



جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

إشراف الدكتورة:

*بخوش إلهام

من إعداد الطالب:

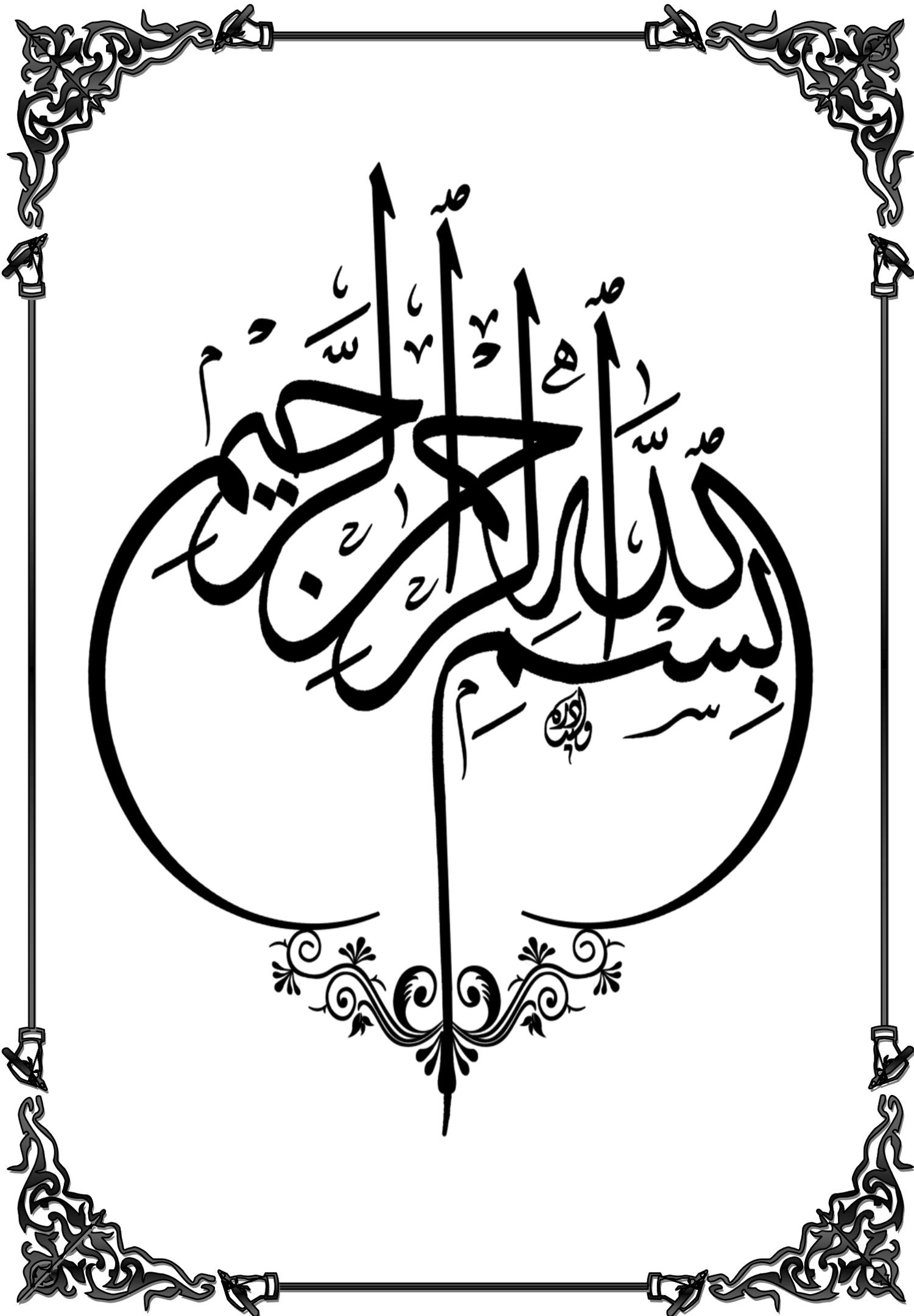
* بن عوة عبد الكريم

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر ب	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ محاضر ب	مشرفا و مقرا
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر و عرفان

قال الله تعالى: "وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ..."

سورة إبراهيم الآية ﴿٧﴾

الحمد لله كثيرا على نعمة العلم ونشكر الله الذي أعاننا و وفقنا

على إنجاز هذا العمل المتواضع.

نتقدم بجزيل الشكر ووافر العرفان إلى الدكتورة القديرة

إلهام بخوش

لقبولها الإشراف على المذكرة والمساعدة التي قدمتها لي والتوجيهات الجلييلة التي أنارت دربي في إنجاز هذه الدراسة فلكي مني أستاذتي الفاضلة فائق عبارات الشكر والتقدير والاحترام.

وفي الأخير نتوجه بالشكر والعرفان إلى كل من قدم لنا يد العون من قريب أو بعيد.

مقدمة

يعتبر العمران من أحد مقومات الحضارة حيث يعد المقياس الحقيقي، الذي يعبر عن التطور الحضري لأي شعب من الشعوب، وأمام ضخامة التوسع العمراني بسبب التضخم السكاني مما أدى لظهور مشكلة البناء الفوضوي، كان لابد من تدخل الدولة لتنظيم الحركة العمرانية بهدف بناء نسيج عمراني راقى و منسجم محافظا على المظهر الجمالي للمدن، إذ تعتبر المباني والمنشآت رمز الاستقرار في حياة الإنسان و المرأة العاكسة لتقدم الدول و تحضرها.

اهتم المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات بتنظيم المجال العمراني فمذ الاستقلال سعت السلطات الجزائرية إلى سن مجموعة من التدابير أو الأدوات العمرانية التي تهدف إلى ترقية العقارات خاصة بعد توجهه نحو الاقتصاد الحر بسبب الدور الذي يلعبه العقار في الاستثمار، وتبعاً لذلك أرسى المشرع ترسانة كبيرة من القوانين انطلاقاً من قانون التوجيه العقاري 25/90 وإلى غاية صدور القانون 15/08 المتعلق بتسوية البناءات و تحقيق المطابقة سعى من خلالها إلى التحكم في قواعد التعمير وذلك بوضع ضوابط تقيد كل من أراد البناء أو التعديل فيه أو هدمه، حيث أدت هذه القيود إلى ظهور مشكلة عملية تكمن في مدى توفيق الإدارة بين الحق في البناء الذي يستمد أساسه من حق الملكية الذي يضمنه الدستور الجزائري، من خلال المادة 60 منه و التي تنص على أن: "الملكية الخاصة مضمونة..." ومن جهة أخرى حماية النظام العام في بعده العمراني، الذي تسهر على حمايته جهات إدارية عديدة ومن بينها البلدية التي تعتبر الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة فهي على هذا النحو الوحدة الإدارية الأولى، التي تجد نفسها في علاقة و تماس مباشر بالأفراد عند تطبيق قواعد البناء و التعمير، والذي تمارسه حتما عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يأتي على رأس هرم هيئتها التنفيذية، فهو في هذا الشأن يلعب دوراً محورياً في إعداد أدوات التعمير و التي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، و ممارسة الرقابة القبلية و البعدية على مختلف أشغال العمران، وذلك من خلال إصدار مختلف الرخص مثل رخصة البناء و رخصة التجزئة ورخصة الهدم ، و منح شهادات التعمير و التي تتمثل في شهادة التعمير و شهادة المطابقة وشهادة التقسيم.

في ظل التطور المستمر لنصوص التشريع العمراني والتي أولت اهتماماً كبيراً بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي من جهة ، و حماية المواطن من جهة أخرى هنا تبرز أهمية الموضوع عبر النظر في حيثيات مختلف القرارات الصادرة والتي تعتبر كخطط توجيهي لحماية وتطوير التهيئة العمرانية وكذا تحديد الطرق الصحيحة لقواعد التعمير وهو ما يتحمله رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل التوصل إلى التسيير الجيد لمجال التعمير .

كما تظهر أهمية الموضوع في ضرورة حصر مختلف القوانين والأنظمة المختلفة التي تحكم هذه الصلاحيات حتى يسهل على عامة الأفراد الإطلاع عليها من جهة ، وإبراز هذه الصلاحيات وتحديدتها في مختلف مراحلها ووصفها ووضعها في ميزان الكفاءة و النجاعة مع ما يلاحظ من تجاوزات التي ينتج عنها الانتشار العشوائي للبناءات الفوضوية التي تؤدي إلى التشوه العمراني من جهة أخرى.

يعتبر تنظيم المجال العمراني من أهم مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي وعلى ضوء ذلك تطرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنظيم المجال العمراني؟ هناك عدة دوافع جعلتنا نتجه لاختيار هذا الموضوع أهمها:

دوافع شخصية تمثلت في أن الموضوع له علاقة بمجال تخصصي وهو القانون العقاري. ودوافع موضوعية أهمها محاولة تسليط الضوء على دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير مع تحديد مختلف صلاحياته ومدى تطورها.

_ بالرغم من الاهتمام المتزايد بالتهيئة العمرانية إلا أن شكل البناءات الفوضوية لا تزال قائمة وهو ما يجعلنا نسعى نحو تحديد الطرق والشروط القانونية لمنح رخص البناء .

_ تحديد بدقة وموضوعية دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير وقدرته على تطوير التهيئة العمرانية.

وكذا تسليط الضوء على مدى قدرته على تحقيق الموازنة بين تطبيق نصوص والتشريعات القانونية لحماية العمران في ظل ممارسة حق الملكية للأفراد بكل مظاهرها القانونية.

اعتمدت طبيعة دراستنا المنهج المركب سعياً منا للوصول إلى نتائج قيمة للبحث:

- المنهج الوصفي وهذا ناتج عن التطرق إلى مجموع المفاهيم والتعريفات المتعلقة بالرخص والمخططات والشهادات وكذا شرح مراحل عملية إعدادها.

- المنهج التحليلي الذي من خلاله تطرقنا إلى دراسة مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير.

تتمثل الدراسة السابقة في الموضوع في:

بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة إقليمية لقانون، جامعة قسنطينة.

عيسى مزهول، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في تشريع دول المغرب (الجزائر-تونس-المغرب) ، أطروحة بحث لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون العام، تخصص قانون إداري، جامعة تبسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/ 2018.

حيث تمثلت صعوبات التي واجهتها في:

تأتي في مقدمتها نقص المراجع التي تتناول موضوعنا وصعوبة الحصول عليها كأبي بحث علمي، وكذا كثرة التعديلات التي طالت كثيراً من النصوص القانونية.

للإمام بمخلف جوانب البحث ومتطلباته وعرض محتوياته على أكمل وجه فقد اتبعنا خطة ثنائية ، وهذا بعد أن قسمنا البحث إلى فصلين تطرقنا في الفصل الأول صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل البدء في عملية البناء ، في حين خصصنا الفصل الثاني لصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عملية البناء .

الفصل الأول

سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل انطلاق عمليات البناء

أعطى المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في إطار تنظيم البيئة العمرانية مجموعة من الوسائل القانونية , حيث يشارك في إعداد مخططات التهيئة و التعمير (المبحث الأول) و تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , ومخطط شغل الأراضي كما يمكنه منح الرخص و الشهادات التي تسبق عمليات البناء (المبحث الثاني)

المبحث الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد أدوات التهيئة و التعمير

تعتبر المخططات العمرانية من الأدوات التي ألزم المشرع الجزائري كل بلدية بأن تتزود بها , وهذا ضمانا لتحقيق أهداف العمران وجعل تحضير و إتمام هذه المخططات بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و التي تكون تحت مسؤوليته¹

ذلك أن هذه المخططات تمثل صورة للتنمية الحضرية, باعتبارها تنطلق من الواقع المعاش بما يملك من طاقات و إمكانيات لتضع تصورا لمستقبل التعمير المقرر على مساحة الإقليم الذي تغطيه²

ولتبيان دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد أدوات التهيئة و التعمير لذلك سنتناول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و تبيان دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداده (المطلب الأول) ومخطط شغل الأراضي و صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداده و مراجعته (المطلب الثاني) المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U)

نظم القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القسم الثاني في الفصل الثالث منه في المواد من 16 إلى 30 و النصوص التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به³ المعدل و المتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317⁴ ، وذلك للإمام بمختلف القواعد المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

¹ عيسى مهزول, صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران, جسر للنشر و التوزيع الجزائر, ط1, 2014 , ص 64 .

² محمد الهادي لعروق , التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية , الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية , كلية الحقوق و العلوم سياسية , جامعة سكيكدة , 03 _ 04 ماي 2010 , ص 03

³ راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به , الجريدة الرسمية العدد 26

⁴ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91_177, الجريدة الرسمية, العدد 62.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة تقنية الهدف من إعدادها هو تنظيم المجال العمراني، حيث لا يترك مجالاً للتوسع العمراني غير منظم، ويراعي إعداد التوجهات الوطنية في مجال التهيئة العمرانية ، خصوصا على مختلف الأصعدة الوطنية و الإقليمية و المحلية¹

وعليه سوف نتناول تعريف وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (الفرع الأول)

و سلطات رئيس مجلس شعبي البلدي في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه (الفرع الثاني) وكذلك سلطات رئيس مجلس شعبي البلدي في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الثالث)

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U)

قبل تطرق إلى دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مراجعته و المصادقة عليه يجب تبيان مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة ، وذلك من خلال تعريفه (أولا) و ذكر أهدافه (ثانيا)

أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على أنه "أداة للتخطيط ألمجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".²

كما حدد المادة 10 من القانون 90_29 وجهين كآلية لتعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير : الوجه القانوني و الوجه التقني³

1 بشير التجاني ، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دط، 2000، ص89
2 المادة 16 من القانون 90_29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج،ر، عدد52، المعدل و المتمم بموجب القانون 04_05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و النصوص التطبيقية له.
3 أنظر المادة 10، من القانون 90_29، سالف ذكره

1. الجانب القانوني

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على مجموعة من المصطلحات و المفاهيم القانونية وهي:

- **مخطط أو تخطيط le plan** : يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء و النشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة و التعمير ، كما يعبر عن إرادة التنظيم و التأطير و توجيه النشاط العمراني¹
- **موجه أو توجيهي directeur**: وتعتبر خاصية من خصائص هذا المخطط حيث تبرز مكانته في تسلسل الهرمي بين المخططات الأخرى ، فهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي²
- **التهيئة Aménagement**: تحدد تطورا منسجما لمجموعة الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب خصوصيات و مكاسب كل إقليم³
- **التعمير Urbanisme**: يسعى إلى تنظيم النشاط العمراني و البناء وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون التعمير .

2. الجانب التقني

يعتبر المخطط التوجيهي أداة ذات طبيعة توقعية ، يوضع لمدة 20 سنة،⁴ وهو قابل للمعارضة من قبل الغير⁵ فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال و النتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى أفق 20 سنة ، ويحدد التوجيهات الرئيسة للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي (المادة 16 من القانون 90_29)، وهنا يظهر

1 بلرباط حنان، سلطات رئيس مجلس شعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام

فرع الإدارة العامة إقليمية لقانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة، 2013، ص12 .

2 المادة 16 من القانون 90_29 السابق ذكره

3 غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة

العامة، القانون و التسيير الإقليم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة ، 2012، ص15.

4 المادة 22 من القانون 90_29 السابق ذكره

5 أنظر في ذلك المادة 10 من القانون 90_29 سالف ذكره

الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، كما يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات .

والمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات وقد نصت على ذلك المادة 24 من القانون رقم 90_29 و التي جاء فيها:

" يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير ، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته. "

ثانيا : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تتمثل أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيم يلي :

- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية¹
- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاعات المختلفة²
- يحدد توسيع المباني السكنية و تمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية (المادة 18 من القانون رقم 90_29)
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و الناطق الواجب حمايتها (المادة 18 من القانون رقم 90_29)
- يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محدد كما يلي³:

أ- **القطاعات المعمرة:** هي التي تحتوي على بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها

و مستحوزات التجهيزات و النشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق

و الغابات الحضرية، (المادة 20 من القانون رقم 90_29).

¹ المادة 16 من القانون رقم 90_29، السابق ذكره

² راجع في ذلك المادة 18، من القانون رقم 90_29، سالف ذكره

³ راجع في ذلك المادة 19، من القانون رقم 90_29، سالف ذكره

ب- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في أفق 10 سنوات، (المادة 21 من القانون رقم 90_29).

ت- **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفق 20 سنة، (المادة 22 من القانون رقم 90_29).

ث- **القطاعات الغير قابلة للتعمير:** وتكون فيها نسب البناء فيها محددة بدقة، (المادة 23 من القانون رقم 90_29) و مثال ذلك مناطق الثروات الطبيعية المحمية،

ج- **المناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية و المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية و التي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها¹**

الفرع الثاني : سلطات رئيس مجلس شعبي البلدي في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه

سنتناول في هذا الفرع مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (الفقرة الأولى) ثم جميع القرارات التي يصدرها رئيس مجلس شعبي بلدي المتعلقة بعملية تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (الفقرة الثانية)

أولا : مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي كخطوة أولى بالمبادرة بتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يغطي إقليم البلدية الواقع ضمن دائرة اختصاصه،² حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي

¹ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دط، دار همة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، 2003، ص182.

² المادة 24 من القانون رقم، 90_29 سابق ذكره

البلدي بإعداد مذكرة تمهيدية، تتعلق بتحضير مشروع هذا المخطط، يقدمه أمام المجلس للمداولة فيها¹

وباعتبار أن هذا المخطط ذو طابع إداري و تقني، فإن الأصل أن تقوم المصالح البلدية المكلفة بالتعمير بتحضير و التهيئة العمرانية للبلدية، إلا أن الواقع العملي خلاف ذلك إذ أن معظم البلديات تلجا إلى الوصاية من خلال مديرية التعمير أو إلى مكاتب الدراسات لتحضير مشروع مخطط توجيهي تهيئة و تعميم²

ونظرا لأهمية هذه المخططات، فإن المشرع دعم المنظومة المؤهلة لتحضيره من خلال إنشاء وكالة وطنية للتعمير والتي اعتبرها الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة و التعمير، وفقا للتشريع و التنظيم المعمول به، وأوكل إليها مهام عديدة منها دراسة وإعداد المخططات العمرانية³

ثانيا : القرارات التي يصدرها رئيس مجلس شعبي بلدي المتعلقة بعملية تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

خلال مرحلة تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار مجموعة من القرارات الإدارية المتعلقة بسير عملية إعداد المخطط، ويتعلق الأمر بإصدار القرار المتضمن مشروع المخطط ثم تحديد الجهات المشاركة في تحضير المخطط وبعده قرار عرض مشروع المخطط التوجيهي لإعلانه للجمهور ، وأخيرا إصدار قرار متضمن الصيغة النهائية لمشروع المخطط التوجيهي.

1 إصدار قرار المداولة المتضمنة مشروع المخطط التوجيهي

1 المادة 25 من القانون رقم ، 90_29 سابق ذكره

2 محمد الهادي لعروق ، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مرجع سابق ، ص 04

3 المادة 05 ، من المرسوم رقم 09_344 ، مؤرخ في 22_11_2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير ، ج، ر ، عدد 26 ، سنة 2009 .

بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي في مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن هذه المداولة ، حيث يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر (01) بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية وهذا بعد توقيع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين¹

إلا أنه إذا كانت هذه المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من قبل الوالي المختص إقليميا، أما إذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات " بلديتين أو أكثر " تنتمي إلى ولايات مختلفة،² فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات الإقليمية³

كما يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم 78_90 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 و المتعلق بالبلدية⁴

2 إصدار قرار يتضمن الجهات المشتركة في تحضير المخطط التوجيهي

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن قائمة بالجهات التي ستشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وهي القطاعات الحكومية، إلى جانب اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبنى⁵

وكذلك الفاعلون الاقتصاديون و الجمعيات التي أعلنت عن إرادتها في المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁶ حيث تمنح لهم مهلة 15 يوم ابتداء من استلام للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه.⁷ ثم ينشر

1 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91_177 ، سابق ذكره .

2 وهو ما سمحت به المادة 12 من القانون 90_29 ، سابق ذكره .

3 المادة 04 من مرسوم التنفيذي 91_177 سابق ذكره .

4 المادة 05 من مرسوم التنفيذي نفسه .

5 عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 111_112 .

6 المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91_177 ، المعدل و المتمم ، السابق ذكره .

7 المادة 08 ف1 من المرسوم التنفيذي 91_177 المعدل و المتمم .

هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر (01) واحد ، وتبليغه كتابيا إلى كل الجهات المدرجة فيه ، والتي يمنحها القانون مهلة ستين (60) يوما لإبداء آرائها في مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹

وسبب وراء تنوع الجهات المعنية في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، ذلك حرصا من الدولة على مبدأ المشاركة ، المشاورة و التنسيق نظرا لأهميته في الارتقاء بمستوى و مردودية هذه الأدوات ، فقد تم التأسيس لآليات واعدة للتشاور الواسع و المشاركة المكثفة لكل الفاعلين بصورة ناجحة و منظمة²

3 إصدار قرار عرض مشروع المخطط لإعلانه للجمهور قصد الاستقصاء و تقديم الملاحظات

بعد عملية تحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتضمن بعرض هذا المشروع للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوم، ويحدد هذا القرار ما يلي:³

_ تحديد المكان أو الأماكن التي يتم فيها إجراء الاستشارة.

_ يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

_ يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائه.

_ يحدد طيفية إجراء التحقيق العمومي .

ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طول مدة التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.⁴

1 المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91_177 ، المعدل و المتمم .

2 محمد الهادي لعروق ، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مرجع سابق ، ص 34 .

3 المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91_177 المعدل و المتمم ، سابق ذكره

4 المادة 11 من المرسوم التنفيذي ، نفسه

4 إصدار القرار الإداري المتضمن المداولة النهائية لصياغة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

بعد انقضاء المهلة الممنوحة في عرض المشروع قصد الاستقصاء و تقديم الملاحظات ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير ملف المخطط ، للمداولة أمام المجلس الشعبي البلدي ، ومنه إصدار القرار الإداري المتضمن المداولة على المشروع النهائي، و بعد يقوم بإرسال الملف مشتملا على المداولة المتضمنة الصيغة النهائية لمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و سجل الاستقصاء العمومي، و الوثائق البيانية و المخططات المتعلقة به¹ ، إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال 15 يوم التالية لتاريخ استلام الملف² مما يهدف لضمان انسجام هذا المخطط مع إستراتيجية تهيئة الإقليم³

و بعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عملا بنص المادة 27 من القانون رقم (90_29) وذلك: ⁴

_ بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.

_ بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن.

1 المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91_177 هي التي نصت على مكونات ملف المصادقة .

2 المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91_177 السالف ذكره .

3 محمد الهادي لعروق، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية ، مرجع سابق، ص 02 .

4 المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم ؟، 91_177 السالف ذكره

_ بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف فأكثر.

الفرع الثالث : سلطات رئيس مجلس شعبي البلدي في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تعتبر الحركة العمرانية ظاهرة من الصعب السيطرة عليها بسبب سرعة النمو العمراني رغم اعتماد الدولة أداة لسيطرة على هذه الظاهرة على المدى الطويل كالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لذا فقد مكن المشرع من مراجعته وهذا سننترق إلى معرفة أسباب المراجعة " أولا " و كيفية المراجعة " ثانيا "

أولا: أسباب المراجعة

إن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تتم و وفقا لما نصت عليه القانون 90_29 المذكور سابقا للأسباب التالية:¹

_ أن تكون القطاعات المراد تعميمها و المشار إليها في المادة 19 من القانون 90_29 سابق ذكره.

_ إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط بما يجعل مشاريع التهيئة أو بنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المخصص لها ، أي أنه ما أنجز على أرض الواقع أصبح لا يستجيب لاحتياجات الأفراد و المحيط .

ثانيا : كيفية المراجعة

¹ المادة ، 18 من المرسوم التنفيذي 91_177 السالف ذكره و التي تحيلنا إلى المادة 28 من القانون 90_29

يصادق على مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بنفس الشروط المنصوص عليها للمصادقة عليه، فمراجعته لا تتم إلا بشروط معينة و باحترام قاعدة توازي الأشكال¹

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (P.O.S)

يعتبر مخطط شغل الأراضي تفصيلا لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فهو ينظم الأرض و المجال، ولا يترك فجوة أو مجالا شاغرا في المساحة التي يغطيه، وتكون توجهاته متطابقة معه² كما يعد أيضا أعلى مستوى في التخطيط الحضري ولقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة و التعمير وذلك في " القسم الثالث " من " الفصل الثالث " الذي جاء بعنوان التهيئة و التعمير، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91_178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه³، ومنه سوف ندرس في هذا المطلب المفهوم العام لمخطط شغل الأراضي " الفرع الأول " ثم سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه " الفرع الثاني " و أخير سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة مخطط شغل الأراضي " الفرع الثالث "

الفرع الأول: المفهوم العام لمخطط شغل الأراضي

في هذا الفرع سوف نقوم بتبيان تعريف مخطط شغل الأراضي " أولا " ثم أهداف مخطط شغل الأراضي " ثانيا " وأخيرا نتطرق إلى مضمون مخطط شغل الأراضي " ثالثا "

أولا : تعريف مخطط شغل الأراضي

¹ المادة ، 28 من القانون 90_29 سالف ذكره

² بيشير التجاني، المرجع السابق، ص 100 .

³ راجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 91_178 المؤرخ في 14/11/14 الموافق 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 28 .

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي، على أنه ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، قوام استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة و المنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹

يتضح من هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التهيئة و التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة أو جزء منها ، تحدد فيه و بصفة مفصلة قواعد و حقوق استخدام الأراضي و البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

ثانيا : أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد حدد القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي طبق لما يلي² :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو قطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائات .
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور، كذلك يحدد الارتفاعات .
- يحدد الأحياء و الشوارع والنصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديد إصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها .

¹ المادة 31 من القانون رقم 90_29، سابق ذكره

² المادة 31، ف2 من القانون رقم 90_29، سابق ذكره

كما أن هناك أهداف أخرى يمكن استخلاصها من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه، بحيث يمكن تحديد هذه الأهداف فيما يلي¹ :

- تبين المنافذ و الطرق و كيفية وصول شبكات إليها .
- تبين خصائص القطع الأرضية .
- تبين موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها .
- تحديد ارتفاع المباني و مظهرها الخارجي .
- تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية وموقعها، وتحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة ، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و كذلك آجال إنجازها .
- تحديد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات البيوتقنية و الدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي .

الفرع الثاني : سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه

سنتناول في هذا الفرع مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مخطط شغل الأراضي "أولا"

ثم تبين جميع القرارات التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء سير عملية إعداد مخطط شغل الأراضي " ثاني " .

أولا : مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير مخطط شغل الأراضي

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، سابق ذكره

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بخاصية المبادرة في إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي ، و تحت مسؤوليته¹، أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يضم بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات²

بعد المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي في مشروع مخطط شغل الأراضي ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يتضمن المداولة المتعلقة بمشروع هذا المخطط محتواه التذكير بالحدود المرجعية لهذا المخطط الواجب إعداده، تبعا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وبيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية، و هيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا المخطط³

ثم يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا، وينشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل⁴ كما يقوم بتبليغ رؤساء غرف التجارة الفلاحية، و المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، وذلك للإعلان عن إرادتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي وهذا خلال خمسة عشر (15) يوم من تاريخ استلام التبليغ⁵

ثانيا : القرارات الإدارية التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي بعملية تحضير مخطط شغل الأراضي

أثناء سير عملية إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي مجموعة من القرارات الإدارية في مختلف مراحل إنشاء هذا المخطط والتي سوف نتناولها في هذا العنصر .

1. إصدار القرار الإداري المتعلق بالجهات المشاركة في تحضير مخطط شغل الأراضي

1 المادة 34 من القانون رقم 90_29 ، سابق ذكره.

2 بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 29 .

3 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91_178 سابق ذكره .

4 المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91_178 سابق ذكره .

5 المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91_178 سابق ذكره .

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن قائمة بمجموع الإدارات العمومية غير المركزية و الهيئات و المصالح العمومية المحلية ، وكذا الجمعيات و المنظمات المهنية التي طابت استشارتها¹، و يبلغ مخطط شغل الأراضي لجميع الهيئات و يمنح لها مدة 60 يوم لإبداء آرائها و ملاحظاتها و يعد عدم ردها بعد انقضاء المهلة المنصوص عليها تعد موافقا²

2. إصدار قرار إداري بعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للجمهور قصد استقصاء و تقديم

الملاحظات

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار إداريا يتعلق بعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوم³، حيث ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي⁴

كما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مجموعة من القرارات بهذا الصدد: ⁵

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

3. إصدار القرار الإداري المتضمن المداولة النهائية لصياغة مشروع مخطط شغل الأراضي

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91_178 ، و بعد تعديل نص المادة السابقة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05_318 المؤرخ في 10_09_2005 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 91_178 ، ج، ر عدد 62، لسنة 2005 أضيفت إلى قائمة مصالح الدولة على مستوى الولاية الواجب استشارتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، التهيئة العمرانية، السياحة ، كما هو الحال بالنسبة للمخططات، ت، ت .

² المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91_178 سابق ذكره

³ المادة 09 / ف1 من المرسوم التنفيذي 91_178، سابق ذكره

⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 سابق ذكره .

⁵ المادة 09/ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 سابق ذكره .

بعد انتهاء المدة يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال الخمسة 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو إلى المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته حول مشروع مخطط شغل الأراضي¹

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء، إلى الوالي أو الوالي بالمنتدب المختصين إقليميا، الذي يبدي رأيه في هذا المشروع خلال ثلاثين 30 يوم، ابتداء من تاريخ استلام الملف.

كما يمكن أن يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أخذ رأي الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا، في الحسبان²

وأخيرا يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي³:

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

الفرع الثالث: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة مخطط شغل الأراضي

في هذا الصدد سوف نتعرف على الأسباب التي أقرها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة مخطط شغل الأراضي " أولا " ثم كيفية مراجعة مخطط شغل الأراضي " ثانيا "

أولا: أسباب مراجعة مخطط شغل الأراضي

¹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 سابق ذكره

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 سابق ذكره .

³ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 سابق ذكره .

الأصل لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه،¹ إلا للأسباب التالية:²

1. إذا لم ينجز في الآجال المقرر لإتمامه، سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
2. إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورت ناتجة عن ظواهر طبيعية.
3. إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس 05 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات، و الذين يشكلون على الأقل، نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
4. إذا استدعت الحاجة إلى إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

ثانيا : كيفية مراجعة مخطط شغل الأراضي

كما في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تتم مراجعة مخطط شغل الأراضي بإتباع المراحل نفسها المتبعة في إعداد و المصادقة عليه، عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وذلك بعد استشارة الوالي أو الولاية المنتخبين المختصين إقليميا، باستثناء الحالات المتعلقة بالتكيفات الطفيفة، التي تفرضها طبيعة الأرض فلا تتم فيها المراجعة³

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 سابق ذكره

² المادة 37 من القانون رقم 90_29 سابق ذكره

³ المادة 33 من القانون رقم 90_29 سابق ذكره وكذا المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 سابق ذكره

المبحث الثاني: الرقابة القبلية عن عمليات البناء بواسطة الرخص و الشهادات

تعد التراخيص و الشهادات امتداد لأدوات التهيئة و التعمير، و بالتالي فهي وسيلة قانونية لرئيس المجلس الشعبي البلدي لفرض رقابته على الأنشطة العمرانية المختلفة.

حيث يعتبر الترخيص الإداري من الطرق الوقائية المانعة لما قد يصدر عن النشاط من ضرر، وذلك بهدف تمكين الإدارة بفرض ما تراه مناسب من الاحتياطات التي من شأنها عدم حدوث ما يمس بالنظام العام¹

وعليه وللإحاطة بجميع جوانب هذا الموضوع، سنتناول الرقابة القبلية بواسطة الرخص (المطلب الأول) ثم شهادة التعمير كآلية لرقابة القبلية عن عمليات البناء (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الرقابة القبلية بواسطة الرخص

يخضع النشاط العمراني لقيود تفرضها الهيئات الإدارية من أجل تنظيم الحركة العمرانية ومنع التجاوزات التي قد ترتكب بسبب تعسف الأفراد في استعمال حق الملكية، و من بين هذه القيود هي الرخص العمرانية، والتي سوف نتناول منها رخصة البناء (الفرع الأول) ثم نتطرق إلى رخصة التجزئة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: رخصة البناء

تعد رخصة البناء من بين أهم السلطات الضبطية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران لضمان رقابة على أنشطة البناء المختلفة، فلا يمكن مباشرة أي عملية بناء دون الحصول على هذه الرخصة.

¹ عيسى مزهول، المرجع السابق، ص 137 .

لذلك سنتناول من خلال هذا الفرع مفهوم رخصة البناء (أولا) ثم سلطة رئيس مجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء، (ثانيا) و أخيرا الآثار المترتبة عن إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي لرخصة البناء.

أولا : مفهوم رخصة البناء

1_ تعريف رخصة البناء

إن استعمال مصطلح "الرخصة " قد تباين من تشريع لآخر،¹ حيث يقصد بالرخصة لغة التخفيف و التسهيل، ويقال لك في هذا الأمر رخصة.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء كما جراء عليه الأمر، لكن هناك تعريفات فقهية كثيرة لرخصة البناء فهناك من يعرفها على أنها:

" ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"²

وتعرف أيضا: " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران"³

كما تعرف أيضا: " رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران "⁴

2_ مضمون رخصة البناء

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 09، بسكرة، جويلية 2005، ص134 .

² أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار طبع، 1996، ص 15 .

³ عزري الزين، مرجع سابق، ص134.

⁴ محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية عدد01 .

إن المشرع الجزائري قد وضع قواعد عامة لمنح رخصة البناء وذلك طبقا لقواعد التهيئة و التعمير و النصوص التنظيمية المطبقة لها و التي تخضع لها جميع البناءات سواء كانت في المناطق المحمية أو خارجها .

لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير 90_29 على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض إن يحصل على هذه الرخصة، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 19_15 في المادة 42 أشخاص آخرين لهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات و الأنشطة الاجتماعية.¹

وعليه فإن طلب رخصة البناء يمكن أن يكون من الملك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.²

كما أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن ملف طلب رخصة البناء طلب يتقدم به أحد الأشخاص الذين خول لهم القانون الحق في طلب رخصة البناء، كذلك يجب أن يتضمن الملف مجموعة من الوثائق الإدارية و التقنية و الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.

1. الملف الإداري

يحتوي الملف الإداري لطلب رخصة البناء على ما يلي:³

- مراجعة رخصة التجزئة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر،

¹ العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، السنة الثالثة،

الدفعة 14، الجزائر، سنة 2005_2006، ص 04.

² المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم، 19_15 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 ، الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كليات تحديد عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية ، العدد 07 .

³ المادة 43 ف1، من المرسوم التنفيذي رقم 19_15 سابق ذكره

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية و المزرعة،
- شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة التجزئة

2. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

يحتوي هذا الملف على ¹:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع
- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م² أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م²
- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتمالتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتمالتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات.
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال وأجل إنجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.

3. الملف التقني

يحتوي على ²:

- التعليمات: السعة السكنية، طريقة البناء، ونوع المواد المستخدمة، الإمدادات بالمياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الصرف الصحي، التدفئة، التهوية. وكذلك التخلص من مياه الصرف الصحي والحماية من الحرائق ومستوى الضوضاء الناتجة
- دراسة الهندسة المدنية: تعريف ووصف الهيكل الداعم
- حجم الهياكل والعناصر المكونة للهيكل

1 المادة 43 ف2، من المرسوم التنفيذي رقم 19_15 سابق ذكره

2 المادة 43 ف3، من المرسوم التنفيذي رقم 19_15 سابق ذكره

- عرض المخططات للهياكل بنفس مقاييس المخططات في ملف العمارة

ثانيا: ثانيا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء

إن رخصة البناء قرار انفرادي تصدر من جهات إدارية محددة قانونا منهم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعليه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بتلقي ملف طلب رخصة البناء و التحقيق فيه و أخيرا إصدار قرار لمنح رخصة البناء.

1. تلقي ملف الرخصة

يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي موطن القطعة الأرضية المراد إنجاز أشغال البناء عليها، ملف طلب رخصة البناء سواء أكان مختصا بإصدار هذه الرخصة أو كان الاختصاص. حيث يستلم ملف طلب الرخصة في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع السكنات الفردية وفي ثمانية (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية¹

ثم يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في اليوم نفسه، وذلك بعد التحقيق من تطابق الوثائق التي تشكل ملف على النحو المنصوص عليه²

عندما يكون قرار إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن هذا الأخير يرسل نسخة من ملف طلب رخصة البناء إلى المصالح المستشارة المحددة في نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15/19 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد بالبلدية وذلك خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع ملف طلب رخصة البناء، والذي يجب أن يفصل في طلبات رخصة البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب لديها³

1 المادة 45، ف1، من المرسوم التنفيذي 19_15 سابق ذكره.

2 المادة 45، ف1، من المرسوم التنفيذي نفسه.

3 المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19_15 سابق ذكره

أما إذا كان إصدار قرار رخصة البناء من صلاحيات الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف طلب رخصة البناء في سبع (7) نسخ مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، إلى مصالح الدولة وذلك من أجل إبداء رأي في ذلك خلال مدة ثمانية (8) أيام من يوم الموالي لتاريخ إيداع الطلب، يتم تحضير الملف في الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، حيث يجب أن يفصل في طلبات رخصة البناء في أجل خمسة عشر يوم (15) من اليوم الموالي لتاريخ الإيداع¹

2. التحقيق في ملف طلب الرخصة

يهدف التحقيق في ملف طلب رخصة البناء إلى التأكد من مطابقة مشروع البناء محل الطلب للمرجعية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي، أو توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حال لم يوجد هذا المخطط يتم اعتماد القواعد العامة للتعمير كمرجع لفحص المشروع محل طلب رخصة البناء²

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام أو مطابقة مشاريع البناء للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي وكذلك في مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي³

وحتى تتمكن المصلحة المختصة بالتحقيق من رصد المعلومات الكافية للتأكد من تماشي أعمال البناء موضوع الطلب من أدوات التهيئة و التعمير، تقوم باستشارة الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل⁴

3. إصدار قرار لمنح رخصة البناء

1 المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19_15 سابق ذكره

2 المادة 46 ف1، من المرسوم التنفيذي 19_15 السابق ذكره.

3 المادة 46 ف3، من المرسوم التنفيذي نفسه .

4 بالمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 69 .

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء وذلك بصفتين، باعتباره ممثل للبلدية، أو ممثلاً للدولة في بعض الحالات، ويعتبر الاختلاف بين الصفتين منشأ لأثار قانونية. حيث يترتب عنها:¹

- الخضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية.
- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة .
- تحمل المسؤولية سواء كانت البلدية أو الدولة عن الأضرار الناتجة حسب صفة رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء منح رخصة البناء .

• بصفته ممثلاً للبلدية

وهذا في الحالات التي تكون فيها البناءات أو القطاعات موضوع رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وفي هذه الحالة يوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من رخصة البناء إلى الوالي المختص إقليمياً²

• بصفته ممثلاً للدولة

و في حالة ما إذا كانت البناءات أو القطاعات موضوع رخصة البناء واقعة في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي، يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة، وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي المختص إقليمياً قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي الوالي، عكس الحالة السابقة³

ويفترض أن هذه الحالة لا تقع لأن المادة 34 من القانون 29/90 تشترط أن يعطي كل بلدية أو جزء منها مخطط شغل الأراضي.

1 عبد القادر دراجي، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية، العدد 03، 2015، جامعة الجزائر كلية الحقوق، ص 197 .

2 المادة 65 ف1 من القانون رقم 90_29 سابق ذكره .

3 المادة 65 ف2 من القانون 90_29 سابق ذكره.

ثالثا : الآثار المترتبة عن إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي لرخصة البناء

أ. عدم جواز سحب رخصة البناء

لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي سحب القرار المتضمن رخصة البناء الذي تم إصداره وفق القانون وذلك بناء على فكرة الحقوق المكتسبة¹

أما إذا كانت رخصة البناء غير مشروعة مثل مخالفة القانون، أو لسبب تعديل قواعد التعمير، فإن للإدارة الحق في سحب رخصة البناء، فسحبها يعد أمرا بعدم البدء في أشغال البناء مع إمكانية المتابعة الجزائية في حال مخالفة هذا الأمر.

ب. التزامات المستفيد من رخصة البناء

يكون المستفيد ملزما طبقا للقانون أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ بفتح الورشة وكذا تاريخ انتهاء الأشغال، وتوفير جميع التدابير الوقائية لحماية البيئة ، وكذلك حماية المواطنين من أخطار الناجمة من عمليات البناء ، حيث يقوم بوضع لآفة مرئية يحدد عليها جميع مراجع رخصة البناء ، إضافة إلى ذلك أسم صاحب المشروع إذا اقتضى الأمر²

ت. إلغاء قرار رخصة البناء

ابتداء من تاريخ تبليغ المستفيد بقرار منح رخصة البناء، وكذا لم ينتهي من أشغال البناء خلال الأجل المحدد في مضمون القرار تعتبر ملغاة، حيث يستوجب على المعني تقديم طلب تجديد للحصول على هذه الرخصة.

أما إذا كانت الرخصة سلمت من أجل إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص فإن عدم انتهاء الحصة الواحدة في الآجال المنصوص عليها يجعل من الرخصة ملغاة³

¹ عمار بوضيف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الجزائر، جسور للنشر و التوزيع، ط1، سنة 2007، ص 233.

² المادة 60، من المرسوم التنفيذي رقم 19_15 سابق ذكره.

³ المادة 57، من المرسوم التنفيذي رقم 19_15 سابق ذكره.

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من أهم وسائل الرقابة المتعلقة على أشغال التهيئة و التعمير لما تضيفه من حماية للأراضي و الممتلكات في الحدود المقررة قانونا، لذلك أوجب المشرع أشغالا معينة لوجوب استخراجها.

وسيمت التطرق في هذا الفرع مفهوم رخصة التجزئة (أولا)، سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة (ثانيا).

أولا : مفهوم رخصة التجزئة

إن لرخصة التجزئة أهمية بالغة في تنظيم وتناسق البناءات، فقد اشترطها المشرع الجزائري لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها¹ ولتبيان مفهوم رخصة التجزئة سنتناول تعريف رخصة التجزئة ثم مضمون رخصة التجزئة.

1_ تعريف رخصة التجزئة

لتحديد مفهوم رخصة التجزئة لابد أن نقوم نقف عند التعريفات الفقهية لرخصة التجزئة ثم التطرق إلى التعريف القانوني لرخصة التجزئة.

أ. التعريف الفقهي لرخصة التجزئة

عرفت رخصة التجزئة من طرف العديد من الأساتذة المختصين في مجال قانون العمران وعليه سنتطرق لبعض التعريفات المتعلقة بها.

¹ المادة 57 من القانون رقم 90_29 سابق ذكره .

عرفها عبد الوهاب عرفة " على أنها عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية لأجل البناء عليها¹

كما عرفتھا الدكتورۃ ليلة زروقي " على أنها تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين أو أكثر قصد انجاز بنايات جديدة وبتالي تنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة²

كما نجد الدكتورۃ نورة منصورى عرفت التجزئة على أنها " هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها للمالك وحدة عقارية غير مبنية , ترخص عملية التقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية فبهذا فهي تمكن من انجاز بناء جديد، أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد و أدوات التعمير.³

ب. التعريف القانوني لرخصة التجزئة

تعرض المشرع الجزائري لرخصة التجزئة من خلال القانون رقم 02_82 (الملغى) وهذا بموجب نص المادة 24 منه والتي جاء نصها كالآتي:

...تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها.

كما تطرق لها المشرع من خلال المادة 57 من القانون رقم 29_90 سابق ذكره، و التي نصت على ما يلي: "... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها...".

كما نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 على ما يلي :

¹ عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء و الهدم، دار مطبوعات الجامعة الإسكندرية، القاهرة، مصر، د، ط ، 2006، ص153.

² عمر حمدي باشا، زروقي ليلة، منازل عقارية في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام، دار هومة النشر و التوزيع، الجزائر، دط، 2015 ، ص350.

³ منصورى نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفقا للتشريع، الهدى للنشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، د، ط 2010، ص58.

"...تتشرط 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. "

من خلال نصوص المواد السابقة يتبين أن المشرع الجزائري لم يأتي بتعريف صريح لرخصة التجزئة وإنما عرف المقصود بالتجزئة دون الإشارة إلى الرخصة المتعلقة بها¹

2_ مضمون رخصة التجزئة

طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 19_15 يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

- أ. تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية ،
- ب. التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية :

- _ حدود القطعة الأرضية و مساحتها
- _ منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية
- _ تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه ،
- _ تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الارتفاقات الخاصة .

ت. مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:²

- _ طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة،

¹ الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011، 2012، ص 101

² المادة 09 ف3، من المرسوم التنفيذي 19_15 سابق ذكره

_ المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات...،

_ تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية ...،

ث. مذكرة تشمل على البيانات الآتية:¹

_ قائمة القطع المجزئة و مساحة كل قطعة منها،

_ نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل ...،

_ الاحتياجات في مجال الماء الغاز والكهرباء و النقل و كيفية تلبيتها،

_ طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة،

_ دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء

_ دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد

ج. برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات و التهيئة المقرر

انجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز وأجل ذلك، عند

الاقتضاء .

ح. دفتر شروط يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة

على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

ثانيا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة

ويظهر هذا من خلال تلقي ملف طلب رخصة التجزئة (العنصر الأول) ثم التحقيق في ملف

طلب رخصة التجزئة (العنصر الثاني) و أخيرا إصدار القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة.

1. تلقي ملف رخصة التجزئة

بعد إعداد ملف طلب رخصة البناء من طرف طالبها، يستوجب عليه أن يقدمه في خمس (5)

نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.

¹ المادة 09 ف4، من المرسوم التنفيذي نفسه

كما يتم تحديد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه¹

2. التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة

يتم فحص الطلب على حسب الجهة الإدارية المعنية بتسليم الرخصة فإذا كان تسليم هذه الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن فحص الطلب تكون على مستوى الشباك الوحيد للبلدية و الذي يتم فتحه على مستوى البلدية، إما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن دراسة الطلب تكون على مستوى الشباك الوحيد للولاية و الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية²

حيث حدد الشباك الوحيد للبلدية ويتكون من:

• الأعضاء الدائمين

رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للتعمير، و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله³

• الأعضاء المدعويين

الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف، رئيس القسم الفرعي الفلاحي أو ممثله، ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز⁴

1 المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19_15 سابق ذكره.

2 صافية اقلولي أولاد رابح، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية وسائل قانونية)، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2015، ص175.

3 المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19_15 سابق ذكره.

4 المادة 58 من المرسوم التنفيذي نفسه

إن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو للتعليمات التي تحددها القواعد العامة لتهيئة والتعمير.

وعلى المصالح المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة، جمع آراء الشخصيات العمومية و المصالح، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر ردا في أجل شهر واحد (30 يوم) ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل عد رأيها بالموافقة.

وفي جميع الحالات، يجب على هذه الشخصيات و المصالح المستشارة أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء بالموافقة أو غير ذلك¹

3. القرار المتعلق بمنح برخصة التجزئة

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع المعمول و التنظيم المعمول به²

• بصفته ممثلا للبلدية

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعليه هنا أن يوافق الوالي بنسخة من الرخصة³

• بصفته ممثلا للدولة

وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يصدر رئيس المجلس الشعبي رخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة، وفي هذه الحالة يرسل الملف في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة، وذلك في أجل ثمانية أيام الموالية لإيداع الطلب، ويجب

¹ بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص85.

² عشي علاء الدين، شرح قانون البلدية، دار الهدى، الجزائر، دط، 2011، ص85.

³ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19_15 سابق ذكره.

على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتبع الملف المرسل برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تتجر على انجاز الأراضي المجزأة¹

المطلب الثاني : شهادة التعمير كآلية لرقابة القبلية عن عمليات البناء

تعتبر شهادة التعمير من عقود التعمير السابقة لقيام الارتفاقات على الأراضي الغير مبنية، وعليه تعد هذه الشهادة من الأدوات الرقابية في عمليات البناء بصفة مسبقة و مستمرة قصد التحكم الأكيد في هذه العمليات و ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس و المواصفات المعمارية المرخص لها من أجل توفير محيط عمراني متجانس.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

سنتناول في هذا الفرع تعريف شهادة التعمير (أولا) ثم تحديد نطاق تطبيقها (ثانيا) وأخيرا مضمون شهادة التعمير.

أولا: تعريف شهادة التعمير

عرفها المشرع الجزائري بالقول " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم على طلب من كل شخص معني بها، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعينة² "

وعليه وطبقا للمادة 51 من القانون 90_29 " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب هذه الشهادة. فالمشرع جعل هذه الشهادة اختيارية أو جوازية بقوله " يمكن ... " وبالتالي فالمعنيين بالعمليات العمرانية لهم الحرية في طلبها أو لا، لذلك لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها³

¹ بلرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص86 .

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19_15 سابق ذكره.

³ بلرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص97.

ثانيا: نطاق تطبيق شهادة التعمير

لم يحدد المشرع الجزائري نطاق تطبيق شهادة التعمير بصفة صريحة في قوانين التعمير، فهذا يعني أنها تطبق في كل التراب الوطني وعلى كل الأشخاص، فالمادة 51 من القانون 90_29 لم تحدد نوع معين للأراضي التي تخضع لهذه الشهادة.

أما من حيث نطاق تطبيقها على الأشخاص، فإن المادة 51 من القانون رقم 90_29 قد نصت على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير... من خلال هذه المادة نستنتج أنه يتم تطبيق شهادة التعمير على كل الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين¹

ثالثا: مضمون شهادة التعمير

انطلاقا من أن شهادة التعمير هي وثيقة ذات طابع إعلامي، فإنه يتم طلبها لأجل التحقق من تخصيص الأرض المعينة للبناء على أساس معيارين هما:²

أولا_ الأنظمة الخاصة بالتهيئة والتعمير المطبقة على هذه القطعة الأرضية.

ثانيا_ الارتفاقات المرتبطة بها والمواصفات التقنية الأخرى إضافة إلى الخدمات المتوفرة لها.

كما يجب على شهادة التعمير أن تبين ما يأتي:

1. إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة
2. الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء إقامة المشروع على

القطعة الأرضية ولاسيما:³

¹ المادة 51 من القانون 90_29 سابق ذكره.

² مزهول عيسى، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في التشريعات دول المغرب، المرجع السابق، ص172.

³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19_15 سابق ذكره.

- ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض.
- حركة التربة (انزلاق، انهيار، انسياب، ارتصاص، تمييع، سقوط الحجارة)
- الأراضي المعرضة للفيضانات
- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة و قنوات نقل المواد البترولية و الغاز و خطوط نقل الطاقة.

الفرع الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التعمير

يمنح التشريع الجزائري الاختصاص بإصدار شهادة التعمير حصرا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك إما بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة.

أولا: تلقي ملف شهادة التعمير و التحقيق فيه

يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل القطعة الأرضية، ملف طلب شهادة التعمير في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته¹ حيث يتم دراسة ملف طلب شهادة التعمير من طرف مصالح التعمير للبلدية وذلك اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمولة بها. سواء كان مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير²

وبناء على دراسة الملف و التحقيق فيه يتم إصدار القرار منح شهادة التعمير أو غير ذلك من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا: الفصل في ملف شهادة التعمير

1 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19_15 سابق ذكره

2 المادة 03 من المرسوم التنفيذي نفسه .

1. قرار منح شهادة التعمير: إذا توفرت الشروط المنصوص عليها قانونا في القطعة

الأرضية محل الطلب، مع تقديم جميع الوثائق المذكورة في المادة 03 من المرسوم

التنفيذي 19_15 يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المختص لوحده بذلك

بإصدار قرار إداري بتسليم هذه الشهادة لطالبيها، خلال أجل 15 يوم من تاريخ إيداع

ملف طلب هذه الشهادة¹ ويعتبر تسليم شهادة التعمير لطالبيها بخصوص عقار ما تأكيد

من رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن هذا العقار ذو طبيعة عمرانية²

2. قرار رفض طلب شهادة التعمير: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار برفض

منح شهادة التعمير وذلك لأسباب التي يملئها و يقرها القانون وذلك من خلال:

_ مخطط شغل الأراضي.

_ في حالة عدم وجوده من خلال مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

_ في حالة غياب هذا المخطط من خلال القواعد العامة للتعمير.

فإن لم يقنع المعني بهذه الأسباب، يمكنه أن يتقدم بطعن إداري لسلطة السلمية (الولاية) وفي

هذه الحالة يحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب بخمسة عشر يوم (15).

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران و ذلك في حالة

عدم الرد على الطعن الأول³

3. حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي: يعد سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي

عن الرد على طلب شهادة التعمير بمثابة رفضا ضمنيا للطلب، لذلك أمكن للمعني

اللجوء إلى الطعن المقررة في حالة رفض طلب شهادة التعمير أو رفع دعوى قضائية

بالإلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الضمني بالرفض⁴

1 المادة 04 ف1، من المرسوم التنفيذي نفسه.

2 مزهول عيسى، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في التشريعات دول المغرب، المرجع السابق، ص178

3 المادة 06 من المرسوم التنفيذي 19_15 سابق ذكره.

4 المادة نفسها.

خلاصة الفصل الأول:

بسبب البناء الفوضوي الذي أخذ يزيد يوم بعد يوم مما أدى إلى تشويه النسيج العمراني و المظهر الجمالي للمدينة هذا ما دفع المشرع الجزائري للتدخل بوضع أدوات قانونية تهدف إلى تنظيم النشاط العمراني مانحا الإدارة خاصة سلطات التدخل بفرض احترام قانون العمران، وفي هذا الصدد فقد منح المشرع صلاحيات كثيرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي كسلطة ضبط سواء بموجب قانون البلدية 10_11 أو بموجب النصوص المتعلقة بالتعمير، وهذا باعتباره الشخص الأقرب للمواطن و كذلك لرقابة سير النشاط العمراني وفقا للشروط القانونية و التقنية المنصوص عليها.

حيث يكمن دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة القبلية و ذلك من خلال المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، حيث أن دور المخطط التوجيهي يتمثل في تحديد الإطار العام للتهيئة و التعمير و تسيير المجال الحضري كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي الذي بدوره يحدد للقطاعات العمرانية الشكل الحضري للبلدية.

كما منحى المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصات أخرى و ذلك عن طريق منحه للرخص و الشهادات التعميرية التي تسبق عمليات البناء، فمن جهة الرخص يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء التي تعتبر من أهم الرخص التعميرية سواء بالنسبة للفرد أو المجتمع ككل، كما يقوم بمنح رخصة التجزئة حيث لا تقل أهمية على رخصة البناء لأنها تعتبر وسيلة رقابية على أشغال التهيئة و التعمير لما تضيفه من حماية على الأراضي و الممتلكات في حدود ما يقره القانون أما بالنسبة لشهادات التعميرية التي تسبق عملية البناء يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التعمير التي تعتبر شهادة اختيارية يمكن طلبها سواء من طرف شخص طبيعي أو معنوي الهدف منها التعرف إلى الحقوق الواردة على أي عقار وكذا الحدود المقيد لها و إمكانية البناء عليها.

الفصل الثاني:

سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

الرقابة اللاحقة هي تلك التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من انجاز بناية أو تهيئة القطع الأرضية من أجل البناء فيها، وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تجسد في محاضر المعاينة و فرض عدة التزامات وواجبات تبقى على عاتق المرخص له بالبناء.

يطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار ممارسة الرقابة البعدية على أشغال العمران، صلاحية متابعة إجراء تشييد البناء، وكذلك بعد الانتهاء منها، (المبحث الأول)، عن طريق المعاينات الميدانية وفرض القواعد المقررة في مجال العمران كشهادة المطابقة و التقسيم وقد ينجر عن ممارسة هذه الرقابة الإدارية على أشغال البناء و التعمير جملة من الآثار القانونية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الرقابة البعدية على أشغال العمران

سننتاول في هذا الصدد، متابعة أشغال البناء أثناء تنفيذها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (المطلب الأول)، ثم الرقابة النهائية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد الانتهاء من أشغال البناء (المطلب الثاني).

المطلب الأول: متابعة أشغال البناء أثناء تنفيذها

لا يكفي لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يمكن الأفراد من مختلف التراخيص السابقة لعمليات البناء بل يجب عليه التأكد من أن الأشغال الجارية في الميدان مرخص بها إداريا ومطابقة تقنيا لمواصفات و شروط الترخيص.

يلتزم المرخص له صاحب المشروع إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بالبدء في أشغال البناء، و تحديد تاريخ ذلك، ومن هنا تمارس الإدارة مهمتها الرقابية من خلال الوسائل المختلفة التي منحها القانون لها.

الفرع الأول: التزام المرخص له بالإعلان عن فتح الورشة

يشترط على المستفيد من رخصة البناء إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وهذا بإيداع طلب فتح الورشة والذي يعد نموذجه وزارة السكن، وهو إجراء جوهري لانطلاق في الأشغال لتسهيل عملية مراقبة البناء،¹ كما أضافت المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19_15² إلزام المستفيد خلال فترة الأشغال وضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج التي تتجاوز أبعادها عن 80سم، حيث توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة، ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطع الأرض، و الغرض من وضع هذه

¹ المادة 56 من القانون رقم 08_15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ج ر. ج. عدد 44، لسنة 2008.

² المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19_15، سابق ذكره.

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

اللافتة هو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير و البناء وكذا إعلام الغير، كما تسهل الاطلاع على كافة البيانات و المعلومات الخاصة بالبناء و المعلومات الخاصة بأسماء القائمين على إنشاء البناء.

بعد تقديم الطلب يتم تسليم وصل بفتح الورشة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه خلال ثمانية (08) أيام من تقديم طلب افتتاح الورشة الخاصة بالأشغال المرخصة على أن يقوم المعني بالانطلاق بالأشغال خلال أجل أقصاه ثلاثة أشهر¹ فكل هذا يؤدي إلى القول أن صاحب المشروع محل مراقبة مستمرة من قبل السلطة الإدارية سواء كان ذلك قبل أو أثناء أشغال البناء، لكن هذا وحده لا يكفي لوحده لبسط الإدارة سيطرتها على مراقبة البناء، بل لجأت كذلك إلى أدوات ووسائل متنوعة من أجل القيام بهذه المهمة الميدانية التي سنتطرق لها في (الفرع الثاني)

الفرع الثاني: القيام بالزيارات الميدانية لأشغال البناء

حتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى حد يتعذر معه التصحيح أو تدارك ألزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بزيارة ورشات الأشغال، للوقوف على مدى التزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في رخصة لبناء أو التجزئة الممنوحة لهم قانونا.

حيث نصت المادة 73 من القانون 90_29 على أنه " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البناءات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت "

¹ مزهول عيسى، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 152.

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

فمن خلال ما سبق، فإن الإدارة ملزمة قانوناً بإجراء معاينات ميدانية لكل أشغال البناء الجارية ويقوم بهذه المهمة رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانوناً¹ كما أنه يمكن أن تتم المراقبة نهارة، و ليلاً وأثناء أيام الراحة و العطل وذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي² فباستقراء هذه المادة نجد أن المشرع قد حدد مواقيت الزيارات إذ جعلها مفتوحة و تكون حتى فجائية، مما يسمح للإدارة ممارسة رقابة أكثر فاعلية على أشغال العمران، و يتمثل مضمون هذه الرقابة في التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانات المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأحكام للوثائق المسلمة³

الفرع الثالث: الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء

يترتب عن الزيارات الميدانية المتطرق إليها مراقبة البناء ومطابقة للمستندات التقنية، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المرافقين طلب الوثائق التقنية الخاصة بالورشات و البنايات الجاري إنجازها من قبل الملك أو موكله أو صاحب المشروع أو ممثله.

¹ الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، عدد خاص بالملتقى الدولي الخامس، 03_04 ماي 2009، جامعة محمد خضير بسكرة، ص04

² المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم: 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق ل 30 يناير سنة 2006، الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج ر، العدد 06 الصادر في 5 فيفري 2006

³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

وقد حددت المادة 6 من المرسوم الوثائق التي يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعدوان المؤهلين طلبها من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع و التي تتمثل في:¹

1. التصريح بفتح الورشة و الذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15

المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، كما ذكرنا سابقا.

2. رخصة البناء.

3. رخصة الهدم.

أولا: بالنسبة لرخصة البناء:

يقوم الأعدوان المؤهلين بتفحص الوثائق و البنائيات من خلال فحص البناء و الشكل المصادق عليه و الآجال المحددة.

تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يشرع في البناء خلال سنة (01) من تاريخ تسليمها،² فيجب كذلك فحص محتوى الرخصة و بعد ذلك يتم تحقق من نوعية الأشغال و التقدم و مدى مطابقة و نوعية المواد المستعملة³

ثانيا: فيما يخص رخصة الهدم

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من صاحب المشروع رخصة الهدم، وذلك بمناسبة ممارسة الرقابية، وهذا في الحالات التي تتطلب استصدار رخصة الهدم.

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06_55 سابق ذكره.

² المادة 06 ف 2 من القانون 08_15 السابق ذكره.

³ جلطي أعمار، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015_2016، ص 234

المطلب الثاني: الرقابة بعد الانتهاء من أشغال العمران

ألزم المشرع الجزائري صاحب مشروع البناء وهذا من خلال المادة 56 من القانون 90_29 التي تنص على: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسليم له شهادة المطابقة."

كما ألزم المشرع المتحصل على رخصة التجزئة و بعد الانتهاء من الأشغال أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي منحه شهادة قابلية الاستغلال.

الفرع الأول: التصريح بانتهاء الأشغال

على المستفيد من رخصة البناء بعد انتهاء أشغال البناء إيداع تصريح يعد في نسختين يتضمن إسهاد على انتهاء أشغال البناء وذلك خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، مقابل وصل إيداع وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية¹ كما اشترطت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15_19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، إيداع محضر تسليم الأشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور² ولعل ذلك يندرج في إطار تفعيل الرقابة البعدية على مختلف أعمال البناء التي من شأنها أن تكون لها مخاطر و مخالفات لما لها من علاقة مباشرة مع الأفراد.

ولعل الغرض من هذا التصريح هو تمكين الإدارة من أداء دورها الرقابي للتأكد من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمضمون رخصة البناء و الملفات المرفقة بها، و المعاينة

¹ بلمرابط حنان، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 128

² المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 سابق ذكره.

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

الدقيقة للأشغال المنجزة ما يخول المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة المطابقة، وهي ما سوف نتناوله في (الفرع الثاني).

الفرع الثاني: شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء وأحكامها و مواصفاتها الممنوحة، ومن هذا المنطلق نتناول تعريف شهادة المطابقة (أولاً)، ثم خصائص شهادة المطابقة (ثانياً) وأخيراً سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح شهادة المطابقة.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

شهادة المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء و المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية و تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعماً بالوثائق و المستندات الإدارية و التقنية اللازمة¹، كما عرفها القانون رقم 29_90، شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية على أشغال البناء تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف الوالي²

¹ عزاوي عبد الرحمان، الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات عمران (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، العدد 4، 2008، ص173.

² المادة 75 من القانون رقم 29_90 سابق ذكره،

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة للرقابة البعدية، بعدة خصائص نذكر منها¹:

_ وثيقة إدارية وذلك حسب الجهة الإدارية المصدرة لها قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، كل في نطاق اختصاصه.

_ من رخص الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة العدية على مطابقة أعمال البناء لأحكام رخصة البناء.

_ ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هي من الاختصاص المقيد للإدارة التي ليس لها إمكانية الرفض أو منح الشهادة بصفة تحكيمية إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا لأسباب المستخلصة من الأحكام و القوانين و التنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل تعليلا قانونيا.

_ وثيقة قانونية منظمة بموجب نصوص قانونية خاصة، وذلك في القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، القانون 08_15 الذي يحدد قواعد المطابقة البناءات وإنهائها، المرسوم التنفيذي 19_15 المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعمير.

_ هي إلزامية رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء إذ يفترض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة إصدارها وإلا تقرر معاقبتهم بغرامة وهدم البناء إن استلزم الأمر ذلك أنه لا يمكن استغلال المبنى إلا بعد إصدار هذه الشهادة.

ثالثا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح شهادة المطابقة

¹ إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران في الجزائر، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ط1، 2014،

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

أسند القانون اختصاص منح شهادة المطابقة لجهات إدارية معينة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي، وبالتالي لا يحق لمدير ديوان الترقية و التسيير العقاري أن يمنح هذه الشهادة، إذ يجب احترام الاختصاص و الرجوع إلى الإدارة المعنية لطلب الحصول على شهادة، وهذا ما جاء في نص المادة 75 من القانون 90_29 التي تنص على أنه " تسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و من قبل الوالي"

وبهذا يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة في جميع البيانات الغير مصنفة كالبنائيات المنشئة لغرض السكن، وبناء على ما سبق يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مؤهل لإصدار شهادة المطابقة أياً كانت الجهة التي أصدرت رخصة البناء سواء هو نفسه أو الوالي،

يبدأ دور المجلس الشعبي البلدي بزيارة أعوان البلدية المكلفة بالتعمير للبنائيات وذلك خلال ثمانية (08) أيام الموالية لإيداع التصريح، و يقومون بتحرير محضر المطابقة يبين فيه مكان وجود البنائيات ووضعيتها وما يجاورها¹ كما يتم إنشاء سجل خاص على مستوى المجلس الشعبي البلدي ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً التي تقوم بتسيير مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي²

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربعة نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة و الرأي المعلن من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير و البناء على مستوى الولاية وذلك خلال 15 يوم من تاريخ إيداع التصريح³

¹ المادة 08 من القانون رقم 15_08 سابق ذكره.

² المادة 06 من نفس القانون 15_08.

³ المادة 09 من نفس القانون 15_08.

1: إصدار قرار منح شهادة المطابقة:

تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون و التنظيمات المعمول بها، وكذا مواصفات رخصة البناء وأحكامها التي تم إنجاز البناء محل البحث على أساسها، الأمر الذي أكدته الفقرة الأولى من المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19_15 حيث نصت على وجوب تسليم شهادة المطابقة إذا اثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة وذلك خلال آجال ثمانية أيام من مرور لجنة المطابقة على البناء محل طلب شهادة المطابقة¹

كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في رخصة البناء في حال ما إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تمت به الأشغال.

2: إصدار قرار رفض تسليم شهادة المطابقة

إذا ما تبين عدم تطابق للتصميم المنجز مع رخصة البناء المسلمة أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري²

فإذا أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء فيؤجل أمر تسليم شهادة المطابقة، وعلى السلطة المختصة أن تخطر المعني بالسبب، وبضرورة استكمال واستدراك أوجه ومظاهر وحالات عدم المطابقة على أن تحدد أجلا للقيام بذلك، وجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وتذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب القانون 90_29 حيث حددت المادة 78 منه أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة

¹ المادة 68، من المرسوم التنفيذي 19_15، المذكور آنفا.

² بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر، عين مليلة، الجزائر، د ط، 2011، ص 94.

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل أو رفضها عند الاقتضاء، وتشرع بالملاحقات القضائية¹

الفرع الثالث: شهادة قابلية الاستغلال

تعد شهادة قابلية الاستغلال ضرورية في عملية الانتهاء من أعمال التجزئة، شأنها شأن شهادة المطابقة، لذلك نحاول أن نعرفها (أولا) ثم تبيان خصائصها (ثانيا)، قرار إصدار شهادة قابلية الاستغلال (ثالثا)

أولا: تعريف شهادة قابلية الاستغلال

هو إجراء استحدثه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 307_09 المعدل و المتمم للمرسوم 176_91 و المرسوم 19_15 بتسمية مغايرة، حيث كانت في ظل المرسوم 307_09 تسمى شهادة النفع و التهيئة، أما في المرسوم الجديد تسمى شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة، حيث أجاز للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال و التهيئة أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليمه هذه الشهادة التي تثبت مدى مطابقة الأشغال وإتمامها وهذا بعد القيام بالمعاينة الميدانية²

ومن هذا المنطلق نعرف هذه الشهادة أنها وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد انتهاء صاحب الطلب من أشغال التهيئة أن يطلب شهادة تثبت انتهائه من أشغال التجزئة وذلك بالتزامه بمضمون الوثائق التقنية و البيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة³

¹ المادة 78 من القانون رقم 29_90، سابق ذكره.

² حجوم كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة -02-، العدد الثامن، 2015، ص 307

³ حجوم كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة، المرجع السابق، ص 307.

ثانيا: خصائص شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة

تتميز شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة بمجموعة من الخصائص تتمثل في ما يلي¹:

1. شهادة قابلية الاستغلال وثيقة إدارية تمنحها سلطة إدارية مختصة، ويتم

تسليمها وفق إجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15_19.

2. شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة عبارة عن قرار إداري، حيث تتجلى هذه

صفة الإدارية أن المتضرر من القرار له الحق في الطعن أمام السلطة

الإدارية أو القضاء.

3. شهادة قابلية الاستغلال تعتبر وسيلة رقابية، وهذا عن طريق المعاينة الميدانية

التي تجريها الإدارة للتأكد من مدى مطابقة الأشغال التجزئة لمضمون

رخصة التجزئة.

4. شهادة قابلية الاستغلال لها طابع إلزامي وهذا حسب المادة 32 من المرسوم

التنفيذي 15_19 حيث نصت على أنه يخضع بيع قطعة الأرض أو كرائها

إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي،

كذلك لا بد من تقديمها أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشمل على

المباني موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها، فهي من الشروط

الإلزامية لتنازل عن الحصص الأرض المجزأة، ومن هذا المنطلق نقول أن

أهمية هذه الشهادة يكون فقط في حالة التصرف في الحصص الأرض

المجزأة وبما أنها مطلوبة في ملف رخصة البناء فلا بد من وجودها²

¹ حجوم كلثوم، المرجع نفسه، ص308

² المادة 32، من المرسوم التنفيذي 15_19، سابق ذكره.

ثالثاً: قرار إصدار شهادة قابلية الاستغلال

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهة المختصة بإصدار شهادة قابلية الاستغلال.

فالاختصاص محصور عليه فقط، وهذا خلافاً لشهادة المطابقة التي يكون فيها الاختصاص إما لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي¹

1_ قرار منح شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة

بعد قيام اللجنة بتحرير محضر يثبت قيام المرخص له بالتزاماته حيث تكون الأشغال مطابقة للمواصفات المنصوص عليها في قرار رخصة التجزئة تسلم له شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة، ويبلغ القرار المنح خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة 28 من المرسوم 15_19 ولكن قد يتوقف هذا الأجل في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها إلى حين استكمالها يبدأ سريانه²

ولكن قد تسلم هذه الشهادة بتحفظات، وتتمثل في تصحيح العيوب المحتملة في أجل 30 يوم من تاريخ المعاينة³، كما يمكن تسليمها على مراحل حسب أجل المحددة في رخصة التجزئة، بشرط عدم عرقلة أشغال التهيئة و المتبقية لسير الجزء التي انتهت فيه الأشغال وهذا ما نصت عليه المادة 28 الفقرة 3 من المرسوم 15_19.

¹ المادة 23، من المرسوم التنفيذي، 15_19، سابق ذكره.

² حجوم كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة، مرجع سابق، ص310.

³ المادة 27، فقرة 2، المرسوم التنفيذي 15_19، سابق ذكره.

2_ قرار رفض منح شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة

قد يرفض تسليم شهادة قابلية الاستغلال في حالة عدم مطابقة الأشغال، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يسبب قراره، وفي حالة إذا المرخص له لم يعجبه الرد أو سكوت الإدارة عن الرد، أن يلجأ إلى إجراءات الطعن وفقاً لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15_19، أي إتباع نفس الإجراءات التي سبق الحديث عنها في حالة رفض رخصة التجزئة¹

¹ حجوم كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة، المرجع السابق، ص 311

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن الرقابة البعدية على أشغال العمران

تكون آثار الرقابة البعدية على أشغال التعمير من خلال ما يتعلق بالمخالفات العمرانية و العقوبة المقررة لها (المطلب الأول)، و من جهة أخرى فيما يتعلق بتحرير المحاضر المتعلقة بالمخالفات العمرانية من طرف الأعوان المؤهلين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (المطلب الثاني)،

المطلب الأول: المخالفات العمرانية و العقوبات المترتبة عنها

يعتبر نص المادة 77 من القانون 29_90 الركن الشرعي لكل جرائم العمران و التي أشارت إلى هذه الجرائم بصفة عامة مكتفية بالإحالة لنصوص التنظيمية.

وبالتالي فأي مخالفة لهذه المصادر تعد جريمة تعاقب عليها هذه المادة¹، وتبعاً لذلك جاءت المادة 76 من قانون 05_04 لتوضيح غموض المادة 77 من القانون 29_90.

تكون آثار الرقابة البعدية على أشغال العمران من خلال ما يتعلق برخصة البناء (الفرع الأول)، وفيما يتعلق برخصة الهدم و التجزئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: فيما يتعلق برخصة البناء

ستتم الدراسة في هذا الفرع حول ما يتعلق برخصة البناء، في حالة البناء بدون رخصة (أولاً) وفي حالة البناء المخالف لرخصة البناء (ثانياً).

أولاً: في حالة البناء بدون رخصة

¹ المادة 77 من القانون رقم 29_90 السابق ذكره.

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

لقد مكن المشرع الإدارة من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشئت دون رخصة بناء دون اللجوء إلى القضاء¹ ، ولكن بإتباع إجراءات نصت عليها المادة 76 مكرر 4 من القانون 05_04 عندما ينجز البناء دون رخصة.

ويقصد بالأشغال هنا كل من أعمال التشييد، التمديد، التغيير أي كل ما يدخل في مجال فرض رخصة البناء حسب القانون 29_90 وعليه يمكن تعريف جريمة البناء بدون رخصة على أنها تنفيذ أشغال أو استعمال الأرض دون رخصة بناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة مسبقة.

ثانيا: البناء المخالف لأحكام رخصة البناء

إن سلطة الإدارة في حالة مخالفة البناءات للرخص الممنوحة تختلف عن سلطتها في حالة البناء دون رخصة² ، ففي حالة عدم المطابقة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء، أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

على خلاف جريمة البناء بدون رخصة فإن الأشغال في هذه المخالفة تم انجازها لكن دون احترام للمخططات البيانية التي سمحت بالحصول على الرخصة، فنلاحظ أن عدم المطابقة إقتصره المشرع فقط على عدم احترام المخططات البيانية المرفقة بطلب رخصة البناء لكن في الحقيقة عدم المطابقة يأخذ عدة صور منها مثلا: مخالفة التحفظ، أو الالتزام اللذان رافقا رخصة البناء واللذان يعتبران جزء منها، عدم احترام المقاييس الفنية للبناء وباعتبار أن المادة 77 من القانون 29_90 تفرض تأسيس جريمة البناء المخالف

¹ الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص37

² الزين عزري، المرجع نفسه، ص38.

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

للرخصة بناء تسلّم وفقاً لأحكامه و نصوصه التنظيمية وعلى ذلك فمخالفة رخصة بناء غير شرعية لا تعتبر جريمة¹

الفرع الثاني: فيما يتعلق برخصة الهدم و التجزئة

و يتم التطرق في هذا الفرع إلى ما يتعلق بحالة الهدم دون رخصة (أولاً)، وفيما يتعلق بحالة مخالفة أحكام رخصة التجزئة (ثانياً).

أولاً: في حالة الهدم دون رخصة

على اعتبار أن المشرع لم يتطرق إلى تعداد هذه المخالفة ضمن المخالفات العمرانية² فإنه كذلك لم يقرر بشأنها الإجراءات التصحيحية للتصدي لها، وفي غياب ذلك يكفي فقط بتطبيق النص العام المتضمن العقوبة الجزائية المقررة في حالة أي مخالفة عمرانية.

ثانياً: في حالة مخالفة أحكام رخصة التجزئة

لقد وسع المشرع من دائرة المخالفات العمرانية فلم تعد تقتصر على المخالفتين السابقتين المذكورتين في المادة 77 أعلاه وإنما أضاف بموجب القانون 08_15 مخالفات تتعلق برخصة التجزئة و تتمثل في جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة، جريمة تشييد بناية في تجزئة غير مرخصة، وجريمة تشييد بناية فوق تجزئة لم تنته بها أشغال الشبكات و التهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة³

¹ بلطرش منى، رخصة البناء، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة منتوري، قسنطينة، 1998، ص119.

² المادة 76 من القانون رقم 05_04 سابق ذكره.

³ المادة 04 من القانون رقم 15_08 سابق ذكره.

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

أما العقوبة الجزائية التي خص بها هذه المخالفة حيث يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) و بغرامة مالية من مئة ألف دينار (100000 دج) إلى مليون دينار¹

أما في حالة تشييد بناية فوق تجزئة غير مرخصة، فإن الاختصاص لهذه المخالفة يعود للقاضي الجزائي، ولكن بتوقيع العقوبة الجزائية فقط، حيث يعاقب المخالف بغرامة مالية تقدر من مائة ألف دينار (100000 دج) إلى مليون دينار (1000000 دج) وفي حالة العودة تضاعف الغرامة²

لكن فيما يخص مخالفة تشييد بناية فوق تجزئة لم تنته به أشغال الشبكات و التهيئة نجد أن المشرع لم يقرر أي إجراءات أو عقوبات جزائية للتصدي لهذه المخالفة.

إن، إذا كانت هذه الإجراءات خاصة بمتابعة المخالفات العمرانية التي يرتكبها الأفراد، فالخلاصة تتضمن التساؤل الذي لا يوجد له إجابة على مستوى التشريعي العمراني، والذي يخص الحالة التي تكون فيها الإدارة ذاتها من خالفت قواعد العمران كالبناء بدون رخصة مثلا، فهل يمكن إزاء ذلك أن تطبق عليها ذات القواعد والإجراءات التي تطبق على الأفراد من حيث قيام الأعوان المؤهلون³

المطلب الثاني: المحاضر المتعلقة بالمخالفات العمرانية

تبعا لما سبق يحزر الأعوان العموميين المكلفين بالرقابة المساعدين لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حال معاينتهم لمخالفات التعمير محاضر بذلك ثم يحولونها إلى الجهات المعنية.

¹ بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 125

² بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 125

³ بلمرابط حنان، المرجع نفسه، ص 125.

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

وعليه سوف نتناول في هذا المطلب تحرير المحاضر (الفرع الأول)، ميعاد إرسال المحاضر (الفرع الثاني)، ثم اتخاذ الإجراءات التصحيحية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تحرير المحاضر

بعد معاينة إنجاز الأشغال دون ترخيص من الجهة الإدارية المؤهلة قانونا ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو إنجاز الأشغال دون احترام أحكام الرخصة المسلمة وكذا المخططات المرفقة بها يقوم الأعوان المؤهلين قانونا بتحرير المحاضر بذلك تبعا لحالات المعاينة:

أولاً: محضر أشغال بدون رخصة

ويتم تحريره من طرف العون المؤهل قانونا لذلك عند القيام بالأشغال دون الحصول على رخصة البناء طبقاً للتشريع و التنظيم الساريين، فالبناء دون ترخيص يشمل كل بناء يشترط فيه المشرع الحصول على رخصة بناء قبل مباشرته، ولذلك فإن هذا المحضر يغطي كل النطاق الموضوعي لرخصة البناء المذكور سابقاً¹

ثانياً: محضر أشغال غير مطابق لأحكام رخصة البناء

ويقوم العون المؤهل قانونا بالمراقبة لأشغال البناء بتحرير هذا المحضر في حالة قيام المعني بالبنائة بإنجاز أشغال غير مطابقة للتصميم و المخططات التي على أساسها منح المعني قرار رخصة البناء ذلك أن المستفيد من رخصة البناء يتوجب عليه أن يتفقد بالرخصة المسلمة له وفق التصاميم و المخططات المرفقة بالرخصة و المصادق عليها،

¹ مزهول عيسى، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في تشريعات دول المغرب (الجزائر- تونس-المغرب)، مرجع نفسه، ص248.

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

لذلك فإن كل تغيير حين تنفيذ هذه التصاميم و المخططات يجعل المستفيد من رخصة تحت طائلة مخالفة أحكام قانون التهيئة و التعمير¹

لكن خلافا للمخالفة السابقة التي يحكمها النطاق الموضوعي لرخصة البناء فإن المخالفة المتعلقة بالأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء تطرح صعوبة كبيرة في تحديد نطاقها ذلك حسب الضرورة التي تفرضها طبيعة القطعة الأرضية مثلا أو غيرها مما يفتح المجال للعون المكلف بالرقابة في تقدير اعتبارها أن هذه التغييرات تشكل مخالفة من عدمها وهو ما يجعل المستفيد من الرخصة في بعض الحالات عرضة لتعسف العون المكلف بالرقابة و تحرير المحضر الأمر الذي يستدعي تدخل المشرع لضبط مثل هذه الحالات.

ثالثا: محضر أشغال بدون رخصة هدم

إن القيام بأشغال بدون رخصة في الحالات التي يقضي فيها القانون الحصول على رخصة الهدم تفرض على العون المؤهل قانونا لمراقبة أشغال العمران أن يحرر محضر بذلك، ذلك أن مباشرة أشغال الهدم في الحالات التي يفرض فيها المشرع رخصة الهدم، نظرا للاعتبارات المتعلقة بحماية المواقع و المعالم، يجعل القائم بهذه الأشغال دون استصدار هذه الرخصة مخالفا لأحكام قانون التهيئة و التعمير²

وألزم القانون العون المؤهل و المحرر للمحضر تضمين هذا الأخير جميع وقائع المخالفة بالتدقيق و التصريحات التي يتلقاها من الشخص المخالف ليتم إمضاؤه من قبل العون المؤهل و المخالف، وأن يثبت العكس وذلك خلال ثمانية أيام من تاريخ استلام هذا

¹ مزهول عيسى، مرجع نفسه، ص248.

² مزهول عيسى، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في تشريعات دول المغرب (الجزائر- تونس-المغرب)، مرجع نفسه، ص249.

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

المحضر¹ يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم والتي يتم تحصيلها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية²

الفرع الثاني: إرسال المحاضر

يجب على العون المؤهل قانونا بعد تحرير محاضر معاينة المخالفة إرساله إلى الجهة المحددة قانونا حسب الحالة

1. إرسال محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة³

2. إرسال محضر معاينة الأشغال غير المطابقة غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، إلى وكيل الجمهورية وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين إقليميا، أيضا في أجل لا يتعدى اثني و سبعين ساعة⁴

إرسال المحاضر إلى وكيل الجمهورية، يسمح بتحريك الدعوى العمومية ضد المخالف الذي أنجز أشغالا غير مطابقة لرخصة البناء أو القيام بعملية الهدم بدون رخصة، ليصدر القاضي الجزائي حكما بمطابقة البناء أو هدمه كليا أو جزئيا خلال أجل محدد وقد كانت أحكام قانون التعمير إلى جانب الدعوى العمومية التي تحركها النيابة تجيز لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفع دعوى قضائية أمام القضاء المختص طبقا لقواعد القضاء الاستعجالي بغرض وقف الأشغال وذلك طبقا لنص المادة 76 ملغاة من القانون 90_29 ليصبح الحكم

¹ المادة 76 مكرر 4، الفقرة 3 من القانون 90_29 سابق ذكره.

² المادة 76 مكرر 4، الفقرة 4 و5، من القانون 90_29 نفسه ،

³ المادة 76 مكرر 4 الفقرة 1 من القانون 90_29 المعدلة بموجب المادة 12 من القانون 04_05، مذكور آنفا.

⁴ المادة 76 مكرر 5 الفقرة 1 من القانون 90_29 المعدلة بموجب المادة 13 من القانون 04_05، مذكور آنفا.

بالمطابقة أو الهدم من اختصاص القضاء الجزائي طبقا لنص المادة 76 مكرر 5 من القانون 90_29

الفرع الثالث: اتخاذ الإجراءات التصحيحية

تعرف الإجراءات التصحيحية بالتدابير التي تهدف إلى تصحيح الوضع أو إزالة الأثر المادي الناتج عن مخالفة قواعد العمران¹ وقد تم حصرها في المادة 76 مكرر 3 من القانون 04_05

أولاً: تحقيق مطابقة البناء المنجز لأحكام رخصة البناء

هذا الإجراء يتخذ في حالة كون البناية لا تحترم أحكام رخصة البناء مثلاً: كإضافة طابق آخر على عدد الطوابق التي تسمح بها الرخصة، و تعتبر المطابقة للرخصة هنا إزالة الطابق الزائد المخالف مع الإبقاء على باقي البناية²

ثانياً: الهدم

وهو إزالة البناء تماماً، لذلك يعتبر من أخطر الإجراءات التصحيحية، حيث بينت المادة 76 مكرر 4 من القانون 04_05 الإجراءات الواجب إتباعها في التعامل مع المتهمين بمخالفة البناء بدون رخصة، حيث فرضت إجراءات تؤكد سلطة الإدارة، لما مكنها المشرع من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشأت دون رخصة بناء دون الرجوع إلى القضاء كما قلنا سابقاً³

¹ بلطرش منى، رخصة البناء، مرجع سابق، ص108.

² بلمرابط حنان، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص118.

³ بلطرش منى، رخصة البناء، مرجع سابق، ص108

ثالثاً: إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية

إن هذا الإجراء جاءت به المادة 73 من القانون 15_08، ويخص عمليات البناء وشغل الأراضي التي تتم على أراضي لم تخصص أصلاً للبناء حسب مخططات التعمير السارية المفعول، ذلك لأنها أرض فلاحية أو سياحية مثلاً أو مرفوقة بارتفاق عدم البناء، لذلك فبعد هدم البناء لأبد من إعادة تخصيص الأرض بإعادتها إلى حالتها أو طبيعتها الأولى المخصصة لها حسب مخططات التعمير¹

¹ المادة 73 من القانون 15_08، المذكور آنفاً.

خلاصة الفصل الثاني

مما سبق نلخص إلى أن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي لم تقتصر على المرحلة السابقة لعملية البناء بل امتدت لتشمل المرحلة اللاحقة له أيضا حيث تجسدت أهم صور الرقابة التي كفلها المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه المرحلة في المعاينات أثناء تنفيذ أشغال البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعدان المؤهلين المكلفين بالتعمير على مستوى البلدية، حيث ألزمت التشريعات المنظمة لأشغال العمران هؤلاء بتحرير محاضر بالمخالفات العمرانية سواء ما تعلق منها بالأشغال غير مرخصة أي كانت و كذلك فيما تعلق بمخالفة أحكام الرخصة المسلمة، ليتقدم المعني بعد انتهاء الأشغال بطلب شهادة المطابقة أو شهادة قابلية الاستغلال حسب الحالة مرفقا بملف يودع أمام مصالح البلدية المكلفة بالتعمير ليتم اتخاذ الإجراءات اللازمة للتحقيق حول مدى مطابقة الأشغال المنجزة على أن يتم رد على طلب هذه الشهادة في أجل لا يتعدى 8 أيام سواء بمنح شهادة المطابقة المتعلقة برخصة البناء أو شهادة قابلية الاستغلال في التي تثبت انتهاء الأشغال المتعلقة برخصة التجزئة و مطابقتها.

في حين يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلان المعني بعدم إمكانية تمكنه من طلبه في الحصول على شهادة المطابقة أو شهادة قابلية الاستغلال ذلك إذا ما اثبت محضر الجرد مخالفة الأشغال للتصاميم المطابقة وفي حالة سكوت رئيس المجلس ش. ب. يمكن للمعني أن يتقدم بطعن أمام الجهات الإدارية المختصة لإعادة النظر في طلبه وذلك في الأجل القانونية المحددة قانونا.

كما يمكن للجهات الإدارية المختصة القيام بالإجراءات التصحيحية و التي تتمثل في مطابقة البناء المنجز لأحكام رخصة البناء، و تعتبر المطابقة للرخصة هنا إزالة الطابق الزائد المخالف مع الإبقاء على باقي البناية، كما يمكن هدم البناء كليا أو جزئيا حيث يعتبر

الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد البدء في عمليات البناء

هذا الإجراء من أخطر الإجراءات التصحيحية، و الإجراء الأخير يتمثل في إعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية ويخص عمليات البناء التي تتم على أراضي لم تخصص أصلاً للبناء حسب مخططات التعمير السارية المفعول، ذلك لأنها أرض فلاحية أو سياحية مثلاً أو مرفوقة بارتفاع عدم البناء، لذلك فبعد هدم البناء لابد من إعادة تخصيص الأرض بإعادتها إلى حالتها أو طبيعتها الأولى.

الخاتمة

الخاتمة

استنادا لما تم التطرق إليه من خلال موضوع المذكرة المتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير، تم التوصل إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتمتع بسلطات ويلعب دورا هاما في مجال التعمير، وهذا من خلال مختلف القرارات الصادرة كخطط توجيهي التي تعمل على حماية وتطوير التهيئة العمرانية وكذا تحديد الطرق الصحيحة لقواعد التعمير وهو ما يسهر عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل التوصل إلى التسيير الجيد لمجال التعمير .

فمن خلال ما سبق وما تم دراسته توصلنا إلى جملة من النتائج يمكن أن نوجزها في جملة من النقاط على النحو التالي:

_ رئيس المجلس الشعبي البلدي المسؤول والمخول على السهر لأجل السير الحسن في مجال التعمير .

_ لرئيس المجلس الشعبي البلدي عدة سلطات ممنوحة له بواسطة أدوات التهيئة والتعمير .

_ يعتبر مخطط شغل الأراضي من أدوات التهيئة والتعمير ويهدف إلى ضبط القواعد المتعلقة بالبنائيات .

_ يفرض رئيس المجلس الشعبي البلدي رقابته على مجال التعمير بواسطة مجموعة من التراخيص التي تنظم مجال العمران .

_ دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة على مجال التعمير لا يتوقف عند بداية الأشغال إنما يتعدى الأمر إلى المرحلة اللاحقة للأشغال .

_ وتتمثل أهمية رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي على الأشغال في الحرص على مطابقة التنفيذ وتدارك الأخطاء والمخالفات وتصحيحها .

ومما سبق توصلنا إلى جملة من التوصيات يمكن ذكر أهمها كالاتي:

_ تسهيل الإجراءات الإدارية المتعلقة بإعداد مخططات التعمير .

_ تقليص آجال الرد على طالبي الرخص الخاصة بالتعمير .

الخاتمة

_ وجوب تمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالاستقلالية في اتخاذ القرار فيما يتعلق بالأشغال العمرانية.

_ تعزيز دور القضاء في مجال التعمير لمستقبل أفضل لهذا القطاع.



قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر

أولاً: النصوص القانونية

أ النصوص التشريعية:

1. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14/05/1411 الموافق 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ،ج.ر.ج، العدد52 سنة 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04/05 المؤرخ في 27/06/1425 الموافق 14/08/2004.
2. القانون رقم 15/08 مؤرخ في 17/07/1439 الموافق 20/07/2008، يحدد القواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ج.ر.ج عدد 44، سنة 2008.
3. قانون البلدية 10/11 المؤرخ في 17/07/1432 الموافق 22/06/2011 يتعلق بالبلدية.

ب النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم، 19_15 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 ، الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحديد عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية ، العدد 07 .
2. المرسوم التنفيذي 05_318 المؤرخ في 10_09_2005 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 91_178 ، ج،ر عدد 62، لسنة 2005
3. المرسوم التنفيذي رقم 91_178 المؤرخ في 14/11/1411 الموافق 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 28 .

4. من المرسوم رقم 344_09، مؤرخ في 22_11_2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج، ر ، عدد 26 ، سنة 2009 .
5. : المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية العدد 26.
6. من مرسوم تنفيذي رقم: 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق ل 30 يناير سنة 2006، الذي يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج ر، العدد 06 الصادر في 5 فيفري 2006

قائمة المراجع

أولاً: الكتب:

1. أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار طبع، الجزائر، دط، 1996.
2. إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية وسائل قانونية)، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2015.
3. إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران في الجزائر، دار هومه للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2014.
4. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر و التوزيع الجزائر، ط1، 2014.
5. بشير التجاني ، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دط، 2000.
6. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دط، دار همة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، 2003.

7. عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الجزائر، جسور للنشر و التوزيع، ط1، سنة 2007.
8. عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء و الهدم، دار مطبوعات الجامعة الإسكندرية، القاهرة، مصر، د، ط ، 2006.
9. عمر حمدي باشا، زروقي ليلة، منازعات عقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، دار هومة النشر و التوزيع، الجزائر، دط، 2015.
10. منصورى نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفقا للتشريع، الهدى للنشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، دط، 2010.
11. عشي علاء الدين، شرح قانون البلدية، دار الهدى، الجزائر، دط، 2011.
12. بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر، عين مليلة، الجزائر، د ط، 2011.

ثانيا: الرسائل الجامعية:

أ رسائل الدكتوراه:

1. عيسى مزهول، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في تشريعات دول المغرب (الجزائر-تونس-المغرب)، أطروحة بحث لنيل شهادة دكتوراه كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018/2017.
2. جلطي أعمار، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016_2015.

ب مذكرات الماجستير:

3. بلمرابط حنان، سلطات رئيس مجلس شعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة إقليمية لقانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2013.
4. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون و التسيير الإقليم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2012، ص15.
5. العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، السنة الثالثة، الدفعة 14، الجزائر، سنة 2006_2005.
6. لصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2012، 2011.
7. بلطرش منى، رخصة البناء، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة منتوري، قسنطينة، 1998.

ثالثا: المجالات:

1. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 09، بسكرة، جويلية 2005.
2. محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية عدد 01، 2007.
3. عبد القادر دراجي، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، العدد 03، 2015.

4. عزوي عبد الرحمان، الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات عمران (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، العدد 4، 2008.
5. حجوم كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة -02- ، العدد الثامن، 2015.
6. الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، عدد خاص بالملتقى الدولي الخامس، 03_04 ماي 2009، جامعة محمد خضير بسكرة.

رابعا: الملتقيات:

1. محمد الهادي لعروق ، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية ، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية ، كلية الحقوق و العلوم سياسية ، جامعة سكيكدة ، 03 _ 04 ماي 2010.

الملخص

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بسلطات ممنوحة له، ويلعب دورا هاما في مجال التعمير، وهذا من خلال مختلف القرارات الصادرة كخطط التوجيهي التي تعمل على حماية وتطوير التهيئة العمرانية وكذا تحديد الطرق الصحيحة لقواعد التعمير، وهو ما يسهر عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل التوصل إلى التسيير الجيد لمجال التعمير.

Abstract

The President of the Municipal People's Council enjoys the powers granted to him, and plays an important role in the field of reconstruction, and this is through the various decisions issued as a guideline plan that works to protect and develop urban development, as well as identifying the correct methods for the rules of reconstruction, which is what the President of the Municipal People's Council ensures in order to reach a conclusion Good management of the construction field.