



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: القانون العقاري
بعنوان: 2020.

عنوان البحث:

**تدخل الجماعات المحلية في
المجال العمراني**

إشراف الأستاذة:

إعداد الطالب:

د/ كاملة طواهرية

الرزقي زيوان

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
فيصل الوافي	أستاذ محاضراً	رئيساً
كاملة طواهرية	أستاذة محاضرة ب	مشرفاً ومقرراً
نورة منصوري	أستاذة مساعدة أ	ممتحناً

السنة الجامعية 2020/2019



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: القانون العقاري
بعنوان: 2020.

عنوان البحث:

**تدخل الجماعات المحلية في
المجال العمراني**

إشراف الأستاذة:

إعداد الطالب:

د/ كاملة طواهرية

الرزقي زيوان

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
فيصل الوافي	أستاذ محاضراً	رئيساً
كاملة طواهرية	أستاذة محاضرة ب	مشرفاً ومقرراً
نورة منصوري	أستاذة مساعدة أ	ممتحناً

السنة الجامعية 2020/2019

الكلية لا تتحمل مسؤولية ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

« لَقَدْ كَانَ لِسِيَّ فِي مَسْكَنِهِمْ آيَةٌ جَنَّتَانِ عَنْ يَمِينٍ وَشِمَالٍ

كُلُوا مِنْ رِزْقِ رَبِّكُمْ وَاشْكُرُوا لَهُ بَلْدَةٌ طَيِّبَةٌ وَرَبٌّ غَفُورٌ »

سورة سبأ

رقم الآية : 15.

الشكر والعرفان

نشكر الله عزّ وجلّ الذي أعاننا

ومدنا بالصبر على إتمام هذا البحث.

كما نتوجه بالشكر الجزيل لكل من ساعدني

في إعداد وإتمام المذكرة

وأذكر على وجه الخصوص

الأستاذة المشرفة: " الدكتورة طواهرية كاملة "

والتي لم تدخر أي جهد في سبيل مساعدتي

بتوجيهاتها النيرة طوال فترة إعداد المذكرة.

وأخيرا أوجه تحية تقدير للسادة الأساتذة المناقشين.

إهداء

أهدي تمرة جهدي وعملي المتواضع إلى من سهر

على تربيتي وغمراني بحبهما أُمي وأبي

إلى من تقاسمت معهم ظلمة الرحم ونور الحياة

إلى من شاركوني كل اللحظات إخوتي

إلى ابني شرف الدين

إلى زوجتي التي كانت سندًا لي

إلى من قاسمني جهود هذه المذكرة

أخي الأستاذ البروفيسور فاتح

وزوجته التي كانت حقًا بمثابة أخت لي.

إلى جميع أفراد أسرتي وكل الأصدقاء والأحباب

إلى كل من ساعدني من قريب ومن بعيد

أسأل الله العلي القدير أن يكون علما نافعا

ينفع به إلى يوم الدين

الرزقي

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية:

ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

د س م: دون سنة مناقشة.

د س ن: دون سنة نشر.

ص: الصفحة.

ص ص: من الصفحة ... إلى الصفحة.

ثانياً: باللغة الفرنسية.

C.C : Certificat de Conformité.

C.M : Certificat de Morcellement.

D.E. P : Direction des Equipements Publics.

D.L : Direction du Logement.

D.U.A.E.C: Direction de l'Urbanisme de l'Architecture Et de la Construction.

N° : Numéro.

O.P.CIT : Ouvrage Précédemment Cité.

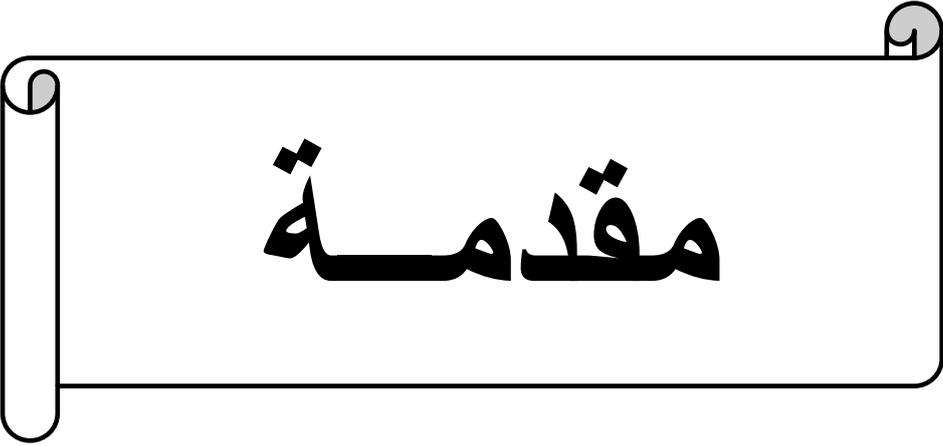
P : Page.

P.C : Permis de Construire.

P.D.A.U : Plan Direction d'Aménagement et d'Urbanisme.

P.L : Permis de Lotir.

P.P : de Page à Page.



إن لقطاع العمران أهمية كبيرة، كونه يطرح قضايا ومشاكل معقدة، إضافة إلى ارتباطه المباشر بالمتطلبات اليومية للسكان هذا ما جعل الدول تضع ميكانيزمات تتماشى مع البناءات لإثبات الوجه الحسن والمنوط بها، وهذا لكون الدول المتقدمة تتميز بثبات مستواها العمراني.

فدراسة موضوع تدخل الجماعات المحلية في المجال العمراني، يستدعي الإشارة إلى أن الجماعات المحلية المتمثلة في البلدية والولاية تمثل أداتين للتنظيم المحلي.

فمصطلح الجماعات المحلية يعني تجزئة الدولة إلى وحدات تتمتع بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية، إذ تضم مجموعة سكانية معينة، كما أن نشاط الجماعات المحلية بتدخلها في المجال العمراني يكون محلي وليس وطني.

واعتبارا للصلاحيات المخولة للجماعات المحلية والمنصوص عليها في القانون فقد وجدنا بأن المشرع أعطى أهمية كبرى لموضوعنا هذا من خلال:

- إبراز دور الجماعات المحلية في المجال العمراني.
- إبراز دور الجماعات المحلية في التنظيم المعماري.
- محاولة التصدي للتجاوزات الواقعة في مجال العمران خاصة البناءات التي شيدت بدون الحصول على رخصة البناء والتي ساهمت في تشويه فن وأصول العمران.

وقد وقع اختيارنا على هذا الموضوع لعدة دوافع منها ما هو ذاتي أي شخصي كونه يدخل ضمن التخصص الذي ندرس فيه.

ومنها ما هو موضوعي، كاعتقادنا الكبير بأن المجال العمراني أصبح محط اهتمام لعدة قطاعات، فهو مجال حساس للدراسات والبحوث المختلفة إضافة إلى كونه يساهم في

إثراء المكتبة الجامعية ببحث علمي، وتصبح هذه الدراسة مرجعا لبحوث قديمة إضافة إلى جدية الموضوع ولما له من الأهمية.

ولدراسة موضوعنا قررنا بأن تكون الإشكالية:

ما مدى تدخل الجماعات المحلية في المجال العمراني؟

للإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا في دراستنا هذه على المنهج الوصفي وذلك من خلال تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين رئيسيين حيث خصصنا (الفصل الأول) لدراسة الهيئات المحلية وقواعد التعمير والذي ينقسم بدوره إلى مبحثين وهما: المبحث الأول: الإطار الهيكلي لتنظيم عملية البناء والتعمير على المستوى المحلي وينقسم بدوره إلى مطلبين: المطلب الأول: الإطار الهيكلي لتنظيم عملية البناء على مستوى البلدية. المطلب الثاني: الإطار الهيكلي لتنظيم عملية البناء على مستوى الولاية، المبحث الثاني: صلاحيات الجماعات المحلية في البناء وينقسم بدوره إلى مطلبين: المطلب الأول: اختصاصات الجماعات المحلية في تحديد كفاءات عقود التعمير وتسليمها، المطلب الثاني: مسؤولية الجماعات المحلية في مدى مطابقة عمليات البناء لتصاميم المهندسين.

أما الفصل الثاني: فيتمثل في: الوسائل القانونية المعتمدة في تدخل الجماعات المحلية لمراقبة عمليات البناء والجزاء المترتبة عن ذلك وينقسم إلى مبحثين: المبحث الأول: الوسائل القانونية المعتمدة لتسليم عقود الملكية بعد عملية البناء والتجزئة وينقسم إلى مطلبين: المطلب الأول: شهادة المطابقة، المطلب الثاني: شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة، أما المبحث الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة عن مخالفة قانون البناء، وينقسم بدوره إلى: المطلب الأول: المخالفات الحاصلة في عمليات البناء، المطلب الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة عن مخالفات البناء.

ويعود سبب اختيارنا للمنهج الوصفي في بحثنا لكونه ملائم مع موضوع دراستنا كما يدرس واقعة وهي واقع المجال العمراني بالنسبة للجماعات المحلية.

- تفسير النصوص المتمثلة في: قوانين _ مراسيم _ لوائح _ مقررات حيث يساعد هذا التفسير على تدخل الجماعات المحلية لمراقبة المجال العمراني.

- تحليل كيفية الحصول على بعض الحقوق في المجال العمراني كحق الملكية للعقار المبنى،

فباعتبار أن هناك دوافع لاختيار الموضوع توجد هناك أهداف من وراء بحثنا هذا وتكمن بالخصوص في:

- الحصول على معارف علمية تتعلق بدراسة هذا الموضوع.
 - تنظيم التوسيع في التجمعات السكانية وإنشاء مدن جديدة مطابقة لمخططات تقنية تسهر عليها الجماعات المحلية.
 - الحد من البناء الفوضوي وحماية البيئة والثقافة والسياحة إضافة إلى ضبط المخالفين في مجال الهندسة المعمارية وتسليط عقوبات ضدهم.
 - تحديد الوعاء العقاري الخاص بمجال العمران.
 - تحسين الإطار الجماعي لمجال العمران.
- ولتحقيق هذه الأهداف أوجب علينا الاستعانة بدراسات سابقة وهي تعد من أهم ما يمر به الباحث في كتابة إنجاز موضوع بحثه حيث بموجبه يستطيع الباحث أن يتجنب الكثير من الأخطاء كالتكرار.

ومن بين الدراسات التي اطلع عليها الباحث:

الدراسة الأولى: دراسة سعداني نورة، تتعلق بأدوات تمثيل الدولة والجماعات المحلية الأراضي الفلاحية والعمرانية، تخصص القانون العقاري والزراعي سنة 2005، شهادة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البلدة.

الدراسة الثانية: أبرياش زهرة، تتعلق بدور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2011.

فتحقيق هذه الأهداف يتطلب جهد وصبر كبيرين رغم الصعوبات والعراقيل التي
تعرض بحثنا وتكمن على وجه الخصوص في:

- قلة المراجع المتخصصة في هذا البحث وإن وجدت فهي لا تتعرض بالتفصيل لهذا
الموضوع.

- هناك دراسات سابقة لكنها جزئية لا تتعرض أيضا بالتفصيل إلى هذا الموضوع.

الفصل الأول

الفصل الأول:

عنوان الفصل الأول: الهيئات المحلية وقواعد
التعمير.

عنوان المبحث الأول: الإطار الهيكلي لتنظيم عملية
البناء والتعمير على المستوى
المحلي.

عنوان المبحث الثاني: صلاحيات الجماعات المحلية
في البناء.

إن الهيئات المحلية تتجسد في الولاية والمصالح التابعة لها على مستوى الولاية، بالإضافة إلى البلدية والمصالح التابعة لها، فتعد الهيئات المحلية بمثابة اليد المنفذة لأحكام قوانين التعمير، إذ تقوم بدور فعال وبارز في المجال العمراني.

يعد أسلوب اللامركزية أحد مناهج أو أساليب التنظيم الإداري الذي تأخذ به الدول المعاصرة، والتي لا غنى لها عن الأخذ به، مهما كان نظامها السياسي والاقتصادي والإداري، حيث تضطلع الدول الحديثة بإدارة المرافق العامة⁽¹⁾ الوطنية وقد حاول المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المعاصرة تجسيد قواعد التهيئة والتعمير الواردة في مجموع النصوص التشريعية والتنظيمية.

بإبراز الإطار الهيكلي لتنظيم عملية البناء والتعمير على المستوى المحلي (المبحث الأول)، وتحديد صلاحيات الجماعات المحلية في البناء (المبحث الثاني).

(1) - أحمد مرجان تراخيص أعمال البناء والهدم _بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص 51.

المبحث الأول: الإطار الهيكلي لتنظيم عملية البناء والتعمير على المستوى المحلي

إن ميدان التعمير يعرف كثرة وتعدد المتدخلين خاصة على المستوى المحلي وهذا نظراً لأهميته وقرب الهيئات المحلية من المواطنين واحتكاكها اليومي بهم مما يساعدها على تسيير وتنظيم المجال العمراني.

ويمكن تقسيم المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: الإطار الهيكلي لتنظيم عملية البناء على مستوى البلدية.

وينقسم بدوره إلى ثلاث فروع:

الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الثاني: دور المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الثالث: المصالح المكلفة بالتعمير والبناء على مستوى البلدية.

المطلب الثاني: الإطار الهيكلي لتنظيم عملية البناء على مستوى الولاية.

وينقسم بدوره إلى فرعين:

الفرع الأول: الوالي

الفرع الثاني: المصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية.

المطلب الأول: الإطار الهيكلي لتنظيم عملية البناء على مستوى البلدية.

عرفت المادة الأولى من قانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية بأن: «البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون»⁽¹⁾.

كما أضافت المادة الثانية منه: «البلدية هي القاعدة الإقليمية اللامركزية ومكان ممارسة المواطنة، وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية»⁽²⁾.

ويرأس البلدية رئيس مجلس شعبي بلدي (فرع أول) كما يدير البلدية مجلس منتخب، المجلس الشعبي البلدي وله دور في تنظيم عملية البناء (فرع ثاني) كما توجد في البلدية مصالح من بينها المصالح المكلفة بالتعمير والبناء على مستوى البلدية (فرع ثالث).

الفرع الأول : رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يعين رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق الانتخاب حيث ينتخبه المجلس الشعبي البلدي من بين أعضائه، ويتمتع بالازدواجية في الاختصاص يمثل الدولة أحيانا، ويمثل البلدية أحيانا أخرى، كما يمثل البلدية في جميع المراسيم التشريعية والتظاهرات الرسمية وينبغي عليه المشاركة فيها حسب التزاماته المحددة في القانون وهذا ما نصت عليه المادة 77 من قانون 10/11.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدور جبار في مجال التهيئة والتعمير فقد نصت المادة 24 من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن: «يجب

(1) - المادة 1 من قانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة بتاريخ 2011/07/01.

(2) - أنظر المادة 2 من قانون البلدية رقم 10/11، السابق ذكره.

تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته»⁽¹⁾.

حيث ألزم القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي وبمبادرة منه، حيث من خلاله يضبط التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية، وكذا الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁽²⁾.

ويعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، فهو يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁽³⁾.

ويصدر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار وهذا بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بموجب مداولة حيث تعد البلدية مخططها التتموي القصير والمتوسط والطويل المدى وتصادق عليه، وتسهر على تنفيذه في إطار الصلاحيات المسندة لها قانونا.

كما يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه الوثائق الشاملة التي تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري، مهمة تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي⁽⁴⁾ ويجب تغطية كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر

(1) - المادة 24 من القانون رقم 29/90 مؤرخ في: 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52، الصادرة في سنة 1990 معدل ومتم بموجب القانون رقم 05/04، المؤرخ في: 2004/08/14 متعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51 الصادر في 2004/08/15.

(2) - عادل بن عبد الله، (تأثير توسيع اختصاص البلدية على مسؤوليتها)، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص 206.

(3) - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002، ص 173.

(4) - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012، ص 35.

مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته»⁽¹⁾ المادة 34 من قانون 29/90.

ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي وللابتعاد عن فوضى البناء أن يستعين بمجموعة من الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير وتتمثل في مختلف الرخص والشهادات الإدارية.

وقد نظم المشرع أحكام هذه الرخص والشهادات في القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽²⁾.

كم أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات وتنقسم هذه الصلاحيات إلى قسمين كما نص على ذلك المادة 95 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية حيث يكون بصفة ممثل للبلدية وأحيانا أخرى يكون تمثيله بصفة ممثل للدولة⁽³⁾.

وهناك حالات تسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة البناء وقد نصت على ذلك المادة 65 من قانون رقم 29/90 وتتمثل في:

1. حالة وجود مخطط شغل الأراضي فهنا يكون تمثيله بصفة ممثل البلدية.
2. في حالة عدم وجود مخطط لشغل الأراضي يكون تمثيله بصفة ممثل الولاية ويكون هذا بعد الاطلاع على الرأي الموافق من طرف الوالي⁽⁴⁾.

(1) - أنظر المادة 34 من قانون 29/90، السابق ذكره.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر عدد 07، 12 فبراير سنة 2015.

(3) - المادة 95 من القانون رقم 10/11 مؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية ج ر عدد 37، مؤرخة في 03/07/2011.

(4) - لطفي مزارى، رخصة البناء والنزاعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، دفعة التخرج 2004/2005، ص 35.

كما نصت المادة 58 من قانون رقم 15/08 والمتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإنجازها⁽¹⁾.

حيث تنص على أنه: «يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان المذكورين في المادة 27 بمعاينة مدى مطابقة البناءات وإتمام إنجازها».

الفرع الثاني: دور المجلس الشعبي البلدي

إن إنشاء أي مشروع على تراب البلدية يشترط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي البلدي، حيث تنص المادة 113 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية على أنه: «تتزوّد البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي»، فنستطيع أن نقول أن المجلس الشعبي البلدي له دور كبير في مراقبة مدى احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها ويسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة البناءات للشروط المحددة بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها⁽²⁾.

ويعد المجلس الشعبي البلدي له دور في الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

حيث تنص المادة 25 من قانون 29/90 على أن: «تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي ...»⁽³⁾.

(1) - المادة 58 من قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج ر عدد 44 مؤرخ بتاريخ 03/08/2008.

(2) - علاء الدين عشي، شرح قانون البلدية، القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 29.

(3) - أنظر المادة 25 من القانون رقم 29/90 السابق ذكره.

كما تنص المادة 36 من نفس القانون «تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي ...»⁽¹⁾

الفرع الثالث: المصالح المكلفة بالتعمير والبناء على مستوى البلدية.

لقد أعطى المشرع صلاحيات للبلدية في مجال تنظيم ومراقبة التخطيط العمراني وهذا لمحاربة التدهور الحضري من خلال إخضاع ميدان التعمير والتهيئة إلى نصوص قانونية صارمة وردعية، ويستوجب على البلديات التحقق من التزام تخصيص الأراضي وقواعد استعمالها مع المراقبة المستمرة لمطابقة أعمال البناء، وكذا الحفاظ على التراث العمراني والمعماري، والطابع الجمالي.

ولتحقيق ما سبق تستعين البلدية ببعض هيئات ومصالح عمومية مكلفة بمجموعة من المهام من بينها التدخل في قواعد التعمير والبناء لغرض الاستشارة في إعداد مخططات التعمير⁽²⁾.

وتتمثل هذه المصالح في: مصلحة المياه (أولاً)، مصلحة النقل (ثانياً)، مصلحة توزيع الطاقة (ثالثاً).

أولاً: مصلحة المياه.

المادة 07 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم تنص على أن: «يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الأرض».

(1) - أنظر المادة 36 من القانون رقم 29/90 السابق ذكره.

(2) - لعروق محمد الهادي، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 9 و 10 جانفي 2008 جامعة منثوري قسنطينة، ص 34.

إذ تشكل الموارد المائية في بلادنا نسبة محدودة وموزعة بطريقة غير متساوية زمنياً ومكانياً، ويعود الطلب المتزايد على هذا المورد إلى النمو الديمغرافي السريع إضافة إلى التطور الحضري الواسع الذي يترتب عنه الزيادة المستمرة في إنجاز البنايات والسكنات مع ارتفاع المستوى المعيشي للفرد مما يدل على استهلاك كميات هائلة ومعتبرة من الماء.⁽¹⁾ والخدمات العمومية للماء تعد من اختصاص البلديات.

كما يمكن للبلدية استغلال الخدمات العمومية للمياه عن طريق الاستغلال المباشر الذي يتمتع بالاستقلالية المالية، أو عن طريق منح امتياز تسيير هذه الخدمات لأشخاص معنويين خاضعين للقانون العام.⁽²⁾ وقد تحدثت عن ذلك المادة 101 من القانون رقم 12/05 المتعلق بالمياه، ويمكن للبلدية أن توفر الاحتياجات الجماعية والخاصة للمواطنين فيما يخص المياه الصالحة للشرب والتنظيف والمياه القذرة.

لكن المواطن لا يستطيع له التصرف واستغلال الموارد المائية إلا بعد الحصول على رخصة أو امتياز يسلم من قبل الإدارة المختصة ولمدة محددة. وهذا ما تطرقت إليه المادة 74 من القانون المتعلق بالمياه.⁽³⁾ ووفقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم

(1) - حمزة بن قرينة، محسن زبيدة، تسيير الموارد المائية مع الأخذ بالعامل البيئي، مجلة الباحث، العدد الخامس، د س ن، ص 69.

(2) - المادة 101 من القانون رقم 12/05 المؤرخ في 2005/08/01، يتعلق بالمياه، ج ر عدد 60 الصادرة في 2005/09/04، معدل ومتمم بالقانون رقم 06/09 مؤرخ في: 2009/09/11 ج ر، عدد 59، سنة 2009.

(3) - أنظر المادة 74 من القانون رقم 12/05 يتعلق بالمياه السابق ذكره.

177/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15.⁽¹⁾ والمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15.⁽²⁾

حيث يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يلتزم باستشارة المصالح العمومية للمياه المكلفة على المستوى المحلي وجوبا عند إعداد أدوات التعمير لإبداء رأيها وملاحظاتها، وهي أهم صور تدخلها في مجال التعمير والبناء.⁽³⁾

ثانيا: مصالح النقل على المستوى البلدي

يعرف النقل بأنه نظام حركة الناس والسلع والمرافق والوسائل اللازمة للقيام بذلك، وقد تكون حركة الناس هي الأهم.

وتعد البلدية همزة وصل وذلك من خلال قيامها بدور مهم في إدارة قطاع النقل حيث تتولى مصالح النقل على مستوى البلدية بتهيئة أماكن توقف الحافلات وإشارات الوقوف إضافة إلى العمل الجبار الذي تقوم به على المستوى العمراني فبالرجوع إلى المادة 05 من القانون رقم 17/88 المتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه والتي تنص على أنه: «يجب أن يرمي نظام النقل إلى التلبية الحقيقية لحاجات المواطنين ضمن شروط أكثر فائدة للمجموعة الوطنية والمستعملين من حيث التكلفة والجودة والتسعييرة وجودة الخدمات والآجال والأمن»⁽⁴⁾.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 177/91، مؤرخ في: 14 دي القعدة عام 1411 هـ الموافق 28 ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، الصادرة في 1991/06/01 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 2015/01/25، ج ر، عدد 07 سنة 2015.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 178/91، مؤرخ في: 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 سنة 1991 معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 19/15 مؤرخ في 2015/01/25، ج ر، عدد 07 سنة 2015.

³ - GILIG David, «permis de construire», juris classeur environnement. N° 6. 2007. Paris.

(4) - المادة 5 من القانون رقم 17/88 المؤرخ في 10 مارس 1988 المتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه، ج ر عدد 19 سنة 1988.

كما أبرزت المادة 06 من القانون 17/88 في وضع قطاع النقل من صلاحيات الدولة والجماعات المحلية، وذلك بتنظيم الشروط العامة لممارسة أنشطة النقل والمتعلقة خاصة منها بالتأهيل والاستغلال والأمن إضافة إلى إنشاء مؤسسات خاصة بالنقل العمومي.⁽¹⁾

ثالثاً: مصلحة توزيع الطاقة.

إن شبكة الكهرباء والغاز يعدان من الضروريات في العصر الحديث، إذ أن قطاع الكهرباء والغاز والطاقة يشكل مكانة خاصة لدى الجماعات المحلية وخاصة المواطنين الموجودين داخل إقليم البلدية.

وقد اعتمدت وزارة الطاقة والمناجم على سن قرارات بشأن ذلك، ومن بين هذه القرارات القرار المؤرخ في 08 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 29 جانفي 2015، يحدد النظام التقني المتعلق بالمواصفات التقنية لصيانة منشآت نقل الكهرباء وكذلك القرار المتعلق بتحديد المواصفات التقنية المتعلقة بتصميم وإنجاز تجهيزات شبكة نقل الغاز التي تزود السوق الوطنية.

ووفقاً للمادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يلتزم باستشارة مصلحة توزيع الطاقة على مستوى البلدية حيث يقدم استدعاء لممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) عند إعداد أدوات التعمير لإبداء رأيها وملاحظاتها.

(1) - انظر المادة 06 من القانون رقم 17/88 السابق ذكره.

وقد نصت المادة 24 من القانون رقم 01/02 على أنه: «يمكن لكل منتج وكذلك كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص المشاركة بالتعبير عن رغبته في بناء منشأة لإنتاج الكهرباء واستغلالها»⁽¹⁾

المطلب الثاني: على مستوى الولاية

تنص المادة الأولى من القانون رقم 07/12 المتعلق بالولاية على أن: «الولاية جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي»⁽²⁾.

كما تعد مؤسسة سياسية تدير من طرف ممثلين من المواطنين ومجهزة بكافة الأعضاء الخاصة لها، كما تتمتع بسلطة ملموسة للتقرير ووسائل وهيكل مطابقة والمهام التي تقوم بها.

وتبعا أيضا لما تضمنه قانون الولاية على أنها تقوم على هيئتين أساسيتين، أولهما المجلس الشعبي الولائي، وثانيهما الوالي (الفرع الأول) إلا أن هناك مصالح تابعة للدولة على المستوى الولائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الوالي

يعد الوالي مندوب الحكومة في الولاية وهو يحوز على سلطة الدولة بها ويعين من طرف رئيس الجمهورية كما يمارس مجموعة من الصلاحيات خاصة في مجال التعمير والعمران وهذا بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

فقد نصت المادة 66 من القانون رقم 29/90 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05/04 على « يختص الوالي بمنح رخصة البناء والتجزئة في حالة:

(1) - المادة 24 من القانون 01/02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر عدد 08 لسنة 2002.

(2) - المادة 1 من قانون 07/12، مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج ر عدد 12 سنة 2012.

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق التي يحكمها مخطط نقل الأراضي المصادق عليه.(1)

كما يتولى الوالي: إصدار القرار الذي يقسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة كون التراب المعني تابعا لولاية واحدة.(2)

فالوالي يتمتع بالازدواجية في الاختصاص حيث يتمتع بسلطات بصفته هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي وأخرى باعتباره ممثلا للدولة.

الفرع الثاني: المصالح التابعة للدولة على المستوى الولائي.

تنقسم المصالح التابعة للدولة على المستوى الولائي في مجال التعمير والعمران إلى:

المصالح التابعة لوزارة السكن (أولا).

مفتشية البيئة على مستوى الولاية (ثانيا).

مديرية السياحة والثقافة (ثالثا).

(1) - المادة 66 من القانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 سنة 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05/04، المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 51، الصادرة في 2004/08/15.

(2) - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 مؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، 1991/06/01 معدا ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 مؤرخ في 2005/09/10، ج ر، عدد 62 سنة 2005.

أولاً: المصالح التابعة لوزارة السكن والعمران

لقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 على: «يتم تجميع المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران في ثلاث مديريات ولائية تتمثل في:

- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء
- مديرية السكن
- مديرية التجهيزات العمومية.⁽¹⁾

كما جاء القرار المؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1435 الموافق لـ 12 أكتوبر سنة 2014، يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي.⁽²⁾

أ. مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء: (D.U.A.E.C)

لمديرية التعمير والهندسة المعمارية دور يكمن في تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء خاصة على المستوى المحلي.

1- في مجال التعمير:

- السهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
- ضمان تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير ومراقبتها ومتابعتها، بالتنسيق مع الهيئات المعنية.
- المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص.
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة
- برمجة وضمان العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد.

(1) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13، مؤرخ في 15/01/2013 يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، ج ر عدد 03، الصادرة في 16/01/2013.

(2) - القرار المؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1435 الموافق 12/10/2014 محدد نموذج طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، ج ر عدد 07 ص 02، 12 فبراير سنة 2015.

- دراسة طلبات عقود التعمير مع إبداء الرأي.⁽¹⁾

2- في مجال الهندسة المعمارية:

حيث تقوم ب:

- تعمل على تفضيل الإبداع المعماري على وتقنيات البناء الملائمة للمواقع مع ترقية إطار بمبني حسب الخصائص الجغرافية والمناخية والاجتماعية والمحلية.
- ضمان التناسق في تطور السكن ومختلف التجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات.
- التحكم في الأشغال بصفة مفوض لبرامج التهيئة الحضرية والإعداد الدوري لحالة تقدم هذه الأشغال.⁽²⁾

3- في مجال البناء:

- التأكد من تطبيق الوثائق التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها.
- إحصاء قدرات إنتاج المحاجر وتحديد مواقع المواد الطبيعية المستعملة في البناء.
- المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتطوير أنظمة البناء، وكمواد البناء.
- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء.⁽³⁾

وتضم مديرية التعمير والهندسة المعمارية على المستوى الولائي أربعة مصالح وهي

كالآتي:

- مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية.
- مصلحة الهندسة المعمارية والبناء.
- مصلحة متابعة الصفقات العمومية.

(1) - أنظر المادة 01/03 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 02/03 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 السابق ذكره.

- مصلحة الإدارة والوسائل.

وتحتوي كل مصلحة من هذه المصالح على أربعة مكاتب على الأكثر، وهذا بالنظر إلى أهمية المهام الموكلة إليها.⁽¹⁾

ب. مديرية السكن (D.L):

تتولى مديرية السكن مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي ويتمثل دورها في:

- اقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة والجماعات المحلية.
- متابعة حالة تقدمها بالاتصال مع السلطات المحلية.
- المشاركة في مراقبة النوعية التقنية الخاصة بالإنجازات وتنسيق النشاطات من أجل تطوير برامج الترقية العقارية.⁽²⁾
- متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف الوكلاء العقاريين والمقاولين.
- السهر على تنفيذ ومراقبة الإعانات العمومية وضمان متابعة الإنجازات المتعلقة بها.⁽³⁾
- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج السكن التي بادرت بها الدولة والجماعات المحلية ...⁽⁴⁾
- ضمان متابعة البطايق المحلية في مجال توزيع السكن بالاتصال مع الجماعات المحلية والهيئات المعنية.⁽⁵⁾
- ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج السكنات.⁽⁶⁾

(1) - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 13/13 السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 01/05 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 02/05 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 03/05 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 السابق ذكره.

(5) - أنظر المادة 04/05 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 السابق ذكره.

(6) - أنظر المادة 05/05 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 السابق ذكره.

ونجد أن مديرية السكن تتكون من أربع مصالح وكل مصلحة تضم أربعة مكاتب حسب المهام الموكلة لها وهذه المصالح:

- مصلحة السكن العمومي الإيجاري.
- مصلحة السكن الريفي وتأهيل الإطار المبنى.
- مصلحة الترقية العقارية وإعانات الدولة.
- مصلحة الإدارة والوسائل.⁽¹⁾

ج. مديرية التجهيزات العمومية (D.E.P)

لقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 13/13 مجموعة من المهام المنوطة بمديرية التجهيزات العمومية وهي كالاتي:

- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية.
- المشاركة في تحديد الاحتياجات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات.
- ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج التجهيزات العمومية.
- المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبنى .
- المشاركة في تحضير الملفات التنظيمية المتعلقة بصفقات الأشغال والدراسات.
- ضمان تسليم المشاريع المنجزة لأصحاب المشاريع.
- القيام بتجديد النسيج الحضري الموجود واقتراح عمليات لتكيفه بالاتصال مع الهياكل المعنية.⁽²⁾

(1) - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 السابق ذكره.

ثانيا: مفتشية البيئة على مستوى الولاية

لقد وسع المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها من نطاق الاستشارة، حيث أوجب استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية ممثلة في مفتشية البيئة ... حيث تقوم مفتشية البيئة بتنفيذ برنامج لحماية البيئة على كل تراب الولاية وهذا بالتنسيق مع الأجهزة الأخرى في الدولة والولاية والبلدية، ووضع تدابير ترمي إلى الوقاية من كل أشكال تدهور البيئة ومكافحتها.(1)

ونظراً لتأثير العمران على المحيط والبيئة فقد أولاهها المشرع بحماية وقائية وهذا للتأكد من مدى موافقة الطلب لقوانين التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المتعلقة بحماية البيئة.(2)

فمديرية البيئة يمكنها أن تشارك في إعداد مخططات التهيئة والتعمير لكن هذه المشاركة ما هي إلا وثيقة أخلاقية ومعنوية لتحسين ضرورة الاعتناء بالبيئة من طرف الجماعات المحلية ولا تفرض عليه أي تبعات قانونية.(3)

ثالثا: مديرية السياحة والثقافة.

أ. مديرية السياحة:

إن لمديرية السياحة فضل في مجال التعمير حيث تحتل مرتبة أساسية ضمن المتدخلين في قواعد التعمير والتهيئة وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 04-421

(1) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 60/96، المؤرخ في 1996/01/27، يتضمن إحداث مفتشية البيئة في الولاية، ج ر عدد 07، سنة 1996، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 496/03، المؤرخ في 2003/09/17، ج ر عدد 80 سنة 2003.

(2) - حبة عفاف، (دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران)، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 03، سنة 2008، ص 309.

(3) - وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007، ص ص 64، 65.

المؤرخ في 20/12/2004، المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسيع والمواقع السياحية.

فالسياحة بمفهومها الثقافي هو كل نشاط استجمام يهدف من خلاله إلى البحث عن المعرفة واكتشاف تراث عمراني كالمدن والمعالم التاريخية والمباني.⁽¹⁾

فمديرية السياحة لها تمثيل في الشباك الوحيد للولاية أثناء الرقابة المتعلقة برخص البناء على أشغال التهيئة والتعمير والبناء وهذا ما نصت عليه المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وهذا التمثيل يكون من طرف مدير السياحة أو ممثله.

كما أصدرت وزارة السياحة والصناعة التقليدية قرار مؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1435 الموافق لـ 12 أكتوبر 2014، يتضمن تجديد تشكيلة اللجان الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة بأسلاك موظفي وزارة السياحة والصناعة التقليدية كما نصت المادة 03 من القانون رقم 01/03 على أهداف تحقيق تنمية مستدامة للمناطق السياحية وذلك:

- بتلبية حاجيات المواطنين وطموحاتهم في مجال السياحة والترفيه والتسلية.
- المساهمة في حماية البيئة وتحسين أوضاع المعيشة.
- تنمية التراث السياحي والقدرات الطبيعية والتاريخية.⁽²⁾

ب. مديرية الثقافة:

إن وزارة الثقافة في مجال التهيئة والتعمير مكرسة في القانون رقم 04/98⁽³⁾ ونفس الشيء ينطبق على مديرية الثقافة فهي المرجع لهذه الوزارة كونها تستمد مرجعيتها ومركزها

(1) - المادة 2 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة. ج ر عدد 11، سنة 2003.

(2) - انظر المادة 03 من القانون رقم 01/03 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، السابق ذكره

(3) - القانون رقم 04/98، مؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، سنة 1998.

من مختلف قوانينها، الذي عالج مسألة المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها وبأهميتها.

بحيث تعين الحدود بمرسوم مشترك بين وزير الثقافة ووزير الجماعات المحلية، البيئة والتهيئة العمرانية، الغابات أثناء استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، حيث ينشأ مخطط عام لتهيئة الحظيرة الثقافية الذي يدرج في مخططات شغل الأراضي فهو يعد أداة للحماية.

قبل الشروع في عملية الهدم يلتزم الأفراد بالحصول على رخصة الهدم إذا كان البناء واقعا ضمن الأملاك السياحية أو الثقافية لأن المساس بهذه الأصناف ينجم تهديم البنايات من طرف الجهات الإدارية المختصة.

المبحث الثاني: صلاحيات الجماعات المحلية في البناء

بغرض تجسيد قوانين البناء وتطبيقها على الأفراد والأشخاص، قام المشرع الجزائري بسن قوانين تعطي صلاحيات للجماعات المحلية في البناء كتكليفها بالرقابة البعدية لعملية البناء مع تحمل المسؤولية في المحافظة على النظام العام العمراني.

ويمكن تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: اختصاصات الجماعات المحلية في تحديد كفاءات عقود التعمير وتسليمها، وينقسم بدوره إلى:

الفرع الأول: تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الثاني: كيفية منح رخصة البناء والهدم وشهادة المطابقة.

المطلب الثاني: مسؤولية الجماعات المحلية في مدى مطابقة عمليات البناء للتصاميم المهندسين، وينقسم هذا المطلب إلى:

الفرع الأول: مخالفة تصاميم أشغال البناء ومعاينتها.

الفرع الثاني: ترتيب المسؤوليات على رؤساء الجماعات المحلية.

المطلب الأول: اختصاصات الجماعات المحلية في تحديد كفاءات عقود التعمير وتسليمها

لقد أولى قانون التهيئة والتعمير للجماعات المحلية اختصاصات واسعة في تحديد كفاءات عقود التعمير وتسليمها، فبالرجوع إلى المادة 95 من قانون البلدية 10-11 يوضح لنا أنه قد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة منح الرخصة المتعلقة بالتعمير حيث يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حسب الشروط والكفاءات

المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما كما جاء في قانون 90-29 في المادة 66 استثناء على القاعدة العامة يسلم رخصة البناء من قبل الوالي.

وبموجز المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها (الفرع الأول) منها كيفية منح رخصة البناء والهدم وشهادة المطابقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تحضير عقود التعمير وتسليمها

للابتعاد عن فوضى البناء يستعين المشرع الجزائري بعدة وسائل للرقابة وهي أدوات قانونية للتهيئة والتعمير وتتمثل في مختلف الرخص والشهادات الإدارية وقد نظم المشرع أحكامها في القانون رقم 90/29 والمعدل والمتمم بموجب القانون 04/05، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

فالمادة الأولى من هذا المرسوم تخص أحكامه: شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة الهدم.⁽¹⁾

ويمكن التطرق إلى كيفية:

- تحضير شهادة التعمير (أولا).
- تحضير رخصة التجزئة وتسليمها (ثانيا).
- تحضير شهادة التقسيم وتسليمها (ثالثا).

أما رخصة البناء والهدم وشهادة المطابقة يمكن التطرق إليهم في الفرع الثاني.

(1) - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق ذكره.

أولاً: تحضير شهادة التعمير وتسليمها.

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

- يجوز التطرق إلى الإجراءات تحضيرها (- أ-).

- تسليمها (- ب-).

أ- إجراءات تحضير شهادة التعمير:

يتم تحضير شهادة التعمير بإتباع الإجراءات التالية:

- يقوم المالك أو موكله بإعداد طلب شهادة التعمير ويتضمن البيانات التالية:
 - طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
 - اسم مالك الأرض.
 - تصميم حول الوضعية، يسمح هذا التصميم بتحديد القطعة الأرضية.
 - تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

بعد كل هذا

- يودع طلب الشهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي المختص مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.
- يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير ويمكن لهذه الأخيرة الاستعانة عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تراها ضرورية.⁽¹⁾

(1) - أنظر المادة 05/03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يحدد كميّات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق ذكره.

ب- تسليم شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.⁽¹⁾

تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، بحيث يجب أن تبين مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاعات المدخلة وكذا المواصفات التقنية الخاصة (خدمة القطعة بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية - الأخطار الطبيعية التي قد تؤثر على الموقع المعني - ظهور صدوع زلزالية (انزلاق أو انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط) يحرك القطعة الأرضية - الأخطار التكنولوجية الناتجة عن نشاط المؤسسات).⁽²⁾

تحدد صلاحية شهادة التعمير بـ 03 أشهر وترتبط صلاحيتها بصلاحية مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة العمران.⁽³⁾

إن صاحب هذه الشهادة يمكنه الطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية في حال لم يرضه الرد أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة.⁽⁴⁾

(1) - أنظر المادة 05/03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 02/05 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 01/06 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

ثانيا: تحضير رخصة التجزئة وتسليمها.

لقد عرفت المادة 02 من قانون 15/08 التجزئة على أنها: «القسمة من أجل البيع والإيجار وتقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير»⁽¹⁾

ورخصة التجزئة تعد من إحدى الآليات أو الميكانيزمات لرقابة عملية البناء فهي تشكل مجالا للرقابة القبلية لعملية البناء.

يمكن التطرق إلى إجراءات تحضيرها (أ)، تسليم رخصة التجزئة (ب).

أ- إجراءات تحضير رخصة التجزئة:

يتم تحضير رخصة التجزئة بإتباع الخطوات التالية:

- تقديم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك الأصلي أو الوكيل، ويجب أن يرفق صاحب الطلب وثائق تثبت صفته ووثائق أخرى بطلب الرخصة.⁽²⁾

كما جاءت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه، حيث يدعم المعني طلبه بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.⁽³⁾

للحصول على رخصة التجزئة يرفق الطلب بملف يشمل على الوثائق التالية:

(1) - المادة 01 من القانون رقم 15/08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 44 صادرة في: 2008/08/03.

(2) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 97.

(3) - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره

- 1- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.⁽¹⁾
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة ورسم شبكات الطرق وقنوات التموين المزودة بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
 - تحديد مختلف الارتفاقات التي تخدم القطعة الأرضية.
 - تحديد موقع البيانات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البيانات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.⁽²⁾
- 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المختصة لتصفية المياه الراسبة الصناعية من المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية، وتحديد أماكن الضجيج وانتشار الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزئة المخصصة للاستعمال الصناعي.⁽³⁾
- 4- مذكرة تشمل البيانات المتعلقة بقائمة القطع الأرضية المجزئة ومساحة كل قطعة منها إضافة إلى الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
 - طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.

(1) - أنظر المادة 01/09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 02/09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 03/09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.
- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.(1)

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز أو آجال ذلك عند الاقتضاء.(2)

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البيانات، كما يحدد دفتر الشروط: حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.(3)

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء لوحده.(4)

يتم إيداع الملف في مقر المجلس الشعبي البلدي بعدها تتم عملية التحقيق في الطلب، من خلال النظر في مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

ب- تسليم رخصة التجزئة:

لقد نصت المادة 95 من قانون رقم 10/11 المتعلقة بالبلدية على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول به.(5)

(1) - أنظر المادة 04/09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 05/09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 06/09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 07/09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(5) - أنظر المادة 95 من قانون 10/11، مؤرخ في 2011/06/22، يتعلق بالبلدية، السابق ذكره.

يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص المجلس الشعبي البلدي في حالتين:

- بصفة رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات والبنائات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي.
- بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

كما أكدت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 حيث أكدت على أنه عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للولاية في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء⁽¹⁾ ويكون للوالي اختصاص بتسليم رخصة التجزئة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي وهذا ما أكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وتسلم رخصة التجزئة حسب الحالة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً.⁽²⁾

وقد يكون طاب رخصة التجزئة محل تأجيل حيث يتم الفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم الرخصة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد وهذا ما أكدت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15.⁽³⁾

ثالثاً: تحضير شهادة التقسيم وتسليماً

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام⁽¹⁾

(1) - أنظر المادة 65 من قانون 29/90، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

وهنا ينبغي التطرق إلى إجراءات تحضير هذه الشهادة _شهادة التقسيم_ (أ) وتسليم هذه الشهادة (ب).

أ- إجراءات تحضير شهادة التقسيم:

ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه.

- على المعني أن يدعم طلبه.
- إمّا بنسخة من عقد الملكية.
- وإمّا بالتوكيل.
- وإمّا بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.⁽²⁾

يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية وتشمل على الوثائق التالية:

- 1- تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.⁽³⁾
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والخصائص الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

(1) - أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.⁽¹⁾
- يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية مثل رخصة البناء.⁽²⁾
- يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.
- يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم.
- بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف يوضح نوع الوثائق بطريقة مفصلة على الوصل.⁽³⁾

ب- تسليم شهادة التقسيم:

- إن شهادة التقسيم تبلغ خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.⁽⁴⁾
- تحديد مدة صلاحية هذه الشهادة بـ 03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.⁽⁵⁾
- في حالة أن طالب شهادة التقسيم لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة فعليه في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.⁽⁶⁾

وهنا تكون مدة آجال تسليم الرخصة أو الرفض خمسة عشر (15) يومًا.⁽¹⁾

(1) - أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(5) - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(6) - أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

للإشارة فإن شهادة التقسيم تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الثاني: كيفية منح رخصة البناء والهدم وشهادة المطابقة

لقد أولى المشرع اهتماماً لنوعين من الرخص في قانون التهيئة والتعمير والبناء باعتبارهما من إحدى الميكانيزمات التي لها دور في التنظيم والرقابة على عملية البناء وهذين الرخصين هما رخصة البناء (أولاً) ورخصة الهدم (ثانياً)، وباعتبارهما رخصتين مضادتين _ بناء وهدم _ فقد ألزم قانون التعمير والبناء صاحب البناء أو المستفيد من رخصة البناء عند الإتمام من الأشغال مطابقتها مع رخصة البناء⁽²⁾ وهذا بطلب شهادة مطابقة التي يقوم بطلبها لدى السلطات المختصة.⁽³⁾

وهنا أوجب التطرق إلى كيفية منح شهادة المطابقة (ثالثاً).

أولاً: كيفية منح رخصة البناء

قبل أي عملية تشييد أو حتى تحويل البناء، اكتفى المشرع بذكر ضرورة والزامية الحصول على رخصة البناء، حيث تعد أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.⁽⁴⁾

وللحصول على هذه الرخصة لا بد من إجراءات قبل تسليمها

- شروط منح رخصة البناء (أ)

- إجراءات الحصول على رخصة البناء (ب)

(1) - أنظر المادة 02/40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - نورة سعداني، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، مذكرة لنيل

الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البليلة، 2005، ص 94.

(3) - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 70.

(4) - أولاد رايح صافية إقلولي، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر

والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 137.

أ- شروط منح رخصة البناء
- الجهات المختصة بمنح الرخصة (ج)

إن الحق في البناء مرتبط بحق ملكية الأرض سواء باستغلالها أو استعمالها أو التصرف، لذا نجد من الناحية القانونية قبل منح رخصة البناء يجب التأكد من صفة طالب الرخصة وتحديد أعمال البناء التي يستوجب الحصول على التراخيص بالبناء قبل الشروع⁽¹⁾

ونظرا لأهمية وخطورة هذا الحق بالنسبة للآثار التي تترتب عنه خاصة بالنسبة للأراضي الفلاحية فإن المشرع الجزائري لم يترك حرية مطلقة، بل وضع قيود وفق نظام قانون صارم⁽²⁾

ويجب أن تمنح رخصة البناء من قبل سلطة إدارية مختصة في إحدى الهيئات الإدارية للجماعات المحلية.

ب- إجراءات الحصول على رخصة البناء

لقد نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: 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 وهنا نجد أن المادة السابقة قد حددت الشروط المتعلقة بطلب الرخصة، وبالتالي يمكن التحدث عن الشروط المتعلقة بمحتويات الطلب وتتمثل في كون محتويات ملف رخصة البناء تتكون من وثائق تثبت صفة الطالب، وهناك وثائق أخرى خاصة بالبناء ويمكن أن نجيزها كالاتي:

(1) - حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص 310.

(2) - رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، عدد 4، جامعة بسكرة، د س ن، ص 219.

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990.
- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.⁽¹⁾
- 1- مخطط الموقع علي سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.⁽²⁾
- 2- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م²، وعلى سلم 1000/1 وهذا للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م².⁽³⁾
- 3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة.⁽⁴⁾
- 4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.⁽⁵⁾
- 5- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.
- 6- دراسة في الهندسة المدنية: ذلك بإرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية.⁽⁶⁾
- 7- تقريرا بعده وبوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية.⁽⁷⁾

(1) - أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 01/42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 02/42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 03/42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(5) - أنظر المادة 04/42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(6) - أنظر المادة 05/42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(7) - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

بعد الانتهاء من إيداع الطلب وطبقا للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 «يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء 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، يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي تكون مطابقة لتشكيل الملفات»⁽¹⁾

ويعد هذا يتسلم الطالب وصل الإيداع لكون أن هذا الوصل يكتسي أهمية خاصة من حيث أنه يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها وكذا تبين تاريخ الإيداع الذي يعد ميعاد انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.⁽²⁾

ج- الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

ج-1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء:

إن لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات في تسليم رخصة البناء، فقد نصت المادة 95 من القانون رقم 10/11 يتعلق بالبلدية على أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات في منح رخصة البناء فقد يكون يحمل صفة ممثلا للبلدية وقد يكون بصفة ممثل للدولة.⁽³⁾

وقد جرى أن التشريع الجزائري أعطى صلاحية تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث:

(1) - أنظر المادة 01/45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2012، ص 56.

(3) - أنظر المادة 95 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في: 2011/06/22 يتعلق بالبلدية، السابق ذكره.

- تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل البلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي.
- تسلم أيضا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي بصفته ممثلا للدولة.(1)

ج-2- اختصاص الوالي في منح رخص البناء:

إن الوالي باعتباره ممثلا للدولة فقد منح له المشرع اختصاص هي تسليم رخصة البناء وهذا حسب ما ينص عليه القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بقانون الولاية، فالمشاريع والبنائات التي لا تدخل من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ولو بصفته ممثلا للدولة.

فقد نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 عن بعض المشاريع التي يسلم الوالي رخص بنائها وهي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها عن 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.(2)

ج-3- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

إن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين هيئات الجماعات المحلية وخاصة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، والوزير المكلف بالتعمير وزير الصحة وإصلاح المستشفيات_ حيث سلم الوزير المكلف بالتعمير رخصة البناء

(1) - أنظر المادة 65 من القانون رقم 29/90 السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الهوية، وهذا ما نصت عليه المادة 67 من القانون رقم 29/90.⁽¹⁾

ثانيا: كيفية منح رخصة الهدم

رخصة الهدم هي قرار إداري صادر من جهة مختصة حيث تمنح للمستفيد وهذا الأخير له الحق في إزالة البناء كلياً أو جزئياً، حيث ما كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.⁽²⁾

فيجب أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء الحصول على رخصة مسبقة بالهدم وقد جرى العرف الإداري على التعامل بهذه الرخصة إلا أنه لم يتم تنظيمها قانوناً إلا بموجب قانون 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المذكورين.⁽³⁾

ويتم منح الرخصة بإتباع إجراءات إصدار قرار متعلق بهذه الرخصة، وهذه الإجراءات لا تختلف عن المتعلقة بإصدار القرارات المتعلقة بالبناء.

أ- إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم

يتم إيداع طلب مرفق بملف لدى المجلس الشعبي البلدي حيث نصت المادة 01/71 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه «يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي»⁽⁴⁾

(1) - أنظر المادة 67 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

(2) - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 11.

(3) - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 223.

(4) - أنظر المادة 01/71 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

صفة طالب الرخصة:

لقد منح المشرع في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 صفة طالب الرخصة لثلاث أصناف: المالك، الوكيل، الهيئة العمومية المخصصة لها البناءة.⁽¹⁾

فمالك البناءة الآيلة للهدم يجب أن يقدم طلب للترخيص له بهدمها، وعليه أن يثبت نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقاً لأحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في نوفمبر 1990 ويمكن أن يقوم بهذا الوكيل بموجب وكالة رسمية.

أما الهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناءة المعنية.⁽²⁾

ب- التحقيق في الملف

يشمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على ما يلي:

- تصميم الموقع يعد على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.⁽³⁾
- مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناءة الآيلة للهدم.⁽⁴⁾
- تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.⁽⁵⁾
- إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني، يوضح عليه الطريقة التي يتم فيها عملية الهدم والعتاد المستعمل قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.⁽⁶⁾
- مخطط مراحل الهدم وآجالها.⁽¹⁾

(1) - أنظر المادة 01/72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 02/72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 03/72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 04/72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(5) - أنظر المادة 05/72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(6) - أنظر المادة 06/72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

- مخطط على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتم هدمه مع الاحتفاظ بالجزء الأخير. (2)

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره. (3)

ج- إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

لقد جعل المشرع الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً حيث يتم إرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ (03) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية. (4)

يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، في نفس اليوم (5)، حيث:

- يحضر الشباك الوحيد الذي فتح على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء. (6)

- يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.

- تسلم رخصة الهدم في شكل قرار. (7)

- يجب على الأشخاص العمومي التي تمت استشارتهم من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد إبداء رأيها في أجل (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي مع تعليل الرأي إذا كان هناك الرفض. (8)

(1) - أنظر المادة 07/72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 08/72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 09/72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 01/73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(5) - أنظر المادة 02/73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(6) - أنظر المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(7) - أنظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(8) - أنظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

- د - شروط تنفيذ عملية الهدم.
- إعداد تصريح بفتح ورشة قبل القيام بأشغال الهدم. (1)
 - وضع المستفيد من الأشغال لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم وهذا خلال عمل الورشة
 - إرفاق نموذج يوضح مراجع رخصة الهدم.
 - تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لأعضاء الأشغال
 - اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم. (2)
- هـ - انقضاء رخصة الهدم: تتقضي رخصة الهدم في الحالات الآتية:
- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمسة (05) سنوات.
 - إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
 - إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من القضاء. (3)

ثالثا: كيفية منح شهادة المطابقة.

تمنح شهادة المطابقة بعد التأكد من انتهاء الأشغال حيث يجب على طالبها إتباع مجموعة من الإجراءات لتسلمها وتمثل في:

التصريح بانتهاء الأشغال (أ).

التحقيق في شهادة المطابقة ومراقبة مدى مطابقة الأشغال (ب).

الجهات المختصة بمنح شهادة المطابقة (ج)

منح شهادة المطابقة (د)

(1) - أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

أ- التصريح بانتهاء الأشغال:

لقد أوجب القانون على المستفيدين من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء.⁽¹⁾

إذن فشهادة المطابقة تعد إلزامية لكل شخص تحصل على رخصة البناء وقام بإتمام أعمال البناء. وشهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، حيث نصت المادة 10 من القانون رقم 15/08، على أنه لا يسمح بشغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.⁽²⁾

فالمبادرة تكون لصاحب المشروع في طلب شهادة المطابقة، حيث يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداءً من تاريخ الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (C.T.C)، بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم⁽³⁾، كما ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.⁽⁴⁾

(1) - أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 10 من القانون رقم 15/08، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 01/66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 02/66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

ب- التحقيق في شهادة المطابقة ومراقبة مدى مطابقة الأشغال

يقوم الأعوان المؤهلين قانوناً وهذا من خلال اجتماع لجنة مراقبة المطابقة وبناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل (15) يوماً، بعد إبداء التصريح بانتهاء والأشغال عند الاقتضاء.(1)

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل.(2)

وبعد عملية مراقبة المطابقة بعد محضر الجرد فوراً وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى مطابقة التي تمت معاينتها،(3) بعدها يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم.(4)

ج- الجهات المختصة بمنح شهادة المطابقة

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة التي يرفق نموذجاً منها على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.(5)

كما نصت المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، على أن تسلم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة لرخص

(1) - أنظر المادة 01/67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 02/67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 03/67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 04/67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(5) - أنظر المادة 01/68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.⁽¹⁾

أمّا في حالة عدم تصريح صاحب البناية بانتهاء الأشغال تجرى عملية المطابقة للأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁽²⁾

د - منح شهادة المطابقة:

حسب نص المادة 01/68 : يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل (08) ثمانية أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.⁽³⁾

حيث تقوم حسب المادة 01/68 اللجنة بالبحث في هل الأشغال المنجزة مطابقة لأحكام رخصة البناء كما تتولى بإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة، ثم يتم تسليم شهادة المطابقة.

المطلب الثاني: مسؤولية الجماعات المحلية في مدى مطابقة عمليات البناء لتصاميم المهندسين.

على الرغم من الاختصاصات التي منحت للجماعات المحلية من قبل المشرع في كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، إلا أن هناك تواطؤ من قبل السلطات والهيئات المختصة دفع إلى تسجيل بعض الخروقات في ضوابط التعمير، حيث نجد إنجاز أشغال بدون ترخيص مسبق وبدون إشراف المهندسين المعماريين أو إحداث البناء المرخص به دون مطابقة للتصاميم المصادق عليها، حيث قد تستخدم مواد البناء غير مطابقة للمعايير

(1) - أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 01/68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

التقنية المعتمدة، وهذه الأعمال تعد مخالفات لتصاميم أشغال البناء ومعاينتها (الفرع الأول) مما استوجب ترتيب مسؤوليات على رؤساء الجماعات المحلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مخالفة تصاميم أشغال البناء ومعاينتها

أحاط المشرع الجزائري للجماعات المحلية وخاصة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا اختصاص مسك سجلات متابعة الأشغال ومعاينتها ومعاينة المخالفات خاصة في مجال التصاميم وذلك بإتباع إجراءات المراقبة والمعاينة وهذا لضمان الشفافية.

فقد ألزم المشرع طالب رخصة البناء بتقديم ملف متعلق بالهندسة المعمارية وهذا ما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فقد أصبحت كل مشاريع البناء لا بد أن تكون ملزمة بتأشيرة المهندس المعماري.

وبالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد شروط تعيين الموظفين المؤهلين للبحث والتحري في المخالفات المتعلقة بالبناء حيث تنص على أن: «... زيادة على ضبط أعوان الشرطة القضائية المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعيشون من بين: رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية ...»⁽¹⁾

(1) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلة للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وإجراءات المراقبة، ج ر عدد 06 صادرة في 2006/02/05 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 343/09 مؤرخ في 2009/10/22، ج ر عدد 61 صادر في 2009/10/25.

وتكمن هذه المخالفات في: عدم الالتزام بما جاء في المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، خاصة الفقرة 03 المتعلقة:

- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات.
- عدم الالتزام بمذكرة تتضمن الكشف الوضعي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك، وقد نص على ذلك الفقرة 04 من المادة 43.
- عدم احتواء على الوثائق مكتوبة وبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء، أي عدم الالتزام بما جاءت به الفقرة 05 من المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

ويمكن أن نلاحظ أن المهندس المعماري يبرز دوره بصورة واضحة في مجال البناء، حيث يضع التصاميم، ثم يقوم بمراقبة البناء في طور إنجازه.⁽¹⁾

إن القانون قد ألزم المهندس الذي صمم المبنى في مراعاة الأعداد المطابق للرسومات وتعديلها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية وقت الإعداد، وتنفيذ القرارات الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية والبناء.⁽²⁾

(1) - شهبيناز بودوح، شهرزاد بوسطة، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 21، 22.

(2) - ياسمين قزاتي، النزاع الجزئي الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 96.

الفرع الثاني: ترتيب المسؤوليات على رؤساء الجماعات المحلية.

لقد أوكلت للجماعات المحلية مسؤولية في مدى مطابقة تصاميم أشغال البناء ومعاينتها بحيث يوجد على مستوى البلدية مثلاً أعوان مكلفين بالبناء وهؤلاء الأعوان يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية مهمة مراقبة وضبط المخالفات المتعلقة بالبناء.

وقد عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 فرق المتابعة والتحقق على أنها مجموعة من الموظفين التابعين للمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية.⁽¹⁾

كما أن هؤلاء الأعوان يعينون بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسكن، باقتراح من مدير التعمير والبناء، أو بقرار صادر من الوالي المختص باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبالتالي فغن أي مخالفة يرتكبها هؤلاء الأعوان يتحملها رؤساء الجماعات المحلية كل حسب اختصاصه، فرئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره مسؤول على الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية مسؤول عن المخالفات المرتكبة من طرف هؤلاء الأعوان.

فحسب المادة 94 من قانون البلدية 10/11، يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على الخصوص ب: السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري.⁽²⁾

وقد اشترط المشرع أن يكون مشروع البناء موضوعاً من قبل مهندس معماري معتمد تحت طائلة رفض الطلب، والذي عليه أن يضمن في المشروع التصاميم والمستندات

(1) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09، مؤرخ في: 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وتسييرها، ح ر عدد 27، سنة 2009.

(2) - أنظر المادة 05/95 من قانون البلدية رقم 11/10، السابق ذكره.

المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.⁽¹⁾

ففي حالة إنجاز البناء بدون تصميم يتعين على العون المؤهل إرسال محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص إقليميا وهذا الأخير يصدر قرار هدم البناء في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات مخالفة، ثم يصدر الوالي قرار الهدم في أجل 30 يومًا.⁽²⁾

كما أن المخالفات الناتجة عن تصاميم أشغال البناء تجعل رؤساء الجماعات المحلية _ لا يقومون بمنح رخصة البناء_ عدم تسوية الملفات الخاصة بالبنائيات لأنها مخالفة للقانون 15/08، فمخالفة هذه الأخيرة من طرف رؤساء الجماعات المحلية تجعلهم تحت مسؤولية مخالفة القانون.

(1) - أنظر المادة 55 من القانون رقم 29/90، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 76 من القانون رقم 29/90، معدل ومتمم بموجب القانون 05/04 السابق ذكره.

خلاصة الفصل الأول:

بدراستنا للفصل الأول يتضح أن الهيئات المحلية وقواعد التعمير يشكلان لبنة في عملية البناء.

وقد اعتمدت الدولة سبلاً وقائياً يتمثل في الرقابة الإدارية القبلية للجماعات المحلية ويتجلى ذلك بالدور المنوط الذي يقوم به كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي على مستوى البلدية والوالي والمصالح التابعة له على مستوى الولاية وهذا من خلال تنظيم عملية البناء.

كما أعطى المشرع للجماعات المحلية صلاحيات واسعة في البناء لإعطاء قدرات في تسيير وتنفيذ مشاريعها وهذا في ظل قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

لكن على الرغم من ذلك فقد منيت الجماعات المحلية بمسؤولية كبيرة في مدى مطابقة عمليات البناء لتصاميم المهندسين وهذا بمعاينة أي مخالفة تحدث لهذه التصاميم مع التدرج في تحمل المسؤوليات لدى رؤساء الجماعات المحلية وهذا من أجل تحقيق المصلحة العمرانية والحد من البناء الفوضوي.

الفصل الثاني

الفصل الثاني:

عنوان الفصل الثاني: الوسائل القانونية المعتمدة في تدخل الجماعات المحلية لمراقبة عمليات البناء والجزاءات المترتبة عن ذلك.

عنوان المبحث الأول: الوسائل القانونية المعتمدة لتسليم عقود الملكية بعد عملية البناء والتجزئة.

عنوان المبحث الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة عن مخالفة قانون البناء.

لقد كرس المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات القبلية واللاحقة التي تفرض من قبل الجماعات المحلية على طالب رخصة البناء حيث سن مجموعة من النصوص القانونية وهذا من أجل ضبط عملية البناء والحد من التصرفات التي تمس بالبنائيات والقضاء على بعض الخروقات للقوانين والأنظمة السارية المفعول. واحترام الأراضي المخصص للبناء.

كما صدرت أيضا مجموعة من النصوص التنظيمية، تتعلق بالوسائل القانونية المعتمدة لتسليم عقود الملكية بعد عملية البناء والتجزئة (المبحث الأول).

إلا أنه في الواقع وعلى الرغم من وجود آليات للرقابة في عملية البناء نجد هناك مخالفات وهو ما تطلب من المشرع ردع كل من تسول له نفسه مخالفة كل النصوص القانونية ذات الصلة بالنظام العام العمراني، وما يظهر أكثر اهتمام الدولة لنظام العام العمراني وما يؤكد وجود نظام رقابي يضبط عملية البناء هو سن قوانين تتضمن جزاءات صارمة (أو عقوبات) تطبق على كل من يخالف قانون البناء (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الوسائل القانونية المعتمدة لتسليم عقود الملكية بعد عملية البناء والتجزئة.

تعد الوسائل القانونية هي مجموع الرخص والشهادات التي تفرض على أصحاب البناء، وكل من يتكفل بأشغال التهيئة والتعمير والتوسيع العمراني وهي قرارات فردية يطلبها كل من له مصلحة في ذلك، يعتمد عليها المشرع من خلال دورها الرقابي الوقائي.

فقد قيد المشرع عملية البناء بالحصول على رخصة مسبقة بعد تقديم طلب في إطار الرقابة السابقة يتم التحقيق في مدى احترام صاحب البناء لمواصفات وأحكام الرخصة المسلمة للشروع في البناء عن طريق شهادة المطابقة (المطلب الأول)، ونفس النسق فإن رخصة التجزئة المسلمة للقيام بتجزئة قطعتين أو عدة قطع لإقامة بناية، تخضع أشغال التجزئة بعد إتمامها إلى تحقيق ومراقبة مدى مطابقة أشغال التجزئة لمقتضيات الرخصة، ويتجلى ذلك عن طريق الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شهادة المطابقة.

لقد نصت المادة 75 من القانون رقم 29/90 على أنه: يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

حيث يكون طلب شهادة المطابقة في شكل ملف يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة.

كما عرفت الأستاذة منصورية نورة شهادة المطابقة بأنها أداة قانونية لاستلام المشروع والتأكد لمحتوى رخصة البناء وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير وترخيص للباقي عليه بالمطابقة.⁽¹⁾

(1) - نورة منصورية، المرجع السابق، ص 70.

كما ان المشرع نص على الالتزامات التي تقع على عاتق صاحب المشروع بعد انتهاء البناء بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي، فهي ملزمة على الأشخاص الطبيعية والمعنوية وقد نصت المادة 56 من قانون رقم 29/90 على أن «يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسليم شهادة المطابقة»⁽¹⁾.

أ- طبيعة القانونية لشهادة المطابقة:

تعرف شهادة المطابقة بأنها قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع مواصفات رخصة البناء، وقواعد التعمير ومختلف التشريعات والتنظيمات السارية المفعول، حيث يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بناية بغض النظر عن طبيعتها⁽²⁾.

وتعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية اللاحقة للتعمير، ويمنع شغل أو استغلال أبنائية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة⁽³⁾.

ب- خصائص شهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة وسيلة رقابية بعدية لاحقة لعملية البناء، وتتميز بخصائص تتمثل فيما يلي:

1- شهادة المطابقة وثيقة إدارية صادرة عن جهة أو مصلحة إدارية تابعة للدولة⁽⁴⁾.

(1) - أنظر المادة 56 من قانون رقم 29/90، السابق ذكره.

(2) - أولاد رابح صافية إقلولي، قانون العمران الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 185.

(3) - أنظر المادة 10 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 05/02 من القانون رقم 15/08، السابق ذكره.

- 2- إجراء وقائي للكوارث من خلال فرض وإجبار كل من يقوم بتشييد بناية على الحصول على شهادة المطابقة للبنائية المشيدة بعد إتمام الأشغال، ومنع شغل أو استغلال البناية، وتكون الدولة بهذا قد حققت الوقاية من الكوارث عن البنايات غير المشروعة، التي لا تحترم فيها مواصفات رخصة البناء بالتجزئة والمخططات.⁽¹⁾
- 3- شهادة المطابقة لا تخضع للسلطة التقديرية للإدارة المانحة لهذه الشهادة بل هي نتيجة معاينة تقنية يقوم بها شخص مؤهل.⁽²⁾
- ج- إجراءات الحصول على الشهادة المطابقة:

للحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع إجراءات تمر على مرحلتين أهمها: التصريح بانتهاء الأشغال أمام الجهات المعنية بفحص الطلب المتعلق بالشهادة، ثم تبادل على إثره الجهات المعنية بإجراءات التحقيق حول ثبوت المطابقة من عدمها، يؤسس عليها إصدار القرار بالقبول أو الرفض.

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجري عملية المطابقة وجوبا بالمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁽³⁾

يتم إجراء المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وقد نصت المادة 83 من قانون رقم 15/08 في معناها على العقوبات على كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة بغرامة مالية.

(1) - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 191.

(2) - أنظر المادة 17 من القانون رقم 15/08، السابق ذكره.

(3) - محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير لولاية الجزائر، كلية الحقوق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، د.س.ن، ص 109.

د- تسليم شهادة المطابقة بعد ثبوت تطابق الأشغال مع مواصفات الرخص المسلمة.

بعد انتهاء اللجنة المكلفة بالتحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة وفق المواصفات المتعلقة برخصة البناء وثبوت لصاحب البناء حق في الحصول على رخصة شهادة المطابقة وهذا لاحترامه كل ضوابط رخصة البناء وقواعد العمران يتم تسليم شهادة المطابقة حيث يصبح صاحب البناء يشغل ويستغل البناية المشيدة.

في حالة أن صاحب البناء لم يثبت مطابقتها لرخصة البناء بعد تحقيق اللجنة، يعمل على تقديم طعن ومطابقة البناية خلال أجل ثلاثة أشهر (03) فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم هذه الشهادة إذا ثبتت المطابقة.⁽¹⁾

إذا رفض الطلب يشرع صاحب البناء في المتابعات القضائية المقررة قانونا وهذا ما نصت عليه المادة 78 من قانون 29/90.⁽²⁾

لصاحب البناء الذي لم يرضه الرفض وسكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يودع طعنا لدى الولاية كما هو مقرر قانونا.⁽³⁾

ه- المطابقة بتسوية البنايات في إطار القانون رقم 15/08:

لقد أصدر المشرع الجزائري قانون يتعلق بالتسوية وتحقيق المطابقة للبنايات التي شيدت بوجه يخالف الأحكام السارية.

حيث ميز المشرع الجزائري في هذا القانون بين البنايات الشرعية والغير شرعية، فمنها التي يقرر القانون قبولها للتسوية وبالتالي تحقيق المطابقة وأخرى غير قابلة لتحقيق المطابقة، وقد جاء القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

(1) - أنظر المادة 04/68 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 78 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

- في حالة البناء المكتمل بدون رخصة وبعد قبول ملف التسوية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار إداري يتضمن رخصة البناء على سبيل التسوية وهذا بعد ثبوت استيفاء جميع وثائق الملف.⁽¹⁾

- في حالة عدم إتمام إنجاز البناية وفي إطار حيازة مسبقة لرخصة البناء فيصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا يتضمن رخصة إتمام الإنجاز.⁽²⁾

- في حالة البناية المتممة خلاف أحكام رخصة البناء المسامة لإنجازها، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي وباستيفاء ملف رخصة البناء طبقا لأحكام القانون رقم 15/08، يصدر قرار إداريا يتضمن منح الشهادة لصاحب البناء فضلا عن ذلك فيقوم بإخطار السلطات الإدارية الأخرى إذا كانت شهادة المطابقة تخرج عن نطاق اختصاصه.

- في حالة رفع التحفظ على موافقة مشروطة يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالشروط اللازم استيفائها لتسليم قرار تحقيق المطابقة، بغرض رفع هذه التحفظات، وذلك وفقا للأجال المحدد له، ليقوم بتسليم القرار بتحقيق المطابقة بعد رفع التحفظات.⁽³⁾

و- إصدار القرار المتضمن رفض ملف تحقيق المطابقة:

ويتجلى ذلك عندما يصدر قرار إداريا يتضمن أمر بهدم البناية التي لا تتوفر فيها الشروط القانونية، بمعنى أن كل بناية لا بد من المفروض أنها أنجزت بدون الحصول على رخصة البناء، بعد الحصول على قرار رفض التسوية المعلن والصادر عن لجنة التحقيق بعد مرور خمسة عشر (15) يوما من استلام الرفض من لجنة الدائرة، وهذا ما نصت عليه المادة 45 من قانون 15/08.⁽⁴⁾

(1) - أنظر المادة 94 من القانون رقم 15/08، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 43 من قانون رقم 15/08، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 44 من قانون رقم 15/08، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 43 من قانون رقم 15/08، السابق ذكره.

المطلب الثاني: شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.

في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 « نشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية»⁽¹⁾.

وتعتبر رخصة التجزئة من بين وسائل الرقابة السابقة لحركة البناء، وقد أولى المشرع أهمية بالغة لهذه الرخصة، فعند انتهاء عملية التجزئة لابد على المستفيد الحصول على رخصة التجزئة وهذا بعد التصريح على انتهاء أشغال التجزئة بشكل مطابق لمقتضيات الرخصة، لتسلم له شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.

أولاً: تعريف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة:

لم يعطي المشرع الجزائري تعريف خاص لشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة، إذ بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجد أن المشرع نص في المادة 23 منه على أن المستفيد من رخصة التجزئة عليه أن يقوم بطلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة بعد انتهاءه من أشغال التجزئة.⁽²⁾

تعتبر شهادة التجزئة وثيقة إدارية حيث تسلم في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً، أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة.

يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها.

(1) - أنظر المادة 57 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

أ- ملف طلب شهادة قابلية الاستغلال:

يتم إصدار شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة بملف يتكون من:

- طلب يتقدم به المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسلم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.⁽¹⁾ وقد نصت على ذلك المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

يرفق الطلب المقدم ملف يحتوي على الوثائق التالية:

- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد التعديلات التي طرأت بالنظر للتصاميم المصادق عليها.

- محضر استلام الأشغال.⁽²⁾

- بعد الانتهاء من تكوين الملف يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال والوثائق المرفقة به في نسختين (02) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض.

- تحديد تاريخ إيداع الملف بموجب وصل إيداع يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة للملف على النحو المنصوص عليه.⁽³⁾

(1) - أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ بتاريخ 2015/01/25، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع سبق ذكره.

(2) - أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

- إن دراسة الطلب يتعلق بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجز والأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها. (1)

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

- بعد القيام بالمعاينة الميدانية، يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات، أو بطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً، ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن. (2)

ب- تسليم شهادة قابلية الاستغلال:

من خلال مطابقة البناية المجزئة لما تضمنته رخصة التجزئة، وبعد قيام اللجنة بتحرير محضر المثبت لتنفيذ صاحب البناية محل الطلب لجميع التزاماته.

- يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، لصاحب الطلب خلال الشهر (01) الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي. (3)

- وبعد القيام بالمعاينة الميدانية، يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات، أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً، ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن. (4)

(1) - أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 01/28 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 02/27 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

- يمكن أن يتوقف تسليم شهادة قابلية الاستغلال على استكمال الوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يستكملها، وهنا يوقف سريان ميعاد الشهر الذي يلتزم خلاله رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم الشهادة.⁽¹⁾

- يمكن أن تسلم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في قرار رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال بها.⁽²⁾

أما إذا ثبت عدم مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة فيرفض شهادة قابلية الاستغلال.

- يمكن لصاحب طلب شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد آجال تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوماً.

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

- في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بمصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.⁽³⁾

(1) - أنظر المادة 02/29 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

المبحث الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة عن مخالفة قانون البناء.

إن اهتمام الدولة بالنظام العمراني يتجلى بوجود نظام رقابي يضبط عملية البناء، حيث تقوم أو تلعب الجماعات المحلية كمثل للدولة دور كبير، وقد نصت القوانين المتعلقة بالتعمير والبناء والمراسيم المنظمة لها على مجموعة من القيود والآليات يجب احترامها والإخلال بهذه المبادئ القانونية تعد مخالفات حاصلة في عمليات البناء (المطلب الأول) مما استوجب على المشرع تجريمها وسلط مجموعة من العقوبات أو الجزاءات المترتبة عن مخالفات البناء (المطلب الثاني)، حيث تطبق كل عقوبة حسب درجة جسامة المخالفة وهذا لردع المجرمين وللتحسيس بالزامية احترام قانون البناء.

المطلب الأول: المخالفات الحاصلة في عمليات البناء.

إن المشرع الجزائري يعتمد على وسائل وميكانيزمات في عمليات البناء وهذا بتوجيه استغلال الأراضي على أحسن وجه لتحقيق المصلحة العامة إلا أن أصحاب البناء قد يخرجون عن التوجيهات التي تفرضها هذه الآليات فتختلف المخالفة، لذلك نميز بين المخالفات الواقعة على المخططات العمرانية (أولا) وبين المخالفات الواقعة على رخصة البناء (ثانيا) وكذلك القيام بأعمال البناء غير مطابقة لأحكام رخصة البناء (ثالثا).

أولا: المخالفات الواقعة على المخططات العمرانية.

إن المخططات العمرانية تعتمد عليها الجماعات المحلية بل إلزاماً عليها لضبط التوجيهات الأساسية للبناء فتدهور الأوعية العمرانية يرجع إلى مختلف المخالفات التي تقع على المخططات وتتمثل أهم المخالفات في:

أ- المخالفات التي تمس المخطط التوجيهي للتهيئة العمران:

«يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، فهو يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي»⁽¹⁾.
فعدم التقيد بما ورد في هذا المخطط المصادق عليه يعد تنافي مع مخطط التهيئة والتعمير والذي على أساسه تم استخراج مخطط موقع المشروع، بحيث أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة.

فالإخلال بالموقع يعني المساس بالأراضي والمعالم التاريخية والأثرية الطبيعية أو المساحات الخضراء أو الأراضي الغابية والفلاحية، والتي كانت مسبقاً غير صالحة للبناء وبالتالي لا تمنح رخصة البناء لتشييد البناء عليها.
ب- المخالفات الواقعة على مخطط شغل الأراضي:

ظهر مخطط شغل الأراضي في التسعينات وهذا نتيجة هفوات حصلت في النصوص القانونية متعلقة بالتهيئة والتعمير والبناء، حيث أن المخطط هذا يعمل بشكل متكامل مع المخطط التوجيهي وهذا من أجل الخدمة العمومية للبناء.

وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.⁽²⁾

ويعرف مخطط شغل الأراضي بأنه: «الوثائق الشاملة التي تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري، مهمة تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي»⁽¹⁾

(1) - سماعين شمة، المرجع السابق، ص 173.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، عدد 12، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد إجراءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07، 12 فيفري 2015، ص 05.

الإخلال بالارتفاقات:

يجب على صاحب البناء أن يحترم الارتفاقات والمتمثلة في الارتفاقات العامة والخاصة فالارتفاقات العامة تتمثل في:

أ- الارتفاقات الصناعية:

تتمثل في الأراضي المخططة والمبرمجة لمرور قنوات الغاز الطبيعي، فشبكة الغاز الطبيعي اشترط القانون احترام مسافة الأمان الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة 75 متر كلتا الجهتين.

- قنوات المياه الصالحة للشرب وقنوات الصرف الصحي.

- شبكات الكهرباء فاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط يتطلب القانون عدم البناء على جانبي الأسلاك بعرض قدره 30 متر وطولها طول الأسلاك الكهربائية.

- الاتصالات السلكية كالألياف البصرية المستخدمة لتكنولوجيا الإعلام والاتصال والانترنت.⁽²⁾

ب- الارتفاقات الطبيعية:

تتعلق بالأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل كان.

ج- الارتفاقات الخاصة:

وتتدرج بوجود مصلحة خاصة ولا مجال لتدخل أشخاص القانون العام، فعدم احترام مخطط شغل الأراضي يعد مخالفة.

- إن مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة من طرف المخطط التوجيهي فمخطط شغل الأراضي يحدد تشكيلته حيث تتكون من لائحة تنظيمية مصحوبة بوثائق ومستندات مرجعية.⁽³⁾

(1) - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 35.

(2) - سماعين شمة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 259.

(3) - سماعين شمة، المرجع السابق، ص 176-177.

- أمّا المصادقة على مخطط شغل الأراضي فبعد تعديله، يرفق بسجل الاستقصاء ومحضر قفل ونتائج المفوض التي استخلصها إلى الوالي المختص حيث يبدي رأيه وملاحظاته في أجل ثلاثون (30) يوماً ابتداء من تاريخ استلام الملف وإذا لم يجب خلال هذه المدة بعد رأيه موافقا. (1)

فهناك تجاوزات علة مستوى الإطار غير مبني والاستيلاء على المساحات العمومية وقد تكون هذه التجاوزات تقنية من خلال الربط السيئ للشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية والتي تشمل قنوات صرف المياه القذرة، والمياه الصالحة للشرب وشبكة خطوط الكهرباء والهاتف وشبكات الغاز الطبيعي.

ثانياً: المخالفات الواقعة على رخصة البناء.

تعد رخصة البناء ضرورة لوضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران، ولتضع الإدارة قيوداً وضوابط تفرضها المصلحة العامة على الأشخاص طبيعية أو معنوية بغرض ضبط وفرض سياسة معنية متناسقة للبناء. (2)

كما يعد استصدار هذه الرخصة بمثابة حجر الزاوية وإجراء ضروري قبل البدء في أي عملية البناء وهذه الرخصة تعد آلية قانونية محورية في عملية البناء، وعلى الرغم من هذا فحسب نص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي نص صراحة على مخالفات واقعة على رخصة البناء حيث قد تكون المخالفة متعلقة بالبناء دون الحصول أ- البناء بدون رخصة:

إن رخصة البناء وسيلة رقابة الإدارة أو الجماعات المحلية في مدى احترام قواعد البناء والتعمير على نحو لا يمس بأمن وسلامة الأشخاص والأموال لا يؤثر على تناسق النسيج العمراني. (3)

إذ تعد أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير. (4)

(1) - نورة منصور، المرجع السابق، ص 34.

(2) - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009، ص 100.

(3) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 53.

(4) - أولاد رابح صافية، المرجع السابق، 2014، ص 137.

فرئيس المجلس الشعبي البلدي له سلطة منح رخصة البناء حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.⁽¹⁾

وانطلاقاً من ضرورة الحفاظ على حياة الأفراد وسلامتهم واعتبارات التخطيط العمراني، قرر المشرع أهمية الحصول على رخصة للبناء قبل قيام أصحاب الشأن بذلك، فالمسكن باعتباره الضرورة المحتممة لكل إنسان لكي يأوى إليه يجب أن تتوفر فيه صفة السلامة والأمن، وأن يكون مشيداً على أسس قانونية ومواصفات قياسية.⁽²⁾

ثالثاً: القيام بأعمال البناء غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

لقد نصت المادة 76 من القانون رقم 29/90 على أنه: «يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو الإنجاز دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء»⁽³⁾

كما نصت المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 29/90 على أن: «في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر العون المؤهل قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة...»⁽⁴⁾

فعدم احترام المخططات تعد بمثابة مخالفة وبالتالي نسجل مخالفات متعلقة بشهادة المطابقة (أ) وأخرى بشهادة التقسيم (ب) وهناك جرائم ومخالفات متنوعة (ج).

أ- المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة:

إن القانون 15/08 نص على العديد من المخالفات والمتعلقة بمطابقة البيانات لأحكام رخص البناء والتجزئة حسب الحالة وقواعد التهيئة والتعمير لاسيما المخططات

(1) - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 02، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009، ص 69.

(2) - سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، الإسكندرية، 2000، ص 07.

(3) - أنظر المادة 76 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

العمرائية، المتمثلة في تلك المتعلقة بشغل واستغلال البناية قبل التحقق من مطابقتها وتثبت بموجب قرار إداري متضمن شهادة المطابقة.⁽¹⁾

وقد نجد مخالفات تتعلق بعدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة.⁽²⁾

فعدم التصريح بالبنايات الغير متممة أو التي تتطلب تحقيق المطابقة يعد انتهاكاً للقوانين المنظمة للتعمير والبناء، وتخص أيضا في حالة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال.⁽³⁾

ب- المخالفات أو الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

1- رخصة التجزئة:

إن الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة تتمثل في إنشاء تجزئة في ملكية غير موجهة للبناء على الرغم من أن رخصة التجزئة تعد من إحدى أدوات الرقابة القبلية في مجال البناء.

- إن بيع قطع من التجزئة دون الحصول على رخصة تثبت صحة تنفيذ أحكام قرار رخصة التجزئة التي تمنح من الجهة المعنية وفقا لقواعد التهيئة والتعمير والبناء.⁽⁴⁾

- إن تقسيم الملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة يعد مخالفة.⁽⁵⁾

كما قد يكون إنشاء تجزئة دون الحصول على رخصة التجزئة، ففي كل عملية تجزئة عقارية، لا بد من الحصول على رخصة وكل إخلال يعد جريمة وهذا حسب نص المادة 57 من القانون رقم 29/90.⁽⁶⁾

(1) - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط2، دار هومة للنشر، الجزائر، 2006، ص 108.

(2) - أنظر المادة 83 من القانون رقم 15/08، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 92 من القانون رقم 15/08، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 02 من القانون رقم 15/08، السابق ذكره.

(5) - أنظر المادة 77 من القانون رقم 15/08، السابق ذكره.

(6) - زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2011، ص 111.

2- المخالفات والجرائم المتعلقة بشهادة التقسيم:

تنقسم المخالفات والجرائم الخاصة بشهادة التقسيم إلى حالتين:

1. في حالة الشروع في أعمال تقسيم ملكية عقارية مشيدة ومبنية وهذا بشهادة تقسيم منتهية الصلاحية أي بمرور سنة كاملة من تاريخ تبليغ القرار المتضمن شهادة التقسيم ففي هذه الحالة يعد قرار شهادة التقسيم ملغى، وهذا ما نصت عليه المادة 59 من القانون 29/90.⁽¹⁾

2. في حالة عدم مطابقة أشغال التقسيم للتصاميم المدرجة في شهادة التقسيم.

ج- جرائم مخالفات متنوعة:

ويمكن حصر هذه المخالفات والجرائم في:

- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار حيث يستغنى عن وضع اللافتة المبينة لمرجع القرار الإداري المتضمن رخصة البناء أو عدم التصريح بفتح ورشة الأشغال أو إتمامها.⁽²⁾

- جريمة أو مخالفة تشييد بناية في ممتلك ثقافي عقاري أو في مجال رؤية هذا الأخير.⁽³⁾

- مخالفة أو جريمة إنجاز أو تشييد بناية بدون رخصة على أرض تابعة للأمالك الوطنية العمومية أو تابعة للأمالك الوطنية الخاصة.⁽⁴⁾

(1) - أنظر المادة 59 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق ذكره.

(2) - المادة 47 من قانون رقم 04/11 مؤرخ في 11/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، الصادرة في 06/03/2011.

(3) - المادة 02 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، عدد 44 صادرة في: 17/06/1998.

(4) - القانون رقم 21/04 المؤرخ في: 29/12/2004، المتضمن قانون المالية سنة 2005، ج ر، عدد 85، سنة 2004.

المطلب الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة عن مخالفات البناء.

بعد التحقق من المخالفات الحاصلة في عمليات البناء وهذا من خلال العون المؤهل لذلك قانوناً، يتم متابعة المخالفين بفرض جزاءات قانونية عليهم وهذه الجزاءات قد تكون إدارية أبرزها الهدم (أولاً) وعقوبات جزائية (ثانياً).

أولاً: الجزاءات الإدارية:

تبنى توجيه استغلال الأوعية العقارية تفادياً للفوضى إذ قرر جزاءات إدارية أبرزها الهدم على المخالفين في عملية البناء.

أ- الهدم:

إن لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة الأمر بالهدم وهذا بالنسبة للبنىات التي تخالف الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بعملية البناء.

فبموجب القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 منح المشرع للسلطات الإدارية المتمثلة في الجماعات المحلية (البلدية ن الولاية) في منح الرخص والشهادات كما أعطى لهم الحق في توقيع الجزاءات دون اللجوء إلى القضاء.⁽¹⁾ وهذه الصلاحية الممنوحة للإدارة والمتمثلة في التدخل لهدم البناء الذي يتنافى مع التخطيط، أو التي تخالف القوانين والأنظمة تكون على نفقة ومسؤولية مالك هذه الإنشاءات.⁽²⁾

وقد نصت المادة 76 مكرر 4 من قانون 29/90 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يقوم بإصدار قرار الهدم في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه لمحضر إثبات المخالفة الذي يحرره العون المؤهل.⁽³⁾ وفي حالة تقاعس عن ذلك يقوم الوالي في هذه الحالة بإصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوماً⁽⁴⁾ ويتحمل المخالف

(1) - أنظر القانون رقم 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق ذكره.

(2) - نعيم مغرب، مقاولات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 35.

(3) - أنظر المادة 76 مكرر 02/04 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 76 مكرر 03/04 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

تكاليف عملية الهدم حيث يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق المعمول بها قانونا. (1)

إن الأصل في إصدار قرار الهدم لكل بناية مخالفة لأحكام قانون التعمير هو جزء إداري إلا أن المشرع الجزائري أورد استثناء لجزاء الهدم، بموجب القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حيث أن المشرع منح فرصة تسوية لأصحاب البناءات غير المشروعة حتى وإن كان ذلك من دون الحصول على رخصة.

ب- إجراء توقيف الأشغال:

نصت المادة 24 من القانون 15/08 على أنه: «في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح ان يوقف الأشغال ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي فوراً الذي يستلم من عنده شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة» (2)

وطبقا لنص المادة 73 من القانون السابق ذكره 15/08 «فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يمكنهما إصدار أمراً بتوقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة أو البناء فوق ملكية خاصة أو وطنية لم تخصص للبناء» وهذا طبقاً للأحكام الواردة في المخططات. (3)

وقد نصت المادة أنظر المادة 76 من القانون رقم 29/90 على أن «في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال...» (4)

(1) - أنظر المادة 76 مكرر 05/04 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 24 من القانون رقم 15/08، السابق ذكره.

(3) - أنظر المادة 73 من القانون رقم 15/08، السابق ذكره.

(4) - أنظر المادة 76 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق ذكره.

ثانيا: الجزاءات أو العقوبات المالية.

لقد أقر المشرع الجزائري لجميع المخالفات مهما يكن نوعها والواردة على القوانين والتنظيمات العمرانية عقوبة غرامة مالية، بحيث أن لكل عقوبة تقابلها مخالفة. وقد نصت المادة 01/77 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 على أنه: «يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض متجاهلين الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه»⁽¹⁾ ونستخلص إلى أن الجزاءات المالية تنقسم إلى:

أ- الجزاءات الجزائية:

فقد أعطى المشرع للنيابة الحق في تحريك الدعوى العمومية من خلال القانون رقم 05/04 وتكون هذه الدعوى أمام القسم الجزائي ضد كل مخالفة قام بتحريرها الأعوان المؤهلين.

كما تطرقت المادة 02/77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى عقوبة الحبس في حالة العود بمدة تتراوح من شهر إلى ستة (06) أشهر، ويمكن الجمع بين عقوبة الغرامة المالية والسالبة للحرية.⁽²⁾

(1) - أنظر المادة 01/77 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

(2) - أنظر المادة 02/77 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق ذكره.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال ما سبق طرحه في الفصل الثاني هذا نستخلص أن للجماعات المحلية ميكانيزمات أو آليات في تدخلها لمراقبة عمليات البناء كما قمنا بإبراز بعض آليات المراقبة وكيفية منح عقود الملكية. ومن خلال فصلنا هذا أيضا وقفنا على أهم المخالفات في عمليات البناء إضافة إلى العقوبات المقررة لها.

الخاتمة

من خلال ما تم التطرق إليه في موضوعنا هذا تبين لنا الدور النشط والفعال للجماعات المحلية في رسم معالم البناء، ومدى اهتمام المشرع الجزائري بمجال البناء، من خلال مجموعة من النصوص القانونية والمراسيم الصادرة في هذا المجال وقد جاءت متسلسلة، فبعد صدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي أعطى نظرة خاصة لعملية البناء، جاء القانون المعدل والمتمم له 05/04، والقانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناء والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ومن أبرز الهيئات التي تتحمل عملية تنفيذ قواعد التعمير والبناء البلدية وهذا نظراً لارتباطها المباشر واليومي بالأفراد كما تحتل مكانة في التنظيم الإداري للدولة وبالتالي تسهيل فرض أحكام قوانين البناء، وللمجلس الشعبي البلدي دور في تحقيق فعالية ونجاعة قواعد البناء من خلال المداولات التي تتعقد تحت رئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذه المداولات تبلغ للوالي إضافة استشارة مجموعة من المصالح على المستوى البلدي والولائي لكونها تلعب دوراً بارزاً في ميدان البناء، بالإضافة إلى الصلاحيات الواسعة التي خصها القانون للجماعات المحلية في قطاع البناء، وذلك من خلال منح اختصاصات تتمثل بالخصوص في تحديد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وإعطاء مسؤولية للجماعات المحلية في التحقيق في مدى مطابقة عملية البناء لتصاميم المهندسين وهذا بإحصاء المخالفات ومعاينتها، فعدم انصياعها لهذه المسؤولية وتقاعسها تعد خروج عن القانون، فترتب اتجاهها جملة من العقوبات بالإضافة إلى اعتماد الجماعات المحلية على وسائل لمراقبة عملية البناء تتمثل في بعض الشهادات مثل شهادة قابلية الاستغلال، شهادة المطابقة، شهادة التجزئة، وهي آليات مراقبة تستعملها الجماعات المحلية للوقوف على أهم المخالفات التي تحدث مع ترتيب جزاءات قانونية لكل مخالفة.

فبالإضافة إلى كل ما تقدم نخلص إلى أن:

- الجماعات المحلية تساهم مساهمة جبارة بتدخلها في قطاع العمران وذلك بتنفيذ قواعد قانون التعمير، وهذا من خلال الممارسة الرقابية عن طريق مجموعة من الرخص والشهادات التي تحكم حقوق البناء والعمران.

كما تساهم أيضا بتدخلها في القضاء على البناءات الفوضوية بنسبة كبيرة من خلال تسوية العديد من هذه البناءات التي كانت عالقة.

وعلى الرغم من هذه التدخلات للجماعات المحلية في مجال العمران إلا أن هذا القطاع لا يزال في تدهور ملحوظ مما استوجب علينا تقديم بعض التوصيات خاصة للنهوض به وتمثل هذه التوصيات في:

- رد الاعتبار للجماعات المحلية بمنح صلاحيات أوسع في إطار سياسة عمرانية لا مركزية.

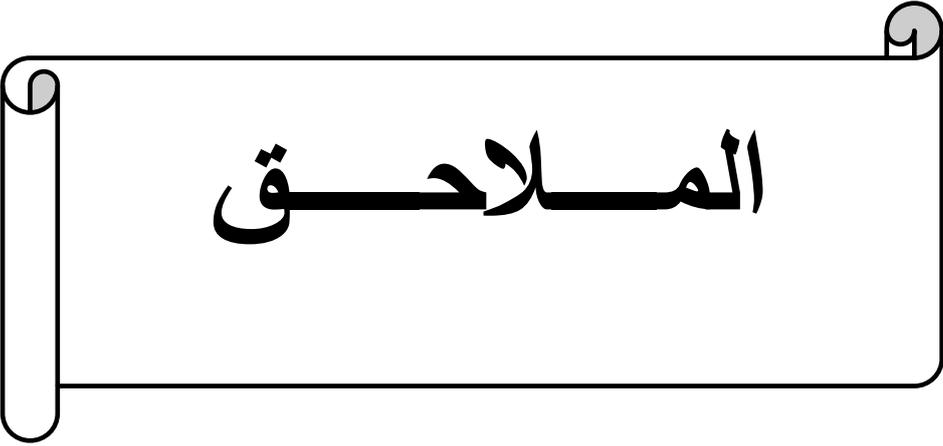
- إعطاء صبغة قانونية أكثر لردع المخالفين لقطاع البناء والعمران.

- توفير الموارد البشرية المتخصصة في مجال البناء والعمران والتي تقوم بالدور الفعال المنوط بها من خلال التدخل في الوقت المناسب لمراقبة عملية البناء ومدى المطابقة للقانون.

- توفير الإمكانيات المادية.

- سن جزاءات على الأعوان المؤهلين بالرقابة لأداء مهامهم الرقابية بأكثر اهتمام ومصادقية.

- تحديد أشخاص معينين لضبط نوع معين من المخالفات.



الملحق رقم (01):

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	24
اللامسح		
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	داشرة :	بلدية :
طلب رخصة البناء		
(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :	2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :	بلدية :
رقم الهاتف :	3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :	رقم الهاتف :
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :	بلدية :	رقم الهاتف :
5 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :	6 - عنوان المشروع :	المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
7 - طبيعة الطلب :	8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :	9 - طبيعة الطلب :
10 - نوع المشروع :	11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :	12 - مشتعلات البنائات الموجودة ومقاساتها :
13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :	14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :	
حرر بـ في إمضاء صاحب الطلب		

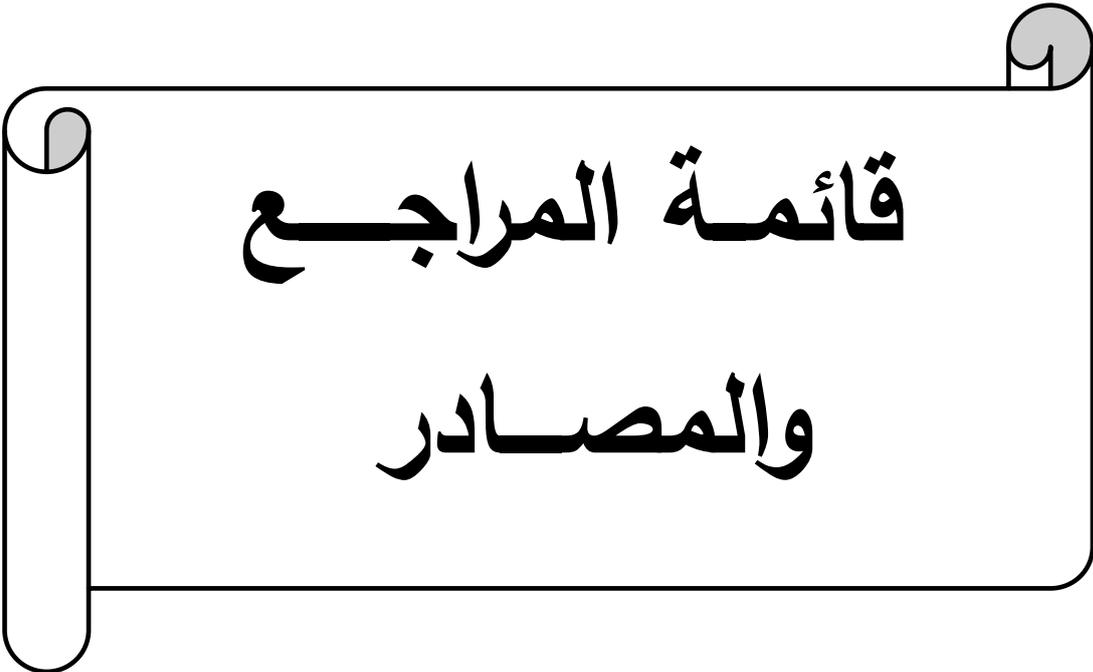
الملحق رقم (02):

25	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :		
دايرة :		
بلدية :		
طلب رخصة الهدم		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :		
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :		
بلدية :		
رقم الهاتف :		
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :		
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :		
بلدية :		
رقم الهاتف :		
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :		
7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :		
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :		
9 - طبيعة الطلب :		
10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :		
11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :		
12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :		
13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :		
حرر بـ في		
إمضاء صاحب الطلب		

29	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	دايرة :	بلدية :
في :	مصلحة :	
قرار يتضمن رخصة البناء		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم :	المجلس الشعبي البلدي لبلدية :	ولاية :
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي / لـ : / أو وزير السكن والعمران والمدينة :		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :		
من طرف (السيدة، الأتسة، السيد) :		
السكان (ة) بـ :		
بخصوص أشغال :		
بمقتضى :		
وبمقتضى :		
وبمقتضى :		
وبمقتضى القرار رقم : المؤرخ في : والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،		
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد : بتاريخ :		
يقدر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإتجاز :		
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :		
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تسليمها، هي :		
المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.		
المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بعقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).		
المادة 6 : بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.		
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.		
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإتجاز بإتجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.		
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي / الوالي / وزير السكن والعمران والمدينة		

31	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :		
دائرة :		
بلدية :		
مصلحة :		
قرار يتضمن رخصة التجزئة		
(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم.....		
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....		
ولاية.....		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ :..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....		
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....		
السكن (ة) بـ :		
بخصوص أشغال.....		
بمقتضى.....		
وبمقتضى.....		
وبمقتضى.....		
وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.		
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :		
.....		
.....		
المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :		
.....		
.....		
المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....		
.....		
.....		
المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :		
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،		
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.		
المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.		
المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.		
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.		
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.		
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي/ الوالي/ وزير السكن والعمران والمدينة		

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	34
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
..... في	ولاية :	دائرة :
	بلدية :	مصلحة :
قرار يتضمن شهادة المطابقة		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم	المجلس الشعبي البلدي لبلدية	
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ		
من طرف (السيدة / الأئمة / السيد)		
الساكنة(ة) بـ		
بخصوص أشغال :		
بمقتضى		
وبمقتضى		
وبمقتضى		
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ		
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ		
بالنسبة للبيانات المسترجعة من الجمهور والبيانات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :		
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء		
تحت رقم بتاريخ		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصاحبة عليها للبناءية :		
.....		
.....		
.....		
المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :		
..... / 1		
..... / 2		
..... / 3		
..... / 4		
..... / 5		
..... / 6		
..... / 7		
..... / 8		
..... / 9		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		



قائمة المراجع
والمصادر

المراجع:

أولاً: باللغة العربية:

- 1- مرجان أحمد، تراخيص أعمال البناء والهدم، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 2002.
- 2- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002.
- 3- عشي علاء الدين، شرح قانون البلدية، القانون رقم 10/11، المتعلق بالبلدية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 4- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 5- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 6- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 7- عزري الزين، القرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003.
- 8- قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2017.
- 9- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 10- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، سنة 2009.
- 11- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 02، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009.
- 12- الأودن سمير عبد السميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، الإسكندرية، سنة 2000.

13- خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، ط2، دار هومة للنشر ، الجزائر، 2006.

14- مغبغب نعيم، مقاولات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2009.

ثانيا: باللغة الفرنسية.

- Articles

1- GILIG David, «permis de construire», juris classeur-environnement. N° 6, Paris, 2007.

الرسائل والمذكرات:

1- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012.

2- يحي وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2007.

3- سعداني نورة، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2005.

4- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2012.

5- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير لولاية الجزائر، كلية الحقوق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، د س ن.

6- أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2011.

المقالات:

- 1- بن عبد الله عادل، تأثير توسيع اختصاص البلدية على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009.
- 2- حمزة بن قرينة، محسن زبيدة، تسيير الموارد المائية مع الأخذ بالعامل البيئي، مجلة الباحث، العدد الخامس، د س ن.
- 3- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 03، سنة 2008.
- 4- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، 2010.
- 5- حوحو رمزي، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة بسكرة، د س ن.
- 6- بودوح شهيناز، بوسطلة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

المدخلات:

- 1- لعروق محمد الهادي، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 9 و 10 جانفي 2008 جامعة منثوري قسنطينة.

القرارات:

- 1- القرار المؤرخ في 2014/10/12، يحدد نموذج طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، ج ر عدد 07، ص 02، 12 فيفري سنة 2015.

النصوص التشريعية:

- 1- القانون رقم: 10/11 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، الصادرة في 01 جويلية 2011.

2- القانون رقم: 29/90 مؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52، 1990/12/02 معدل ومتم بموجب القانون رقم 05/04، مؤرخ في: 2004/08/14 متعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51، الصادر في 2004/08/15.

3- القانون رقم: 15/08 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 44، صادرة بتاريخ: 03 أوت 2008.

4- القانون رقم: 12/05 المؤرخ في 2005/08/04، يتعلق بالمياه، ج ر عدد 60 الصادرة في 2005/09/04، معدل ومتم بالقانون رقم 06/09، مؤرخ في: 2009/09/11 ج ر، عدد 59، سنة 2009.

5- القانون رقم: 17/88 المؤرخ في 10 ماي 1988 المتضمن توجيه النقل البري وتتميمته، ج ر عدد 19 سنة 1988.

6- القانون رقم: 01/02 المؤرخ في 2002/02/05، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر عدد 08، سنة 2002.

7- القانون رقم: 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51، الصادرة في: 2004/08/15، (يعدل ويتمم القانون السابق رقم 29/90).

8- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11، سنة 2003.

9- القانون رقم 04/98، مؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، سنة 1998.

10- القانون رقم 04/11 مؤرخ في 2011/02/11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، الصادرة في 2011/03/06.

11- القانون رقم 21/04 المؤرخ في: 2004/12/29، المتضمن قانون المالية سنة 2005، ج ر، عدد 85، سنة 2004.

النصوص التنظيمية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر عدد 07، صادرة في: 12 فبراير سنة 2015.

- 2- المرسوم التنفيذي رقم 177/91، مؤرخ في: 28 ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، الصادرة في 1991/06/01 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 2015/01/25، ج ر عدد 07، سنة 2015.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 178/91، مؤرخ في: 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 سنة 1991 معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 19/15 مؤرخ في 2015/01/25، ج ر عدد 07، سنة 2015.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 13/13، مؤرخ في 2013/01/15، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، ج ر عدد 03، الصادرة في 2013/01/16.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 60/96، المؤرخ في 1996/01/27، يتضمن إحداث مفتشية البيئة في الولاية، ج ر عدد 07، سنة 1996، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 496/03، المؤرخ في 2003/09/17، ج ر عدد 80 سنة 2003.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلة للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وإجراءات المراقبة، ج ر عدد 06 صادرة في 2006/02/05 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 343/09 مؤرخ في 2009/10/22، ج ر عدد 61، صادرة في 2009/10/25.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 156/09، مؤرخ في: 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وتسييرها، ح ر عدد 27، سنة 2009.

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع:

إن تجسيد المصلحة العامة العمرانية يتطلب تدخل الجماعات المحلية لضبط وتفعيل نظام عمراني يضمن استغلال وتسيير الأراضي العمرانية. ولذلك اعتمدنا في دراستنا لتدخل الجماعات المحلية في المجال العمراني على المنهج الوصفي في تحليل وتفسير مختلف القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالمجال العمراني، باعتبار أن المشرع قد منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير والحرص على إنجاز البيانات في المحيط العمراني بما يتوافق مع مجموعة من المقاييس والقواعد النظامية المحددة من قبل المشرع، حيث اعتمد على نظام الشهادات وذلك لإثبات مدى احترام البناءات للمواصفات والمعايير المطلوبة قانوناً لضمان نسيج عمراني متناسق فضلاً عن الطابع الجمالي له.

ومن أهم التوصيات التي استخلصناها.

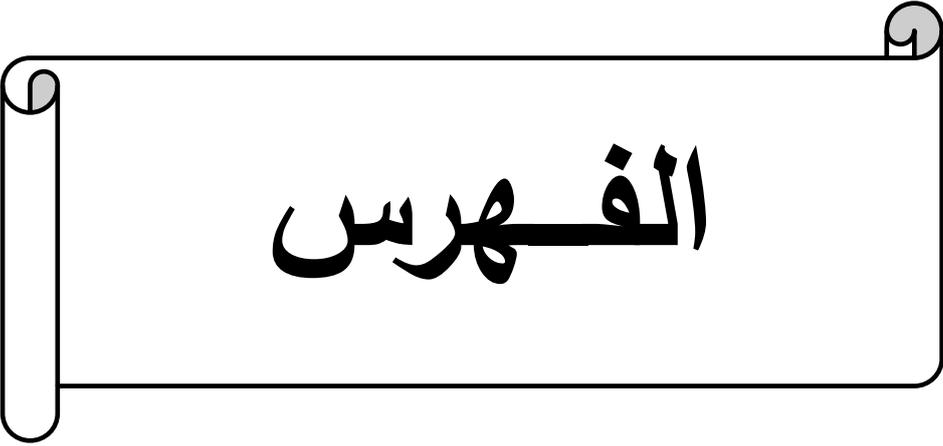
- جعل قواعد العمران قواعد ملزمة ومقترنة بجزاء وذلك بوضع أجهزة خاصة تتكفل حقاً بمهمة معاينة المخالفات الماسة التي تقع خرقاً للنظام العمراني مع الحث على تجسيد التوجيهات التي تضمن الطابع الجمالي والصحي للنسق العمراني.

Résumé:

La réalisation du service générale d'urbanisme demande obéie à l'intervention des groupes locaux et à l'animation d'un système urbain qui assure l'exploitation et la gestion des terrains urbains. c'est pour la nous avons pris dans notre étude l'intervention des groupes locaux dans le champ urbain sur le plan descriptif pour analyser et montrer les différents lois et décrets exécutifs relatif au domaine de l'urbanisme. prenant compte que le projet a donné de vastes responsabilités pour les groupes locaux dans le contrôle des travaux d'assainissement et d'urbanisme et en donnant l'importance sur la réalisation des logements, dans le plan urbain à condition d'être égale avec un ensemble des mesures et des règles organisées limitées par le projet ou il dépend sur le système de certificats pour montrer quesices logements sont bien respectés aux mesures demandes partition pour assurer un réseau urbain bien planifié et bien assainit aussi bien qu' un caractère esthétique.

quelques recommandation retenues:

- les mesures d'urbanisme doivent être bien organisé et valables a une punition selon la loi. Donc ils font mettre des appareils spéciales pour gérer vraiment une mission contrôlant les fautes graves qui pénètre (dépasse) le système urbain et de donner des recommandations pour réaliser les orientations qui assurent le caractère esthétique et sanitaire d'enchaînement urbain.



فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
05	الفصل الأول: الهيئات المحلية وقواعد التعمير
06	المبحث الأول: الإطار الهيكلي لتنظيم عملية البناء والتعمير على المستوي المحلي.
07	المطلب الأول: على مستوى البلدية
07	الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي
10	الفرع الثاني: دور المجلس الشعبي البلدي
11	الفرع الثالث: المصالح المكلفة بالتعمير والبناء على مستوى البلدية
11	أولاً: مصلحة المياه
13	ثانياً: مصالح النقل
14	ثالثاً: مصلحة توزيع الطاقة
15	المطلب الثاني: على مستوى الولاية
15	الفرع الأول: الوالي
16	الفرع الثاني: المصالح التابعة للدولة على المستوى الولائي
17	أولاً: المصالح التابعة لوزارة السكن والعمران
17	أ: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء
19	ب: مديرية السكن
20	ج: مديرية التجهيزات العمومية
21	ثانياً: مفتشية البيئة على مستوى الولاية
21	ثالثاً: مديرية السياحة والثقافة
21	أ- مديرية السياحة
22	ب- مديرية الثقافة

24	المبحث الثاني: صلاحيات الجماعات المحلية في البناء
24	المطلب الأول: اختصاصات الجماعات المحلية في تحديد كيفية عقود التعمير وتسليمها
25	الفرع الأول: تحضير عقود التعمير وتسليمها
34	الفرع الثاني: كيفية منح رخصة البناء والهدم وشهادة المطابقة
45	المطلب الثاني: مسؤولية الجماعات المحلية في مدى مطابقة عمليات البناء لتصاميم المهندسين
46	الفرع الأول: مخالفة تصاميم أشغال البناء ومعاينتها
47	الفرع الثاني: ترتيب المسؤوليات على رؤساء الجماعات المحلية
51	الفصل الثاني: الوسائل القانونية المعتمدة في تدخل الجماعات المحلية لمراقبة عمليات البناء والجزاء المترتبة عن ذلك
52	المبحث الأول: الوسائل القانونية المعتمدة لتسليم عقود الملكية بعد عملية البناء والتجزئة
52	المطلب الأول: شهادة المطابقة
57	المطلب الثاني: شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة
61	المبحث الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة عن مخالفة قانون البناء
61	المطلب الأول: المخالفات الحاصلة في عملية البناء
67	المطلب الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة عن مخالفات البناء
72	خاتمة
74	الملاحق
79	المصادر والمراجع
84	خلاصة الموضوع
86	الفهرس