



جامعة العربي التبسي تبسة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري بعنوان:

الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

إشراف الأستاذ:

صالح زمال

إعداد الطالب :

زروقي إسلام

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	د . بن طيبة صونية
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر - ب-	د . زمال صالح
ممتحنا	أستاذ محاضر - ب-	د . شعوة هلال

السنة الجامعية:

2022/2023



جامعة العربي التبسي تبسة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري بعنوان:

الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

إشراف الأستاذ:

صالح زمال

إعداد الطالب :

زروقي إسلام

أعضاء لجنة المناقشة:

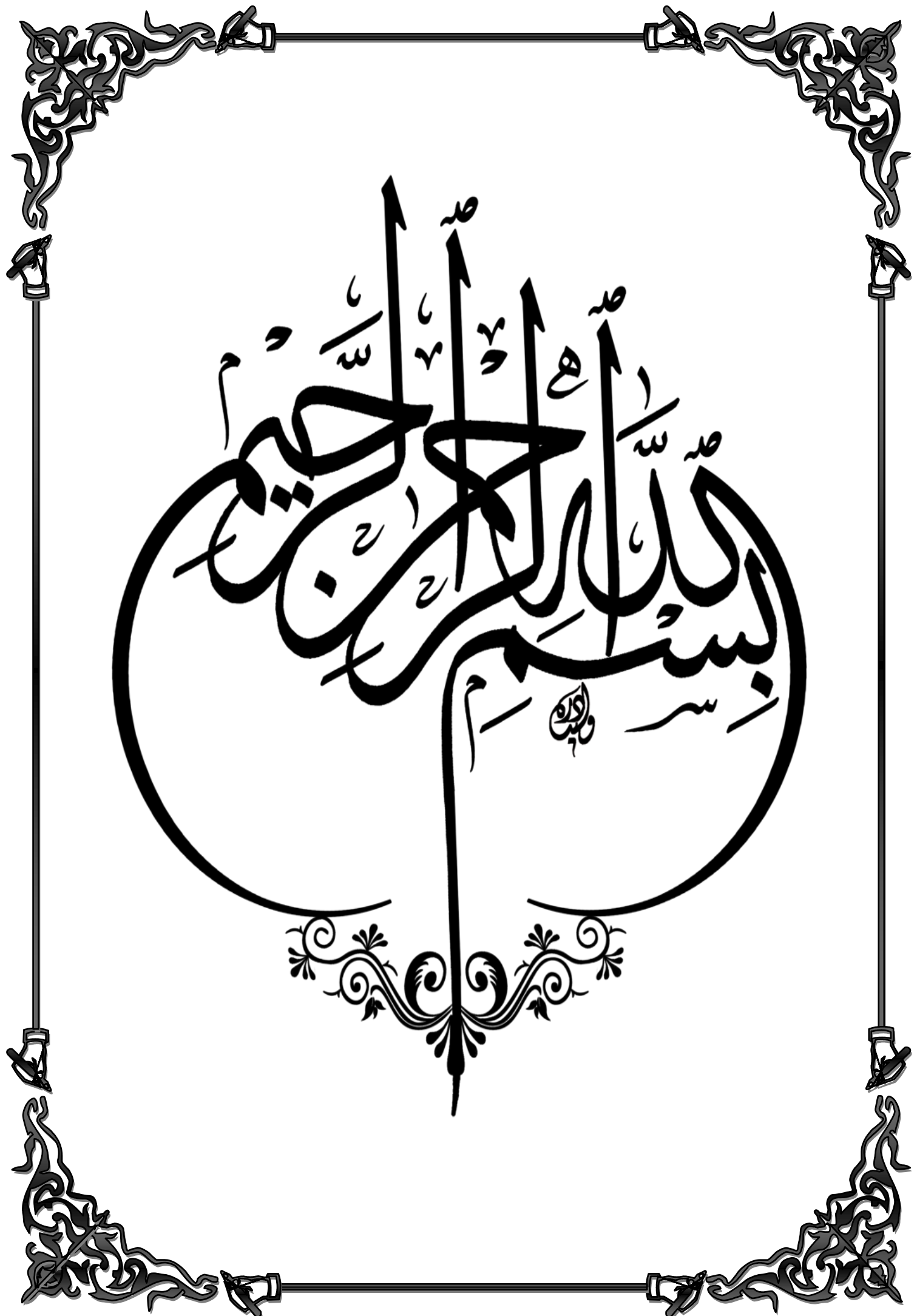
الصفة	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	د . بن طيبة صونية
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر - ب -	د . زمال صالح
ممتحنا	أستاذ محاضر - ب -	د . شعوة هلال

السنة الجامعية :

2022/2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في
هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر و عرفان

الحمد و الشكر لله أولاً و قبل كل شيء

يسرني أن أتقدم بشكري الخالص إلى الذي تكرم بقبوله الإشراف على هذا البحث الأستاذ الدكتور زمال صالح على ما قدمه لي من نصائح و توجيهات حاولت تطبيقها في إنجاز هذا العمل المتواضع.

كما أتقدم بخالص الشكر إلى كل الأساتذة الذين ساهموا في إثراء رصيدي المعرفي طيلة مشواري الدراسي.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى والدي أطال الله في عمرهما

إلى الإخوة الأعزاء

إلى كل الأساتذة و الزملاء بكلية الحقوق

قائمة المختصرات

د ط : دون طبعة

ط : طبعة

ص : صفحة

مقدمة

يعتبر العمران عبر مر العصور مظهرا من مظاهر الحضارة و معيارا مهما يعكس تطور و تقدم المجتمعات في مختلف المجالات، و بما أن العمران مرتبط بوجود الانسان الذي لا يمكن أن يعيش بمعزل عن المجتمع ، ظهرت التجمعات السكانية، و تزايدت النشاطات المتعلقة بالتعمير من تشييد و بناء و هدم في إطار ممارسة الفرد لحق التصرف في ملكيته العقارية، حيث يعتبر حق التصرف في الملكية العقارية من أهم الحقوق المقررة للأفراد التي اهتمت بها معظم الدساتير والتشريعات، عن طريق النص على احترامه وتكريسه، غير أن التسليم بمبدأ حرية تصرف المالك في ملكيته العقارية والقيام بمختلف الأنشطة العمرانية التي تحقق مصلحته الخاصة يؤدي بالضرورة إلى تعسفه بطريقة أو بأخرى، من خلال قيامه بمختلف الأنشطة العمرانية، دون مراعاة لما قد يسببه للغير من أضرار أو تشويه للنسيج العمراني، وعليه كان لزاما تدخل التشريعات لتنظيم هذه الأنشطة وضبطها وفقا لما يتماشى مع سياساتها العمرانية .

و الجزائر و كغيرها من الدول، و سعيا منها للمحافظة على الطابع الجمالي للمدن و محاربة ظاهرة العشوائية و الفوضوية في عمليات التعمير، قد أولت أهمية بالغة لقطاع العمران و البناء، يتضح ذلك من خلال تدخل المشرع الجزائري عن طريق جملة من القوانين و المراسيم التنفيذية التي توّطر النشاط العمراني، و تفرض شروط و قيود عليه في إطار وظيفة الضبط الإداري العمراني، بغية خلق التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة للمجتمع، حيث تضمنت هذه الأخيرة آليات لفرض الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية، كضمانة لإحترام قواعد العمران و تحقيق أهداف التنمية الحضرية المتمثلة في مجال عمراني يراعي سلامة حياة الإنسان من الأخطار الكبرى وضمان الصحة العامة، و المحافظة على البيئة، و على التراث الثقافي الموروث.

تبرز أهمية موضوع الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية انطلاقا من الدور الهام الذي يلعبه الضبط الإداري العمراني في إرساء التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة للمجتمع، صف إلى ذلك كونه من أهم المواضيع التي تحضى بإهتمام كبير من التشريع بالنظر إلى الكم الهائل من النصوص القانونية التي تضمنت تدخل الإدارة في التنظيم و الرقابة على

الأنشطة العمرانية، كما تظهر أهمية الموضوع أيضا من خلال التزايد المستمر للتجاوزات و المخالفات العمرانية في مختلف المدن الجزائرية، مما يستوجب التدخل لتقييد النشاط العمراني و تنظيمه .

أما عن دوافع اختيارنا لهذا الموضوع فراجع إلى أسباب موضوعية بدرجة أولى تتمثل في الاعتداءات المستمرة على قواعد التعمير وانتشار ظاهرة البناء الفوضوي والعشوائي الغير مدروس وما تشكله هذه الظاهرة من آثار سلبية على المجتمع .
أما عن الأسباب الشخصية فراجعة لكون الموضوع يندرج ضمن تخصص القانون العقاري الذي هو تخصصنا الدراسي .

و بناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية الآتية :

ماهي الآليات القانونية الممنوحة للإدارة في إطار ممارستها للضبط الإداري العمراني ؟

و من أجل الإحاطة بجميع أبعاد الموضوع إعتدنا على المنهج الوصفي في مناقشة آليات الرقابة الممنوحة للإدارة من خلال تعريفها و تبيان أهدافها و كذا المنهج التحليلي من خلال تحليل ما جاء في النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

أما بالنسبة لأهداف دراستنا فتتمثل في التعرف على آليات و صلاحيات تدخل الإدارة في الرقابة على الأنشطة العمرانية كسلطة للضبط الإداري غايتها الحفاظ على النظام العام العمراني، و كذا إبراز مدى فاعلية هذه الآليات و الصلاحيات في تنظيم النشاط العمراني و تحسين المظهر الجمالي للتجمعات السكانية.

ولقد تعددت الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع نذكر منها ما يلي :

أطروحة دكتوراه بعنوان الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري لدكتور عبان عبد الغني التي تطرق من خلالها إلى الرقابة الإدارية و القضائية، حيث جاء الباب الأول بعنوان

الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية في ما كان عنوان الباب الثاني الرقابة القضائية على

الأنشطة العمرانية، ليتوصل الباحث من خلالها إلى عدة نتائج نذكر منها :

- أن غياب الرقابة الفعالة على الأنشطة العمرانية من أهم المشاكل المطروحة في الجزائر سواء

عند منح العقود العمرانية أو بعدها

- أنه على الرغم من تواجد العديد من الجهات الإدارية المختصة بعمليات الرقابة على الأنشطة

العمرانية إلا أنها تبقى دون المستوى المطلوب لوضع حد للتجاوزات العمرانية وضبط النشاط

العمراني.

كذلك أطروحة دكتوراه بعنوان رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع

الجزائري لدكتورة مسعودة دبراسو، و التي تناولت من خلالها آليات الرقابة على عمليات التهيئة

والتعمير، حيث جاء عنوان الباب الأول بعنوان آليات الرقابة القبلية على عمليات التهيئة والتعمير

فيما جاء الباب الثاني بعنوان آليات الرقابة البعدية على عمليات التهيئة والتعمير لتتوصل في

الأخير إلى عدة نتائج نذكر منها :

- أن المشرع لم يورد حالات يمكن أن ترفض أو تتحفظ فيها الجهات المعنية بالمصادقة النهائية

على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و ماهي الإجراءات الواجب إتخاذها في حالتي الرفض أو

التحفظ

- لم يتطرق المشرع الإجراءات الواجب إتخاذها في حالة وجود تعارض بين نتائج الإستشارة و

نتائج الاستقصاء العمومي و الاقتراحات التي جاء بها.

و لعل ما يميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقتين، محاولتنا الإشارة ولو بشكل موجز إلى

البنائات المعنية بالتسوية وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البنائات غير

المطابقة لرخصة البناء المسلمة، نظرا لكون موضوع تسوية البنائات و إتمام إنجازها متشعب

يستحق إفراده بدراسة كاملة .

و لا يكاد بحث أن يخلو من الصعوبات حيث تمكن صعوبة البحث بالنسبة إلى هذا الموضوع في

كثرة النصوص القوانين التي نظمت موضوع الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية و تشعبها.

و للإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين، حيث تناولنا من خلال الفصل الأول الضبط الإداري العمراني عن طريق مخططات التهيئة العمرانية و الذي بدوره قسم إلى مبحثين، حيث خصصنا المبحث الأول لدراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فيما خصصنا المبحث الثاني لدراسة مخطط شغل الأراضي .

بينما جاء الفصل الثاني بعنوان الضبط الإداري العمراني عن طريق الرخص و الشهادات العمرانية و الذي قسم بدوره إلى مبحثين، خصصنا المبحث الأول لدراسة الرخص العمرانية أما المبحث الثاني فلدراسة الشهادات العمرانية.

الفصل الأول :

الضبط الإداري العمراني عن طريق مخططات
التهيئة العمرانية

تعتبر عمليات التعمير والبناء التي تتم بصفة عشوائية من أكبر التحديات التي تواجه المدن، وبهدف الحد من تجاوزات البناء الفوضوي والعشوائي وتأثيراته السلبية، سن المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية التي تضمنت آليات لتأطير الأنشطة العمرانية والضبط المجالي للعمران.

ومن بين الآليات القانونية التي تسعى من خلالها الدولة لفرض الرقابة الإدارية على المجال العمراني وتسييره، وكذا ضبط الأنشطة العمرانية آلية التخطيط العمراني، التي تتجسد في ما جاء به القانون 90-29 المعدل والمتمم¹، بوضعه مخططين هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، حيث يعتبران أدوات قانونية تهتم بالمجال الحضري، سواء بما يتضمنه من توضيح التوجهات الكبرى عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الأراضي، كما يعد هذين المخططين بعد المصادقة عليهما حجة قانونية في مواجهة الغير.

وعليه فإن مخططات التهيئة والتعمير واحدة من الآليات التي يمكن استخدامها للرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية، كونها تعكس إرادة وتوجه المشرع إلى تنظيم الأنشطة العمرانية عن طريق توجيه التوسع العمراني ومراقبته، وهو ما سنتطرق إليه من خلال هذا الفصل.

1 - القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02/12/1990

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة من أدوات التعمير التي جاءت من أجل تأطير الأنشطة العمرانية، إذ يعد من الوسائل التي تعتمد عليها الإدارة في تنظيم المجال العمراني و تنمية التجمعات الحضرية، و لقد تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 29-90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والنصوص التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به والمعدل والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317¹

وعليه سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المطلب الأول، بينما سنخصص المطلب الثاني لدراسة الإطار الإجرائي لهذا المخطط.

المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن البحث في الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يستوجب منا دراسة مفهوم هذا المخطط، ومن ثم التعرف على محتواه وكذا التطرق إلى أقسامه وهو ما سيتم من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب نص المادة 16 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير كما يلي "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو

1 - المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01/06/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11/09/2005.

البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

من خلال هذا التعريف يمكن أن نستنتج أن المخطط الوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وثيقة تعميمية تهدف إلى التخطيط والتنظيم العام للتنمية العمرانية، كما يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.¹

فهذا المخطط يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وهو من ناحية أخرى يترجم إنشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية، وبالنظر إلى هذه الأهمية، أوجب المشرع لزاماً أن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي وتحت مسؤوليته.²

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن إستخلاص أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال إستقراء أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة المادة 11 منه، و المعدلة بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، في المادة 04 منه، حيث من خلالها حدد المشرع مجموعة الأهداف المرجوة من إعداد المخطط و التي تتمثل في ما يلي:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقاً من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتماداً على مخططات التنمية.³

1- زهرة أبرياش، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2018/2019، ص: 173.

2- عبد الله لعويجي، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص: 257.

3- المادة 11 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

- تحديد شروط عقلانية لاستعمال المجال ويهدف إلى استغلال عقلائي والمثالي للموارد الاقتصادية.
- تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التداخل مع النسيج العمراني.
- تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة.¹
- يحدد توقعات التعمير وقواعده.
- يهدف إلى تحديد المناطق الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معاً، كما يقوم بتحديد المساحات الخضراء التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها وإبراز قيمتها أيضاً.
- يهدف إلى تعريف وتصنيف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق .
- كما يهدف إلى تحديد الأغراض العامة المخصصة للأراضي وتعيين المواقع: المناطق الغابية والزراعية، المناطق السكنية وكثافتها، المناطق الصناعية والتجارية والسياحية.²
- يحدد التجهيزات الجماعية الكبرى، كشبكة الطرق الرئيسية بحيث يبرز خطوط مرور الطرق، وكذا تحديد منشآت ذات المنفعة العمومية، كالمؤسسات الصحية والرياضية والتعليمية.³
- كما يحدد هذا المخطط الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق.
- يحدد محيطات الحماية المتعلقة بالمناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية.⁴

1- المادة 18 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

2- زهرة أبرياش، المرجع السابق، ص: 174.

3- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01/06/1991 والمعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11/09/2005 والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 01/04/2012.

4- المادة 4 من القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15/08/2004.

كما يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تقسيم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة، وهي: القطاعات المعمرة، قطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، والقطاعات غير القابلة للتعمير.

والقطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لإستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاث الأولى من القطاعات المحددة أعلاه، المسماة بقطاعات التعمير.¹

أولا : القطاعات المعمرة

وتشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية، كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

كما تشمل أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها.²

فهي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا وسط المدينة وفي أحيائها القديمة، وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء مرتفعة جدا بسبب كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات المتواجدة بها.³

ثانيا : القطاعات المبرمجة للتعمير

القطاعات المبرمجة للتعمير هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات، حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.⁴

1- المادة 19 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

2- المادة 20 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

3- مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص إدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، السنة الجامعية 2020/2021، ص: 18.

4- المادة 21 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

تتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي الواقعة داخل هذه القطاعات، وبالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لإنتشار البناء الفوضوي الذي يخلق المدن ويمنعها من التوسع العمراني العادي، لذا كانت هذه القطاعات المبرمجة كقطاعات حساسة تتطلب العناية الكبيرة من الإدارة، وبالأخص في مجال المراقبة الإدارية لأشغال البناء التي تسهر عليها شرطة العمران.¹

ثالثا : قطاعات التعمير المستقبلية

وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها دائما في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

كل الأراضي المتواجدة في هذا القطاع خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الأخير في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وتمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، كذلك التعديلات والإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخص في هذه القطاعات بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للإستعمال الفلاحي، ويرخص بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية، وكذلك يرخص بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية و المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.²

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجال هذه القطاعات يطبق مقاييس تصحيحية بهدف صيانة وحماية الجهود المستقبلية للتهيئة والتعمير كرقابة سابقة في ذلك.³

1- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2016/2015، ص: 18.

2- المادة 22 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

3- عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط 1، دار قانة، الجزائر، 2011، ص: 24.

رابعاً: القطاعات غير القابلة للتعمير

هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء المنصوص عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات¹، وهي تشمل أيضا قطاعات الإقليم العمراني غير معد للتعمير بنظر لخصوصيتها، ومثالها:

1- الأراضي الفلاحية العالية الخصوبة.

2- الإستغلالات المنجمية.

3- المناطق ذات الطبيعة العالية كالغابات الوطنية والحضائر الطبيعية.

4- بعض المناطق الساحلية الحساسة.

غير أن هذا لا يعني بالضرورة أن البناء على هذه المناطق غير القابلة للبناء محرم تماماً، وإنما يمكن لمستغل الأراضي الفلاحية مثلاً تشييد البناية الضرورية للاستغلال الزراعي أي ذات العلاقة بالنشاط الفلاحي، أو حاجته للسكن في تلك المناطق، وهي تدخل ضمن حقوق البناء الضعيفة.

ويدخل ضمن القطاعات غير قابلة للتعمير أيضا الأراضي المعرضة للأخطار والكوارث الطبيعية المنصوص عليها في قانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث.²

1- المادة 23 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

2- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2018/2019، ص: 107.

- القانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84 المؤرخة في 29/12/2004.

الفرع الثالث : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

جاء محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، في الفصل الثالث وتحديدا نص المادة 17 منه حيث يتكون من:

أولا : التقرير التوجيهي

يعد هذا التقرير الخطوة الأولى لإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولذلك فهو تقرير تمهيدي يوضح الحالة الواقعية للبلدية أو عدة بلديات يشملها المخطط، كما يعمل على تحديد نمط التهيئة المقترح بما يتماشى مع التوجهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية¹، ويشمل ما يلي:

- 1 - تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

- 2 - قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.²

ثانيا : التقنين التنظيمي

يعد التقنين التنظيمي المذكور بموجب الفقرة الثانية من نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 سالف الذكر القواعد الأساسية، التي من خلالها يتم تحديد الارتقاقات ومعامل شغل الأراضي، بإضافة لمجال تدخل مخطط شغل الأراضي، حيث يحضر في بعض المناطق البناء والتعمير، وأحيانا يتم فقط تحديده بشروط وإجراءات خاصة، لتشمل بذلك رقابة الإدارة على أشغال التهيئة والتعمير أيضا الساحل، إذ اشترط المشرع بموجب نص المادة 45 من القانون رقم 90-29 المذكور المحافظة فيه على المساحات من خلال عملية التوسع العمراني.³

1- عايذة ديرم، المرجع السابق، ص: 28.

2- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

3- عايذة ديرم، المرجع السابق، ص: 29.

فالتقنين التنظيمي يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات المنصوص عليها في المواد من 20 إلى 23 من القانون 90-29 (القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير قابلة للتعمير)¹، حيث يبين ما يلي:

1- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 المتعلق بحماية الساحل و تميمينه.²

2- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

3- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انشاؤها.

4- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

5- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها.

6- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة، والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتميع والانهيارات والفيضانات.

7- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

8- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

1- عبان عبد الغني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2018/2017، ص: 29.

2- القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 يتعلق بحماية الساحل و تميمينه، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 2002/02/12.

9- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

10- يحدد، فضلا عن ذلك، شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب كما هي واردة في الفصل الرابع من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.¹

ثالثا : الوثائق البيانية

وهي تجسيد تقني لما جاء به المخطط² وتتكون من المخططات التالية:

1- مخطط الواقع القائم: يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

2- مخطط التهيئة، ويبين الحدود التالية: القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير، كما هو محدد في قانون رقم 90-29، وبعض أجزاء الأرض منها الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، ومساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

3- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

4- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال مياه الشرب والتطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

5- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.

تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة، كما تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

2- حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مجلة التعمير و البناء، العدد الأول، مارس 2017، ص: 51.

ننوه إلى أن تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.¹

المطلب الثاني: الإطار الإجرائي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تشرط التشريعات الخاصة التهيئة والتعمير لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إتباع قواعد وإجراءات معينة، ومراحل لا يمكن تجاوزها، تتلخص في كفاءات إعداد وتحضير المخطط، ثم إجراءات عرضه للاستقصاء العمومي وإجراءات المصادقة عليه، وفي حالات استثنائية إمكانية تعديله.

فهذه الإجراءات الواجبة الإتباع لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي حدد إجراءات إعداده والمصادقة عليه، وحسب المادة 24 من القانون رقم 90-29، فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير.

ويتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، أما إذا كان المخطط يخص أكثر من بلدية فيكون الإشراف على إعداده من طرف المجلس التنسيقي للمجالس الشعبية للبلديات المعنية.²

وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم عبر المراحل الأساسية التالية:

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

2- إقاولي المولودة ولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل القانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، المجلد 50، العدد 5، ماي 2013، ص: 241.

الفرع الأول: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه

أولاً: مرحلة التحضير والإعداد

1- إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية المعنية: إعمالاً للمبدأ العام المنصوص عليه بموجب المادة 24 من القانون 90-29 بأنه يجب أن تغطي كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير¹، فإن إعداد هذا المخطط يتم عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي إذا كان المخطط يخص بلدية واحدة أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إذا كان يخص أكثر من بلدية.²

حيث يتم إجراء المداولة بناء على دراسة تقييمية للوضعية الراهنة للوسط العمراني من خلال :

- دراسة طبيعية تبرز الخصائص الطبوغرافية للبلدية.
- دراسة الوضعية الديمغرافية من مواليد ووفيات وهجرة إضافة لمناصب الشغل.
- تحليل الإطار المبني حيث تتم دراسة نوعية البنايات إضافة إلى كمية التجهيزات الاجتماعية والثقافية وكذا النشاطات الاقتصادية وتشخيص إمكانات الهياكل القاعدية.³

ويجب أن تبين هذه المداولة ما يأتي :

- التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة، أو مخطط التنمية بالنسبة الى التراب المقصود.
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

1- المادة 25 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

2- المادة 25 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

3- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014/2015، ص: 94.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90-29 التي استوجبت أن يتضمن المخطط التوجيهي المشاريع ذات المصلحة الوطنية.¹

2- تبليغ المداولة: عقب إجراء مداولة المجلس الشعبي البلدي بخصوص مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً يتضمن هذه المداولة، كما يجب أن تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليه، في حين ينشر على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية لمدة شهر واحد، وبالموازاة مع ذلك يبلغ هذا القرار إلى كل من رؤساء الغرفة التجارية والفلاحية، بمعية رؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية.

وتمنح لهذه الأخيرة مهلة 15 يوماً من تاريخ تسلمها للتبليغ، لإبداء رغبتها في المشاركة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم المشاركة في ذلك.³

3- إصدار قرار يتضمن قائمة الجهات التي طلبت استشارتها: بعد انتهاء هذه المهلة المحددة بـ 15 يوماً، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات، التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁴

وبالرجوع إلى نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم نجد أنها حددت الهيئات والإدارات العمومية التي تستشار وجوبا بعد انقضاء مهلة 15 يوم المنصوص عليها في المادة 7 من نفس المرسوم والمتمثلة في:

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

2- تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص: 115.

3- المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم.

4- إقلولي المولودة ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص: 244.

أ- الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية: وهي على التوالي: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، الصناعة وترقية الاستثمار.

ب- بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي: توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، الضبط العقاري

ومن ثم ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى هذه المادة¹، وتمنح لها مهلة 60 يوما من أجل إبداء آرائها وملاحظاتها، وفي حالة عدم الرد خلال هذه المدة اعتبر رأيها موافقا لما جاء في مشروع المخطط.²

ثانيا : مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد الانتهاء من المرحلة إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تأتي المرحلة الثانية ألا وهي مرحلة الإستقصاء العمومي، والتي تبدأ بصدور قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بإجراء الاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما، حيث يحدد هذا القرار ما يلي:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.³

1- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

2- المادة 9 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

3- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

وينشر هذا القرار طيلة مدة الإستقصاء على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما تبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.¹

ويتولى مهمة التحقيق كما سبق وأن أشرنا من خلال نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177-91 المعدل والمتمم، المفوض المحقق من خلال تلقي الاعتراضات المقدمة من طرف المؤسسات أو المواطنين حول اختيارات المخطط التوجيهي سواء كتابيا أو شفويا، ويتم تدوين الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.²

بعد انتهاء مدة الإستقصاء العمومي والمحدد بـ 45 يوما، يقوم المفوض المحقق أو المفوضين المحققين في أجل 15 يوما الموالية، بإعداد محضر قفل الإستقصاء الذي يرسل إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء وإستنتاجاته.³

ثالثا : مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد الإجراءات التحضيرية للمخطط التوجيهي يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويتكون من الوثائق التالية.⁴

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177.⁵

1- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 177-91 المعدل والمتمم.

2- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص: 100.

3- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 177-91 المعدل والمتمم.

4- عيان عبد الغني، المرجع السابق، ص: 35.

5- الفقرة 2 المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177-91 المعدل والمتمم.

وبحسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، يرسل هذا الملف مصحوبا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه بمداولة في المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا، وذلك من أجل تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.¹

ليتم بعدها المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما أشارت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم و عملا بنص المادة 27 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

حيث تختلف الهيئة المختصة بالمصادقة على المخطط بحسب أهمية البلدية المعنية أو البلديات التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، فتتم المصادقة:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناءا على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف فأكثر.³

وفي الأخير يتم تبليغ المخطط التوجيهي المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور إلى الجهات الآتية:

1- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم .

2- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 101.

3- الفقرة 1 المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

- الوزير المكلف بالتعمير .
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية.¹

وبمجرد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة والأفراد، والذي ستبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيما بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية، ولا يمكن أن تسلم أية رخصة أو شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

الفرع الثاني : مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

على الرغم من أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد أداة للتخطيط العمراني على الأمد الطويل، إلا أنه قد تحدث تغيرات في متطلبات المشاريع حضرية، لذا أجاز قانون التعمير مراجعته من أجل أن يتلائم مع المتطلبات المستجدة في الساحة العمرانية.³

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

2- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص: 28.

3- عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص: 31.

إلا أن إجازة القانون لمراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليست بصفة مطلقة؛ حيث قيد المشرع تعديل هذا الأخير بأسباب محددة و هو ما جاء في نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، والتي نصت على أنه لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب التي جاء ذكرها في نص المادة 28 فقرة 1 من قانون 90-29، المعدل والمتمم¹، والتي تتمثل فيما يلي:

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المذكورة في المادة 19 في طريق الإشباع.
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط بما يجعل مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعينة لها²، أي أن ما أنجز على أرض الواقع أصبح لا يستجيب لاحتياجات الأفراد والمحيط، مما يحتم برمجة مشاريع جديدة لتدارك النقص القائم من خلال مراجعة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.³

ويصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الاشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴، بمعنى أن المشرع الجزائري جعل المصادقة على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس إجراءات إعداده والمصادقة عليه لأول مرة.

المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تعميم ذات طابع تفصيلي كونه الآلية التنظيمية التي تعمل على ترجمة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمرجع الذي على أساسه يتم منح مختلف الرخص و الشهادات العمرانية.

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

2- الفقرة 1 المادة 28 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

3- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص: 73.

4- الفقرة 2 المادة 28 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

ولقد نظم المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في القسم الثاني بعنوان "أدوات التعمير" في المواد من 31 إلى المادة 38، وأما إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها فقد حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم.

وعليه سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي في المطلب الأول بينما سنخصص المطلب الثاني لدراسة الإطار الإجرائي لهذا المخطط.

المطلب الأول : الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي

إن البحث في الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي يستوجب منا دراسة مفهوم هذا المخطط، ومن ثم التعرف على محتواه وكذا التطرق إلى أقسامه، وهو ما سيتم من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي بموجب الفقرة الأولى من نص المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم كآلاتي "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء".¹

وعليه فإن مخطط شغل الأراضي، وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

ويعتبر مخطط شغل الأراضي من أهم آليات تجسيد أهداف قانون التعمير، وباستقراء المادة 31 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يمكن أن تعريفه على أنه "أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يتم بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى بلدية أو

1- المادة 31 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

2- بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000، ص: 69.

جزء منها، تحدد فيها وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء ارتفاعات الشوارع، النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".¹

ويعرف مخطط شغل الأراضي أيضا بأنه وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي إلى مناطق (zones) ، كما يبين حسب المناطق القواعد المتعلقة بحقوق البناء، و يبين بالتدقيق حقوق استعمال و شغل الأرض.²

كما يعرف على أنه إحدى الوثائق الإدارية والتقنية للتخطيط العمراني بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض، ومخططات شغل الأراضي لها هدف أولي يتمثل في تحديد بطريقة دقيقة القوانين المتعلقة بكل تجزئة، وكذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البنىات والكثافات التي هي القواعد التي يمكن تطبيقها احتماليا، بتموضع الأماكن المخصصة من أجل إنشاء التجهيزات وحماية المساحات والأماكن الطبيعية والفلاحية.³

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي

حسب نص المادة 31 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، فإن مخطط شغل الأراضي يضبط ويحدد بصفة مفصلة ما يلي:

- قواعد وحقوق البناء واستعمال الأراضي بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية. الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

1- بزغيش بويكر، مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، 2018، ص: 652.

2- نورة منصور، المرجع السابق، ص: 29.

3- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011/2012، ص: 30.

- تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء.
- أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة.
- تخطيطات ومميزات طرق المرور والارتفاقات.
- الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها تجديدها وإصلاحها.
- مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.¹
- نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، التي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك اجال إنجازها.²
- الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للزلازل والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء، كذلك المعرضة للأخطار التكنولوجية.
- مساحات الحماية والارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية.³

1- المادة 31 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

2- مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص: 55.

3- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01/06/1991 والمعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 18-189 المؤرخ في 15/07/2018، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 18/07/2018 .

- كما يهدف مخطط شغل الأراضي بالأخص إلى تقسيم القطاعات إلى مناطق، بالإضافة إلى تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.

1- تقسيم القطاعات إلى مناطق:

أ- **المناطق العمرانية:** وهي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة، و لو لم يتم استلامها، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمومية عليها، ويرمز لها بالحرف اللاتيني (U)، على أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية، وهذا حسب وخصوصية نشاط كل منطقة منها مثل منطقة المراكز التاريخية، منطقة معدة للبناء الذاتي، أو تلك المعدة للنشاطات الحرفية أو الصناعية أو غيرها.¹

ب- **المناطق الطبيعية:** هي تلك المناطق التي تتعدم فيها التجهيزات العمومية أو توجد بصفة ضئيلة جداً، ويحرم البناء عليها فهي تشمل المناطق الواجب المحافظة عليها مثل تلك المناطق التي يحدد مخطط شغل الأراضي بصفة عامة شروط البناء فيها، أو يمنع بصفة نهائية البناء عليها، وهي المناطق التي تتمتع بمميزات و ثروات طبيعية وثقافية بارزة أو مناطق فلاحية ذات الجودة والمردود العالي، أو المعرضة لظواهر طبيعية تشكل خطراً في حالة البناء عليها دون إحترام الإجراءات والشروط الخاصة بالبناء، ويرمز لهذه المناطق بحرف N.²

ويتم تقسيم القطاعات إلى مناطق من أجل تسهيل عملية الرقابة بتحديد القابلة للبناء عليها، والتي يتم حظر ذلك في نطاقها وكذا الواجب حمايتها.³

2- **وضع معاملات لاستغلال الأراضي:** يمكن تحديد عدد المعاملات المعروفة في ظل التشريع الجزائري بموجب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم

1- مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص: 56.

2- تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص: 125.

3- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص: 109.

أ- معامل شغل الأرض (C.O.S) Coefficient D'occupation Des Sol : يعبر عنه بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطعة الأرض تساوي واحد ذلك بنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وهو ما يطلق عليه حسب نص المادة الكثافة القصوى للبناءات، وتشير الفقرة الثانية من نفس المادة إلى أن الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم.¹

ويختص بالمساحات المعدة للسكن فقط دون غيرها، ويختلف مع اختلاف الوجهة المخصصة للمباني إذا كانت للسكن أو التجارة أو غيرها، فقد اعتبره المختصون في المجال العمراني الوسيلة التشجيعية للتعمير في بعض المناطق القابلة للتعمير أكثر من المناطق غير قابلة للتعمير أو مناطق التعمير المستقبلية.²

ب- معامل ما يؤخذ من الأرض (C.E.S) Coefficient D'emprise Au Sol : معامل ما يؤخذ من الأرض أو معامل الاستيلاء على الأرض، وقد أشارت إليه نفس المادة المحددة لمعامل شغل الأرض وهو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبنى، والقصد من إنشاء هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء على إنشاء مساحات خضراء في واجهة البناية المراد إنجازها.³

الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتشكل مخطط شغل الأراضي كما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318⁴ من لائحة تنظيمية، مصحوبة بمجموعة الوثائق البيانية وهي كالتالي:

- 1- المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 26/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة 01/06/1991
- 2- تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص: 126.
- 3- تكواشت كمال، الإليات القانونية لحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008، ص: 92.
- 4 - المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 11/09/2005

1- **لائحة التنظيم:** تتضمن لائحة التنظيم كما هو مذكور في المادة 18 سالفه الذكر على مايلي:

أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

ب - القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وكذا وجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض وبمقياس الأراضي التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض، وكذا معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة، هذا مع مراعاة الأحكام المطبقة على كل من الساحل والأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة والأقاليم الطبيعية والثقافية البارزة.

ج- شروط استخدام الأراضي بالنسبة لكل من:

- المنافذ والطرق.
- وصول الشبكات إليها.
- خصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية عقارية واحدة.
- ارتفاع المباني.

د- تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وكذا الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك التي يقع إنجازها على عاتق الجماعات المحلية هذا مع تحديد أجال إنجازها.¹

2- **الوثائق البيانية:** إضافة إلى ما سبق ذكره يتضمن مخطط شغل الأراضي مجموعة من الوثائق البيانية؛ وهي عبارة عن تجسيد تقني لما تضمنته لائحة التنظيم من قواعد وأحكام بمختلف

1- إقلولي المولودة ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص: 252، 253.

المقاييس، حيث تتضمن جملة من المخططات أقرتها المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 فيما يلي :

أ- مخطط بيان الموضع (بمقاس 2000/1 أو 500/1).

ب - مخطط طبوغرافي (بمقاس 500/1 أو 1000/1).

ج - خارطة (بمقاس 500/1 أو 1000/1) تحدد:

- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات البيوتقنية للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي.
- مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط¹.

د- مخطط الواقع القائم (بمقاس 500/1 أو 1000/1) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

هـ- مخطط تهيئة عامة (بمقاس 500/1 أو 1000/1) يحدد المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

1- المادة 3 من المرسوم التنفيذي 05-318 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-178.

والمخطط مخطط التركيب العمراني (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم، مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.¹

وباستثناء مخطط بيان الموقع فإن جميع المخططات المذكورة وجوبا، بمقياس 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.²

المطلب الثاني : الإطار الإجرائي لمخطط شغل الأراضي

لقد حدد قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب أحكام المواد من 34 إلى 38 منه، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.

حيث أنه بموجب نص المادة 34 من القانون 90-29 المعدل والمتمم فإن كل بلدية من التراب الوطني أو جزء منها مجبرة على تغطية مجالها بمخطط شغل الأراضي، كما يشترط المرسوم التنفيذي 91-178 الذي سبق وأن أشرنا إليه إتباع مجموعة من الإجراءات في إطار إعداده، والتي تمر عبر مراحل أساسية تتمثل في مرحلة الإعداد والتحضير ثم مرحلة الاستقصاء العمومي ومرحلة المصادقة، وهو ما سنتطرق إليه من خلال هذا المطلب بالإضافة إلى إمكانية مراجعة المخطط وتعديله.

الفرع الأول : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

حسب المرسوم التنفيذي 91-178 فإنه لإعداد مخطط شغل الأراضي يجب إتباع إجراءات معينة والمرور بثلاث مراحل أساسية تبدأ بمرحلة التحضير والإعداد ثم مرحلة الإستقصاء العمومي لتنتهي في الأخير بالمصادقة على المخطط .

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.

2- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

أولاً : مرحلة التحضير والإعداد

1- إعداد المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية: تكون المبادرة بمشروع مخطط شغل الأراضي من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن إعداده وتحت مسؤوليته¹، بحسب أحكام المادة 34 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، وتتم الموافقة هذا المشروع عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية إذا كان يشمل عدة بلديات²، بحسب المادة 35 من نفس القانون.

وحددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مضمون هذه المداولة كما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعدادها وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.
- بياناً لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية، و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي³.

2- **تبليغ المداولة:** بعدها مباشرة يتم تبليغ الوالي المختص إقليمياً بمداولة المجلس الشعبي البلدي للبلدية أو البلديات المعنية باعتبار الوالي هو المختص بالمصادقة على المخطط، ويتم نشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس أو المجالس الشعبية المعنية، حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم⁴.

3- **إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي:** ليصدر بعد ذلك القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، الذي قد يضم مجموعة من بلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو جزء من بلدية، وذلك استناداً إلى

1- المادة 34 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

2- المادة 35 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

3- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

4- المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

ملف يتكون من: مذكرة تقديم - المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي - المداولة المتعلقة به.¹

ويصدر القرار عن الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة أو عن الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.²

4 - إصدار قرار يتضمن قائمة الجهات التي طلبت إستشارتها: يمكن الإشارة إلى أنه بإمكان رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، إذا كان المخطط يشمل تراب بلدية أو عدة بلديات.³

إلا أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.⁴

وعليه يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو البلديات المعنية أو المؤسسة المشتركة بمتابعة الدراسات وجمع الآراء، في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية و الجمعيات.⁵

حيث تقوم هذه الأخيرة بإطلاع بعض الهيئات والمصالح الادارية والعمومية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، وهناك هيئات تستشار اختياريا وأخرى وجوبيا.

1- سماح فارة، قانون التهيئة والتعمير "محاضرات أقيمت إلى طلبة السنة الثانية ماستر قانون عام"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2020/2019، ص: 41.

2- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

3- زغلامي نعيمة، النظام القانوني لمدينة الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص إدارة و مالية عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، 2023/2022، ص: 83.

4- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

5- زغلامي نعيمة، المرجع نفسه، ص: 83

أ- الهيئات المستشارة وجوبا:

1- الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية وهي: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات.¹

كما استحدثت المشرع مصالح أخرى ألزم باستشارتها وهي : البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة²، مصلحة الصناعة و ترقية الاستثمارات.³

2- الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على المستوى المحلي: وهي: توزيع الطاقة - النقل - توزيع الماء⁴، كما استحدثت المشرع مصالح أخرى ألزم باستشارتها وهي مصلحة الضبط العقاري.⁵

ب - الهيئات المستشارة اختياريا: يقوم المبادرون بإطلاع بعض الهيئات والمصالح الإدارية والعمومية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي والممثلين في: رؤساء غرف التجارة - رؤساء غرف الفلاحة - رؤساء الجمعيات المحلية - رؤساء المنظمات المهنية.

ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي.⁶

وبعد التعرف على الجهات التي طلبت استشارتها بشأن مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح المعنية بذلك.

1- الفقرة 2 المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

2- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 05-318 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-178.

3- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في 05/04/2012 يتم المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 11/04/2012

4- الفقرة 3 المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم .

5- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 12-166 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-178.

6- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص: 118

وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة، ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة اعتبر سكوتها موافقة ضمنية.¹

ثانيا : مرحلة الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 60 يوما، يعدل بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي، ثم يصادق عليه عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، ثم يوضع تحت تصرف الجمهور ويصبح نافذ بعد 60 يوما من وضعه تحت تصرفه.²

وفي هذا الشأن يصدر قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية يتضمن ما يلي:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها .
- يحدد كفايات إجراء التحقيق العمومي.³

ينشر قرار عرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.⁴

1- دليمي عبد الله، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على الطابع العمراني للمدينة وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2021/2020، ص: 136

2- سماح فارة، المرجع السابق، ص: 41

3- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

4- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة، أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.¹

يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية، يوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققين²، ثم يقوم هذا الأخير خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.³

ثالثا : مرحلة المصادقة

بعد انتهاء مرحلة الاستقصاء العمومي يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا، وذلك من أجل إبداء رأيه وملاحظاته في آجال 30 يوم من تاريخ استلامه للملف، وإذا انقضت المهلة المحددة دون يقوم الوالي بإبداء رأيه وملاحظاته حول مخطط شغل الأراضي اعتبر رأيه موافقة.⁴

ليقوم بعد ذلك المجلس الشعبي البلدي بالمصادقة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي، وذلك عن طريق مداولة مع الاخذ برأي الوالي وملاحظاته بعين الاعتبار.⁵

ومن ثم يتم تبليغ مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه إلى الجهات الآتية:

- الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليميا
- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

1- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

2- الفقرة 1 المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

3- الفقرة 2 المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

4- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

5- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

- الغرف التجارية.

- الغرف الفلاحية.¹

ليوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه في الأخير تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه ما يلي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.²

الفرع الثاني : مراجعة مخطط شغل الأراضي و تعديله

نصت المادة 33 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه لا تخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل، إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة.³

وبالتالي فإنه ما عدا هذه الحالة لا يمكن تعديل أو مراجعة مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه مراجعة جزئية أو كلية⁴ إلا بالشروط التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

2- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

3- المادة 33 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

4- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم .

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.¹

وعليه فإذا وجدت أحد هذه الأسباب أو المبررات يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي بنفس الأشكال المتبعة في إعداده، وذلك عن طريق مداولة تبلغ للوالي مصحوبة بتقرير يثبت المبررات الداعية الى ذلك مع وجوب استشارة الوالي أو الولاية المختصين إقليميا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليميا، لتمكين الوالي من ممارسة مهمة الرقابة على مشروعاته ومطابقته للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا تحقيقه للقواعد الضرورية لتنظيم التعمير.

أما تعديل مخطط شغل الأراضي فقد نصت المادة 36 فقرة 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير، على أنه يعدل بعد التحقيق العمومي ويأخذ في الحسبان خلاصات التحقيق العمومي، ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، وما يؤخذ على المشرع الجزائري أنه لم يحدد حالات التعديل مثلما حدد حالات المراجعة في المادة 37 المذكورة أعلاه.²

1- المادة 37 من القانون 90-29 المعدل والمتمم .

2 عيان عبد الغني، المرجع السابق، ص 51

خلاصة الفصل الأول :

مما سبق نلخص أن المشرع الجزائري ورغبة منه في تنظيم الأنشطة العمرانية والمجال العمراني، والحد من التجاوزات التي تشكل اعتداء على الطابع الجمالي للمدن، قد أقر أدوات من شأنها فرض الرقابة الإدارية على هاته الأنشطة، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

حيث تهدف هذه الأدوات أساسا إلى ضبط قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير لإقليم بلدية من جهة، وشغل الأراضي شغلا راشدا وكثيفا في إطار المحافظة على الأراضي من كل ظواهر الاعتداء وترقيتها.

ولقد ألزم القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير وتحت مسؤولية رئيس البلدية يشكل أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ويبين القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير.

كما ألزم القانون البلدية بوضع مخطط شغل الأراضي الذي يحدد حقوق استخدام الأراضي لكل قطاع، الكمية الدنيا للبناء والقصى المسموح بها، قواعد المظهر الخارجي، المساحات العمومية الخضراء، الارتفاقات والأراضي الفلاحية.

وتتضح أهمية الرقابة من خلال التوفيق بين المصلحة العامة للمجتمع و المصلحة الخاصة للأفراد في إستغلال ملكياتهم العقارية، لضمان عدم التعسف في استعمال هذا الحق وإحترام حقوق الغير، وهو ما عمل عليه المشرع الجزائري من خلال تنظيم إجراءات تحضير وإعداد مخططات التهيئة والتعمير وجعلها في إطار قانوني، حتى تكون هذه الأخيرة عند المصادقة عليها واضحة المعالم مراعية لمتطلبات المصلحة العامة.

الفصل الثاني :

الضبط الإداري العمراني عن طريق الرخص
والشهادات العمرانية

من أجل ضمان إحترام التوجهات العمرانية وضع التشريع الجزائري آليات تعمل على تجسيد أدوات التهيئة والتعمير، تتمثل في عقود التعمير أو الرخص و الشهادات العمرانية التي تهدف إلى تنظيم العمران و فرض الرقابة على الأنشطة العمرانية، سواء كانت سابقة للنشاط العمراني والتي تتم مثلا عن طريق رخصة البناء، أو رقابة لاحقة للنشاط العمراني كالتي تتم عن طريق شهادة المطابقة.

وبذلك يكون المشرع قد مكن الإدارة من مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية من خلال هذه الرخص والشهادات، ومنه أداء دورها في ضبط هذه الأنشطة وتأطيرها، حيث أن إحترام مضمون هاته الرخص والشهادات يغني السلطات المعنية عن إتباع إجراءات ردية يصعب في الغالب تطبيقها.

ولقد نظم المشرع الجزائري الرخص والشهادات العمرانية من خلال الفصل الخامس من قانون التهيئة والتعمير 90-29،¹ وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير² وتسليمها والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.³

تتمثل الرخص العمرانية في كل من رخصة البناء، رخصة الهدم ورخصة التجزئة، أما الشهادات العمرانية فتتمثل في شهادة التعمير، شهادة المطابقة وشهادة التقسيم و قابلية الاستغلال، و هو ما سنتطرق إليه من خلال هذا الفصل حيث خصصنا المبحث الأول للرخص العمرانية في ما خصصنا المبحث الثاني للشهادات العمرانية.

1 - القانون 90-29 المعدل والمتمم.

2- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 المؤرخة في 12/02/2015 .

3- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01/06/1991 .

المبحث الأول: الرخص العمرانية

تعد الرخص العمرانية من بين وسائل الضبط الإداري العمراني، ومن أهم التصرفات الإدارية الانفرادية التي تعبر عن تنظيم نشاط عمراني معين بإرادة السلطة الإدارية، والتي تهدف إلى تقييد حريات الأفراد بما يحقق النظام العام، كما تعتبر من بين الآليات القانونية التي منحها المشرع للإدارة من أجل الرقابة على الأنشطة المتعلقة بالتعمير وضبط التغيير في النسيج العمراني.

ولقد نص المشرع الجزائري على هذه الرخص بموجب نص المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ونظمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعليه سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى النظام القانوني للرخص العمرانية النصوص عليها بموجب القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19 والمتمثلة في رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم.

المطلب الأول : النظام القانوني لرخصة البناء

يعتبر حق الملكية من بين أهم الحقوق العينية الأصلية، الذي يمنح لصاحبه سلطة كاملة على ملكيته، إلا أن هذا الحق غير مطلق وترد عليه مجموعة من القيود القانونية، فتقرض المصلحة العامة على المالك ممارسة حق البناء وفقا لشروط وإجراءات معينة، نظمها المشرع الجزائري من خلال نصوص قانون التهيئة والتعمير، حيث فرض على كل من يرغب في القيام بعمليات البناء والتشييد أن يحصل على رخصة البناء.¹

1- بن شرف نسيمة، علالي نصيرة، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة القانون و العلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02، سبتمبر 2022، ص 630

الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تعتبر رخصة البناء أداة للرقابة السابقة على عمليات البناء، حيث تسمح بالتحقق من مطابقة مشروع البناء لقواعد التعمير، ومن خلال هذا الفرع سنحاول التعرف على هذه الرخصة من خلال التطرق إلى تعريفها وطبيعتها القانونية ومن ثم أهدافها.

أولا : تعريف رخصة البناء

1- التعريف القانوني: لم يعطي المشرع الجزائري تعريف لرخصة البناء فلم يعرفها قانون 90-29 المعدل والمتمم، ولا المرسوم التنفيذي 15-19 بل اكتفى بتبيان الأعمال المتعلقة بالبناء، فقد حدد المشرع الجزائري الأعمال المعنية بالبناء، وهذا في نص المادة 52 من قانون 90-29، حيث اشترط الحصول مسبقا على رخصة البناء من الإدارة قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة، وترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود يمس المظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة واستثنى الحصول على هذه الرخصة البناءات والمشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني.¹

2- التعريف الفقهي: عرف الدكتور محمد الصغير بعلي رخصة البناء على أنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران".²

كما عرفها الدكتور عزري الزين "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".¹

1- حجوج كلثوم، الرقابة على رخص و شهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2018/12/18، ص: 76

2- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، المجلد 1، العدد 1، مارس 2007، ص: 18

وعرفت أيضا على أنها " قرار اداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه ".²

من ما سبق يمكن تعريف رخصة البناء على أنها قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مخولة قانونا يتضمن ترخيصا للقيام بالأعمال المعنية بالبناء، والمحددة بنص المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ثانيا : الطبيعة القانونية لرخصة البناء

يمكن تكييف رخصة البناء من الناحية القانونية، على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية³، ويعرف القرار الإداري على أنه " كل عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة إحدى الجهات الإدارية المختصة ويحدث آثار قانونية بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم ".⁴

حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية إذ أنها:

1- تصرف قانوني: رخصة البناء تصرف صادرا بقصد وإرادة ترتيب أثر قانوني حيث تكون ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن ترتب أثرا حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات.

2- صادرة عن سلطة عامة: إن مصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة، مرافق عامة سواء كانت أجهزة و هياكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة، أي الأجهزة و التنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية، وهو الحال بالنسبة لرخصة البناء إذ أنها تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو لا مركزية.

1- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، فيفري 2008، ص:

12

2- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص: 62

3- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص: 18

4- عمار عوابدي، ديروس في القانون الإداري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص: 215

3- صادرة بالإرادة المنفردة: تصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة، طبقاً لصلاحياتها القانونية، حيث يشكل طلب المعنى إلا سبباً وبعثاً على إصدارها، وهكذا فإن إصدار وتسليم رخصة البناء إنما يتطلب ويستلزم توافر الأركان الشكلية والموضوعية اللازمة لصحة أي قرار إداري وهي المحل أو الموضوع، الإختصاص، الشكل والإجراءات، والهدف أو الغاية.¹

ثالثاً : أهداف رخصة البناء

يمكن حصر أهداف رخصة البناء فيما يلي:

- هي أداة لمراقبة مدى احترام مخطط التهيئة والتعمير وكذا مخططات شغل الأراضي واحترام المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.
- تساهم في عملية الرقابة القبلية والبعدية على البناءات الجديدة التي تم تشييدها والبناءات التي تم إعادة هياكلها الخارجية وتجديدها.
- تعتبر رخصة البناء من الوسائل الهامة في تنظيم البناءات وتأطير التطور العمراني.
- رخصة البناء آلية من آليات تنفيذ مخطط شغل الأراضي، فلا يمكن أن يرخص للبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي.²

الفرع الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة البناء

يشترط إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، هذه الإجراءات جاءت ضمن قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

1- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص: 19

2- دليمي عبد الله، المرجع السابق، ص: 165

أولا : طلب رخصة البناء

1- الأحكام المتعلقة بصفة طالب رخصة البناء: نصت المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"، غير أنه بصور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، خرج المشرع الجزائري عن المبدأ المكرس في المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير السابقة الذكر، ولم يعد يقتصر حق البناء على المالك فقط، وإنما فتح المجال أمام كل شاغل قانوني للعقار محل رخصة البناء من أجل طلب هذه الأخيرة بشرط أن يثبت علاقته القانونية بهذا العقار، وذلك من خلال نص المادة 42 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السابق الذكر، والتي جاء مضمونها "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم و التوقيع عليه".¹

2 - الأحكام المتعلقة بالأشغال المستوجبة لرخصة البناء: بالرجوع لنص المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أنها تشترط استصدار رخصة البناء بالنسبة للأشغال المتمثلة في تشييد البنايات الجديدة، مهما كان إستعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة والتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.²

إلا أنه ومن خلال نص المادة 53 من نفس القانون استثنى المشرع الجزائري إصدار رخصة البناء بالنسبة للبنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي اشترط التشريع بالنسبة

1- بن شرف نسيمة، علالي نصيرة، المرجع السابق، ص: 631

2- المادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم .

لهذه الأخيرة أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.¹

3- الأحكام المتعلقة بملف رخصة البناء :

- أ- تكوين ملف طلب رخصة البناء: يتضمن ملف رخصة البناء العديد من الوثائق التي يغلب عليها الطابع التقني، إذ أن طالب الرخصة ينبغي أن يدعم طلبه بوثائق تثبت صفته وقد حددتها المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهي إما:
- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
 - أو توكيل حسب الحاجة، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو النيابة.
 - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.²

بالإضافة إلى الوثائق التي تثبت صفة طالب رخصة البناء، يرفق الطلب بالملفات الآتية:

- الملف الإداري:** يتضمن مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة - قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء أو توسيع المؤسسات المصنفة - شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزئة برخصة تجزئة.³
- ملف الهندسة المعمارية:** ويتضمن: مخطط الموقع - مخطط الكتلة - التصاميم المختلفة للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية - مذكرة تتضمن الكشف

1- المادة 53 من القانون 90-29 المعدل والمتمم .

2- بن طيبة صونية، مطبوعة بيداغوجية تتضمن مجموعة المحاضرات المقدمة لطلبة السنة أولى ماستر بعنوان محاضرات في

التهيئة والتعمير، تخصص قانون عقاري، 2020/2021، ص: 51، 52

3- الفقرة الأولى المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

الوصفي والتقديري لأشغال و آجال الإنجاز- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.¹

الملف التقني: باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن ما يلي: عدد العمال وطاقة استقبال المحل - طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بمياه الشرب وشبكة التطهير والتهوية - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة - وصف مختصر لهيئات انتاج و تحويل وتخزين المواد الأولية والمنتجات المصنعة - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاثات الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري والمؤسسات المستقبلية للجمهور .

2- دراسة الهندسة المدنية وتتضمن ما يلي: تقرير يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يتضمن تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية وكذا توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل - تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.²

ب- إيداع ملف طلب رخصة البناء: تعد مرحلة إيداع ملف طلب المرحلة الأولى في معالجة الملف لدى السلطة المختصة التي تمكن من مراقبة مدى استيفاء الطلب للوثائق المكونة للملف وتتضمن هذه المرحلة بوجود وثائق تثبت صفة المعني، وكذا الوثائق المتعلقة أو الخاصة بالبناء.³

1- الفقرة الثانية المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

2- الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

3- حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص: 88

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاثة (03) نسخ بالنسبة لمشاريع
البنائات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج
إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.¹
يسجل تاريخ الإيداع بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد
التحقق من الوثائق المكونة للملف.²

ثانيا : تحضير و دراسة طلب رخصة البناء

بعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود
قطعة الأرض يقوم هذا الأخير بإرساله إلى الجهة المختصة بتحضير والتحقق في طلب
رخصة البناء .

1 - تحضير طلب رخصة البناء : جاء في نص المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 على
أن تحضير الطلب يتناول مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في
حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها
تطبيق الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

حيث ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنائات المبرمجة ونوعها ومحل
إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار
توجيهات التعمير والارتقاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية
والخاصة الموجودة أو المبرمجة، كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية
والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة
والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.³

1- الفقرة الأولى المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .
2- الفقرة الثانية المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم .
3- المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم سابق الذكر .

2- دراسة طلب رخصة البناء: تتم دراسة ملف طلب رخصة البناء في آجال محددة وبحسب الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.

أ- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: فإن الدراسة تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، فعلى رئيس مجلس شعبي البلدي إرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية التي ذكرت في نص المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، وهذا لإبداء رأيها في مدة 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب وعلى شباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلب رخصة البناء في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ الطلب.

وقد يدرس الشباك الوحيد للولاية ملف الطلب المودع لدى البلدية في حالة إذا كان مخطط شغل الأراضي لم يراجع بعد.¹

ب- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران: في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب، مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية، قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

وقد أسند المشرع مهمة الفصل في الطلبات في هذه الحالة للشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله، وذلك في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف.²

1- حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص: 92

2- بن شرف نسيمة، علالي نصيرة، المرجع السابق، ص: 633

ثالثا : إصدار قرار رخصة البناء

1- منح رخصة البناء :

أ- قرار منح رخصة البناء بتحفظ: إن منح رخصة البناء مع التحفظ هو في واقع الأمر قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء مع تعديل جزئي له، من أجل جعله متناسقا مع التنظيم العمراني للبلدية، وهو ما تطرقت إليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، كالبيانات المزمع إنشائها والتي تمس بأهمية المناظر الطبيعية والمعالم الأثرية ففي هذه الحالة على الإدارة نكر أوجه التحفظ والتقييد بها.

ب- قرار منح رخصة البناء بإلزام: إن منح رخصة البناء مع الإلزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته أو موقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة، حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على ما يلي "يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والاتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البيانات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة"¹.

2- رفض منح رخصة البناء: كما يمكن للسلطة المختصة بإصدار القرار ان ترفض منح رخصة البناء إذا كان المشروع المتعلق بها مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو في طور المصادقة عليه، أو البناء في أرض مجزأة غير مطابقة لتوجيهات رخصة التجزئة²، وهو ما أكدته نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.

1- ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة تشريعات البناء و التعمير، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص: 267

- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01/06/1991 .

2- بن طيبة صونية، المرجع السابق، ص: 55، 56

3 - قرار تأجيل رخصة البناء : يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه وذلك عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصيص ولا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة طبقاً لنص المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

أما في حالة السكوت وعدم الرد يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً إدارياً مقابل وصل إيداع لدى الولاية وتكون في هذه الحالة مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خلال 15 يوماً أو يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمارة في حالة عدم الرد وهي بدورها تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب أو بالرفض المبرر في أجل 15، كما يمكنه رفع دعوى قضائية.¹

المطلب الثاني: النظام القانوني لرخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة إحدى أدوات الرقابة الممنوحة للإدارة لفرض رقابتها على كل عملية تجزئة لملكية عقارية، وهو ما سنتعرف عليه من خلال هذا المطلب بالتطرق إلى مفهومها ومن ثم الإجراءات المتعلقة بها من طلبها إلى غاية صدور قرار بشأنها.

الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة

رخصة التجزئة من بين القرارات المتعلقة بعقود التعمير، ودورها لا يقل أهمية عن رخصة البناء في الرقابة وتنظيم المجال العمراني، وللبحث مفهوم هذه الرخصة وجب التطرق إلى تعريفها وطبيعتها القانونية وكذا أهدافها.

1- مؤذن مامون، مطبوعة بيداغوجية بعنوان محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص الدولة والمؤسسات، 2021/2020، ص: 85

أولاً : تعريف رخصة التجزئة

عرفت رخصة التجزئة بأنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية الى عدة حصص بغرض اقامة بنايات عليها كما أن القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹ في المادة 02 الفقرة 08 عرفها كما يلي "التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"، وبما أن رخصة التجزئة تعتبر كآلية رقابية مسبقة فإنها تصدر من جهة مختصة وتخضع الى ترخيص إداري مسبق بحيث يضمن حفظ النظام العام العمراني.²

كما عرفت على أنها " قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية".³

ثانياً : الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة

تصدر رخصة التجزئة في شكل قرار عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية أو الوزير المكلف بالعمران مثلما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 كجهات إدارية مختصة بإيرادتهم المنفردة محدثة أثرا قانونيا يتمثل في تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو عدة قطع.

ومن ثم فرخصة التجزئة هي قرار إداري بالنظر إلى توافر شروط وعناصر القرار الإداري فيها، فهي صادرة عن سلطة إدارية وإيرادتها المنفردة محدثة اثرا قانونيا بذاتها.¹

1 - القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03/08/2008

2- زوامبية عبد النور، بن خشبية أمباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 04، ديسمبر 2022، ص: 789

3- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص: 43

ثالثا : أهداف رخصة التجزئة

تتجلى أهداف رخصة التجزئة في العناصر التالية :

- ضمان عدم التعدي على ملكية الغير وحماية حقوقهم.
- رخصة التجزئة هي وسيلة لإعلام الإدارة بالتغيرات التي تطرأ على الملكية العقارية، فعملية إيجار وبيع أي قطعة أرضية موضوع التجزئة يخضع لضرورة الحصول على شهادة استغلال تسلمها الإدارة.
- رخصة التجزئة هي أداة للرقابة على مدى مطابقة التجزئة مع أدوات التهيئة والتعمير وقواعدها، كما تعتبر من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها وتشكل عسبا رئيسيا في أدائها للخدمة العمومية.
- بمقتضى رخصة التجزئة يتمكن صاحب الرخصة من الاستفادة من أعمال التوصيل بالمرافق والتجهيزات العمومية الجماعية كمياه الشرب وقنوات الصرف الصحي وأنابيب الكهرباء والغاز.²

الفرع الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة التجزئة

إن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع من قطع أرضية، بل تتطلب إجراءات وشروط ينبغي للمستفيد منها أن يقوم بتحضيرها، ولهذا تتطلب عملية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة المرور بإجراءات للحفاظ على موجبات المصلحة العامة العمرانية³

1- عبان عبد الغني، المرجع السابق، ص: 88، 87

2- وكواك الشريف، مطبوعة بيداغوجية بعنوان قانون التهيئة والتعمير، محاضرات ألقيت على طلبية السنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، 2022/2021، ص: 41

3- الصادق بن عزة، دور الإدارة في تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2012/2011، ص: 104

أولا : طلب رخصة التجزئة

1- صفة طالب رخصة التجزئة: بالرجوع لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أن المشرع قد حصر صفة طالب رخصة التجزئة في المالك أو موكله، كما اشترط تدعيما لطلبه بأن يرفق بنسخة من عقد الملكية أو التوكيل، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا المالك أو الموكل شخصا معنويا.¹

2- الوثائق المرفقة بطلب رخصة التجزئة: يرفق الطلب بالملف التالي:

أ - مخطط الموقع .

ب- التصاميم الرشيديّة تشتمل على البيانات التالية: حدود القطعة الأرضية - منحنيات المستوى و سطح التسوية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة - تحديد القطع الأرضة المبرمجة مع رسم مختلف الشبكات - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتقافات الخاصة - موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني.

ج- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة للتخلص من كل أنواع المخلفات المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.

د- مذكرة تشتمل على البيانات التالية: قائمة القطع الأرضة ومساحتها - نوع مختلف أشكال شغل الأراضي - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تليبتها - طبيعة الإرتقاقات و الاضرار المحتملة - دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء - دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

هـ- برنامج الأشغال.

و- دفتر الشروط.²

1- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

2- الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران والمدينة <https://www.mhuv.gov.dz/> ، تاريخ الإطلاع 28/04/2023

3- إيداع طلب رخصة التجزئة: يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، ويحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.¹

ثانيا : تحضير و دراسة طلب رخصة التجزئة

1- تحضير طلب رخصة التجزئة: يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به، ويتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية.²

وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء و الموافقات التي بعدها الأشخاص العموميون و المصالح المعنية، و التي تلزم على تقديم استشارتها خلال 15 يوما من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، في حالة سكوت يعتبر رأيا بالموافقة، ويمكن للمصلحة المختصة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية.³

2 - دراسة طلب رخصة التجزئة: تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المتعلقة برخصة البناء، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس

1- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

2- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

3- سماح فارة، المرجع السابق، ص: 55

المجلس الشعبي البلدي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.¹

تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية بنفس الأشكال المتعلقة برخصة البناء، في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف 04 نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.²

ثالثاً: إصدار قرار رخصة التجزئة

1- الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة:

- يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة:
- للمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
 - للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.
 - للمشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

ويكون تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي المنتدب في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها بالنسبة لذات المشاريع، وعليه في هذه الحالة تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة

1- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

2- الفقرة 01 و 02 المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

البناء، أما بقية المشاريع فيكون اختصاص تسليم رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

وبالتالي فإنه تم سحب الاختصاص من الوزير المكلف بالعمران لصالح الوالي في المشاريع ذات الأهمية الوطنية، وعليه يتم تسليم رخصة التجزئة بموجب قرار صادر من الوالي أو الوالي المنتدب أو رئيس المجلس الشعبي البلدي كل في مجال اختصاصه المحدد قانوناً.²

2- القرار المتضمن رخصة التجزئة:

أ- منح رخصة التجزئة: بتوافر مجموع الشروط المنصوص عليها قانوناً تقوم الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب، حيث يبلغ القرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والمقاطعة الإدارية، مرفقاً بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة الشباك الوحيد المختص على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة، مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها، من طرف:

- مصالح التعمير على مستوى البلدية، في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب.
- المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.³

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ 2020/11/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19، جريدة رسمية عدد 71، المؤرخة في 2020/12/02.

2- سماح فارة، المرجع السابق، ص: 57

3- الفقرة 4 المادة 22 من المرسوم التنفيذي 20-342 .

وتسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً حسب الحالة، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها يكون تسليم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن الوالي المنتدب.¹

ويحدد هذا القرار التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد أجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.²

توضع نسخة من الملف مؤشراً عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة³، وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية أو بأرشفيف المقاطعة الإدارية⁴، وتحفظ نسخة أخيرة مؤشراً عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.⁵

ينشر قرار رخصة التجزئة مرفقاً بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.⁶

ب- رفض منح رخصة التجزئة: حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم حالة رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة التجزئة، إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ويكون الرفض وجوبياً، وتكون للإدارة السلطة التقديرية في الرفض بصيغة جوازية، إذا كانت التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي

1- الفقرة 1 و 2 المادة 22 من المرسوم التنفيذي 20-342 .

2- الفقرة 3 المادة 22 من المرسوم التنفيذي 20-342 .

3- الفقرة 5 المادة 22 من المرسوم التنفيذي 20-342 .

4- الفقرة 6 المادة 22 من المرسوم التنفيذي 20-342 .

5- الفقرة 7 المادة 22 من المرسوم التنفيذي 20-342 .

6- الفقرة 8 المادة 22 من المرسوم التنفيذي 20-342 .

ج- تأجيل البت في رخصة التجزئة: إذا كانت أدوات التعمير في طور الإعداد يكون للإدارة وفق سلطاتها أن تأجل منح رخصة التجزئة خلال مدة سنة طبقا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، يتم الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من القانون 90-29 المعدل المتمم بالقانون 04-05 السالف الذكر.¹

أما في حالة السكوت وعدم الرد في الآجال المحددة يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا إداريا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة وفي هذه الحالة، يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر 15 يوما، كما يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفقا للتشريع المعمول به.²

المطلب الثالث : النظام القانوني لرخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم إحدى آليات الضبط الإداري العمراني التي تتميز بالطابع الوقائي بالنظر إلى أهدافها، حيث اشترط المشرع الجزائري هذه الرخصة من أجل وضع عملية الهدم في إطارها القانوني الصحيح.

الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم تجسيد للرقابة الإدارية السابقة للنشاط العمراني، حيث انها رخصة إجبارية يلتزم الأفراد بطلبها قبل الشروع في عمليات الهدم الواردة على العقارات المبنية المحمية بموجب أحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي،³ ومن خلال هذا الفرع سنتطرق إلى تعريفها و طبيعتها القانونية ومن ثم أهدافها.

1- مؤذن مامون، المرجع السابق، ص: 106

2- المادة 31 من المرسوم التنفيذي 20-342 .

3 - القانون 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في

17/06/1998

أولاً : تعريف رخصة الهدم

قبل التطرق لتعريف رخصة الهدم لا بد من تحديد معنى الهدم أولاً، ويقصد به إزالة المباني القائمة حتى سطح الأرض سواء كان كلياً أو جزئياً وسواء كانت المنشآت سليمة أو آيلة للسقوط.

كما يقصد بهدم البناء هو إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعد له.¹

أما بالنسبة لرخصة الهدم فلم يتطرق المشرع إلى تعريفها بل اكتفى بالإشارة إلى إنها شرط ضروري للقيام بأشغال الهدم، سواء كانت كلية أو جزئية بالنسبة للبنىات المحمية بأحكام القانون 04-08.²

ولقد عرفت رخصة الهدم على أنها "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"³، كما عرفت على أنها "من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه".⁴

وتختلف رخصة الهدم عن قرار الهدم الذي هو عبارة عن قرار إداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانوناً، والتي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء طبقاً لما نصت عليه المادة 76 مكرر 3 من القانون 90-29.⁵

1- بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر، جانفي

2017، ص: 114

2- المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

3- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص: 57

4- نورة منصور، المرجع السابق، ص: 54

5- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، أفريل 2009، ص: 227

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

على اعتبار أنه لا يمكن القيام بعملية الهدم في إطار قانوني دون صدور قرار إداري عن رئيس المجلس الشعبي البلدي كجهة مختصة بإصدار هذا القرار، وعلى اعتبار أنه لا يمكن الترخيص بإذن شفوي أو قرار غير مستوف للشروط والأشكال القانونية، فالطبيعة القانونية لرخصة الهدم هي قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرادته المنفردة محدثا أثرا قانونيا وهو هدم البناء كليا أو جزئيا فكل عناصر القرار الإداري متوافرة فيها ومن ثم فرخصة الهدم هي قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة يكون مضمونه إزالة كل أو جزء من بناية، حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن رخصة الهدم تسلم في شكل قرار.¹

ثالثا : أهداف رخصة الهدم

تتلخص أهداف رخصة الهدم في القضاء على البنايات الفوضوية المخالفة لقواعد التعمير وكذا البنايات الآيلة للسقوط التي تشكل خطرا على أصحابها وعلى البنايات المجاورة لها، كما يمكن بواسطتها المحافظة على المناطق التاريخية المعمارية الثقافية والطبيعية والسياحية سواء كانت مناطق مصنفة أو في طريق التصنيف، باعتبار أن البنايات الواقعة في هذه المناطق ملكا عاما لجميع المواطنين.

إضافة إلى حماية حقوق الجوار عن طريق حماية البنايات المجاورة للبنائية المطلوب هدمها إذا كانت سندا لها، وتحقيق رقابة الإدارة على البنايات المبنية والنشاطات العمرانية وتجنب إلحاق الضرر بالغير عند القيام بعملية الهدم²

1- عيان عبد الغني، المرجع السابق، ص: 99

2- وكواك الشريف، المرجع السابق، ص: 45

الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لرخصة الهدم

حتى تسلم رخصة الهدم لابد من توفر شروط معينة واتباع إجراءات قانونية، تضمنها المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وكذلك القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

أولا : طلب رخصة الهدم

1- صفة طالب رخصة الهدم: حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 صفة طالب رخصة الهدم في ثلاث أصناف وهم المالك، الوكيل والهيئة العمومية المخصصة لها البناية، فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلبا للترخيص بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته إما بعقد الملكية أو شهادة الحيازة، على اعتبار المادة السابقة الذكر مددت من نطاق إثبات الملكية ليشمل شهادة الحيازة، ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية بموجب، وهذا متى كان المالك أو الموكل شخص طبيعي، أما إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي فعليه إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي، وأخيرا الهيئة العمومية المختصة مع تقديمها نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.¹

2- الوثائق المرفقة بطلب رخصة الهدم: بالإضافة للوثائق التي تثبت صفة طالب رخصة

الهدم يجب أن يرفق طلب رخصة الهدم بالوثائق التالية :

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخططا للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

1- بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الخامس، مارس 2018،

- محضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة و هذا عندما تتواجد البناية على بعد ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة .

- مخطط مراحل الهدم وأجالها
- مخططا على سلم 1/100 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹

3- إيداع طلب رخصة الهدم: بعد تكوين ملف طلب رخصة الهدم يرسل الطلب والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية. ويسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في نفس اليوم.²

ومن ثم على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم³، ولعل الهدف من ذلك إعلام الغير بمشروع الهدم وتمكين المواطنين من الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وذلك بتقديم عريضة الاعتراض التي يجب أن تكون مدعمة بتسبيب أو بوثائق قانونية تبرر هذا الاعتراض.⁴

ثانيا : تحضير و دراسة طلب رخصة الهدم

يحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلب الرخصة بنفس طريقة التحضير لرخصة البناء والتجزئة، وهذا حسب المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19، ويحدد أجل

1- الفقرة 2 المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .
2- المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .
3- المادة 80 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .
4- المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ ايداع ملف الطلب وهذا حسب المادة 75 من نفس المرسوم.¹

وفي سبيل إستكمال التحقيق تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة الهدم الآراء والموافقات طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، حيث تقوم باستشارة الأشخاص العمومية والمصالح المعنية بالمشروع وتمنح لهم أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ويجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة، ولم يحدد التنظيم موقف تلك المصالح المستشارة في حالة السكوت إن كان موافقة ضمنية أم لا مثلما فعل مع رخصتي البناء والتجزئة، كما يجب في كل الحالات على الأشخاص العموميين والمصالح التي تمت استشارتها، إرجاع الملف المرفق بطلب الرأي في الآجال نفسها.²

ثالثا: إصدار قرار رخصة الهدم

1- الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم: حصر المشرع الجزائري الجهة المخولة لإصدار رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد أخذ رأي الشباك الوحيد الموجود على مستوى البلدي، وبالتالي فقد استبعد المشرع الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص على الرغم من انه منحهما الاختصاص في رخصة البناء والتجزئة، على اعتبار أن عملية الهدم قد تكون اخطر من الرخص السابقة خاصة اذا تعلق الامر بمبان ذات أهمية.³

1- بن طيبة صونية، المرجع السابق، ص: 64

2- برييح محي الدين، المرجع السابق، ص: 107 و 108

3- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص: 93

2- القرار المتضمن رخصة الهدم:

أ- **قرار منح رخصة الهدم:** بالنسبة لقرار الموافقة فقد نص القانون على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة لسقوط، ويمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الموافقة بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، وبمجرد توفر الشروط القانونية يصدر القرار، كذلك يمكن أن يصدر رأياً بالموافقة أي منح الرخصة مع تحفظات دون ذكر محتوى هذه التحفظات بشرط أن يكون الرأي معللاً، وفي كلتا الحالتين سواء كان رأي أو قرار وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغه الى صاحب طلب رخصة الهدم.¹

ب- **رفض منح رخصة الهدم:** يمكن للسلطة الإدارية المختصة بمنح رخصة الهدم كهيئة للرقابة رفض منح هذه الرخصة، شريطة أن يكون قرار الرفض هذا مسبب ومعلل تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ويفترض أن تكون أسباب الرفض مستخلصة من مضمون أحكام قانون التهيئة والتعمير نذكر من بينها:

- الأسباب التي ترجع لطبيعة المنطقة بحيث يكون السبب معماري بحث يتعلق بحماية التراث المعماري والتاريخي.
- يمكن أن يتجسد سبب الرفض في أن البناية المراد هدمها تعد بمثابة سند للبنىات المجاورة لها، ما يستدعي بالهيئة المكلفة بدراسة الطلب التريث في الفصل في الطلب إلا بعد الموازنة بين مختلف المصالح المتضادة لأصحاب البنايات تجسيدا للمبادئ المتضمنة في القانون المدني على رأسها عدم التعسف في إستعمال السلطة، ومبدأ تجنب مضار الجوار.
- كما يمكن أن يكون السبب تقني متعلق بالبناية أو بالوسائل المزمع استخدامها في عملية الهدم²

1- بن طيبة صونية، المرجع السابق، ص: 65

2- تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص: 293

ج- حالة سكوت الإدارة: مكن المشرع صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية، في هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما.

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما بإمكانه رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.¹

1- المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

المبحث الثاني : الشهادات العمرانية

رغبة من المشرع في تعزيز دور الإدارة في ضبط الأنشطة العمرانية، وضع إلى جانب الرخص العمرانية التي سبق وأن تطرقنا إليها آلية أخرى للرقابة تتمثل في الشهادات الإدارية العمرانية، وذلك بهدف وضع أي نشاط عمراني في إطار قانوني، ولقد نص المشرع على هذه الشهادات في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم والقانون 90-29.

وعليه سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى النظام القانوني للشهادات العمرانية المتمثلة في شهادة التعمير، شهادة المطابقة وشهادة التقسيم.

المطلب الأول : النظام القانوني لشهادة التعمير

نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير في قانون التهيئة والتعمير من خلال نص المادة 51 منه، وكذا نصوص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 والذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لشهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من آليات الرقابة الإدارية السابقة لعمليات البناء قصد ضبط هذا النشاط، حيث انها تمكن طالبها من التعرف على حقوقه في البناء، والارتقاقات التي تخضع لها الأرض المعنية بعملية البناء.

وعليه سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف هذه الشهادة و طبيعتها القانونية وكذا أهدافها .

أولا : تعريف شهادة التعمير

عرفها المشرع الجزائري على أنها "الوثيقة التي تسلم ببناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتقاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية

المعنية"¹، أما بالنسبة للتعريفات الفقهية فقد عرفت على أنها شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك.²

كما عرفت أيضا على أنها وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها لأرض المعنية، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض.³

ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

بمراجعة النصوص القانونية المتضمنة شهادة التعمير نجد أن المشرع الجزائري اعتبر أن شهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة إدارية تحمل مجموعة معلومات تبين حقوق البناء والارتفاقات الخاضعة لها الأرض المعنية، ومن ثم فهي ليست برخصة إدارية لكونها لا تخول المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني، كما أنه لا يمكن اعتبار شهادة التعمير قرارا إداريا على الرغم من حملها أوصاف القرار الإداري كونها صادرة عن مرفق عام وصادرة بالإرادة المنفردة للإدارة، إلا أنها لا تحدث ولا ترتب أي أثر قانوني فهي وثيقة معلومات فحسب.⁴

ثالثا: أهمية شهادة التعمير

تكمن أهمية شهادة التعمير أساسا فيما يلي:

- إعلام صاحب الطلب بحقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض.

1- الفقرة الأولى المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص: 64

3- بن عبيد محمد صهيبي، لدرع نبيلة، شهادة التعمير وفق آخر التعديلات في المرسوم التنفيذي 20-342، مجلة الدراسات

القانونية، المجلد 09، العدد 01، جانفي 2023، ص: 1148

4- عيان عبد الغني، المرجع السابق، ص: 108

- إعلام المعني بالشهادة والغير بالوضع القانونية والإدارية للقطعة الأرضية المعنية، فبالرغم من الطابع الجوازي لهذه الشهادة إلا أن الواقع العملي يثبت طلبها المتكرر لأهميتها.
- تسهيل عملية طلب رخصة البناء لصاحب شهادة التعمير خلال مدة صلاحيتها.
- تمكين الإدارة من القيام بعملية المراقبة من خلال التعرف على أصحاب الأملاك العقارية ونواياهم في استغلالها.¹

الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لشهادة التعمير

على الرغم من كون شهادة التعمير أداة إعلام ورقابة لا ترتب أي حقوق لصاحبها، إلا أن المشرع قد اشترط إجراءات قانونية محددة من أجل الحصول عليها.

أولاً: طلب شهادة التعمير

أول إجراء يجب القيام به هو تقديم طلب بشأنها إلى الجهة الإدارية المختصة لدراسته²، وبالرجوع لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم فإن طلب شهادة التعمير يكون من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات التالية :

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميمًا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.³

1- وكواك الشريف، المرجع السابق، ص: 50

2- بن طيبة صونية، المرجع السابق، ص: 68

3- الفقرة الأولى المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.¹

ثانيا : دراسة طلب شهادة التعمير

بعد إيداع طلب الحصول على شهادة التعمير والوثائق المرفقة معه بمقر المجلس الشعبي البلدي، يدرس طلب شهادة التعمير من طرف مصالح التعمير للبلدية²، والتي لها وعند الحاجة الاستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية، أو أي مصلحة تقنية أخرى تراها ضرورية.³

كما تجدر الإشارة إلا أنه لا بد من التفرقة بين ما إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا، كون أن دراسة الطلب تتم عن طريق مطابقة هذا الأخير لأداة التعمير المعمول بها، ففي حالة وجود مخطط شغل الأراضي يتم التحقيق في مدى مطابقة الطلب لتوجيهات هذا الأخير، وفي حالة غيابه فيتم التحقيق في مدى مطابقته لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعمول به، وكذا الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير حسب التنظيم.⁴

ثالثا : تسليم شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁵، وتبلغ خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁶، ويجب أن تبين شهادة التعمير ما يلي:

أ- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

-
- 1- الفقرة 3 المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .
 - 2- الفقرة 4 المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.
 - 3- الفقرة 5 المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.
 - 4- بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة، المرجع السابق، ص 1156
 - 5- الفقرة 6 المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.
 - 6- الفقرة الأولى المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

ب- الإرتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.

ج- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.

د- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح، تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، ..)، القطع الأرضية المعرضة للفيضانات، والأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.¹

وفي حالة عدم اقتناع الطالب بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة، أو حالة سكوتها عن الرد خلال الآجال المطلوبة يمكنه أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل ويحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما، كما يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لكن المشرع لم يحدد مواعيد وكيفية هذه الطعون.²

المطلب الثاني : النظام القانوني لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة إحدى آليات الرقابة على النشاط العمراني الممنوحة للإدارة لمعرفة مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، ولقد نص عليها المشرع بموجب القانون 90-29 المعدل والمتمم و القانون 08-15 كذا المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

1- الفقرة 2 المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

2- بن طيبة صونية، المرجع السابق، ص: 70

الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة

تمكن شهادة المطابقة الإدارة من فرض رقابتها اللاحقة لعمليات البناء، وذلك بالتأكد من مطابقة أشغال البناء المنجزة لأحكام رخصة البناء، و سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف هذه الشهادة وطبيعتها القانونية وكذا أهميتها.

أولا : تعريف شهادة المطابقة

لم يعطي التشريع الجزائري تعريفا لشهادة المطابقة وترك ذلك للفقهاء، حيث عرفت على أنها "الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية (السابقة واللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة".¹

كما يمكن تعريفها بأنها قرار إداري صادر من سلطة إدارية -رئيس المجلس الشعبي البلدي- بمنح شهادة المطابقة في حالة مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء، ومدى إلزامية بمضمونها من خلال الوثائق الإدارية التنفيذية، فهي وثيقة تثبت إنجاز الأشغال البناء وفقا لمضمون رخصة البناء، فعلى صاحب المشروع عند انتهاء أشغال أن يطلب استخراج شهادة المطابقة كونها تثبت أن الأشغال تمت وفقا لمواصفات البناء والأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير كحق الارتفاق.²

ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

جاء في نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي

1- ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، جوان 2020، ص: 52

2- حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص: 168

المختص إقليميا دون سواه، سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند إنهاء أشغال البناء، كما أنها تحدث أثرا قانونيا يتمثل في تأكيد مشروعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء، من ثم تعتبر شهادة المطابقة قرارا إداريا وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيدا لمحتوى رخصة البناء.¹

إذن فشهادة المطابقة تحمل جميع مواصفات القرار الإداري وذلك بصورها عن سلطة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة، وبإحداثها لأثر قانوني هام وهو الاشهاد بأن أشغال القضاء البناء تمت بصفة قانونية، كما أن المنازعات المتعلقة بها تخضع لاختصاص الإداري عندما تكون الإدارة طرفا فيها.²

ثالثا: أهمية شهادة المطابقة

من خلال تعريف شهادة المطابقة يمكن القول أن أهميتها تظهر في ما يلي:

- تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور.
- إن شهادة المطابقة تساهم في الحد من البناءات الفوضوية سواء كانت هذه البناءات والأشغال تامة أو غير متممة.
- معرفة المسؤولين عن حدوث كوارث بسبب عدم تطابق الإنجاز مع رخصة البناء ومع المخططات الهندسية وتوقيع جزاءات عليهم.
- تساهم شهادة المطابقة في إنشاء مجتمع حضري وترقية البناءات و إعطاء مظهر جمالي ولائق.
- تعد شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية على البناء، حيث تتم عملية الرقابة بعد إنجاز مشاريع البناء لمعرفة مدى احترام أدوات وقواعد التهيئة والتعمير.³

1 - ميمونة سعاد، المرجع نفسه، ص: 55

2- عيان عبد الغني، المرجع السابق، ص: 126

3- وكواك الشريف، المرجع السابق، ص: 56

الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة

كغيرها من الرخص والشهادات العمرانية تمر شهادة المطابقة بإجراءات قانونية محددة من أجل الحصول عليها.

أولا : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

1- التصريح بنهاية الأشغال: يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.¹

وفي حالة عدم التصريح في الآجال المحددة أو الامتناع عن التصريح من طرف المستفيد من رخصة البناء، فإنه يلزم وجوباً على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بالحلول محل المرخص له.

وهذا الالتزام تتحمله السلطة الإدارية ما دامت هي المسؤولة في مجال التعمير والبناء باعتبارها سلطة ضبط إداري، حيث يكون عملها الرقابي مستمر إما وقائياً أو ردعياً.

والهدف من إلزام الجهات المذكورة من إصدار رخص المطابقة للأشخاص الذين لم يطلبوها، هو المتابعة والرقابة لانجاز البنىات والتأكد من مطابقتها للقوانين والتنظيمات المعمول بها، كما تجدر الإشارة أن إصدار شهادة المطابقة هذه يكون بناء على تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لأجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء.²

1- المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

2- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص: 148

2- دراسة طلب شهادة المطابقة: يتناول دراسة الطلب مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها، حيث يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.¹

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال عند الاقتضاء²، الذي يرسل بدوره إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.³

ومن ثم يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها،⁴ ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم⁵، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.⁶

3 - تسليم شهادة المطابقة:

أ- منح شهادة المطابقة: يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا شهادة المطابقة بالنسبة لرخص البناء التي تدخل في اختصاصه، أو تلك المسلمة من طرف الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ الخروج، إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغاله

1- الفقرة 4 المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

2- الفقرة الأولى المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

3- الفقرة 02 المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

4- الفقرة 03 المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

5- الفقرة 04 المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

6- الفقرة 05 المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

ب- رفض منح شهادة المطابقة: وإذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال وفق أحكام رخصة البناء والتصاميم المصادق عليها تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جمل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة تحت طائلة العقوبات التي يتعرض لها بموجب قانون التعمير 90-29، وتحدد له مهلة 03 أشهر للقيام بإجراء المطابقة بعدها يشرع في الملاحقات القضائية.¹

ج- حالة سكوت الإدارة: أشار المشرع إلى حالة سكوت الإدارة عن منح شهادة المطابقة من خلال المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 بحيث أنه إذا ثبتت هذه الحالة فيمكن للمستفيد أن يودع طعناً في ذلك مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الشهادة أو الرفض المبرر هو (15) يوماً.

تبعاً لذلك فإن حالة السكوت هي من الحالات التي يمكن الطعن فيها أو رفع دعوى قضائية بخصوصها، ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن يكون سكوتها موافقة ضمنية مثلما كان في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى في مادته 62.²

ثانياً : الأحكام المتعلقة بتسوية البناءات وإتمام إنجازها

تجدر الإشارة إلى أنه إضافة للحالة العادية المتعلقة بمطابقة الأشغال الواردة برخصة البناء بعد إتمامها والتي تطرقنا إليها من خلال هذا المطلب في ظل قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 15-19، فقد صدر القانون رقم 08-15 ليحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها لتسوية وضعية البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون.

ولقد نص القانون 08-15 بموجب نص المادة 15 منه على البناءات المعنية بالتسوية

كما يلي:

1- سماح فارة، المرجع السابق، ص: 91

2- ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص: 68

- البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء وتمنح له رخصة بناء على سبيل التسوية.

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء وتمنح له رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

وقد تضمن القسم الثاني من الفصل الثاني من القانون رقم 08-15 الإجراءات التي ينبغي على صاحب البناية اتباعها لتحقيق المطابقة، وهي إجراءات كثيرة ومعقدة مقارنة بتلك المذكورة في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19.¹

كما صدر تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 كل من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات² والمرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما.³

كما نص القانون رقم 08-15 على الحالات التي لا تسلم فيها شهادة المطابقة، حيث لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنايات التالية:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتقاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها.

1 - وكواك الشريف، المرجع السابق، ص 59 :

2 - المرسوم التنفيذي 09-154 مؤرخ في 02/05/2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 06/05/2009

3 - المرسوم التنفيذي 09-155 مؤرخ في 02/05/2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 06/05/2009

يجب أن تكون هذه البنايات بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم، وتقع مصاريف الهدم على عاتق المخالف.¹

كما صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي 22-55 يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة والذي نص من خلال نص المادة 03 منه على صنف آخر من البنايات المعنية بالتسوية و المتمثل في:

- البنايات المنجزة التي تحوز على رخصة بناء و غير مطابقة لهذه الأخيرة.
- البنايات التي هي في طور الإنجاز والتي تحوز على رخصة بناء و غير مطابقة لهذه الأخيرة.²

هذا النوع من البنايات كانت تخضع إلى أحكام التسوية المقررة في قانون 08-15 وذلك بموجب المادة 15، والذي يطبق على البنايات الموجودة قبل تاريخ 03 أوت 2008 في حين جاء المرسوم التنفيذي رقم 55-22 ليطبق على البنايات الموجودة قبل 03 فيفري 2022 كما أكدته المادة الثالثة، بما فيها البنايات الموجودة قبل سنة، 2008 مما يعني الاستغناء عن أحكام القانون رقم 08-15 بخصوص تسوية وضعية البنايات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، أي أن التسوية بالنسبة لهذا الصنف سوف تتم على ضوء الإجراءات الجديدة التي جاء بها هذا المرسوم والتي تعد أقل تعقيداً وأكثر بساطة مقارنة بأحكام القانون 08-15.³

المطلب الثالث : النظام القانوني لشهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم آلية للرقابة الإدارية على تقسيم الملكيات العقارية المبنية إلى قسمين أو أكثر وهي تختلف بذلك عن رخصة التجزئة، التي تطلب في حالة تقسيم الملكيات

1- وكواك الشريف، المرجع السابق، ص 59

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في 2022/02/02 يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، جريدة رسمية عدد 09 مؤرخة في 2022/02/03

3- العيفاوي كريمة، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 06، العدد 02، نوفمبر 2022، ص: 579.

العقارية الغير مبنية، ولقد نص عليها القانون 90-29 ونظم المرسوم التنفيذي 15-19 إجراءات منحها

الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لشهادة التقسيم

إشترط المشرع الجزائري لتقسيم الملكيات العقارية المبنية إستصدار شهادة التقسيم، وذلك لإخضاع هذه الأشغال إلى رقابة الإدارة وسنتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف هذه الشهادة وطبيعتها القانونية وكذا أهدافها.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

عرفت شهادة التقسيم من خلال نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم كالآتي تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.¹

أما بالنسبة للتعريفات الفقهية فقد عرفت شهادة التقسيم بأنها وثيقة عمرانية تسلم في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.²

كذلك عرفت بأنها وثيقة ادارية تمنح بموجب قرار اداري تبين فيه امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام فهي شهادة تعني العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة³، كما عرفت بأنها رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدة وحدات عقارية.⁴

1- الفقرة الأولى المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص: 68

3- عابدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة

تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، سبتمبر 2017، ص: 207

4- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص: 101

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

لم يحدد المشرع الجزائري الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم ولكن من خلال النصوص القانونية منها قانون 90-29 المعدل والمتمم في نص المادة 59 منه، ونص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19-15 التي تنص على أنه " يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس أشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء".

فمن خلال نص المادة نستنتج أن شهادة التقسيم تحضر وتسلم وفق إجراءات المنصوص عنها لإصدار رخصة البناء، وباعتبار هذه الأخيرة قرار إداري فإن شهادة التقسيم تعد كذلك لينطبق عليها شروط القرار الإداري المتمثل في صدورهما عن الإرادة المنفردة من إحدى سلطات الإدارية المختصة وإحداثه لأثر قانوني.¹

ثالثا: أهمية شهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم هي الدليل على أن التعليمات المفروضة في رخصة البناء ورخصة التجزئة قد تم إنجازها كاملة حسب المقاييس المطلوبة، كما أنها وسيلة للحفاظ على حقوق الأفراد وممتلكاتهم العقارية المبنية.

هذه الشهادة أداة رقابة مهمة في يد الإدارة للتأكد من مدى احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير، وهي وسيلة لتنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وبالتالي الانتفاع بها بكل الطرق القانونية.²

1- حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص: 155

2- وكواك الشريف، المرجع السابق، ص: 53

الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لشهادة التقسيم

كغيرها من الرخص والشهادات العمرانية يمر استصدار شهادة التقسيم بمجموعة من الإجراءات القانونية الواجبة الإتباع من أجل الحصول عليها، والتي تناولها المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

أولا : طلب شهادة التقسيم

أول إجراء يجب القيام به هو تقديم طلب بشأنها إلى الجهة الإدارية المختصة، حيث ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، وفقا للنموذج المبين في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم ويجب على المعني أن يدعم طلبه:

- إما بنسخة من عقد الملكية.
- وإما بالتوكيل طبقا لاحكام الأمر 75-58.
- وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.¹

ويرفق طلب شهادة التقسيم بملف بعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

أ- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

ب - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، التي تشتمل على البيانات الآتية: حدود القطعة الأرضية ومساحتها - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض - بيان شبكات التهيئة

1- المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.¹

ومن ثم يتم إيداع الطلب والوثائق المرفقة به في خمس نسخ (5) إلى الجهة الإدارية المختصة المتمثلة رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.²

ثانيا: دراسة طلب شهادة التقسيم

يتم تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المتبعة في تحضير رخصة البناء.³

ويتناول تحضير الطلب التأكد من أن شهادة التقسيم مطابقة : لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، والأحكام الخاصة المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

ويجب أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنائيات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة، كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية

1- المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

2- المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

3- المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.¹

ثم تجمع المصلحة المكلفة بالتحضير طلب شهادة التقسيم الآراء وموافقات الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية التي تتم استشارتها و هذه الأخيرة عليها أن تصدر ردا في أجل 8 أيام ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، وفي حالة إذا لم ترد خلال 8 أيام تعد موافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأدنى، وفي حالة إذا كان تسليم شهادة التقسيم من قبل رئيس البلدية فإن الدراسة تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة المستشار من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الملف، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات شهادات التقسيم في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب.²

ثالثا : قرار منح شهادة التقسيم

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار شهادة التقسيم ويبلغ إلى المعني خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب حسب ما نصت عليه المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم حيث يتم نشر شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا للتشريع المعمول به.

إذا كان ملف الطلب لا يستجيب للشروط التشريعية والتنظيمية، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا إداريا برفض تسليم شهادة التقسيم³، ويمكن لصاحب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد المبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية

1- المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

2- حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص: 157 و 158

3- مؤذن مامون، المرجع السابق، ص: 121

فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، و في هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بـ 15 يوماً¹، كما يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به.²

المطلب الرابع : شهادة قابلية الاستغلال

إشترط المشرع الجزائري على طالب رخصة التجزئة، طلب شهادة قابلية الإستغلال بعد الإنتهاء من الأشغال التهيئية، فشهادة قابلية الإستغلال هي بمثابة رقابة لاحقة تثبت مدى مطابقة هذه الأشغال لرخصة التجزئة.

الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لشهادة قابلية الاستغلال

تعتبر شهادة قابلية الإستغلال من الشهادات المهمة التي يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمامه لأشغال التهيئية و لقد نظمها التشريع عن طريق المرسوم التنفيذي 15-19 ومن خلال هذا الفرع سنتطرق إلى تعريفها ثم طبيعتها القانونية و اهدافها.

أولا : تعريف شهادة قابلية الاستغلال

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة قابلية الاستغلال ولكن بالرجوع إلى نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 أن نعرفها على "أنها وثيقة تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب يقدمه المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال و التهيئية تثبت مدى مطابقة وإتمام أشغال التهيئية المحددة في رخصة التجزئة."³

وعرفت أيضا بأنها وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد انتهاء صاحب الطلب أشغال التهيئية أن يطلب شهادة تثبت انتهائه

1- سماح فارة، المرجع السابق، ص: 76 و 77

2- الفقرة 04 المادة 40 من المرسوم التنفيذي 20-342.

3- المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

من أشغال التجزئة وذلك بالتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة.¹

كما عرفت أيضا على أنها شهادة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة بناء على طلب من صاحب رخصة التجزئة، تمنح له الحق في التصرف في القطعة الأرضية الناتجة عن التجزئة، كما تعتبر شهادة مطابقة مرتبطة برخصة التجزئة توشر على التنفيذ الأمثل للأشغال.²

ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة قابلية الاستغلال

تعتبر شهادة قابلية الاستغلال قرارا إداريا كونها صادرة بإرادة منفردة عن جهة إدارية مختصة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يكون هذا القرار وفقا لنموذج محدد قانونا بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

يتضمن إثبات إتمام أشغال التهيئة ومطابقتها لما جاء في رخصة التجزئة، وينشأ هذا القرار أثرا قانوني يتمثل في منح له الحق في التصرف في القطعة الأرضية الناتجة عن التجزئة، كما سبق و أن أشرنا إلى ذلك من خلال تعريف شهادة قابلية الاستغلال.

وبالتالي فإن شهادة قابلية الاستغلال تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية كونها تصرف قانوني صادرة بإرادة منفردة عن مرفق عام متمثل في إحدى أجهزة السلطة الإدارية.

1- حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفايات

تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، ص: 307

2- نجومون قندوز سناء، محاضرات في قانون التعمير مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2016-2017، ص: 68

ثالثا : أهمية شهادة قابلية الاستغلال

إن تسليم هذه الشهادة يكون في حالة بيع أو إيجار القطعة الأرضية الموجودة في الأرض المجزأة، وبالتالي فلا يعفى تسليم هذه الشهادة المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته اتجاه المستفيدين من القطع الأرضية خاصة في ما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال .

- كما لا تسلم هذه الشهادة حتى يتم إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة وجميع التهيئات الخارجية، وكذا شبكات الخارجية الخاصة بشبكة المياه والتطهير والطاقة الكهربائية.

- تتجلى أهميتها كذلك في مدى احترام صاحب رخصة التجزئة لمضمونها، من حيث تنفيذ الأشغال الواجبة لجعل الأرض قابلة للاستغلال والتهيئة¹.

الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لشهادة قابلية الاستغلال

على غرار باقي الرخص والشهادات العمرانية فإن إصدار شهادة قابلية الإستغلال يطلب إتباع إجراءات وشروط محددة تضمنها المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم و هو ما سنتطرق إليه من خلال هذا الفرع بدا بطلبها إلى غاية صدور قرار بشأنها.

أولاً: طلب شهادة قابلية الاستغلال

بالنسبة لصفة طالب شهادة قابلية الاستغلال حددتها نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم بالمستفيد من رخصة التجزئة.

حيث انه و عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة أن يقدم طلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، بتسليم شهادة قابلية الاستغلال²، ويرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق الأتية

1- حوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق، ص: 308

2- المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

أ- تصاميم جرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد، عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها

ب- محضر استلام الأشغال: ويرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به، في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض، ويحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يوضح نوع الوثائق المقدمة، يسلمه في نفس اليوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.¹

ثانيا: دراسة طلب شهادة قابلية الاستغلال

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة.²

وتتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها.³

حيث تجتمع لجنة 5 مراقبة الأشغال المنجزة بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل 15 يوما من إيداع الطلب ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يخطر فيه المستقبل من رخصة التجزئة بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل ويعد محضر الجرد فورا بعد عملية المراقبة موقعا عليه من أعضاء اللجنة وتذكر في المحضر جميع الملاحظات بما فيها رأي اللجنة حول مطابقة الأشغال التي تمت معاينتها لما

1- المادة 25 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

2- المادة 27 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

3- المادة 26 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

هو منصوص عليه في رخصة التجزئة، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير.¹

ثالثاً: تسليم شهادة قابلية الاستغلال

بعد قيام اللجنة بتحرير محضر يثبت قيام المرخص له بالتزاماته حيث تكون الأشغال مطابقة للمواصفات المنصوص عنها في قرار رخصة التجزئة تسلم له شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة، ويبلغ قرار المنح خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة 28 من المرسوم 15-19 ولكن قد يتوقف هذا الأجل في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها إلى حين استكمالها يبدأ سريانه.

ولكن قد تسلم هذه الشهادة بتحفظات، وتتمثل في تصحيح العيوب المحتملة في أجل 30 يوم من تاريخ المعاينة.

كما يمكن تسليمها على مراحل حسب أجال المحددة في رخصة التجزئة، بشرط عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء التي انتهت فيه الأشغال وهذا ما نصت عليه المادة 28 الفقرة 3 من المرسوم 15-19.²

قد يرفض طلب شهادة قابلية الاستغلال لعدم مطابقة الأشغال للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها،³ وفي هذه الحالة يمكن لصاحب طلب شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى

1- عيان عبد الغني، المرجع السابق، ص: 122 و 123

2- حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق، ص: 310 و 311

3- المادة 26 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

الولاية،¹ وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوماً.²

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن،³ وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن،⁴ كما يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.⁵

-
- 1- الفقرة الأولى المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .
 - 2- الفقرة 02 المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .
 - 3- الفقرة 03 المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .
 - 4- الفقرة 04 المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .
 - 5- الفقرة 05 المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

خلاصة الفصل الثاني:

مما سبق نلخص أنه بسبب الحركة الدائمة و المستمرة التي يعرفها العمران من خلال الأنشطة المتعلقة به، كان لزاما توفر وسائل و آليات قانونية إلى جانب المخططات العمرانية تدعم رقابة الإدارة على الأنشطة العمرانية.

و في سبيل ذلك و تدعيما لدور الإدارة في الرقابة و تأطير النشاط العمراني أقر المشرع آليات لتجسيد أهداف الضبط الإداري العمراني في المحافظة على النظام العام العمراني و تحقيق المصلحة العامة، تمثلت في الرخص والشهادات العمرانية التي تضمنها قانون التهيئة والتعمير 90-29 و المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 والذي أطلق عليها تسمية عقود التعمير و حدد كفاءات تحضيرها وتسليمها.

حيث تعتبر هذه الأخيرة وثائق إدارية تصدر عن سلطة مختصة يتطلب إستصدارها توافر مجموعة من الشروط وإتباع إجراءات معينة، تسمح بفرض رقابة الإدارة سواء كانت سابقة أو لاحقة للنشاط العمراني.

وفي هذا الإطار يشترط الحصول على شهادة التعمير لتحديد حقوق البناء والارتفاقات الأرضية و وكذا إستصدار رخصة البناء قبل القيام بأعمال البناء وصولا إلى التصريح بانتهاء الأشغال من أجل قيام لجنة مراقبة المطابقة بدراسة مدى تطابق أشغال البناء مع أحكام رخصة البناء و منه إصدار قرار بشأن شهادة المطابقة، كما يشترط رخصة التجزئة أو شهادة التقسيم حسب الحالة، حيث تشترط الأولى لتقسيم ملكية العقارية غير مبنية من أجل تشييد بناية فيما تشترط الثانية لتقسيم عقار مبني، ومن ثم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مدى مطابقة و إتمام الأشغال المحددة في رخصة التجزئة .

خاتمة

في الأخير ومن خلال دراستنا لموضوع الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية، يمكن القول أن المشرع الجزائري في إطار تنظيم الأنشطة العمرانية قد أقر آليات ذات طابع رقابي وقائي، تهدف إلى خلق توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة العمرانية، وذلك من خلال مجموعة من النصوص القانونية خاصة القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية التي جاءت مكملة له، والتي تضمنت مخططات التهيئة العمرانية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي تدعّمه آلية تفصيلية والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي كوسيلة للرقابة والتحكم في التوسع العمراني، حيث جعلها الإطار والمرجع العام للأنشطة العمرانية.

و إلى جانب المخططات العمرانية إشتراط المشرع لممارسة أي نشاط عمراني مجموعة من الوثائق الإدارية والمتمثلة في الرخص و الشهادات العمرانية لتمكين الإدارة من فرض رقابتها السابقة و اللاحقة على هاته الأنشطة .

و من خلال هذه الدراسة و بعد محاولتنا للإحاطة بجميع جوانب الموضوع يمكن الخروج بالنتائج التالية :

- 1 - تساهم الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية بمختلف آلياتها في تحقيق السلامة والصحة العامة وتقليل مخاطر الحوادث والأضرار البيئية.
- 2 - يعتبر مخطط شغل الأراضي آلية تنظيمية تعمل على ترجمة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مرجع على أساسه يتم منح الرخص و الشهادات .
- 3 - حاول المشرع تمكين المجتمع المدني من المشاركة في إعداد المخططات العمرانية و بالتحديد في مرحلة الاستقصاء العمومي وذلك بإبداء الرأي و تقديم الملاحظات سواء عن طريق إبداء الرأي مباشرة أو إرسال هذه الملاحظات و الآراء كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين و التي يتم تدوينها في سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- 4 - نص المشرع على الجهة المختصة بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على حسب التعداد السكاني إلا أنه لم ينص على الجهة المختصة في حالة ما إذا كان عدد السكان يساوي 200.000 ساكن.
- 5 - تساهم الرخص والشهادات العمرانية في الحد من ظاهرة البناء الفوضوي غير المشروع أو غير القانوني.
- 6 - توفر الرخص والشهادات العمرانية آلية للمراقبة المستمرة للأنشطة العمرانية من خلال يتم تنفيذ زيارات ميدانية وفحص مستندات و التحقق من استمرار الامتثال للمعايير والشروط القانونية.
- 7 - قام المشرع عن طريق المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بإنشاء مصلحة الشباك الوحيد على مستوى البلديات و الولايات من أجل تبسيط و تسريع تسليم الرخص و الشهادات العمرانية.
- 8 - كما قام عن طريق المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 بإحداث مصلحة الشباك الوحيد على مستوى المقاطعات الإدارية.
- 9 - قام المشرع بموجب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل للمرسوم التنفيذي 15-19 بسحب الإختصاص من الوزير المكلف بالعمران في تسليم رخصة التجزئة. وبناء على النتائج المتوصل إليها يمكن تقديم المقترحات التالية :
- 1- العمل على زيادة وعي المجتمع بخطورة البناء الفوضوي الغير مشروع وآثاره و ضرورة إحترام القوانين والتشريعات العمرانية .
- 2 - محاولة تبسيط إجراءات الرقابة و جعلها في إطار قانوني موحد و واضح و عدم تركها متفرقة على عدة نصوص قانونية لضمان عدم تعارضها و ضمان التطبيق السليم لها.
- 3 - توحيد الجهة المختصة بإصدار عقود التعمير لتسهيل معرفة الجهة التي يلجأ إليها طالب الرخصة أو الشهادة و كذا الجهة التي يمكن الطعن ضدها بكل بساطة دون الحاجة إلى جهات مختلفة وفقا لحالات محددة .

4 - ضرورة إشتراط رخصة الهدم في كل عمليات الهدم دون إستثناء ومهما كان نوع البناية أو موقعها نظرا لخطورة هذا الإجراء .

ملخص المذكرة

ملخص :

تعد الرقابة الإدارية أحد أهم وسائل تأطير النشاط العمراني و تنظيمه التي سعى من خلالها المشرع إلى فرض إحترام قانون العمران و القضاء على البناء الفوضوي. في إطار ذلك أصدر المشرع مجموعة من النصوص القانونية التي منحت للإدارة آليات و صلاحيات لاداء دورها الرقابي، بأن إشتراط لممارسة أي نشاط عمراني إستصدار رخص و شهادات إدارية و قام بربط منحها بإحترام توجيهات مخططات التهيئة العمرانية .

الكلمات المفتاحية : الضبط الإداري العمراني، مخططات التهيئة العمرانية، الرخص و الشهادات العمرانية .

Abstract :

Administrative control constitutes a paramount instrument for the structuring and regulation of urban activities, whereby the legislator endeavors to enforce compliance with urban laws and eradicate haphazard construction. Within this framework, the legislator has promulgated a series of legal provisions empowering the administration with mechanisms and authorities to carry out its supervisory function, mandating the issuance of licenses and administrative certificates as prerequisites for engaging in any urban endeavor, while entwining their bestowal with adherence to the directives outlined in urban development schemes

Keywords: Administrative urban control, urban development schemes, urban licenses and certificates

قائمة المصادر والمراجع

أولاً : قائمة المصادر

(أ) - القوانين :

- 1 - القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02/12/1990
- 2 - القانون 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 17/06/1998
- 3 - القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 يتعلق بحماية الساحل و تميمينه، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 12/02/2002.
- 4 - القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15/08/2004.
- 5 - القانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84 المؤرخة في 29/12/2004.
- 6 - القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03/08/2008

(ب) - المراسيم التنفيذية :

- 1 - المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 26/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة 01/06/1991
- 2- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01/06/1991 .

- 3 - المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01/06/1991
- 4 - المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01/06/1991
- 5 - المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11/09/2005.
- 6 - المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 11/09/2005
- 7 - المرسوم التنفيذي 09-154 مؤرخ في 02/05/2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 06/05/2009
- 8 - المرسوم التنفيذي 09-155 مؤرخ في 02/05/2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 06/05/2009
- 9 - المرسوم التنفيذي 12-148 المؤرخ في 28/03/2012 ، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 01/04/2012.
- 10 - المرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في 05/04/2012 يتم المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 11/04/2012
- 11 - المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 المؤرخة في 12/02/2015 .

12 - المرسوم التنفيذي 18-189 المؤرخ في 15/07/2018، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 18/07/2018 .

13 - المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ 22/11/2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19، جريدة رسمية عدد 71، المؤرخة في 02/12/2020.

14 - المرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في 02/02/2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، جريدة رسمية عدد 09 مؤرخة في 03/02/2022

ثانيا : قائمة المراجع

(أ) - الكتب :

1 - بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000

2 - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط 1، دار قانة، الجزائر، 2011

3 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1 ، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005

4 - عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000

5 - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018

6 - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط 1، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014

7 - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010

ب) - المقالات :

- 1 - إقلولي المولودة ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل القانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، المجلد 50، العدد 5، ماي 2013
- 2 - بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الخامس، مارس 2018
- 3 - بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، 2018
- 4 - بن شرف نسيمة، علالي نصيرة، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة القانون و العلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02، سبتمبر 2022
- 5 - بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة، شهادة التعمير وفق آخر التعديلات في المرسوم التنفيذي 20-342، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 09، العدد 01، جانفي 2023
- 6 - بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر، جانفي 2017
- 7 - حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن.
- 8 - حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مجلة التعمير و البناء، العدد الأول، مارس 2017
- 9 - ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة تشريعات البناء و التعمير، العدد الثالث، سبتمبر 2017
- 10 - رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، أفريل 2009

- 11 - زوامبية عبد النور، بن خشبية أمباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 20 - 342 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 04، ديسمبر 2022
- 12 - عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، سبتمبر 2017
- 13 - عبد الله لعويجي، الرقابة القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مقال منشور في مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة
- 14 - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، فيفري 2008
- 15 - العيفاوي كريمة، تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 06، العدد 02، نوفمبر 2022
- 16 - محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، المجلد 1، العدد 1، مارس 2007
- 17 - ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، جوان 2020

ج) - أطروحات الدكتوراه :

- 1 - تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2018/2019

- 2 - حجوج كلثوم، الرقابة على رخص و شهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، تاريخ المناقشة 18/12/2018
- 3 - دليمي عبد الله، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على الطابع العمراني للمدينة وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2020/2021
- 4 - زغلامي نعيمة، النظام القانوني لمدينة الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص إدارة و مالية عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، السنة الجامعية 2022/2023
- 5 - زهرة أبرباش، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2018/2019
- 6 - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2016/2015
- 7 - عبان عبد الغني، الرقابة على الانشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، السنة الجامعية 2017/2018،
- 8 - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015
- 9 - مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص إدارة محلية،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 1 ، السنة الجامعية
2020/2021

د - مذكرات الماجستير :

1 - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة
مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم
السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008/2009

2 - الصادق بن عزة، دور الإدارة في تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة
مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة،
كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية
2011/2012

3 - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة
الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم
السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011/2012

هـ - المحاضرات :

1 - بن طيبة صونية، مطبوعة بيداغوجية تتضمن مجموعة المحاضرات المقدمة لطلبة السنة
أولى ماستر بعنوان محاضرات في التهيئة والتعمير، تخصص قانون عقاري، 2020/2021

2 - سماح فارة، مطبوعة بيداغوجية بعنوان قانون التهيئة والتعمير "محاضرات ألقيت إلى طلبة
السنة الثانية ماستر قانون عام"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 8 ماي
1945 قالمة، السنة الجامعية 2019/2020

- 3 - مؤذن مامون، مطبوعة بيداغوجية بعنوان محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص الدولة والمؤسسات، 2020/2021
- 4 - نجوم قندوز سناء، محاضرات في قانون التعمير مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2016-2017
- 5 - وكواك الشريف، مطبوعة بيداغوجية بعنوان قانون التهيئة والتعمير، محاضرات ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري، 2021/2022

(و) - المواقع الإلكترونية :

1 - الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران <https://www.mhuv.gov.dz/>

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
1	مقدمة
5	الفصل الأول : الضبط الإداري العمراني عن طريق مخططات التهيئة العمرانية
6	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
6	المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
6	الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
7	الفرع الثاني : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
12	الفرع الثالث : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15	المطلب الثاني : الإطار الإجرائي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
16	الفرع الأول : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه
16	أولا : مرحلة التحضير والإعداد
18	ثانيا : مرحلة الاستقصاء العمومي
19	ثالثا : مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21	الفرع الثاني : مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
22	المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي
23	المطلب الأول : الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي
23	الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي
24	الفرع الثاني : أهداف مخطط شغل الأراضي
27	الفرع الثالث : محتوى مخطط شغل الأراضي
30	المطلب الثاني : الإطار الإجرائي لمخطط شغل الأراضي
30	الفرع الأول : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه
31	أولا : مرحلة التحضير والإعداد
34	ثانيا : مرحلة الاستقصاء العمومي
35	ثالثا : مرحلة المصادقة

36	الفرع الثاني : مراجعة مخطط شغل الأراضي و تعديله
38	خلاصة الفصل الأول
39	الفصل الثاني : الضبط الإداري العمراني عن طريق الرخص و الشهادات العمرانية
40	المبحث الأول : الرخص العمرانية
40	المطلب الأول : النظام القانوني لرخصة البناء
41	الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء
41	أولا : تعريف رخصة البناء
42	ثانيا : الطبيعة القانونية لرخصة البناء
43	ثالثا : أهداف رخصة البناء
43	الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لرخصة البناء
44	أولا : طلب رخصة البناء
47	ثانيا : تحضير و دراسة طلب رخصة البناء
49	ثالثا : إصدار قرار رخصة البناء
50	المطلب الثاني : النظام القانوني لرخصة التجزئة
50	الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة
51	أولا : تعريف رخصة التجزئة
51	ثانيا : الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة
52	ثالثا : أهداف رخصة التجزئة
52	الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لرخصة التجزئة
53	أولا : طلب رخصة التجزئة
54	ثانيا : تحضير و دراسة طلب رخصة التجزئة
55	ثالثا : إصدار قرار رخصة التجزئة
58	المطلب الثالث : النظام القانوني لرخصة الهدم
58	الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم

59	أولا : تعريف رخصة الهدم
60	ثانيا : الطبيعة القانونية لرخصة الهدم
60	ثالثا : أهداف رخصة الهدم
61	الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لرخصة الهدم
61	أولا : طلب رخصة الهدم
62	ثانيا : تحضير و دراسة طلب رخصة الهدم
63	ثالثا : إصدار قرار رخصة الهدم
66	المبحث الثاني : الشهادات العمرانية
66	المطلب الأول : النظام القانوني لشهادة التعمير
66	الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لشهادة التعمير
66	أولا : تعريف شهادة التعمير
67	ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة التعمير
67	ثالثا : أهمية شهادة التعمير
68	الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لشهادة التعمير
68	أولا : طلب شهادة التعمير
69	ثانيا : دراسة طلب شهادة التعمير
69	ثالثا : تسليم شهادة التعمير
70	المطلب الثاني : النظام القانوني لشهادة المطابقة
71	الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة
71	أولا : تعريف شهادة المطابقة
71	ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
72	ثالثا : أهمية شهادة المطابقة
73	الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة
73	أولا : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

75	ثانيا : الأحكام المتعلقة بتسوية البناءات و إتمام إنجازها
77	المطلب الثالث : النظام القانوني لشهادة التقسيم
78	الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لشهادة التقسيم
78	أولا : تعريف شهادة التقسيم
79	ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم
79	ثالثا : أهمية شهادة التقسيم
80	الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لشهادة التقسيم
80	أولا : طلب شهادة التقسيم
81	ثانيا : دراسة طلب شهادة التقسيم
82	ثالثا : قرار منح شهادة التقسيم
83	المطلب الرابع : شهادة قابلية الاستغلال
83	الفرع الأول : الإطار المفاهيمي لشهادة قابلية الاستغلال
83	أولا : تعريف شهادة قابلية الاستغلال
84	ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة قابلية الاستغلال
85	ثالثا : أهمية شهادة قابلية الاستغلال
85	الفرع الثاني : الإطار الإجرائي لشهادة قابلية الاستغلال
85	أولا : طلب شهادة قابلية الإستغلال
86	ثانيا : دراسة طلب شهادة قابلية الإستغلال
87	ثالثا : تسليم شهادة قابلية الإستغلال
89	خلاصة الفصل الثاني
90	خاتمة
93	ملخص المذكرة
94	قائمة المصادر و المراجع

ملخص :

تعد الرقابة الإدارية أحد أهم وسائل تأطير النشاط العمراني و تنظيمه التي سعى من خلالها المشرع إلى فرض إحترام قانون العمران و القضاء على البناء الفوضوي. في إطار ذلك أصدر المشرع مجموعة من النصوص القانونية التي منحت للإدارة آليات وصلاحيات لإداء دورها الرقابي، بأن إشتراط لممارسة أي نشاط عمراني إستصدار رخص وشهادات إدارية وقام بربط منحها بإحترام توجيهات مخططات التهيئة العمرانية .

الكلمات المفتاحية : الضبط الإداري العمراني، مخططات التهيئة العمرانية، الرخص و الشهادات العمرانية .

Abstract :

Administrative control constitutes a paramount instrument for the structuring and regulation of urban activities, whereby the legislator endeavors to enforce compliance with urban laws and eradicate haphazard construction. Within this framework, the legislator has promulgated a series of legal provisions empowering the administration with mechanisms and authorities to carry out its supervisory function, mandating the issuance of licenses and administrative certificates as prerequisites for engaging in any urban endeavor, while entwining their bestowal with adherence to the directives outlined in urban development schemes

Keywords: Administrative urban control, urban development schemes, urban licenses and certificates