/01 من المرسوم التنفيذي 15-19²

وقد حدد المشروع الجزائري أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء لموجب المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي تنص على ما يلي: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة، أو كل تحويل لبناية تتضمن إشغالها تغيير مشتملات الأرضية، و المقاس، و الواجهة، والاستعمال أو الواجهة³ والهيكل الحاملة للبناية والشبكات المشتركة

¹ انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، نفس المرجع

² انظر المادة رقم 01 من المرسوم التنفيذي 15_19، نفس المرجع.

³ انظر التعلية الوزارية المشتركة، رقم 02 المؤرخة 21 فيفوي 2016، المحددة لتدابير اتمام الغلاف الخارجي للبنائيات المعنية بالمطابقة اوالامتام.

العابرة للملكية حيازة رخصة البناء، طبقا لأحكام المواد من 49-52-55 من القانون
90-29¹

وما يمكن استخلاصه من النصوص أن الأعمال التي تستوجب الحصول على رخصة
البناء هي:

1. **تشديد بناية جديدة:** التشييد هو إنشاء البناء أو إقامته لأول مرة.²
2. **كما يقصد به الإنشاء و الاستحداث :** بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة
كوضع الأساسات لإنشاء العمدة التذكارية، وكذلك القناطر و الخزانات و السدود و
الجسور
3. **تمديد البنايات الموجودة :** يكون التمديد بالزيادة في حجم البنايات الموجودة على
طريق التوسيع طولاً، و عرضاً، أو بالتعليه³ و عليه أي توسيع يقوم به صاحب البناء
فيتطلب إصدار رخصة بناء مسبقة للقيام بما أراد القيام به، وهذا حرصاً من المشرع
لفرض سيطرته، ورقابته على كل الأعمال التي قد تعرقل أو تشوه النظام العام العمراني
لأقاليم البلدية.

4. **تغيير البناء:** يقصد به التعديل أي تعبير بعض معالم البناء القائم.⁴ أو يكون
بتعديل معالم البناء بشكل مغاير لما حددته رخصة البناء القديمة، ويكون التغيير في
الحيطان الضخمة، أو الواجهات الخارجية، المفضية والمظلة على الساحات العمومية
، ولهذه التغييرات على المظهر الجمالي للأبنية والمدينة خاصة إذا تم بدون رخصة.

¹ انظر المادة رقم 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 ،الرجع السابق.

² حمدي باشاعمر ،زروقي ليلي ، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث
الاحكام، طبعة 2015، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2015، ص 273.

³ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي مرجع سابق. ص 373.

⁴ انظر المادة رقم 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 ،المرجع السابق.

حسب ماورد في القرار¹ 1646638 مؤرخ في 1999/05/03، مجلس الدولة الغرفة الثالثة غير منشور حيث جاء وفي 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 للأحكام القانونية، وانه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون.

4. انجاز جدار صلب لتدعيم أو النسيج:

يقصد بتدعيم تقوية المباني وإزالة ما بها من خلل أو عيوب، والمثال على ذلك هو هدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه، لتقوية المبنى كله.

اما التسييج فنعني به إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للمبنى² وعليه فإن هذه الأعمال، المشار إليها تتطلب إصدار رخصة من طرف رئيس البلدية في إطار الأعمال الخاصة بالبلدية والأفراد، باستثناء الأعمال ذات الأهمية المحلية، والجهوية، والوطنية، حفاظا على النظام العام العمراني للمدينة، كما يطلق عليها في إعطاء نسق متجانس ومقبول للمظهر الخارجي للأبنية أو ما يتعلق بشروط التقنية التي تتطلبها هذه الأبنية.

ثانياً: النطاق المكاني للرخصة البناء:

إن إقامة أي بناء يتطلب الحصول على رخصة البناء على مستوى كامل التراب الوطني، ويتجلى ذلك في النصوص القانونية حسب ما ورد في المادة 53 من القانون 90-29 والمادة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 ما عدا الاستثناء الذي ورد في

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008 ص 179.

² حمدي باشا عمر، زروقي ليلي مرجع سابق. ص 373.

الأول يتعلق بالبنائيات التي تحتوى بسيرية، الدفاع الوطني¹، وكذا بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي الطابع الاستراتيجي من الدرجة الاولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات، أو المؤسسات.²

ثالثاً: النطاق الشخصي لرخصة البناء:

يتحدد النطاق الشخصي لرخصة البناء في مبدأ الأشخاص الذين ألزمهم القانون بالحصول على رخصة البناء قبل البدء في عملية البناء، رغم أن حق البناء يرتبط بالملكية العقارية، غير أن الحصول على رخصة البناء لا يستوجب طلبها من المالك للعقار فقط، وإنما هي ملزمة لطلب رخصة البناء، وعليه أن يبين علاقته القانونية بالعقار محل البناء، وهؤلاء الأشخاص نصت عليهم المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهم المالك للعقار، أو موكله، أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً، أو الهيئة، أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.³

الفرع الثالث: الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على رخصة البناء

يعد طلب الحصول على رخصة البناء إجراء أولي وضروري لا بد منه، ويجب على المعني، قبل تقديم الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة التحقق من حقه في ملكية العقار المعني لأن ملكية الأرض تعد شرطاً أساسياً لمباشرة أعمال البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 01/50 من القانون 90-29 "حق البناء مرتبط بملكية الأرض"⁴

¹ التعليمات الوزارية المشتركة، رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016، المحددة لكيفية معالجو أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنائيات المعنية بالمطابقة أو الإتمام.

² انظر المادة رقم 53 من القانون 90-29، المرجع السابق، انظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

³ انظر المادة رقم 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

⁴ حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 373.

كما يمكن لطالب رخصة البناء أن يطلب شهادة التعمير، تبين له حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض.¹

أولاً: شروط طلب للحصول على رخصة البناء:

لقد فرض المشرع على الطالب استيفاء مجموعة من الشروط القانونية التنظيمية، من ضرورة توفر شرط الصفة في طالب الرخصة، ويجب إرفاق واستحضار كل الوثائق المطلوبة لدعم الملف.²

1: طلب الحصول على رخصة البناء:

للحصول على رخصة البناء من الجهة المختصة بإصدارها يتطلب على طالبها القيام أولاً بتقديم الطلب للإفصاح عن رغبته، وهو ما نصت عليه قوانين التعمير، وعليه سوف نحاول التطرق للموضوع من خلال النقاط التالية:

أ. من حيث الصفة القانونية للطالب:

يبدأ موضوع منح وتسليم رخصة البناء كعملية قانونية بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء، ودراسة طلب الحصول على الرخصة يتضمن بيان من له الصفة والمصلحة³ في هذا الطلب. ويقصد بالصفة هنا طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار المراد إقامة البناء الجديد عليه، أو إجراء تعديلات جوهرية عليه، أو تدعيمه إذا كان موجوداً.

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

¹ انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، انظر المادة 52 من القانون 9-29
² تعليمة وزير السكن والعمران، رقم 085 المؤرخة 17 جانفي 2013 المحددة لكفايات تسهيل عقود التعمير من طرف السلطات المختصة في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

³ عبد القادر عدو، محاضرات في الإجراءات المدنية، دار الامل للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، ط2017، ص76-79.

- إما نسخة من عقد الملكية، أو نسخة من شهادة الحيازة، على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
-أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 28 سبتمبر سنة 1975 المتعلق بالقانون المدني.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على قطعة الأرض أو البنايات .
-نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصياً معنوياً.¹
ومن خلال ما جاء في المادتين وبالمقارنة بينهما يطرح مدى مشروعيته نص المادة 42 من حيث عدم احترام مبدأ ارتباط حق البناء بحق الملكية الوارد في نص المادة 50 من القانون 90-29 ليوسع من صفة طالب رخصة البناء إضافة إلى المالك إلى كل من الوكيل، المستأجر المرخص له، الحائز الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناء.²

كما أن المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخصاً آخر يمكنه طلب رخصة البناء وهو صاحب الامتياز، حيث يرد على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة وينمخ لغرض إنجاز مشاريع إستثمارية، وهو يعد بمثابة إنجاز طويل المدى.³
وعليه يجب في تقدير أستاذنا الدكتور عزوي عبد الرحمن تعديل نص المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بما يتماشى والوضع القانوني الصحيح لحقيقة علاقة طالب رخصة البناء بالعقار المعني مع البناء عليه وهو الذي أوضحت

¹ انظر المادة رقم 06/42 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

² الصادق بن عزة ، دور الادارة في تطبيق احكام العمران، المرجع السابق ، ص 82.

³ ستي قزاتي ياسمين ، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، ط 2 ، 2016، ص 92.

وضبطته النصوص القانونية الأخرى، سواء ذات الطبيعة الإدارية، أو من التقنين المدني وإلا ظلت نصاً غريباً بشكل نشازاً قانونياً أن صح القول.¹

ب. من حيث الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء:

نصت المادة 52 من القانون 90-29 في الفقرة الأخير على: "...تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال بالشروط والآجال التي يحددها التنظيم." حيث نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 على مجموعة من الوثائق التي يمكن إرفاقها بطلب رخصة البناء حيث جاء فيها أنه يرفق طلب رخصة البناء الملفات الآتية:

الملف الإداري:

في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.²

الملف المتعلق بالهندسة المعمارية³: يحتوي على:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 500 متر مربع ويحتوي هذا المخطط على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وتوجهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.

¹ عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص 604.

² انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

³ تعليمة وزير السكن والعمران، رقم 085 المؤرخة 17 جانفي 2013 المحددة لكيفيات تسهيل عقود التعمير من طرف السلطات المختصة في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

- منحيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 متر مربع، و 600 متر مربع، وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات، للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الاسیجة، والمقاطع الترشيذية، والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.
ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها، أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديرى للأشغال وأجال انجاز ذلك.

- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء...¹
بالمقارنة بين المرسوم التنفيذى 15-19 وبالخصوص المادة 43 منه والمرسوم التنفيذى 91-176 (الملغى) وبالضبط المادة 35 منه نلاحظ أن المشرع الجزائرى لم يتطرق إلى تحديد المساحة الأرضية بالنسبة لكل سلم، أما في المادة 43 من المرسوم التنفيذى 15-19 كان أكثر تفصیل وتوضیح حيث حدد مساحة القطع الأرضية لكل سلم وهي كالآتى:

مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية مساحتها تقل أو تساوي 500م²

مخطط الكتلة على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500م²

¹ انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذى 15-19 .

مخطط الكتلة على سلم 1/1000 بالنسبة لقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 500م² إضافة إلى ذلك انه فيما يخص التصاميم في المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) نص المشرع الجزائري على أن مختلف التصاميم تعد على سلم واحد وهو 1/50¹. أما في المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فصل المشرع سلم التصاميم المختلف بالنظر إلى مساحة البناءات ونبين ذلك فيما يلي:

التصاميم التي تعد على سلم 1/50 بالنسبة للنباتات التي تقل مساحة مشتملة 300م².
التصاميم التي تعد على سلم 1/100 بالنسبة للنباتات التي تتراوح مشتملتين 300م² و 600م².
التصاميم التي تعد على سلم 1/200 بالنسبة للنباتات.

الملف التقني:

لقد إستثنى المشرع مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية، والزم بوجود إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.²

تأشير المهندس المعماري والمهندس في الحالة المدنية :

تنص المادة 5 من القانون 04-05 المعدلة لأحكام المادة 55 من القانون 90-29 على ما يلي:

"يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس مدني، معتمدين معا في إطار عقد تسيير المشروع"³

¹ انظر المادة 02/43 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

² انظر المادة 43 / 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير التعمير وتسليتهما .

³ انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليتها .

حيث يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع،تنظيمه وحجمه،ونوع الواجهات وكذا مواد البناء، والالوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري¹.

وإضافة المادة 1/44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مايلى: " يجب ان تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية وتؤشر من طرفيها².
ثانيا - دراسة طلب رخصة البناء:

أ-إيداع الطلب :

بعد إيداع طلب رخصة البناء والملفات المرفقة في ثلاثة (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية ، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج الى راي المصالح العمومية الى رئيس المجلس الشعبي لمحل واقليم وجود قطعة الارض المراد البناء عليها.

يسجل تاريخ ايداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلي الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من مطابقة الوثائق الضرورية لتشكيل الملف³.

ب- التحقيق في طلب رخصة البناء :

بعد إيداع المعني لطلب رخصة البناء، والملفات المرفقة به لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي،طبقا لما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 فان الإدارة ملزمة قانونا بفحص الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب .

¹ كمال محمد الامين،الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، اطروحة دكتوراه ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، الجزائر ، 2015-2016 ،ص194

² انظر المادة1/44 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السالف الذكر .

³ انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

سنتناول مضمون التحقيق في طلب رخصة البناء، ثم الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء، ثم تبيان المصالح المتشارة أثناء التحقيق.

ج مضمون التحقيق في طلب رخصة البناء:

يجري التحقيق من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجهات مخطط شغل الاراضي المصادق عليه من اعضاء المجلس الشعبي البلدي لاقليم البلدية المودع لديها الطلب او في حالة عدم وجوده، يتم الرجوع لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يعد بنفس الطريقة التي يعد بها مخطط شغل الاراضي، وان لا يكون المشروع مخالفا للاعتبارات التشريعية والتنظيمية، بالنسبة للنظافة والجانب الجمالي ومراعات البيئة والاقتصاد الفلاحي، بغرض الحفاظ على المظهر العام الجمالي وتنساق البناءات في إقليم البلدية.¹

د- الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء:

بعد استقراء المادتين 48-49 من المرسوم التنفيذي 15-19 ان التحقيق في طلب رخصة البناء كاختصاص أصيل يتم على مستوى الشباك الوحيد لإقليم رئيس المجلس الشعبي البلدي الموجود عليه محل البناء للحصول على رخصة البناء.² وكاستثناء يتم التحقيق على مستوى الشباك الوحيد للولاية يرأسه مدير التعمير أو ممثلة للولاية أو الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لرخص البناء المتعلقة بالمشاريع التي حددتها المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد وذلك في اجل الثمانية (08) التي تلي إيداع الطلب.³

¹ زروال معزوزة، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام، جامعة تلمسان، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد الرابع، 2017، ص198.

² انظر المادة 48/1 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر

³ انظر المادة 49/1 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

وفي حالة عدم الرد في هذا الأجل الممنوح لها، يعتبر سكوتهم موافقة وذلك بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات هذا طبقا للمادة 47 فقرة 2 من نفس المرسوم. والشباك الوحيد للبلدية ملزم بالفصل في طلبات رخص البناء في اجل 15 يوم التي تلي تاريخ ايداع الطلب.¹

ثالثا:الجهة المختصة بمنح رخصة البناء:

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي المخول قانونيا بمنح رخصة البناء في اغلب الأحيان،والوالي،أو الوزير المكلف بالسكن والعمران في حالات خاصة،حددها القانون وبمفهوم المخالفة لنص المادة 49 في فقرتها 4 من المرسوم 15-19 ان كل ما لا يعد من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران هو من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا.²

ومما يلاحظ على هاته المادة منح رئيس البلدية سلطات واسعة في مجال عقود التعمير والبناء، إلا أن النصوص القانونية الاخرى منحت السلطات للوالي في مجال المشاريع ذات الأهمية المحلية بالرغم من تنفيذها على إقليم البلدية مثل الحصول على رخص انشاء المحاجر،ورخص بناء محطات توزيع المواد الطاقوية وبناء مصانع لإنتاج الاسمنت والياجور،وكذلك بالنسبة للمشاريع ذات الاهمية الوطنية والجهوية، لمجرد الإخطار لرئيس البلدية بسبب تنفيذ المشروع على إقليم البلدية مثل بناء مراكز الردم التقني للنفايات،وكذا رخصة بناء مصنع لتكرير المواد الطاقوية بالقرب من المجمعات الفلاحية، والسكنية لبلدية اسبع بولاية ادرار

رابعاً- مضمون قرار رخصة البناء:

¹ انظر المادة65 من المرسوم التنفيذي 90-29 ، السالف الذكر.

² زروال معزوزة ،دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام ،جامعة تلمسان ،مجلة تشريعات التعمير والبناء ،جامعة ابن خلدون تيارت،الجزائر ،العدد الرابع،2017،ص198.

يشمل قرار رخصة البناء ثلاث حالات كالآتي:

أ - قبول طلب رخصة البناء:

يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات ،خلال العشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹.

وما يمكن قوله حول ما جاءت به المادة في كيفية التبليغ بالطرق الكلاسيكية وعليه يمكن الذهاب الى اعتماد الوسائل الحديثة في الإعلام مثل استعمال وسائل التواصل الاجتماعي الملتيميديا،والقيام بالحملات التوعوية والتحسيسية عبر موقع البلدية الالكترونية ،او القيام بفتح صفحة خاصة تحتوي مصلحة التعمير والبناء على مستوى كل بلدية.وكذا استعمال الرسائل النصية القصيرة لشبكات الهاتف النقال في إعلام وتحسيس المواطنين بأهمية الرخص،والشهادات العمرانية في محاربة البناء اللاشعري، وتبيان مدى أهمية الحفاظ على النظام العام العمراني.

ب - قبول الرخصة بتحفظ:

عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب ان يكون مبرراً².

وعلى وجه الخصوص عندما يتعلق الأمر بعقود التعمير المطلوبة للمشاريع الكائنة بالقرب من المشاءات العسكرية ،فعلي الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء طلب الاستشارة او الرأي المناسب للمصالح والمؤسسات المعنية ، ومن جهة أخرى لا تسلم

¹ انظر المادة 51من القانون 08-15 السالف الذكر .

² انظر المادة52 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

عقود التعمير المطلوبة سوى للمشاريع المطابقة لأحكام أدوات التهيئة والتعمير، والتي تحترم الارتفاقات المرتبطة بالمشاءات العسكرية أو الإستراتيجية¹.

ج - رفض منح رخصة البناء:

في حالة رفض تسليم رخصة البناء، غير انه يشترط المشرع أن يكون الرفض مسببا حتى يمكن لصاحب يمكن صاحب الطلب، من الطعن أمام الجهات المختصة غير أن أهم الأسباب التي يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي الاعتماد عليها في رفض تسليم رخصة البناء، هي حالة ما اذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة العمومية أو بالأمن العام، من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها وهذا ما أشار اليه مجلس الدولة في القرار رقم 22236 المؤرخ في 11/07/1981 الذي قرر فيه: بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء، او منحها مع تحفظ، في حالة ما اذا كانت البناءات تمس من حيث موقعها وأبعادها، بالصحة العمومية والأمن العام، وكذلك اذا كان البناء مقرراً في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات، والانجراف، وانخفاض التربة والزلازل، ويمكن رفضه في حالات اخرى مثل اذا كان البناء له عواقب ضارة على البيئة، أو معرض لضجيج، او يتعارض مع مخططات التهيئة والتعمير² ونجد المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، ان يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الشباك الوحيد للولاية، في هذه الحالة، يحدد اجل التسليم او الرفض المبرر بخمسة عشر (15).

¹ تعليمة وزير السكن والعمران، رقم 517 المؤرخة في 11 ديسمبر 2007، المتضمنة كيفية تسليم عقود التعمير في المناطق المحايدة للمشاءات العسكرية .

² بن زيان سعادة، سلطات البلدية في مجال رخصة البناء، مجلة المنار للبحوث والدارسات القانونية والسياسية، مجلة دورية عملية محكمة متخصصة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس المدينة، العدد الثاني سبتمبر 2017، ص150.

وقد اعتبر المشرع سكوت الإدارة بمثابة قرار سلبي¹ يجوز لأصحاب الشأن الطعن فيه بالإلغاء ، لكن استثناءا في مجال رخصة البناء فإنه يعد قبولا، وهذا حسب ما ذهب إليه القضاء الإداري في الغرفة الإدارية للمحكمة العليا قضية 52573 المؤرخة في 18/01/1983: إن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قراراً ضمناً بالقبول ، إن الرخصة الضمنية المستحقة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة² وهذا ما أكده مجلس الدولة، الغرفة الثانية ، في قراره 009808 المؤرخ في 22/07/2003 على ما يلي :

حيث أنه بموجب مذكرة الطعن بالاستئناف مسجلة لدى كتابة الضبط مجلس الدولة ، استأنف السيد س ضد قرار مجلس قضاء سطيف والذي قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس والإلزامية الى إلزام بلدية عين أرنات بان تسلم له رخصة البناء . وأن البلدية لم تتخذ أي قرار في المدة الزمنية المحددة لها قانونا.....وبعد فحص الملف ودارسة الوقائع انتهى مجلس الدولة إلى أن طلب المستأنف المتعلق بتسليمه لرخصة البناء متوفر على جل الشروط، مما يتعين التصريح بأن له أحقية تسلم رخصة البناء.³

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب باي رد، بعد انقضاء الاجل المنصوص عليه، الذي يليه تاريخ إيداع الطعن يمكن إيداع طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

¹ حمدي باشا عمر ،القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ،دار لطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر،دون طبعة ، 2008، ص172.

² المجلة القضائية الجزائرية العدد الرابع، ص206 ،نقلا من مجلة المنار للبحوث والدراسات ص150.

³ عمار بوضياف ،منازعات التعمير في القانون الجزائري ، مجلة الفقه والقانون ،العدد 03 المؤرخة في 01/01/2003، ص11.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران ، مصالح التعمير الخاصة بالولاية على اساس المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المبرر، في اجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ ايداع الطعن ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثالث: مفهوم رخصة الهدم

اذا كانت رخصة البناء والتجزئة تساهم في إحداث بناء جديد،فخلاف ذلك رخصة الهدم التي استحدثت بموجب القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19 واشترط المشرع الجزائري في كل عملية هدم لبناية قائمة،او آيلة للسقوط لانها تشكل خطر على النظام العمراني في كامل اقليم البلدية،والذي يشمل الافراد،والممتلكات،ورغم ذلك فان المشرع لم يترك للافراد حرية مباشرة عملية الهدم بل قيدهم بالحصول على رخصة ادارية تراعي الشروط التقنية والهندسية وتحد من مخاطر الهدم بالنسبة للمواطنين،او البنايات القريبة واللاصقة بها.

وتعد رخصة الهدم مميزة،ومختلفة عن باقي الرخص العمرانية من حيث افكارها،وآجال البت في مختلف الطلبات المتعلقة بها، نظراً لخطورتها على الأمن والسكينة العامة وجمال الرونق والرواء لجمال المدينة.

وعليه سنتناول رخصة الهدم من خلال دراسة مفهوم رخصة الهدم، ونطاق تطبيق رخصة الهدم، والشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على رخصة الهدم.

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

تتشارك رخصة الهدم مع رخصتي البناء والتجزئة في كون كل منهما تصدر بموجب قرار إداري مضمونه القيام بنشاط عمراني (بناء، تجزئة، هدم) ولكنها تختلف عنها من حيث النطاق، والإجراءات.¹

لم يعرف المشرع رخصة الهدم، إذ يكتفي غالبا المشرع غالبا بذكر نطاق رخصة الهدم دون التطرق للتعريف.

وذهب الفقه الى وضع عدة تعاريف فقهية:

بأنها ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابل للاستغلال.²

وعرفها الأستاذ الزين عزري بانها: "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق ازالة البناء كليا، او جزئيا، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".³

1 - أهمية رخصة الهدم:

- رخصة الهدم استحدثت من أجل بسط الرقابة الإدارية على النشاطات العمرانية .
- رخصة الهدم تقوم بحماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية، أو المعمارية أو السياحية.

¹ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري أطروحة دكتوراه في القانون العام تخصص، قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2014-2015، ص200.

² عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ،أطروحة دكتوراه العلوم في القانون العام تخصص: قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014-2015، ص200.

³ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، ص 201 السالف الذكر

- وكذا حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه البناية المجاورة

- حماية المواطنين من إخطار الهدم والإزالة

- إمكانية المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع هدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

2 - خصائص رخصة الهدم:

1- تصدر رخصة الهدم في شكل قرار اداري من جهة مختصة وتتمثل الجهة الإدارية الوحيدة المختصة في رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث نصت المادة 68 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي"¹

- يكون مضمون القرار إزالته كل أو جزء من البناية لان عملية الهدم لا تكون بالضرورة هدم كلي بل قد تكون هدم جزئي كهدم جهة معينة او طابق معين يتطلب ضروريا رخصة الهدم.

3 - التمييز بين رخصة الهدم وقرار الهدم (او الازالة):

رخصة الهدم هي إحدى أدوات الضبط الإداري للحفاظ على الامن العام ولا تكون إلا في حالات معينة محددة قانونا وتكون مصدر تهديد لأمن الافراد.

أما قرار الإزالة فيشمل أعمال البناء التي يقيمها الافراد بمخالفة النصوص القانونية المنظمة لقواعد التهيئة والتعمير، يفرض الحفاظ على النظام العام العمراني (جمال

¹ انظر المادة 68 من القانون 90-29 السالف الذكر .

الرونق والرواء) فالإزالة كإجراء قانوني يتم بقرار اداري من السلطة الادارية المختصة يسبقها قرار بوقف تنفيذ الاعمال المخالفة لأحكام البناء.¹

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم

بالعودة الى نص المادة 60 من القانون 90-29، والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 فان لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية، أو كلية للبنائة،دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم.

إذا كانت البناية واقعة في مكان مصنف، او في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية، السياحية، الثقافية، الطبيعية² وهذا ما نصت عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

رخصة الهدم لها نطاق شمولي،فهي تجب على كل عملية مادية تؤدي الى هدم كلي او جزئي للبنائة،وتلزم كل الشخوص الطبيعية،أو الاعتبارية في القانون الخاص او العام.

رخصة الهدم لها نطاق إقليمي بمعنى أنها تطبق على البنايات الواقعة في إقليم مصنفة (محليا او دوليا)، او في طريق التصنيف في قائمة الأملاك والمعالم التاريخية والأثرية، او المعمارية، او السياحية، او الثقافية، بهدف حماية الأملاك العقارية على مستوى اقليم البلدية للحفاظ على النظام العام العمراني القديم والحديث.

¹ الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكوره ماجستير في العلوم 116-116 القانونية والإدارية تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر ، 2011-2012، ص116.

² برييح محي الدين ،رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، جامعة وهران، مجلة تشريعات التعمير و البناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعني بنشر الدارسات والبحوث في مجال العمران، تنشرها ، جامعة ابن خلدون ، تيارت،الجزائر،العدد 05، مارس ، 2018 ،ص105.

الفرع الثالث: الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على رخصة الهدم
تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، عن إجراءات إصدار القرارات الفردية الأخرى (البناء والتجزئة)، حيث يبدأ الطالب بإيداع الطلب مرفق بملف بمصلحة التعمير قسم الشباك الوحيد إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، ثم تتم دراسة الملف والتحقق فيه، وأخيرا مرحلة اصدار القرار.

أولا - طلب الحصول على رخصة الهدم:

أ -الطلب:

حسب نص المادة 71 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي تنص " يودع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مصلحة التعمير (قسم الشباك الوحيد)¹.

ب - صفة طالب الرخصة:

نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15/19 على : ينبغي ان يتقدم بطلب رخصة الهدم² والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم او موكلة او الهيئة العمومية المختصة،ومن خلال استقراء ملخص المادة : ان المشرع حصر صفة طالب الرخصة لثلاثة أصناف هي المالك، الوكيل، والهيئة،العمومية المختصة لها البناية.

ج- الوثائق الموافقة بالملف والتحقيق فيها:

يشتمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية ، الوثائق الآتية:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

¹ انظر المادة 71 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

² انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السالف الذكر.

- تصميم مخطط الكتلة يعد على سلم 500/1 او 200/1 من البناءات الآيلة للهدم
- اعداد تقرير او تعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل،والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- اعداد مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- عندما تتواجد البناية على بعد اقل من ثلاثة (3) امتار من البناءات المجاورة يجب ارفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني ، يشير الى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية،واليدوية،والعتاد المستعمل،والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
- إعداد مخطط على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹
- ايداع الملف لدى الجهات الإدارية المختصة:
- يودع طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاثة (3) نسخ الى نسخ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص لمحل موقع البناية ، وسلم الأمن وصلاً بعد ايداع الملف وتسجيل تاريخ الايداع على الوصل ومما يلاحظ على ما جاء به المرسوم هو التخفيف من الإجراءات الإدارية،وكثرة الوثائق المرافقة لطلب الرخصة.
- د- الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:**
- بالاستقراء والرجوع للمواد 68 من القانون 90-19 والمادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 بما ان المشرع منح الاختصاص الحصري لمنح رخصة الهدم لرئيس المجلس

¹ انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وبذلك استبعد الوالي والوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص، رغم انه منحهما ذلك في رخصة التجزئة والبناء.¹

ومما يلاحظ على أن إصدار رخصة الهدم هي من صلاحيات رئيس البلدية، إلا أن الواقع المعاش يثبت العكس، عزوف المواطنين عن طلب رخصة الهدم وخاصة في المناطق التي تغيب فيها الرقابة من طرف جهات الرقابة في مجال التعمير والبناء، مثل انعدام شرطة العمران بالبلديات على المستوى الوطني، ما عدا بلديات مقر الولايات، غياب فرق التفتيش والرقابة للقيام بالخرجات الميدانية بالأحياء السكنية التي هي في اطار البناء، والسكنات المكتملة، وكذا التعمد في عدم طلب هاته الرخصة بسبب ارتفاع مبالغ الرسوم مقابل تسليم رخصة الهدم طبقاً لأحكام المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018، يحدد مبلغ الرسم مقابل تسليم رخصة الهدم مقابل 300 دج لكل متر مربع من المساحة المبنية مجموع المساحة الأرضية من البناية المقرر هدمها لجميع الانماط.²

وكذلك ما هو مصير قرارات الهدم تجاه البنايات الغير الشرعية من طرف رؤساء البلديات، بسبب تخليهم عن مسؤوليتهم تحت طائلة الاعتبارات الحزبية، وعدم توفر الإمكانيات المادية لدى البلديات، وشراء الاستقرار الاجتماعي، وانتهاج سياسة التقشف الذي عرفته الدولة بسبب انهيار اسعار النفط.

حيث هناك دعوات من طرف مكاتب الدراسات المختصة والمهندسين المعماريين والمدنيون الى ضرورة القيام بمراجعة شاملة لمواد ونصوص القانون 08-15 الذي جاء

¹ عايدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دارقانة للنشر والتوزيع، الجزائر 2011، ص 93.

² المنشور الوزاري رقم 07 المؤرخ في 06 فيفري 2018 الصادر عن وزارة المالية، قانون المالية لسنة 2018، المتضمن تعديل الرسم الخاص على عقود التعمير وغيرها من الرخص والشهادات المتعلقة بها.

لتحقيق أهداف معينة والمحددة بآجال قانونية مضبوطة، مستبعدة فكرة التمديد، با
عتبار أن اللجوء دوماً الى تمديد آجال التسوية لن يحل هذا المشكل بالشكل النهائي،
وإنما سيعمل على إطالة أمده، وهو ما يفتح الباب واسعاً للمطالبة بمراجعة الاجراءات
وتكييفها مع واقع البناءات والوضعية القانونية للعقار الذي يبقى بحاجة هو الآخر الى
التسوية.

ثانياً- مضمون قرار رخصة الهدم:

يشمل قرار رخصة الهدم ثلاث حالات كالآتي:

أ - قبول طلب رخصة الهدم:

بالرجوع للمادة 66 من القانون 91-176¹، والمادة 76 من المرسوم 15-19 ذهب
المشرع الى القول بانه لا يمكن رفض اصدار رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة
الوحدة لوضع حد لانهاية البناءة .

ب- قبول الرخصة بتحفظ:

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 في حالة اقرار وابداء راي بالموافقة مع
تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والراي معللين الى صاحب الطلب وجاءت المادة
83 من المرسوم التنفيذي 15-19 لتؤكد على ان صاحب طلب رخصة الهدم لا يمكنه
القيام بأشغال الهدم الا بعد اعداد تصريح بفتح الورشة² للحفاظ على الأمن العام
والسكينة العامة.

وتعتبر رخصة الهدم لاغية او منقوض العمل بها وهذا حسب ما نصت عليه المادة 85
من المرسوم التنفيذي 15-19 في الحالات الآتية:

- اذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل خمس (5) سنوات

- اذا توقفت اشغال الهدم خلال سنة واحدة

¹ انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي (الملغاء) رقم 91-176.

² انظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

- اذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة

ج - رفض منح رخصة الهدم:

في حالة رفض منح رخصة الهدم يمكن لصاحب الطلب، أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بعد انتهاء آجال تحضير الرخصة حسب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176 وإذا لم يبلغ أي رد بعد انقضاء ثلاثين يوماً¹ الموالية لتقديم العريضة، فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.² ونجد المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل استلام لدى الشباك الوحيد للولاية، في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوماً.

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب باي رد، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه، الذي يليه تاريخ إيداع الطعن يمكن ايداع طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران، مصالح التعمير الخاصة بالولاية على اساس المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المبرر، في اجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ ايداع الطعن ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة³

¹ انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

² انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

³ انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر

خاتمة

قد أناط المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للتعمير بعدة مهام منها ما يتعلق بالتخطيط العمراني والتقليل من السكنات الهشة والتنمية الاقتصادية للعقار الحضري محاولة منه إيجاد حلول ناجعة لتنظيم السياسة العمرانية في الجزائر.

ويتضح من خلال السياسة العمرانية وتقاطعها مع مجالات متعددة أنها ما زالت لم تواكب التطور الحاصل في مجال العمران رغم وجود ترسنة قانونية بخصوص سياسة التهيئة والتعمير بأدوات وأساليب مختلفة ومتنوعة من بينها مخططات التعمير وتهيئة الإقليم ونظام الرخص والشهادات إلا إن هذه الجهود تعثرها مجموعة من النقائص ومع ذلك فإننا نسجل النتائج التالية:

_ عدم تحديد الأهداف المراد تحقيقها بدقة وضعف الإدارة والبيروقراطية ونقص الخبرة المتخصصة والوعي بأهمية البعد التنموي في مجال التهيئة العمرانية.

- ضعف الرقابة القضائية لعدم ملائمة الظروف للعقوبات المقررة في مجال العمران.

_ انعدام الانسجام بين المؤسسات الفاعلة والمتدخلة في مجال العمران (البلدية ، مصالح التعمير بالولاية) في المشاركة الحقيقية والفاعلة البلدية مصالح التعمير بالولاية الهيئات العمومية، وعدم وجود طابع موحد في مجال العمران بين البلديات مع الاحتفاظ كل بلدية بالخصوصية.

_ عدم تفعيل اللجان التقنية البلدية وإعطاءها صلاحيات في القانون تمكنها من بسط دورها الرقابي وسيطرتها الفنية والتقنية في مجال العمران.

_ هيمنة القرارات السياسية على الجوانب التقنية.

- هيمنة سلطة رئيس البلدية والولي على كل الصلاحيات في مجال التعمير

_ السياسة العمرانية المنتهجة تدعو إلى الهجرة من الريف الى المدينة مما

صعب مهمة ضبط المجال العمراني في المدن.

_ تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية وأثرها السلبي على المظهر الجمالي للمدن

الجزائرية رغم وجود ترسانة قانونية وادوات الرقابة القبلية انعدام الرقابة التقنية

وعدم الزامية الأراء التقنية للسلطات الادارية ، مما قد يؤدي الى مخالفات

مخططات التهيئة والتعمير وقواعد التهيئة والتعمير.

- انتشار البناءات الفوضوية ولاسيما في المراحل الانتقالية مثل فترة الانتخابات

المحلية .

وبناء على ذلك فإننا نسجل التوصيات التالية:

_ مواكبة البلدية للتنمية المستدامة في مجال العمران مع التأكيد على ضرورة

التنسيق مع جميع المتعاملين خاصة العاملين بمصالح البيئة والسياحة والثقافة

والعمران .

_ تعديل النصوص القانونية والتنظيمية للتوفيق بين حماية البيئة والمعالم

السياحية والتراثية والثقافية في إطار التنمية المستدامة بنصوص قانونية فاعلة تمنح

هذه المصالح سلطة التدخل والرقابة والمقاضاة باسمها .

_ تدعيم الإدارة بالوسائل المعلوماتية الحديثة (بنك للمعطيات) وتكوين

الإطارات (ايام دراسية ، تكوينية) خاصة الجماعات المحلية من خلال تزويدها

بالإطار البشري المتخصص خاصة شرطة العمران مع توفير آليات قانونية لممارسة

مهامها واستقلالياتها .

_ توعية المواطن و تحسيسه بالمحافظة على النظام العمراني واحترام قواعد البناء من خلال برمجة ندوات ، لقاءات ، مطويات .

-تفعيل دور المجتمع المدني من خلال منحه صفة التقاضي كما هو الحال في قانون البيئة 03-10.

_ فرض عقوبات ردية وفعالة لكل المخالفات المتعلقة بالعمران وضمان تطبيقها عن طريق آليات التحكم عن بعد الكترونيا (رادار ، كاميرات المراقبة).

_ تكوين قضاة متخصصين للبت في منازعات العمران.

_ ضرورة تعديل بعض النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني وجعلها أكثر ملائمة مع التطور البشري والعمراني لاسيما القانون 90_29، والقانون 08-15 والمراسيم التطبيقية له.

_ منح الوكالة الوطنية للتعمير سلطات واسعة في الرقابة الفعلية وتوقيع العقوبات الردية التي تقع على الأراضي الفلاحية والسياحية والأثرية عن طريق أجهزتها الجهوية والمحلية ومنحها صفة التقاضي.

-التشجيع على تخصص جمعيات في مجال العمران للمساعدة على احترام المساحات الخضراء والنظام الجمالي للمدن.

_ فرض الرقابة على عمليات البناء القبلية والبعدية بموجب أدوات التهيئة والتعمير وكذا المراقبة من خلال الرخص والشهادات العمرانية.

- تقنين النصوص القانونية المتعلقة بالعمران في قانون واحد لتجنب التناقض بين النصوص القانونية المراسيم والتعليمات.

- استخدام الإدارة الكترونية في مجال التهيئة والتعمير

- تفعيل نظام الاستشارة لأهل الخبرة والتحقيق العمومي عن طريق الوسائط الإعلامية والالكترونية .
- تخفيف إجراءات الحصول على الرخص والشهادات العمرانية عن طريق استخدام الرخص الالكترونية.
- توفير الإمكانيات المادية والبشرية للإطارات البشرية لمصالح التعمير على مستوى البلدية ، للقيام بالمهام المنوطة بهم عن طريق تخصيص اعتمادات مالية في ميزانية البلدية.
- تفعيل آليات الديمقراطية التشاركية في مجال التهيئة والتعمير .
- إقامة دورات تكوينية في مجال العمران لفائدة رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
- وجوب اعتماد مكاتب الدراسات على فن العمارة العربية والإسلامية و المحلية في تخطيط المدن والتجهيزات العمومية.
- تفعيل دور الوكالات العقارية العمومية، في مراقبة العقار والحفاظ على الاحتياطات العقارية البلدية.
- إيجاد الانسجام بين مكاتب الدراسات كفاعل تقني، والبلدية كهيئة ادارية مهمتها الضبط الإداري في مجال العمران في إعداد مخططات تتماشى وحاجة كل بلدية.
- المطالبة بإنشاء هيئة وطنية لتسوية وضعية العقارات اللاشعرية ، مع تحديد سعر مرجعي وطني يتماشى مع كل شرائح المجتمع .
- إعادة النظر في السياسة العمرانية عن طريق تفعيل التخطيط .

قائمة المراجع

1 - النصوص التشريعية والتنظيمية:

(أ) القوانين:

- 1 _ القانون رقم 84_12 المؤرخ في 23 يوليو 1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادر بتاريخ 26 يونيو 1984.
- 2 _ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 49، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- 3 _ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32، الصادر بتاريخ 25 ماي 1994، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية، عدد 51، الصادر بتاريخ 15 غشت 2004، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادر بتاريخ 15 غشت 2004، المعدل والمتمم بالقانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
- 4 _ القانون رقم 98_04 المؤرخ في 15 يوليو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادر بتاريخ 17 يونيو 1998.

5 _ القانون رقم 10_03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية ، عدد 43 ، الصادر بتاريخ 20 يوليو 2003.

6 _ قانون رقم 09_08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية ، عدد 21، الصادر بتاريخ 23 فيفري 2008.

7 _ القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد 44، الصادر بتاريخ 03 غشت 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية ، عدد 68، الصادر في 31 ديسمبر 2013، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16_14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية، عدد 77، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2017، المعدل والمتمم بالقانون رقم 17-11 المؤرخ 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

8 _ القانون رقم 02_11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادر بتاريخ 28 فبراير 2011.

9 _ القانون رقم 10_11 المؤرخ في 22 جوان 2011 ، المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ، عدد 37، الصادر بتاريخ 3 يوليو 2011.

(ب) الأوامر:

- الأمر رقم 67_75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية، عدد 83، الصادر بتاريخ

17 أكتوبر 1975، الملغى بللقانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، الجريدة الرسمية ، عدد 6 الصادر بتاريخ 09 فبراير 1982 .

ج) المراسيم:

1 _ المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، عدد 32، الصادر بتاريخ 25 ماي 1994، المعدل المتمم بللقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية ، عدد 51، الصادر بتاريخ 15 غشت 2004.

2 _ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية ، عدد 26، الصادر بتاريخ أول يونيو 1991.

3 _ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 26، الصادر بتاريخ أول يونيو 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 يناير 2006، الجريدة الرسمية ، عدد 01، الصادر بتاريخ 08 يناير 2006، والمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 2009، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

4 _ المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو 1991 ، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادر بتاريخ 01 يونيو

1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005، والمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد 19، الصادر بتاريخ أول أبريل 2012.

5 _ المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادر بتاريخ 01 يونيو 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005، والمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 5 أبريل 2012، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادر بتاريخ 11 أبريل 2012، والمرسوم التنفيذي رقم 18-189 المؤرخ في 15 يوليو 2018، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادر بتاريخ 18 يوليو 2018.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 09_156 المؤرخ في 02 مايو 2009 المحدد لشروط وكيفيات تيين غرف المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزيئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادر بتاريخ 6 مايو 2009.

7 _ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادر بتاريخ 12 فبراير 2015.

(د) القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015، المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 2015.

هـ) التعليمات:

1. التعليمات رقم 01479، المؤرخة في 28 مارس 2000، الصادرة عن وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية، المحددة لدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.
2. التعليمات الوزارية المشتركة، رقم 644/07 المؤرخة في 22 أكتوبر 2007 المتعلقة بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها.
3. تعليمات وزير السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة 10 سبتمبر 2009، المحددة لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
4. التعليمات رقم 12/4132 المؤرخة في 18 أبريل 2012، الصادرة عن وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08.
5. التعليمات الوزارية المشتركة، رقم 01 المؤرخة في 03 جوان 2012، المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.
6. تعليمات وزارية مشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
7. تعليمات وزارة السكن والعمران رقم 045 المؤرخة في 17 جانفي 2013، المتضمنة كيفيات تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المحلية.

8. تعليمية وزير السكن والعمران، رقم 085 المؤرخة 17 جانفي 2013
المحددة لكيفيات تسهيل عقود التعمير من طرف السلطات المختصة في
ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.
9. التعليمية الوزارية، رقم 251 المؤرخة في 2013/07/23 ، المحددة بأنه لا
يمكن استقبال ملفات مطابقة البناءات وإتمام انجازه بعد تاريخ
2013/08/02.
10. تعليمية ولائية ، رقم 274 المؤرخة في 12 فيفري 2014، المحددة
لتمديد آجال إجراءات مطابقة البناءات وإتمام انجازها.
11. التعليمية الوزارية رقم 04 المؤرخة في 07 سبتمبر 2014، المحددة
للتدابير الخاصة لأعداد ملف رخصة البناء والهدم.
12. التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016 ،
المحددة لكيفية معالجة أشغال إشغال الغلاف الخارجي للبناءات المعنية
بالمطابقة أو الإتمام.
13. تعليمية الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 ،
بخصوص تطبيق القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات
الغير المنتهية.
14. التعليمية الوزارية المشتركة ، رقم 01 المؤرخة في 18 افريل 2017
المحددة للكيفية معالجة وتحضي عقود التعمير وتسليمها.
15. تعليمية رقم 270 المؤرخة في 2018/05/06 المتضمنة تفعيل عملية
معالجة الملفات المودعة في إطار القانون 08-15 .

2 _ الكتب:

- 1- إقلولي أولاد راج صافية، قانون العمران الجزائري " أهداف حضرية ووسائل
قانونية"، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015.

- 2- ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دارقانة للنشر والتوزيع، باتنة، الطبعة الأولى، 2011.
- 3- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه ، الجزائر، طبعة جديدة 2015.
- 4_ حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومه ، الجزائر ، 2008.
- 5 _ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومه ، الجزائر، 2018.
- 6- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2014.
- 7 _ ستي قزاتي ياسمين ، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة: بين آخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا ، دار هومه ، الجزائر ، 2017.
- 8 _ عدو عبد القادر ، محاضرات في الإجراءات المدنية ، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى، 2017.

3 _ المقالات :

- 1 _ بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء والهدم ، مجلة الفقه والقانون ، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة تبسة ، الجزائر ، 2013.
- 2 _ بلول فهيمة ،الشباك الوحيد: آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، العدد 01، جامعة بجاية ، الجزائر، 2018.
- 3 _ بربيع محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 05، مارس 2018.

- 4 _ ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2017.
- 5 _ ديش سورية ، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مجلة تشريعات التعمير البناء والتعمير، جامعة ابن خلدون تيارت . الجزائر، العدد 03 ، سبتمبر 2017.
- 6 _ هلال عبد المجيد ، الدكاري عبد الرحمان ، إعادة التأهيل الحضري بالمغرب: إجراءات التنزيل ومظاهر الاختلال ، مجلة التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون، تيارت ،الجزائر ،العدد 01 ، مارس 2017.
- 7 _ زروال معزوزة، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر ، العدد 04، ديسمبر 2017.
- 8 _ حمادو فاطيمة ، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير ، جامعة سيدي بلعباس ، مجلة التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر ، العدد 01 مارس 2017.
- 9 _ لعويجي عبد الله، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية، مجلة القانون العقاري والبيئة، ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، العدد 1، 2013.
- 10 _ العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2017.
- 11 _ مزود فلة، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 06، أيلول 2016.

- 12_ مسعودي حسين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون رقم 05_04 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 والمتضمن التهيئة والتعمير، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008.
- 13_ ناتوري سمير، الطعن في قرارات رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، الجزائر، العدد 02، 2015.
- 14_ سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البناء طبقاً لقانون 08 - 15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 02 جوان 2017.
- 15_ عبايدية سارة ، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم 15-19 ، جامعة تبسة ، مجلة تشريعات البناء والتعمير، جامعة ابن خلدون تيارت ، الجزائر، العدد 03 ، سبتمبر 2017.
- 16_ عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، الجزائر، العدد 02، 25 جانفي 2015.
- 17_ عدمان مريزق، بوقلاشي عماد، دور الجماعات المحلية في ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني في الجزائر، مجلة الحقيقة، جامعة أدرار، الجزائر، العدد 22 ، سبتمبر 2012.
- 18_ عوابد شهرزاد ، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر ، العدد 05 ، مارس 2018.

- 19_ عوماري فاطمة الزهراء ، غيتاوي عبد القادر ، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري ، مجلة مخبر القانون والمجتمع ، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة ادرار، الجزائر ، العدد 02، ديسمبر 2018.
- 20_ عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات التعمير (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق جامعة الجبلالي اليابس سيدي بلعباس، الجزائر ، العدد 04 ، 2008.
- 21_ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر ، العدد 08 ، جوان 2005.
- 22_ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 03، فيفري 2008.
- 23_ عزري الزين، مزوزي كاهنة، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون رقم 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 34/35، مارس 2014.
- 24_ عليان بوزيان ، النظام العمراني العام في ظل قانون المنظم للترقية العقارية 04-11 ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الافاق - جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، الجزائر ، 2012.
- 25_ عميري احمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون تيارت . الجزائر، العدد 01 ، مارس 2017.

26_ عربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري ، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01 ، مارس 2017.

27 _ عشي علاء الدين، النظام القانوني للبلدية في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، العدد 02، ديسمبر 2012.

28_ صاليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة سكيكدة، الجزائر، العدد 06، نوفمبر 2010.

(4) _ الرسائل:

(أ) أطروحات دكتوراه:

1. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر ، السنة الجامعية 2015-2016.

2. مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب بالبليدة، جوان 2008

3. عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر ، السنة الجامعية 2015-2016.

4. عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 02 جوان 2007.

5. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.

6. تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017.

ب (رسائل الماجستير:

1 _ أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011.

2 _ بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، الجزائر، السنة الجامعية 2012-2013.

3 _ بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012.

- 4 كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً"، رسالة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012.
- 5 _ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية، 2011 / 2012.
- 6 _ عزار ساعد، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقاً لقانون 08-18، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر، الجزائر، كلية الحقوق 2013/2014.
- 7 _ عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1، يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2015/2016.
- 8 _ تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009، 2008.
- (ج) رسائل ماستر:
- 1 _ بن ناصر سامية، حدوش مليكة، الضبط الإداري في مجال العمران، رسالة ماستر، السنة الجامعية 2012 / 2013.
- 2 _ درودري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص قانون اذاري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2014_2015.

3 _ شرقي بسمة ، حيمي ربيحة ، دور الجماعات المحلية في مجال
التعمير ، رسالة ماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية،
الجزائر، السنة الجامعية 2013/2012 .

44	المطلب الثاني: سلطة رئيس البلدية في إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي
45	الفرع الأول: سلطة رئيس البلدية في اعداد وتحضير مخطط شغل الاراضي
50	الفرع الثاني : مصادقة رئيس المجلس الشعبي البلدي على مخطط شغل الاراضي
52	الفرع الثالث : سلطة رئيس البلدية في مراجعة مخطط شغل الأراضى
54	الفصل الثاني : اهمية القرارات الفردية في تنظيم التهيئة العمرانية على مستوى البلدية
54	المبحث الأول: الشهادات العمرانية كالية للحفاظ على النظام العام العمراني على مستوى البلدية
54	المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير
55	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
58	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة التعمير
58	الفرع الثالث : الشروط والاجراءات للحصول على شهادة التعمير
67	المطلب الثاني: مفهوم شهادة التقسيم
68	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم
70	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة التعمير
70	الفرع الثالث: الإجراءات والشروط المتعلقة بالحصول على شهادة التقسيم
72	الفرع الرابع: الشروط والإجراءات الواجب اتباعها للحصول على شهادة التقسيم
78	المطلب الثالث: مفهوم شهادة المطابقة
79	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
83	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة
89	الفرع الثالث: الشروط والاجراءات الواجب اتباعها للحصول على شهادة المطابقة
96	المبحث الثاني: الرخص العمرانية كالية للحفاظ على النظام العام العمراني على مستوى البلدية
96	المطلب الاول: مفهوم رخصة التجزئة
97	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
101	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

105	الفرع الثالث : الشروط والاجراءات الواجب اتباعها للحصول على رخصة التجزئة
114	المطلب الثاني : مفهوم رخصة البناء
114	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
119	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
122	الفرع الثالث : الشروط والاجراءات الواجب اتباعها للحصول على رخصة البناء
134	المطلب الثالث : مفهوم رخصة الهدم
135	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
137	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم
138	الفرع الثالث : الشروط والاجراءات الواجب اتباعها للحصول على رخصة الهدم
143	خاتمة
147	قائمة المراجع
161	الفهرس
164	الملاحق