



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص : قانون عقاري

إشراف الدكتور :

عزاز مراد

إعداد الطالب :

مرامية علي

آليات الرقابة في مجال
التهيئة و التعمير

أعضاء لجنة المناقشة :

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر *أ*	مراحي ريم
مشرفا	أستاذ محاضر *ب*	عزاز مراد
مناقشا	أستاذ محاضر *أ*	حاجي نعيمة

السنة الجامعية : 2022/2021

شكر و عرفان

أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الإمتنان، ووافر التقدير و الإحترام

إلى الدكتور الفاضل

، "عزاز مراد"

لقبوله الإشراف على هذه المذكرة، ولما قدمه لي من نصائح قيمة

وتوجيهات صائبة، وذلك

في جميع مراحل البحث و نسأل الله أن

يجزيه عنا خير الجزاء وأن يديم عليه النعمة و الصحة والعافية

كما يشرفنا أن نتقدم بخالص الشكر و العرفان لأساتذتنا الأجلاء

الأفاضل لجنة المناقشة

لتحملهم عنا قراءة هذه المذكرة وقبولهم الإشتراك في لجنة المناقشة،

ولهم منا أرقى عبارات

الشكر و الإمتنان والتقدير.

كما نتوجه بخالص الشكر و التقدير إلى كل من مد لنا يد العون و

المساعدة لإنجاز هذا البحث

الإهداء

إلى روح أشقائي جلال الدين و المعتز بالله رحمهما الله وتقبل

روحهما الطاهرة في فردوسه الأعلى

إلى أمي نرج العنان

ونبراس الحياة هوام هادية

و إلى أبي الغالي الأستاذ مرامية مسعود

إلى زوجتي المصون و إلى بناتي شمد و رزان

إلى ولدي العزيز المعتز بالله

و إلى أعمامي و أخوالي دون إستثناء

و إلى صبري العقيد مقداد رزقي و زوجته

و إلى صديقتي الميبل حواس إدريس

و إلى جميع الأصدقاء و الزملاء

و إلى كل من علمني حرفاً

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المقدمة

لقد عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية ، منذ الإحتلال الفرنسي وعلى الخصوص في القانون الصادر بتاريخ 14 مارس 1914 الذي أحدث فكرة " المخطط التوجيهي العام " و " المخطط التوجيهي للتعمير " وذلك في محاولة من السلطات الفرنسية في تلك الحقبة لجلب إنتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الإقتصادية والإجتماعية التي يعاني منها الجزائريون خاصة في مجال السكن ، وهذا ما تجلى بوضوح في مخطط قسنطينة .

بعد الإستقلال تم الإعتماد في مجال التعمير على نفس المخططات الموروثة عن الإستعمار ، وبقيت سارية المفعول إلى غاية سنة 1974 لتصدر الجزائر منظومة جديدة لتأطير قواعد التهيئة والتعمير من خلال " المخطط العمراني الموجه " P.U.D و " المخطط العمراني المؤقت " P.U.P .

غير أن هذين الأداةين ، قد فشلتا في مواجهة التوسع العمراني المحكوم بكثير من القوانين التي تحدد شروط التخطيط العمراني ، وتخضع إستغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع إستعمال الأرض وإرتفاع الأبنية وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق ومرافق ، وتؤطر آليات تنظيم وإنشاء أو تحويل العقارات المبنية وغير المبنية وكيفيات تسييرها بشكل عقلاني وإقتصادي يساهم في نمو الدولة ، وتحافظ على البيئة بشكل فعال .

وفي هذا المجال عمل المشرع الجزائري على إصدار مجموعة من القوانين التي واكبت التغيرات لتنظيم الأراضي عن طريق أدوات التعمير أو عن طريق عقود التعمير ، التي تنظم تصرفات المتدخلين في مجالي التهيئة والتعمير ، بالحد منها في حالات أو جعلها مقيدة برخص ، أو إشتراطات في حالات أخرى .

ولمواجهة التوسع العمراني الهائل للمدن من جهة وتحول أغلب المناطق الريفية إلى مناطق حضارية من جهة أخرى والذي أدى إلى إنتشار الفوضى في أعمال البناء وظهور بناءات فوضوية وأحياء عشوائية والتي دفعت بالمشرع للتدخل بإصدار مجموعة من النصوص القانونية يمنح فيها للإدارة سلطة التدخل لمراقبة الأعمال المتعلقة بالتهيئة والتعمير وذلك لأن ميدان التعمير يحتاج إلى رقابة مستمرة نظرا لأهميته وكثرة المخالفات والتجاوزات المسجلة فيه ، التي تعمل الإدارة والقضاء على الحد منها عن طريق تطبيق القواعد القانونية والآليات الرقابية حيث عرفت هذه الأخيرة تطورا كبيرا تجسد ذلك بصدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، والمراسيم التنفيذية المطبقة له ، والذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني ، بوضع قواعد وآليات للرقابة ، فأصبح بذلك المصدر الرئيسي والأساسي لقواعد العمران ، مما ساعد نوعا ما في تفادي النقص في التشريعات السابقة ، وذلك تفاديا لبروز الوضعيات اللاقانونية التي لا يمكن تسويتها أو الإعتراف بها .

وعلى الرغم من إعتماد المشرع لهذا التوجه ، إلا أنه لم يوفق في الحد من أزمة البناء غير المشروع بل عرف ذلك تزايدا فظيما وكثرت المشاكل المتعلقة بالعمران ، مما إستوجب عليه تعديل القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وهو ما حدث بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 الذي جاء بأحكام جديدة وعقوبات صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة إستمرار تفشي البناءات غير المشروعة والفوضوية التي تشوه المظهر الجمالي للمدن .

لذلك عمد المشرع على تبني نظامين ، أحدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة الإدارية مجسدا لوسائل تتم على أساسها هذه الرقابة ، أما النظام الثاني فيقوم على الجانب الرديعي أو العقابي الذي يكرس عن طريق ممارسة الرقابة القضائية من أجل معاينة مدى إحترام المشاريع المنجزة للأحكام القانونية .

مركزا على ما سبق ذكره وتحقيقا لتطلعاتي من خلال هذه الدراسة يمكنني طرح الإشكالية الآتية :

أهمية الموضوع

يكتسي موضوع دراستي أهمية كبيرة تكمن في إبراز مدى توفيق المشرع الجزائري في الموازنة بين المحافظة على النظام العام بصفة عامة وخاصة النظام العام الجمالي بما يقتضيه من إجراءات وتدابير ، وبين صيانة حق الملكية بما فيها الحقوق المتعلقة بالنشاط العمراني بالإضافة إلى مكانة القضاء بين الإدارة والفرد .

كما تكمن أيضا أهمية الموضوع في التحسيس والتوعية حول مشاكل ومخاطر البناء المخالف لأحكام قواعد التهيئة والتعمير وكذا تأثيرها على الجانب الجمالي والحضري والبيئي للدولة ، الذي يؤدي إلى تشويه النسيج العمراني .

أسباب إختيار الموضوع

إن الأسباب التي دفعتني إلى إختيار هذا الموضوع تكمن في أسباب ذاتية وهي الرغبة في التعرف أكثر على آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير وما مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم وتحسين البناءات ، ونظرا لندرة الدراسات في هذا الموضوع وباعتباره من المواضيع الحديثة والمتطورة بإستمرار التي إهتم فيها الباحثون إرتأيت الخوض في تفاصيله ، على أمل أن أكون إضافة جديدة إلى البحوث القليلة الموجودة في مكتبة الكلية .

وأخرى موضوعية تتمثل في الإرتباط الوثيق لهذا الموضوع بباقي مختلف علوم الإجتماع والقانون والإقتصاد وعلوم التخطيط وغيرها ، وكذلك كثرة المخالفات والإنتهاكات القانونية التي مست الأوعية العقارية بمختلف تنوعاتها وخصوصياتها من جهة ، وما مدى نجاعة الرقابة الممارسة في هذا المجال من جهة أخرى .

الإشكالية

ماهي الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري بين يدي الإدارة والقضاء من أجل مراقبة وتنظيم مجال التهيئة والتعمير ؟ وإلى أي مدى نستطيع القول أنه وفق في ضبط هذا المجال ؟

المنهج المتبع

يعتمد موضوع دراستي في مجمله بالدرجة الأولى على النصوص القانونية وبالتالي فإن الخوض في تفاصيله يستوجب مني إتباع المنهج التحليلي وذلك بتحليل النصوص القانونية والتعمق في مضمونها ، وكذلك المنهج الوصفي الذي يتجلى من خلال إبراز مختلف الآليات التي وضعها المشرع الجزائري لرقابة مختلف الأنشطة العمرانية ، وتقدير مدى كفايتها للحد من ظاهرة البناء الفوضوي .

الصعوبات التي واجهتها لإعداد البحث

أما الصعوبات التي واجهتها خلال مرحلة إعداد موضوع البحث المرسوم أعلاه ، نذكر منها مثلا قلة المراجع المتخصصة إن لم نقل ندرتها التي تناولت هذا الموضوع في الجزائر خاصة باللغة العربية من جهة ، ومن جهة أخرى فإن كثرة النصوص القانونية في هذا المجال التي عقدت مهمتنا البحثية إذ يتعلق الأمر بالكثير من الحالات من النصوص الخاصة ، إضافة إلى ترابط عناصر الموضوع مما يؤدي إلى صعوبة تقسيمه .

التقسيمات الكبرى

وللإجابة على الإشكال المطروح إرتأينا تقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين حيث يدرس الفصل الأول آليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة والتعمير من خلال تناولنا فيه آليات الرقابة الإدارية القبلية بواسطة وثائق التهيئة والتعمير في مجال التهيئة والتعمير ، ومن خلال تناولنا فيه كذلك آليات الرقابة الإدارية القبلية بواسطة عقود والتعمير . أما الفصل الثاني فيدرس آليات الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير ، حيث تطرقنا فيه إلى الرقابة الإدارية بواسطة عقود التعمير ثم إلى رقابة القضاء في مجال التهيئة والتعمير .

الفصل الأول

آليات الرقابة القبلية في مجال التهيئة والتعمير

إن مسألة الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة والتعمير وإجراءاتها هي من المسائل الهامة والجد حساسة ، التي يصعب التحكم فيها ، بالنظر إلى كثرة النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة لتأطيرها وتفرق إجراءات التحكم بين مختلف هذه النصوص . وعلى هذا الأساس ، سنحاول تجميع هذه الآليات وتوضيحها في مبحثين ، يتناول المبحث الأول منها ، الرقابة القبلية بواسطة وثائق التهيئة والتعمير **les documents d'urbanisme** ، ويتناول المبحث الثاني الرقابة القبلية بواسطة بعض عقود التعمير **les actes d'urbanisme** .

المبحث الأول : الرقابة الإدارية القبلية بواسطة وثائق التهيئة والتعمير

وفي هذا المبحث سنحاول بالإعتماد على ما توافر من مراجع ، وعلى الخصوص بالإعتماد على النصوص القانونية والتنظيمية ، التي صدرت لتنظيم أداتي الرقابة المتمثلتين في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير **P.D.A.U** ، ومخططات شغل الأراضي **P.O.S** وذلك في مطلبين .

المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وفي هذا المطلب ، سنتعرض بنوع من التفصيل إلى تحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما سنتعرض إلى موضوعه وإجراءات إعداده ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، والمصادق عليه .

الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أولا : التعريف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض " (1) .

ويفهم من نص المادة 16 من القانون رقم 29/90 أعلاه ، أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن وسيلة للتخطيط العمراني والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية القصيرة والمتوسطة والطويلة المدى لبلدية واحدة أو لمجموعة من البلديات المتجاورة ، التي تجمعها عوامل مشتركة ، كمثل تواجد عدة بلديات في نسيج عمراني معين يشتركون فيما بينهم في شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب أو شبكة قنوات الصرف الصحي ، و أو شبكة الطرقات وغيرهم من الهياكل القاعدية والتجهيزات (2) وفي هذه الحالة ، يعتبر إلزامي بالنسبة لكل البلديات .

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد إذن وسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني فقط ، بل أنها تتناول التجمع الحضاري داخل إطاره الطبيعي ، والبيئي ، بحيث ينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي .

(1) المادة 16 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريده رسمية عدد 52 سنة 1990 .

(2) أقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومة ، الجزائر بدون سنة ، ص 61 .

كما يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تعميم ذات وجه قانوني وتقني في نفس الوقت (1) .
فمن الناحية القانونية ، فهو أداة يحتج بها في مواجهة الغير ، بحيث لا يمكن إستغلال الأرض أو إستعمالها أو البناء عليها
على نحو مناقض ومخالف لما جاء في مضمونة تحت طائلة التعرض للعقوبات المقررة في القانون ، كما أنه وبمجرد المصادقة عليه يكتسي
طابع الإلزام ليصبح ملزما للجميع فيما في ذلك الإدارة التي قامت بإعداده أو صادقت عليه .
وهو من الناحية التقنية فهو أداة تحدد القواعد الواجبة التطبيق في كل منطقة من المناطق المتواجدة في قطاع التعمير المستقبلي
والغير معمر ، كما يعد كذلك وثيقة إزدواجية الطابع ، فهو من جهة وثيقة لتهيئة الإقليم وفي نفس الوقت هو وثيقة لتعمير المدينة
وأحيائها .

ثانيا : موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد بينت المادة 16 و 18 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير موضوع المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه يتمثل في أنه :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة بلديات حسب القطاع .
- كما يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية .
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعته وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها ، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل (2) .
وهو لأجل تحقيق الأهداف المذكورة أعلاه ، يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

1 = القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعمير : وتشمل الأراضي المشغولة فعلا ببنائات مخصصة للإستعمال السكني

الفردية أو الجماعي ، أو المخصصة للإستعمال التجاري ، كما تشمل الأراضي المشغولة بتجهيزات قاعدة أو منشآت صناعية أو منشآت
خدمات عمومية أو خاصة ، وغيرها .

وتشمل علاوة على ذلك الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشرة 10 سنوات ، تنفذ وتنجز حسب
الأولويات المبرمجة وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

كما تشمل كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات متجمعة ، ومساحات فاصلة ، من بينها
مساحات التجهيزات والنشاطات حتى ولو كانت غير مبنية ، كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرّة ، والغابات البلدية
والقطاعات الموجهة لخدمة هذه البنايات ، ويدخل فيها الأجزاء من المنطقة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها (3) .

(1) كمال توكاشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر مذكرة ماجستير ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم
السياسية 2008-2009 ص 79 .

(2) المادة 16 و 18 من القانون رقم 29/90 المرجع السابق .

والمادة 33 من القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، المؤرخ في 02/02/2002 ج.ر عدد 1 بتاريخ 28/02/2002 .

(3) منصور نور ، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع ، دار هومة ، الجزائر سنة 2010 ص 24 .

2 = قطاعات التعمير المستقلة : وتشمل النشاطات المخصصة للتعمير على المدى البعيد ، وفي أفق العشرين 20 سنة

المستقبلية ، تنفذ حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يبين شروط التوسع العمراني لكل سنة .
وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لإرتفاق ، ولا يرفع هذا الإرتفاق إلا ضمن أحكام مخططات شغل الأراضي المصادق عليها .
وفي حالة غياب مخططات شغل الأراضي لهذه القطاعات ، تمنع كافة الإستثمارات التي تتجاوز مدته إنتثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير ، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم .
غير أن الإرتفاق في هذه المناطق يرفع بالترخيص ، وذلك في الحالة التي تنصب على تجديد أو تعويض أو توسيع المباني المفيدة للإستعمال الفلاحي ، أو في الحالة التي تتعلق بالبنىات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية ، أو إذا تعلق الأمر بالبنىات التي تبررها المصلحة البلدية المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس البلدية بعد إستطلاع رأي المجلس الشعبي البلدي (1) .

3 = القطاعات غير القابلة للتعمير : وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء فيها منصوص عليها بصفة محددة

بدقة وبنسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات ، مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا يسمح بالبناء فيها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها .
فهي على هذا الأساس قطاعات مشمولة بإرتفاق عدم البناء كقاعدة أصلية ، ويرخص فيها حق البناء إستثناء إذا كان محدد بدقة وبالنسب التي تتلاءم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات (2) .

الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن إعتداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآليات ، إلا بإتباع مجموعة من الإجراءات التي حددها القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، وذلك على النحو التالي :

أولا : مرحلة التحضير والإعداد

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني ، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية أو عدة بلديات (3) .
تبين هذه المداولة ، التوجيهات التي تحددها الصورة الجمالية وكيفية تنميتها ، كما تبين كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، بالإضافة إلى إيراد قائمة التجهيزات ذات

(1) المادة 22 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير – المرجع السابق .

(2) بلخير حليمي ، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة ، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماجستير ، أكاديمية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، تخصص قانونا إداري ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة 2013-2014 ص 20 .

(3) المادة 25 من القانون رقم 29/90 المرجع السابق .

والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، جريده رسمية عدد 26 لسنة 1991 .

الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90/29 .

بعد صدور المداولة يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليمياً ، وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية (1) .

يتم توقيع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين ، ويتكفل رئيس البلدية بتنفيذها وإعلانها بقرار صدورها .
إلا أنه إذا كانت هذه المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية داخل الإختصاص الإقليمي لنفس الولاية فيكون صدور قرار هذه المداولة من قبل الوالي المختص إقليمياً ، أما إذا كان هذا المخطط يخص عدة بلديات تنتمي إلى ولايات مختلفة ، فإن صدور قرار هذه المداولة من إختصاص الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية (2) .

كما أنه يمكن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات ، وذلك في الحالة التي يشمل فيها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلديتين أو أكثر (3) .

غير أن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجلس أو المجالس الشعبية البلدية (4) .
عند صدور قرار الإعداد يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد المخطط ، وتمنح لهم مهلة 15 يوماً للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداده ، وفي حالة الإيجاب يكونون ملزمين بتعيين ممثليهم في ذلك .

عند إنتهاء هذه المهلة يقوم رئيس أو رؤساء البلديات المعنية بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح أو الجمعيات التي طلبت إستشارتها بشأن مشروع المخطط .

ويستشار وجوباً في هذه الحالة المديرات الولائية المكلفة بالتعمير ، والفلاحة والري ، والتنظيم الإقتصادي ، والنقل والأشغال العمومية والمباني والمواقع الأثرية ، والطبيعية والبريد والمواصلات والبيئة والتهيئة العمرانية والسياحة وتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء .

كما تستشار المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء (5) .

ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس أو المجالس البلدية المعنية ويبلغ لمختلف المصالح الراغبة في المشاركة وإبداء رأيها حول المخطط التوجيهي .

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة ، ويكون لهم مدة 60 يوماً لإبداء آرائهم وملاحظاتهم ، وإلا أعتبر سكوتهم موافقه ضمنية على المشروع (6) .

(1) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المرجع السابق .

(2) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المرجع السابق .

(3) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المرجع السابق .

(4) المادة 02/06 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المرجع السابق .

(5) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المرجع السابق .

(6) المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المرجع السابق .

ثانيا : مرحلة الإستقصاء العمومي

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي لمدة 45 يوما وذلك ابتداء من تاريخ إنقضاء مهلة 60 يوما أعلاه ، ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية يبين تعيين المفوض المحقق ، وكيفيات إجراء التحقيق العمومي وتحديد المكان أو الأمكنة التي يمكن فيها إجراء الإستشارة وتعيين تاريخ إنطلاق مدّة التحقيق وتاريخ إنتهائه (1) .

ينشر القرار بمقر المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدّة التحقيق العمومي ، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا (2) .

ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والإعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط .
وبإنقضاء مهلة الـ 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق والنتائج المتوصل إليها ويحوله ، خلال الـ 15 يوما المواليه لتاريخ إعداد محضر قفل الإستقصاء ، ويرسله إلى رئيس أو رؤساء البلديات المعنية مصحوبا بملف الإستقصاء مع إستنتاجاته (3) .

ثالثا : مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، بعد تعديله عند الإقتضاء مصحوبا بسجل الإستقصاء ، وبمحضر قفل الإستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق ، وبالمداولة المتضمنة المصادقة عليه من طرف رئيس أو رؤساء البلديات المعنية وبالوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط إلى الوالي المختص إقليميا ، الذي بدوره يستطلع رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما المواليه لتاريخ إستلام ملف المخطط (4) .

تتم بعد ذلك المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبه برأي المجلس الشعبي الولائي ، حسب الحالة ، إما بقرار من الوالي ، أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد إستشارة الوالي أو الولاية المعنية ، أو بمرسوم تنفيذي يصدر بعد إستشارة الوالي أو الولاية المعنية وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير (5) .
وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، يوضع تحت تصرف الجمهور ويبلغ إلى كل من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية وإلى مختلف الأقسام الوزارية المعنية وإلى رئيس أو رؤساء البلديات المعنية وإلى رئيس المجلس الشعبي الولائي ، وإلى كل المصالح المعنية التابعة للدولة ، ثم إلى كل من غرفة الفلاحة ، وغرفة التجارة .

رابعا : مرحلة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الأصل أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، لا يمكن مراجعته بعد المصادقة عليه كما لا يمكن تعديله إلا بقرار من

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المرجع السابق .

(2) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المرجع السابق .

(3) المادة 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المرجع السابق .

(4) المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المرجع السابق .

(5) المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 والمادة 27 من القانون رقم 29/90 المرجع السابق .

السلطات الوصية التي صادقت عليه ، وذلك إستنادا إلى حجج قوية ومقنعة وحصرية ، نصت عليها المادة 28 من القانون رقم 29/90 ، وذلك :

– إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات العمرية ، وقطاعات التعمير المستقبلية ، والقطاعات غير القابلة للتعمير في طريق الإشباع .

– أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة والمرسومة (1) .

أو لكثرة الأخطاء المعمارية في توجهات مخططات التهيئة والتعمير أو ما شابه ذلك .
وتتم المصادقة على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي وفقا لنفس أشكال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأول مرة (2) .

الفرع الثالث : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني على المكونات التالية : (3) .

1 = تقرير توجيهي : وتحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ، وذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي ، وأفاق التنمية العمرانية ، والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه حيث يضبط فيه .

– تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديموغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني .

– قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية .

2 = تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات : ويبين هذا التقنين .

– التخصيص الغائب للأراضي عند الإقتضاء ، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة ، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليها في القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه (4) .

– الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض .

– الإتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

– المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها ، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها .

(1) المادة 28 من القانون رقم 90/29 ، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المرجع السابق .

(2) التيجاني بشير " التحضير والتهيئة العمرانية " ديوان المطبوعات الجامعية – الجزائر سنة 2000 ص 68 .

(3) القانون رقم 02/02 المؤرخ في 02/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ج.ر عدد 10 الصادرة في سنة 2002 .

(4) المادة 17 من المرسوم رقم 177/91 المعدلة والمتمة بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، جريده رسمية عدد 62 لسنة 2005 .

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية ، والخدمات والأعمال ونوعها ، كما يحدد شروط البناء في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90 .

- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية ، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو إنهيارات التربة والتدفقات الوحلية وإرتصاص التربة والتمبييع والإنهيارات والفيضانات .

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

- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال .

- الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل .

3 = وثائق بيانية : تشمل على المخططات التالية .

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

- مخطط التهيئة يبين الحدود الخاصة بالقطاعات العمرية والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير المستقبلي ، وتلك غير القابلة للتعمير ، وتلك الخاصة ببعض أجزاء الأرض ، الساحل منها والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي المرتفع أو الجيد ، وكذا الأراضي ذات الطبيعة الثقافية البارزة ، ومساحات تدخل مخطط شغل الأراضي .

- مخطط إرتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبيل إيصال مياه الشرب والتطهير ، وكذا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية .

- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل ، تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها ، وتسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على إقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط (1) .

الفرع الرابع : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقضيه النسيج العمراني فحسب ، بل يهدف كذلك إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها ، ومن أمثلة هذه المناطق .

1 = حماية الأراضي الفلاحية : فبالنظر إلى التزايد السكاني ، والنمو الديموغرافي المتسارع ، وتفشي ظاهرة إستهلاك

الأراضي ذات الطابع الفلاحي سواء من طرف الأشخاص العمومية أو من طرف الأفراد بالبناء عليها ، فقد إعتنى المشرع الجزائري بهذا النوع من الأراضي عن طريق إصدار ترسانة من القوانين التي تحميها من الإنتهاكات سواء بالبناء العشوائي أو البناء اللاشعري ، وجعل

(1) د : إقولي المولودة ولد رابح صافية " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90 المجلة الجزائرية

للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية ، كلية الحقوق ، جامعة تيزي وزو بتاريخ 2013/05/06 ، ص من 235 إلى 239 .

الحق في تعميمها موقوف على شروط خاصة ومحددة ، في بعض المنشآت الخفيفة أو المنشآت ذات الطابع الفلاحي ، والتي تخضع عملية إنجازها إلى رخص خاصة صادرة عن الجهات الإدارية المختصة .

2 = حماية البيئة والموارد الطبيعية : وقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين ، بما في ذلك القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة ، وكل ما تتضمنه من موارد طبيعية ، كون أن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الإقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على الإطار المعيشي للسكان من جهة ثانية ، ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم " لمبدأ الترخيص المسبق " أو " مبدأ دراسة التأثير على البيئة " في كل عمل تعلق بالتهيئة والتعمير .

3 = حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي : ولقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة والتعمير ذاته ، وفي النصوص الصادرة لتطبيقه ، وفي غيرها من النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال ، حيث منعت منعا باتا كل الأعمال المتعلقة بالبناء والتي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار والمواقع التاريخية ، لإعتبارها جزء لا يتجزأ من الذاكرة الوطنية ، أو لإعتبارها محمية من المحميات الوطنية .

4 = حماية الإطار العمراني للجماعات المحلية : إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، بإعتبار أداة تقنية وقانونية ، أنشأها القانون ، لتتمكن الجماعات المحلية " بلدية أو عدة بلديات متجاورة " بواسطتها لا مركزيا حماية إطارها العمراني بوضعه القائم ، أو في أفقه المستقبلية القصيرة أو المتوسطة أو الطويلة المدى ، وذلك من خلال (1) .

- إجراء دراسة تحليلية للوضع العام التنموي الإقتصادي والديمقراطي خاصتها ، مع تحديد دوافعه وأهدافه ومدّه إنجازه .
- إجراء دراسة شاملة للأوعية العقارية وتحديد كفاءات إستخدامها الإستخدام الأمثل وفي الآجال المحددة حسب نمط كل قطاع ، سواء كان قطاع عامر ، أو قطاع مبرمج للتعمير ، أو قطاع تعمير مستقبلي أو قطاع غير قابل للتعمير .
- تحديد مختلف الوظائف العمرانية ، وطرق توسع النسيج العمراني وكفاءات الهيكلية العمرانية ، مع تحديد الفضاءات والأوساط الشاغلة للجهة المدروسة وكيفية حمايتها وترقيتها .
- تحديد المعالم والمواقع التاريخية والآثرية والطبيعية ، وكفاءات المحافظ عليها .
- تعيين أهم الأنشطة الإقتصادية والتجهيزات العمومية الموجودة أو التي يمكن إنشاؤها مستقبلا .
- تنظيم شبكة النقل والمواصلات وشبكات المياه الصالحة للشرب وكفاءات تخزينها ، وغيرها من شبكات التهيئة والإنشات القاعدية تنظيما دقيقا ومحكما (2) .

(1) أقلولي أو لد رايح صافية = المرجع السابق ص 70 .

(2) بلخير حليمي = المرجع السابق ص 22 .

المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي

وسنتناول في هذا الفرع بالتوضيح ، التعريف بمخطط شغل الأراضي ، وخصائصه ، والموضوعات التي يتناولها هذا المخطط .

أولا : التعريف بمخطط شغل الأراضي

لقد أقر المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي في القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها .

وتبعاً لما تضمنته الأحكام القانونية المذكورة يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري بإمتهان ، بحيث أنه يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير للبلدية أو لجزء منها (1) ويوضح بدقة حقوق إستخدام الأراضي والبناء كما يحتل الطابق الأخير في منظومة التخطيط العمراني ، إذ يعتبر أداة جيدة في إتخاذ قرار تنظيم وتسيير المجال العمراني على المدى القريب والمتوسط والبعيد .

وعلى هذا الأساس يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة قانونية مرجعية ملزمة للأشخاص المعنوية والطبيعية ، وغير قابلة للإعتراض عليها من طرف الغير ، في كل تدخل يتعلق بالتخطيط المحلي وبالإرتكاز عليه تمنح أو ترفض الطلبات المتعلقة بالحصول على عقد من عقود التعمير سواء كانت رخص أو كانت شهادات .

ثانيا : خصائص مخطط شغل الأراضي

1 = من حيث التنظيم السلمي للمخطط : بالرغم من العلاقة الوطيدة بين مخططات شغل الأراضي بأدوات التهيئة الإقليمية والتنمية المستدامة ، إلا أنها تتواجد في مستوى أدنى من هذه الأخيرة ، حيث أنها تترجم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة والتي تغطي الإقليم الوطني ، بحيث أن مخطط شغل الأراضي يجب أن يتبنى ويحترم أحكام كل من المخططات الوطنية والجهوية والولائية ، فيما يخص مادة برامج التجهيزات والبنى التحتية .

كما يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مرجعا لمخطط شغل الأراضي من حيث أنه هو الذي يضبط حدود ومحيطات مخططات شغل الأراضي التي يجب إنجازها ، وعلى هذا الأخير أن ينسجم معه (2) مادام أنهما يعتبران وسيلتان مكملتان لبعضهما البعض في مجال التهيئة العمرانية لإقليم البلدية أو مجموعة البلديات المشتركة .

فمخطط شغل الأراضي هو مخطط تفصيلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب أن ينسجم معه وأن يتبنى ويحترم أحكامه وتوجيهاته تطبيقاً لمبدأ التدرج في القوانين (3) .

(1) المادة 31 من القانون رقم 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير المرجع السابق .

(2) هذا ما تستوجبه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها " معدل ومتمم " جريده رسمية عدد 26 لسنة 1991 ، والتي نصت بصراحة على ضرورة إحتواء مخطط شغل الأراضي على مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكامه مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ص 83 .

(3) بزغيش بوبكر - مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير - المجلة الأكاديمية للبحث القانوني - المجلد 17 العدد 01 - 2018 ، ص 653 وما يليها .

2 = من حيث التطبيق : فمن حيث التطبيق الزمني ، يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المرنة ذو الحركية الديناميكية ، كونه يأخذ بالأبعاد الثلاثة ، القصيرة " 5 سنوات " والمتوسطة " 10 سنوات " والطويلة " 20 سنة " بالإضافة إلى إمكانية المراجعة والتعديل المتتابع ، يجعل من هذه المعطيات آلية متزامنة مع المستجدات ومع ما يتم برمجته من مشاريع وبحسب الأولويات .

كما تمكن هذه الآجال المتحركة كل مجلس بلدي جديد من حقن وبرمجة برامج معهده ، وأهدافه المسطرة ، وكل المشاريع الموجودة ضمن الحملات الانتخابية ، وذلك في ظل إحترام القواعد العامة المنظمة لحركة البناء والتعمير المنصوص عليها في قواعد التعمير .

ومن حيث التطبيق المكاني ، فإن نطاق تطبيق مخطط شغل الأراضي يعطى في الغالب تراب بلدية كاملة أو جزء منها إقليميا غير أنه من الناحية الواقعية لا يمكن تغطية تراب بلدية بمخطط واحد من مخططات شغل الأراضي ، إلا في الحالة التي تكون فيها مساحة البلدية صغيرة (1) .

كما أنه ونظرا لمعطيات معينة ، فإنه يمكن لمخطط شغل الأراضي أن يغطي تراب أكثر من بلدية ، إذا كانت تتقاسم فيما بينها العديد من العوامل المشتركة سواء كانت إقتصادية أو إجتماعية أو غيرها ، أو في حالة تداخل نسيجهما الحضري ببعض البعض كل شكل مجمع حضري ، كبلديات مدينة الجزائر ، أو مدينة وهران .

ثالثا : موضوع مخطط شغل الأراضي

تتنوع مجالات ومواضيع مخطط شغل الأراضي ، بالنظر إلى ما نصت عليه المادة 31 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، في أن هذا المخطط .

- يحدد بصفة مفصلة تنظيم إستعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها .
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالتر المكعب من الأحجام وتحديد أنماط البناءات المسموح بها وإستعمالاتها .
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبناءات .
- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة ، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور .
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديداتها وترميمها وإصلاحها ، إلى جانب ضبط طرق المرور وتوزيع الطرقات بمختلف أنواعها ومواصفاتها .
- يحدد شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب ، والغاز الطبيعي أو الصرف الصحي ، وأماكن التخلص من النفايات .
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .

(1) بوزغاية باية - المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة ، مدينة بسكرة نموذجا ، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية العدد 15 ، 2014 ص 34 وما يليها .

- كما يحدد المناطق العمرانية سواء كانت مناطق سكنية أو مناطق خدمات أو مناطق تجارية أو صناعية ومناطق تخزين وإيداع أو مناطق طبيعية أو غابية ، ومناطق المساحات الخضراء والأراضي الفلاحية والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه وغير ذلك (1) .

الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي

أولاً : مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي

يحضر مشروع مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ، ويتم إعداده بموجب مداولة صادرة عن هذا الأخير (2) وتبلغ للوالي ، وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، وبعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به من طرف .

- الوالي إذا كان التراب تابعا للولاية الواحدة .

- الوزير المكلف بالتعمير ، والوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة .

وإذا كان التراب واقعا بين بلديتين أو أكثر ، فإنه يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات تكلف بإعداد هذا المخطط ، غير أن المخططات التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية (3) .

يعرض بعد ذلك مشروع مخطط شغل الأراضي للإطلاع على كل من رؤساء غرف التجارة والفلاحة ، ورؤساء المنظمات المهنية ، ورؤساء الجهات المحلية والمجتمع المدني .

يقوم رئيس أو رؤساء البلديات المعنية بالإستشارة الوجودية للهيئات والمصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية ، والمكلفة بالتعمير ، والفلاحة والتنظيم الإقتصادي ، والري ، والنقل ، والأشغال العمومية ، والمواقع الأثرية والطبيعية ، والبريد والمواصلات ، والبيئة والتهيئة العمرانية والسياحة .

كما تستشار الهيئات والمصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع المياه (4) .

تبلغ المصالح المذكورة أعلاه بموجب قرار من رئيس أو رؤساء البلديات المعنية ، وينشر على مستوى البلدية لمدة شهر ، ثم يتم إعداد مشروع المخطط ، ويصادق عليه المجلس الشعبي البلدي ، ويبلغ للإدارات والمصالح المحليه لإبداء رأيها خلال ستين 60 يوما ، ثم يعرض بعدها للإستقصاء العمومي بنفس المدّة .

يمثل تخلف الإجراء المذكور أعلاه ، عيبا من العيوب الشكلية التي يمكن أن يؤسس عليها الطعن ، وهذا ما قضى به القضاء الفرنسي ، حيث أكد على أن عدم إشراك الأشخاص العامة التي تندرج أسماؤهم ضمن قائمة الأشخاص المستشارة خاصة في حالة ما إذا طلبت هي ذلك .

يؤدي إلى إلغاء المداولة التي صادقت على المخطط ، كما يترتب نفس الأثر على عدم إستشارة الجمعيات المعتمدة التي تطلب

أخذ رأيها أثناء إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي (5) .

(1) المادة 31 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير - المرجع السابق .

- د : إقلولي المولودة ولدرايح صافيه ، المرجع السابق ص 255 و 256 .

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 - المرجع السابق .

(3) المادة 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 - المرجع السابق .

(4) منصور نور ، المرجع السابق ص 30 .

(5) بزغيش بوبكر ، المرجع السابق ص 656 .

ثانيا : مرحلة الإستقصاء العمومي

يعرض مخطط شغل الأراضي للإستقصاء العمومي لمدة ستين 60 يوما ، وهذا بناء على قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي ،

ويحدد القرار ما يلي :

– المكان والأماكن التي يمكن إستشارة مشروع شغل الأراضي فيها .

– المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ، ويبين تاريخ إنطلاق مدّة التحقيق وتاريخ إنتهائها .

– كفيات إجراء التحقيق (1) .

ينشر القرار المتعلق بعرض مشروع مخطط شغل الأراضي لمدة ستين 60 يوما ، كما يتم إرسال نسخة منه إلى الوالي المختص

إقليميا .

يقوم بعدها رئيس أو رؤساء المجالس البلدية بفتح سجل خاص ، مرقم وموقع من طرفه ، وهذا لتدوين كل الملاحظات

والإقتراحات ، كما يمكن إرسال هذه الملاحظات أو الإقتراحات كتابيا مباشرة إلى المفوض المحقق .

ويتم إقفال السجل الخاص بالإستقصاء العمومي بعد إنقضاء مدّة 15 يوما ، بعد توقيعه من طرف المفوض المحقق ، ثم يرسل

بعد ذلك إلى رئيس أو رؤساء البلديات مرفقا بملف التحقيق ونتائجه (2) .

إن الهدف من فتح الإستقصاء العمومي ، هو رغبة المشرع في إشراك الجمهور في إعداد مخطط شغل الأراضي ، غير أن الملاحظ في

هذا الصدد واقعيًا هو عزوف الجمهور على المشاركة لضعف في إجراءات الإعلام أو لقلة الحس المدني لدى السكان .

ثالثا : مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

تتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد إستطلاع رأي الوالي على أساس نتائج

الإستقصاء العمومي ، ثم ، وبعد المصادقة عليه ، يتم تبليغه إلى الوالي المختص أو الولاية المختصين ، وكذا يتم تبليغه إلى المصالح التابعة

للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، وإلى الغرفة التجارية والفلاحية .

ثم يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية مع قائمة الوثائق والبيانات

التي يتكون منها (3) يبين على الخصوص ، تاريخ بدء عملية الوضع تحت تصرف الجمهور ، والمكان أو الأمكنة التي يمكن إستشارة

الوثائق فيها ، وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف .

ويشكل تخلف إحدى هذه الشكليات والإجراءات عدم مشروعيه مخطط شغل الأراضي ، تجعل منه عرضة للإلغاء ، ويمكن

للقاضي عندئذ مراقبة مدى إحترام هذه المراحل والإجراءات من خلال التأكد من إجراء الإستقصاء والتحقيق ومختلف الأراء المقدمة التي

أجريت خلال المدّة المقررة في القانون من خلال ملف التحقيق المقدم (4) .

(1) المادة 10 من المرسوم رقم 178/91 ، المرجع السابق .

(2) بزغيش بوبكر ، المرجع السابق ص 657 .

(3) المادة 14 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المرجع السابق .

(4) بزغيش بوبكر ، المرجع السابق ، ص 658 .

رابعاً : مرحلة مراجعة مخطط شغل الأراضي

- إذا أصبحت توجيهات مخطط شغل الأراضي لا تستجيب لمتطلبات المنطقة التي يغطيها ، أمكن مراجعته بنفس الإجراءات والأشكال التي تمت بها المصادقة عليه ، غير أنه لا يمكن مراجعته إلا إذا توافرت الأسباب التالية :
- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث 3/1 حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري .
 - أو كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تستدعي تجديده .
 - أو إذا تعرض الإطار المبني لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
 - أو إذا طلب ذلك ، وبعد مرور خمسة سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنائيات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول .
 - أو في حالة ما إذا إستدعت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم ينص عليها المخطط (1) .

الفرع الثالث : محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون قوام مخطط شغل الأراضي حسبما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 من الوثائق التالية :

1 = لائحة التنظيم : وتتضمن هذه اللائحة من .

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لأفاق تنميتها .
- القواعد التي تحدد كل منطقة متجانسة ، ونوع المباني المرخص بها أو المحظوة وكذا وجهتها ، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض وبمقياس الأراضي التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض ، وكذا معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة ، كل ذلك مع مراعاة الأحكام المطبقة على كل من الساحل والأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة والأقاليم الطبيعية والثقافية البارزة .
- شروط إستخدام الأراضي بالنسبة لكل من المنافذ والطرق ، ووصلات الشبكات إليها ، وخصائص القطع الأرضية وموقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها ، وبالنسبة إلى الحدود الفاصلة وكذا موقع المباني بعضها من بعض على ملكية عقارية واحدة ، وإرتفاع المباني ، والمظهر الخارجي لها ، وموقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس .
- تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وكذا الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك التي يقع إنجازها على عاتق الجماعات المحلية مع تحديد آجال إنجازها (2) .

2 = الوثائق والمستندات البيانية : والذي يتكون من الوثائق المرجعية الآتية :

- مخطط بيان موقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1 .

(1) المادة 19 و 20 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المرجع السابق .

والمادة 37 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

(2) المادة 01/18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المرجع السابق .

– مخطط طبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1 .

– خريطة بمقياس 500/1 أو 1000/1 تحدد المناطق والأراضي المعرضة .

للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية متصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية .

كما تحدد الخريطة المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقاً لوسائل الدراسات الجيو تقنية والدراسات الدقيقة

للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي .

وتحديد كذلك مساحات الحماية أو الإتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات

والأخطار التكنولوجية .

كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و / أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة

قابليتها للخطر بناء على إقتراح المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليمياً حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط .

– مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبرز الإطار المشيد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات

الموجودة .

– مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد المناطق القانونية المتجانسة ، وموقع إقامة التجهيزات والمنشآت

ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية ، وخط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله

الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، كما يحدد المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً

لخصوصيتها .

– مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 ويتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل

الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ منها مصحوباً بمخطط يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات

المحددة في المناطق القانونية المتجانسة (1) .

الفرع الرابع : أهداف مخطط شغل الأراضي

1 = تحقيق تهيئة عمرانية منسجمة على المستوى المحلي : ويعتبر مخطط شغل الأراضي آلية تنظيمية للتسيير

الحضري ، وهو بهذا الوصف يكتسي الطابع الإلزامي بالنسبة للبلدية ، التي تهدف إلى تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل إقليمها أو

أجزاء منه ، وتشكيل إطارها المبني ، ويظهر دور مخطط شغل الأراضي في هذا الإطار من خلال ضبط حركة البناء والتعمير ، ويكون ذلك

عن طريق تنظيم شهادات ورخص التعمير ، والتي يبرز فيها مطابقة ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حددها

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبرنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم ، كما يحدد فيها بالتفصيل

حقوق البناء وكيفية إستخدام الأرض بالنسبة لكل منطقة ، ويضبط فيها الشكل الحضري أو العمراني ، وتحدد الشوارع والأحياء والحد

الأدنى والأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع أو المتر المكعب والقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي ، وغيرها من التفاصيل الدقيقة (2) .

(1) المادة 02/18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المرجع السابق .

(2) بودريوة عبد الكريم " إختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير " دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التهيئة والتعمير المحلية

إستناداً إلى الإعتبارات البيئية " مجلة القانون العقاري والبيئة ، العدد الأول ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس ،

مستغانم – 2013 ص 50 إلى 60 .

وبصفة عامة ، يعتبر مخطط شغل الأراضي آلية تفصيلية تنظم الأراضي ولا تترك فجوة أو مجالا شاغرا في المساحة التي يغطيها ، فهو يهتم بالإطار المبني ، وغير المبني بطريقة تمنع من نشوء كل مظاهر البناء الفوضوي وانتشاره . وبالتالي تظهر أهمية مخطط شغل الأراضي ، في كون أن عملية التهيئة والتعمير تكون على أساس الرخص والشهادات ، وأن هذه الأخيرة لا تسلم إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في المخطط وبالتالي يمكن مواجهة الغير به وذلك بقوه القانون . كما يكون ذلك من خلال وضع معاملات شغل الأراضي ، وتتجلى أهم أهدافه في هذا الصدد من خلال ضبط معامل شغل الأراضي الذي يهدف إلى الإستغلال الحسن والمنسجم للبنىات من حيث الطول والعرض والإرتفاع ، كما يحدد نسبة الإستحواذ على الأرض ما يلزم صاحب المشروع من إنشاء مساحات خضراء لصيقة بمشروعه ، ويحدد كذلك الكثافة القصوى للبناء في المناطق الحضرية للبلديات (1) .

2 = رسم المبادئ الخاصة للتهيئة والتعمير وتقسيم القطاعات إلى مناطق : ويظهر الطابع التفصيلي لمخطط شغل الأراضي من خلال وظيفته الأساسية المتمثلة في رسم المبادئ الخاصة للتهيئة والتعمير ، وهذا في إطار مبدأ التدرج من الكل إلى الجزء للوحدات العمرانية ، وفي ظل العمل على إعادة التوازن بين الأقاليم الكبرى للوطن ، إلى غاية إعادة التوازن بين الأحياء المخططة الراقية والأحياء الفوضوية المختلفة لنفس المدينة ، مروراً بإعادة التوازن بين المدينة والريف . كما يظهر من خلال وظيفته المتمثلة في تقسيم القطاعات إلى مناطق أي تقسيم المدينة إلى عدّة مناطق وظيفية بغرض معين ، يمكن حصرها .

في المناطق العمرانية ، وتعني المناطق التي تكون التجهيزات العمومية فيها كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ، كما يتم تقسيمها بدورها إلى مناطق عمرانية فرعية حسب خصوصيتها ، مثل المناطق المعدّة للبناء الذاتي ، أو مناطق النشاطات الصناعية أو التجارية ، أو مناطق التوسعة السياحية ، أو مناطق الخدمات ، وكل تقسيم يضم توجيهات خاصة ، ويحدد بدقة النشاط السائد والنشاطات التي يجب تشجيعها وتفعيلها والنشاطات المنوعة نظراً لعدم ملاءمتها مع طبيعة استعمال المنطقة . وتأسيساً على ذلك أعتبر مخطط شغل الأراضي وسيلة للتخطيط والتسيير المجالي ودليل للتنبؤات للمسؤولين المحليين وبالأخص رؤساء البلديات كما يعد برنامجاً للتجهيزات والبنى التحتية للمدينة وللتجمعات السكنية (2) . وفي المناطق الطبيعية والتي تعني المناطق التي تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلاً ، ومن الواجب المحافظة عليها ، كالمناطق التي تتمتع بميزات وثورات طبيعية ومناظر خلابة أو المناطق التي تشمل ممتلكات ثقافية عقارية بارزة ، أو المناطق الفلاحية ذات المردود العالي ، والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كالزلازل والفيضانات ، ومناطق الأراضي الغابية الواجب حمايتها من كل أشكال التعدي والإستيلاء غير الشرعي (3) .

(1) غواس حسبنة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة ، القانون وتسيير الأقليم ،

كلية الحقوق ، جامعة منتوري - قسنطينة 2011 - 2012 ص 34 .

(2) تكواشت كمال ، المرجع السابق ص 98-99 .

(3) بزغيش بويكر ، المرجع السابق ص 664 .

المبحث الثاني : الرقابة بواسطة عقود التعمير

من وسائل وآليات الرقابة القبلية على البناء والعمران ، تعد عقود التعمير سواء كانت في شكل رخص أو في شكل شهادات من الآليات الضرورية والأكثر نجاعة وفعالية للرقابة في مجال التهيئة والتعمير الحضريين التي أسس لها القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وأكدها النصوص القانونية المعدلة ، والنصوص التنظيمية ومختلف اللوائح .

وعلى هذا الأساس ، سنتناول في باب الرقابة القبلية في مجال التهيئة والتعمير بواسطة عقود التعمير " رخص وشهادات " بالدراسة في مطلب مستقل لكل واحد منهم ، رخصة البناء ، ورخصة التجزئة وشهادة التعمير وشهادة التقسيم .

المطلب الأول : رخصة البناء

الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء

ومن خلال هذا الفرع سوف تبين التعريف برخصة البناء ثم خصائصها وأهدافها .

أولا : تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء ، بل إكتفى فقط بتحديد هدف هذه الرخصة ، من حيث أنها تشترط من أجل تشييد البنايات الجديده مهما كان إستعمالها ، وتجديد البنايات الموجودة ، ولتغيير البناء الذي يمس المحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييج (1) .

كما تشترط من أجل كل تحويل لبنائية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس ، والواجهة والإستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنائية والشبكات العابرة للملكية (2) .

وكلا المادتين قد حددتا حيازة رخصة البناء كوثيقة إدارية وقانونية في أي عملية تشييد لأي بنايه جديدة أو أي تغيير وجهة البناية والمقاس والواجهة ، فهذه الوثيقة تعتبر إذن سندا قانونيا لأي نزاع سواء بين الأفراد في مواجهة بعضهم لبعض ، أو بين الدولة في مواجهه الأفراد والغير .

غير أن الفقه قد عرفها على أنها " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال بناء " كما عرفها على أنها عبارة عن " قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه " (3) .

ثانيا : خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء بجملة من الخصائص التي يمكن أن تميزها عن غيرها من الرخص والشهادات الأخرى .
- من حيث أنها تعتبر من رخص الضبط ، حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها إلى الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها ، والعمل على إخضاعها للمقاييس الفنية والتقنية ولتقتضيات الأمن والقواعد الصحية وعدم تركها لأهواء الأفراد .

(1) المادة 52 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة

والتعمير جريده رسمية عدد 51 الصادرة بتاريخ 2004/08/15 .

(2) والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها جريدة رسمية عدد 07 الصادرة بتاريخ 2015/02/12 .

(3) ولد على عمار ما سينييسا " رخصة البناء في التشريع الجزائري " جامعة جيلالي إلياس ، سيدى بلعباس ص 164 .

- من حيث أن لها طابع تقديري ، إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية والمركز القانوني للشخص المعني بها ، وتكريس حقه في البناء .
- أما إذا تعلق الأمر بالرفض ، ففي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض أي شئ في الأوضاع والمراكز القانونية القائمة ، لأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في إستطاعته كذلك ممارسة الأشغال موضوع الطلب ، وأنه بعد الرفض المذكور لا يمكنه أيضا القيام بتلك الأشغال .
- ومن حيث أن إصدارها هو إختصاص مقيد في الجهة الإدارية هذه الأخيرة ليست لها سلطة في إمكانية منح أو رفض رخصة البناء بصفة تحكمية ، ذلك أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها ، وأن يكون قرار الرفض الذي إتخذه الإدارة معللا تعليلا قانونيا وكافيا .
- ومن حيث أنها تلعب دورا وقائيا في إطار الرقابة القبلية وذلك من خلال وضع الضوابط والمقاييس وأحكام الرقابة على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء حتى تقوم في الأخير طبقا لأسس وقواعد المعمار المطلوبة والسليمة تفاديا لوقوع كوارث أو أضرار يمكن تجنبها لو إحترمت هذه القواعد بقدر من الصرامة .
- ومن حيث أنها قرار إداري إنفرادي مسبق مرتبط بحق الملكية يصدر عن الجهة الإدارية المختصة بعد إعداد ملف تقني طبقا للقانون ، وبعد إستطلاع آراء مصالح الدولة المعنية .

ثالثا : أهداف رخصة البناء

- إنه وفي إطار التحقيق في طلب رخصة البناء يجب أن يكون هذا الطلب مراعيًا للتعليمات والقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، التي من خلالها يتم تنظيم عملية التعمير والبناء عن طريق القواعد المتعلقة بقواعد شغل الأراضي وأيضا في ما يتعلق بموقع البناء والهندسة المعتمدة في تشييده ، ومدى إحترامه للبيئة وقواعد الأمن والسلامة ، والتي تعتبر قيودا متعلقة بالتعمير التنظيمي لحماية المساحات ، فتتم بذلك عملية البناء وفق ضوابط وفي شكل قيود قانونية يجب أن يستجيب لها طلب رخصة البناء (1) .
- وعلى هذا الأساس ، يمكن حصر أهداف رخصة البناء فيما يلي :

- إحترام القواعد المتعلقة بشغل الأراضي : وقد حدّدت المادة 04 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير الشروط العامة لإستغلال الأراضي والبناء عليها حيث لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي :
- تراعى الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية .
 - وتكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية وذلك في الحالة التي تكون فيها موجودة على أراض فلاحية .
 - وتكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية وذلك في الحالة التي تكون فيها موجودة في مواقع طبيعية .
 - وتكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية .

(1) إقلاوي أولد رابح صافية ، المرجع السابق ص 100 .

- أو تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية .
والحال يجب التحقق من مدى مراعاة طلب رخصة البناء لخصوصية هذه المناطق ، الأمر الذي تتولاه الجهات المسؤولة بعد
إستشارة الجهات المعنية لإبداء رأيها في ذلك بالموافقة أو بالرفض .

- **إحترام القواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي :** ويخضع التحقيق في طلب رخصة البناء للتأكد من مدى مطابقة
الطلب للقواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي ، ويكون الترخيص مرهونا .

بمدى إحترام هذه القواعد من أجل فرض رقابة قبلية على البناء المزمع إنجازه .
وعلى هذا الأساس نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة
للتهيئة والتعمير والبناء على أنه يمكن رفض منح رخصة البناء إذا تبين بأن البنايات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي
من جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها .

كما نصت المادة 03 من ذات المرسوم على أنه لا يمكن منح رخصة البناء إذا تبين أن البناية مقررة على أرضية معرضة
للأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات أو إنجراف التربة وإزلاقها .

أما في ما يتعلق بالقواعد المتعلقة بالصحة ، فقد نصت المادة 05 من ذات المرسوم على ضرورة إرفاق طلب الحصول على رخصه
البناء بدراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة لجميع أعمال البناء والتهيئة التي من نشأتها أن تلحق أضرارا مباشرة أو غير مباشرة
بالبيئة في الحاضر أو في المستقبل تتعلق بالصحة (1) .

كما حرص المشرع على فرض ضوابط أخرى تؤكد على ضرورة تزويد البناية ذات الإستعمال السكني أو ذات طابع آخر بالماء
الصالح للشرب وشبكة التطهير ، وقنوات المياه المستعملة ومياه الأمطار .

- **إحترام القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناية :** ويتم التأكد من خلال التحقيق في طلب رخصة البناء من
الأحكام المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناية ومدى تناسقها والإهتمام بمظهرها الجمالي والمعماري ، كما يجب التأكد خلال التحقيق من
مدى بساطة البناية في الحجم ومدى وحدتها في المظهر والمواد المستعملة في البناء وإنسجام المنظر .
على أن التحقيق يشمل كذلك السياج المحيط بالبناية من حيث إنسجامه معها ، ومن حيث علوه ومدخله وغير ذلك (2) .

الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء أولا : شروط إعداد رخصة البناء

تأخذ رخصة البناء في التشريع الجزائري شكل القرار الإداري الذي تصدره السلطة المختصة بناء على طلب للترخيص بالبناء
لشخص معنوي أو شخص طبيعي بعد التحقيق من قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة العمرانية وبالإرتكاز على ما تضمنه مخطط شغل
الأراضي المصادق عليه .

ولمنح هذه الرخصة حدد المشرع جملة من الشروط منها ما يتعلق بالجانب الموضوعي ومنها ما يتعلق بالجانب الشكلي .

(1) المادة 02 و 03 و 05 من المرسوم رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء
- الجريدة الرسمية عدد 26 الصادره بتاريخ 1991/06/01 .

(2) إقلولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق ص 106 .

1 = الشروط الموضوعية :

لقد نصت المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن حق البناء هو حق قانوني مقيد بشرط إمتلاك الوعاء العقاري حتى يتم الحصول على هذه الرخصة (1) .

ولامتلاك الوعاء العقاري ، يجب على صاحب الحق أن يستظهر بنسخة من عقد الملكية سواء كان عقدا توثيقيا أو عقدا إداريا وهو الوثيقة القانونية الوحيدة التي تثبت حق الفرد في إكتساب حقوق قانونية ، وهي حق التمتع والتصرف والإستعمال (2) وذلك لكي يدعم طلبه المتضمن رخصة البناء .

إلا أن المشرع الجزائري قد أجاز كذلك لصاحب الأرض الراغب في الحصول على رخصة البناء أن يثبت ملكيته بموجب شهادة الحيازة (3) وهي الشهادة التي تستخرج في حالة وجود عقد ملكية على شرط أن يكون حائزا للعقار بطريقة هادئة ومستمرة وغير منقطعة وعلانية لمدة خمسة عشره 15 سنة كاملة (4) .

2 = الشروط الشكلية :

وهذه الشروط المتعلقة بإستخراج رخصة البناء ، يمكن إعتبارها شروط تقنية أكثر مما هي شروط إدارية تتمثل فيما يلي :

- شروط تتعلق بطلب الرخصة : وقد يكون طالب الرخصة سواء تعلق الأمر بشخص معنوي أو شخص طبيعي ، أن يكون مالكا للوعاء العقاري إن بموجب عقد توثيقي أو عقد إداري أو شهادة حيازة وقد يكون الوكيل الذي هو الشخص الذي يفوضه المالك للقيام بطلب رخصة البناء .

وقد يكون هو المستأجر لديه المرخص له قانونا بموجب رخصة قانونية وخاصة تجيز له القيام مقام المالك ، وقد تكون الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية ، كنظارة الأملاك الوقفية ، قد يكون صاحب شهادة الحيازة مادامت شهادة الحيازة ترتب نفس الآثار التي يترتبها القانون أو صاحب حق الإمتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار (5) .

- شروط تتعلق بملف الرخصة : وهي الشروط المنصوص عليها في المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، والمتمثلة في ملف تقني يتم إعداده من طرف المهندس المعماري المعتمد قانونا وتتمثل إختصارا فيما يلي :

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع .

(1) المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المرجع السابق .

(2) المادة 674 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني .

(3) المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، جريده رسمية عدد 52 لسنة 1990 .

(4) المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المرجع السابق .

(5) المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة

التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك " معدل ومتمم " جريده رسمية عدد 26 صادره بتاريخ 01/06/1991 .

- مخطط كتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل مساحتها أو تساوي 500 م² أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل مساحتها أو تساوي 500 م² وتتعدى 500 م² وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها 500 م² ، ويحتوى هذا المخطط ، على البيانات المتمثلة في حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء ، وعلى منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية ، وعلى نوع طوابق البناء المجاورة أو ارتفاعها أو عددها ، كما يحتوى على إرتفاع البناء الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية ، وعلى المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض ، كما تبين المخططات شبكات التهيفة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية (1) .

فمن خلال النص القانوني المذكور أعلاه ، نجد أن الشروط التقنية هي عبارة عن وثائق تقنية تنجز في أغلبها من طرف مكاتب الدراسات المختصة في الهندسة المعمارية والهندسة المدنية المعتمدين ، وذلك لتنظيم عملية البناء من حيث كيفية تشييدها طبقا للمواصفات العمرانية من أجل التحكم في آجال إنجاز البناية ومن أجل حماية الأشخاص والممتلكات .

- شروط تتعلق بإجراءات دراسة الملف : يودع طلب رخصة البناء والوثائق المرفقه له في جميع الحالات من خمس 05

نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود الوعاء العقاري مقابل وصل إيداع يسلمه هذا الأخير إلى طالب الرخصة بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف .

وتختلف طريقة تحضير الملف ودراسته بحسب ما إذا كانت الأرض تقع ضمن مجال مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو أنها غير مشموله بمخطط شغل الأراضي .

ففي حالة غياب مخطط شغل الأراضي بمكان تواجد الوعاء العقاري المطلوب الحصول على رخصة لبنائه ، تتم دراسة طلب رخصة البناء بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة ، والتي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء والتي أهمها قانون حماية البيئة ، وحماية التراث الثقافي والوقايه من الكوارث الكبرى .

وفي حالة وجود مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإن رخصة البناء تدرس وفق ما تضمنه من أحكام ، سواء فيما تعلق بالقيود والإرتفاقات التي ترد على الأرض أو ما تعلق بالإلتزامات التي تجب على المالك .

تقوم المصلحة المختصة في إطار تحضير طلب رخصة البناء بإستطلاع الإتفاقات والأراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل لدى الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات عند الإقتضاء والتي يستوجب عليها أن ترد خلال شهر واحد من تاريخ إستلام طلب الرد ، وإلا أعتبرت قد وافقت .

غير أنه يستشار وجوبا مصالح الدولة المكلفة بالحماية المدنية إذا تعلق الأمر بتشييد بناية ذات إستعمال صناعي أو تجاري ، وكل بناية تستعمل لإستقبال الجمهور ، أو البناءات السكنية الهامة التي من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمجاربة الحرائق ، كما تستشار المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البناء موجودة في أماكن مصنفة وتستشار وكذلك مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة (2) .

(1) المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المرجع السابق .

(2) المادة 37 و 38 و 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المرجع السابق .

ثانيا : تسليم رخصة البناء

بعد الإنتهاء من دراسة طلب رخصة البناء ، وإنتهاء مراحل وإجراءات التحقيق من طرف مصالح الدولة المختصة ، يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن طلب الرخصة ، والذي قد يكون بالموافقة أو بالرفض ، وذلك من طرف كل من :

- **رئيس المجلس الشعبي البلدي** : يسلم رئيس البلدية رخصة البناء في حالة وجود مشاريع ستقام بالبلدية ، كما يسلم كذلك هذه الرخصة للأفراد والتي لا تصنف ضمن خانة المشاريع الكبرى والإستراتيجية .
وقد نصت المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على إلزامية تشكيل لجنة تسمى بالشباك الوحيد ، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف طلب رخصة البناء إلى السلطة المختصة المنصوص عليها في المادة 47 من المرسوم المذكور ، وذلك في أجل ثمانية 08 أيام التي تلي إيداع تاريخ الطلب ويتعين على الشباك الوحيد أن يفصل في الطلب في أجل خمسة عشره 15 يوما ، وعلى رئيس البلدية أن يبلغ القرار إلى صاحب الطلب (1) .

- **الوالي** : ويسلم الوالي رخصة البناء في حالة وجود بنايات ومنشآت كبرى ، أو ما يوصف بالمنشآت الإستراتيجية المنشأة عبر تراب الولاية وكذلك البنايات والمنشآت المنجزة لإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة وكذا التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية والمشاريع السكنية الجماعية التي يفوق عددها 200 وحدة ويقل عن 600 وحدة سكنية ، ويتم تشكيل الشباك الوحيد للولاية الذي يترأسه مدير التعمير والبناء أو ممثله ، ويدرس الملف في أجل خمسة عشره 15 يوما تحسب من يوم إيداع الطلب (2) .

- **الوزير المكلف بالتعمير** : ويسلم الوزير المكلف بالتعمير رخصة البناء وذلك في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ويكون في هذه الحالة مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأى الوالي أو الولاية المعنية ، كما يسلمها كذلك بخصوص السكنات الجماعية التي تساوي أو تتجاوز 600 وحدة سكنية ، وكذلك بالنسبة للأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها ، وأصحاب الإمتياز والمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة (3) .

ثالثا : مدة صلاحية رخصة البناء

بصدور الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/07/26 المتعلق برخصه البناء ورخصة التجزئه حددت مدة صلاحية رخصة البناء بأجل سنتين 02 ثم أصبحت ثلاثة 03 سنوات بعد صدور القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض للبناء .

(1) ولدي علي عمار ماسينيسا ، المرجع السابق ص 167 .

(2) المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(3) المادة 07/49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

ولكن بعد إلغاء هذه القوانين أصبحت بصدور المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقه ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، فإن رخصة البناء تحدد في قرار رخصة البناء وذلك بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت ، وهو بذلك قد تم تركه لتقدير السلطة المختصة بعد إقتراح صاحب الدراسات الإستشارية .

فإذا ما إنتهت مدة صلاحية رخصة البناء قبل إنتهاء أشغال إنجاز المشروع فعلى صاحبه أن يتقدم بطلب تحديد رخصة البناء إجباريا دونما الحاجة إلى إجراء دراسة جديدة على شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير بإتجاه مخالف لهذا التجديد (1) .

(1) حمدي باشا عمر ، رزوقي ليلي ، " المنازعات العقارية " دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2014 ص 375 .

المطلب الثاني : رخصة التجزئة

الفرع الأول : مفهوم رخصة التجزئة

جعل المشرع الجزائري من رخصة التجزئة أداة للرقابة والتنظيم في مجال العمران ، ما يستوجب من حيث المبدأ التعريف بها ، مع تبيان خصائصها ، ونطاق تطبيقها .

أولا : تعريف رخصة التجزئة

بإستقراء النصوص القانونية المنظمة للعمران في الجزائر ، نجد أن هذه النصوص خالية من تعريف دقيق ومحدد لرخصة التجزئة .

فقد نصت المادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " (1) .

فيما نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين إثنين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية " (2) .

وقد عرفها الفقه على أنها " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية " (3) .

كما عرفها أيضا على أنها " رخصة رسمية بتجزئة ملكية قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغرض إقامة بنايات عليها " (4) .

ثانيا : خصائص رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من الرخص الإدارية التي تراعى فيها كل الشروط التقنية والقانونية والإدارية ، التي يستوجب على مالك العقار أو موكله ، أو على السلطة المكلفة بإصدارها مراعاتها وتطبيقها كونها تصرف قانوني صادر بإدارة منفردة ، ترتب أثرا قانونيا هاما ، وعلى هذا الأساس ، فإنها تتميز بجملة من الخصائص نبرز أهمها في ما يلي :

- أن رخصة التجزئة ، تعتبر وثيقة إدارية تأخذ شكل قرار إداري إنفرادي ، يصدره صاحب السلطة الإدارية المختصة والممثل حصرا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، أو الوالي ، أو الوزير المكلف بالعمران كل في نطاق اختصاصه ، على أن يكون القرار خاليا من العيوب التي قد تعرضه للإلغاء ، سواء كانت عيوباً في الشكل أو عيوباً في الموضوع ، كل ذلك إحتراما لمبدأ المشروعية ضمانا لحقوق الأفراد (5) .

(1) المادة 57 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم ، المرجع السابق .

(2) والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المرجع السابق .

(3) حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحياة ، دار هومة للنشر والتوزيع - الجزائر ، طبعة 2001 ص 157 .

(4) الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، الطبعة 1 ، دار الفجر للنشر والتوزيع - القاهرة ، 2005 ص 43 .

(5) إقلولي أولد رابح صافية - المرجع السابق ص 167 .

- أنها مرتبطة بملكية العقار ، على شرط أن تكون الملكية ثابتة بموجب عقد رسمي محرر من طرف موثق أو موظف عام مخول لإبرام العقود الإدارية ، طبقاً لأحكام المواد 324 مكرر 1 وما بعدها ، والمواد 792 و 793 ، من القانون المدني ، ولا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي الحائز على هذا السند الرسمي .
- وإن طلبها حق مقرر فقط للمالك ، أو لمن ينوب عنه بموجب وكالة رسمية ، على عكس رخصة البناء التي يمكن للمستأجر والحائز وصاحب حق الإمتياز من الحصول عليها .
- أنها تصدر في شكل قرار إداري محدث للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منها الحق في تقسيم وتجزئة ملكيته العقارية إلى قطعتين أو أكثر لإستعمالها في تشييد بناءات .
- أنها تصدر من الجهات الإدارية المختصة لتقسيم قطعة أرضية أو أكثر بغرض تشييد بنايات عليها ، وبالتالي تمنع المستفيد منها تعديده لأغراض أخرى كتأجير القطع المجزأة ، أو هبتها ، أو حبسها .
- أنها تعتبر من النظام العام ، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى ، حتى أمام جهة الإستئناف ولا يجوز الإتفاق على مخالفتها (1) .
- أنها تسمح برفع القيد على صاحب الملك العقاري لممارسة حقه الأصيل في التصرف في ملكيته العقارية ، كما خوله ذلك القانون المدني ، والدستور .
- أنها تتميز بصفة الضبطية حيث يظهر ذلك من خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها في ممارسة حقها الرقابي المسبق قبل مباشرة تنفيذ عملية تقسيم العقار طبقاً للقواعد القانونية التي تنظم التعمير وتحمي البيئة والمعالن التاريخية والأثرية .
- أنها أداة ناجعة للتنظيم العقاري ، وذلك من خلال أن عملية التقسيم للقطعة الأرضية أو لعدة قطع أرضية من أجل تشييد بنايات عليها لم يعد عشوائياً ، بل أصبحت تتحكم فيه ضوابط خاضعة لقانون البيئة التي تسمح بمراعات الإشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية (2) .
- أنها تقوم بتحويل الملكية منفصلة إلى الغير كلياً أو جزئياً وأنها تشهر قانوناً لدى المحافظة العقارية الموجود في محل إختصاصها العقار محل رخصة التجزئة .

ثالثاً : نطاق تطبيق رخصة التجزئة

- ولدراسة مجال نطاق تطبيق رخصة التجزئة ، يتطلب الأمر تبيان ذلك من خلال ما يلي :
- من حيث النطاق الموضوعي : فإن رخصة التجزئة لازمة لعملية الرقابة على كل عملية تقسيم للملكية أو عدة ملكيات عقارية ، مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها ، شرط أن تكون الأرض المطلوب تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي أو للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وأن تكون الغاية من التقسيم إقامة بنايات فردية أو جماعية أو تجارية أو صناعية مع الشروع في تنفيذ أشغال التهيئة خلال المدّة القانونية ، غير أن المشرع الجزائري حماية منه للمصلحة العامة قد قيد نطاقها في هذا المجال ب :

(1) خوادجية سميحة حنان ، " قيود الملكية العقارية الخاصة " رسالة ما جستير ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة 2007 - 2008 ص 95 .

(2) منصور نورة " قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري " دار الهدى للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010 ص 41 .

- إلزامية رفض رخصة التجزئة ، إن لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي ، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك .

- كما يمكن رفض منح رخصة التجزئة في البلديات ، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التوجيهات التي تطبقها القواعد العامة للتهيئة والتعمير (1) .

كما أورد المشرع إستثناء للتجزئة التي لا تتطلب معها رخصة التجزئة ، والمحددة من المرسوم التنفيذي السابق الذكر كما يلي :

- الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات والمؤسسات .

- **ومن حيث النطاق المكاني :** فإنه وبالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون رقم 29/90 ، فإن المشرع الجزائري لم يحدد الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة ، بل أنه قرر أن جميع الأماكن وعلى مستوى التراب الوطني ، يستوجب حال الرغبة في تجزئته ملك أو أملاك عقارية الحصول على رخصة تجزئته ، وذلك من خلال عبارة " مهما كان موقعها " (2) .
غير أنه وفي نفس الوقت فإن المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد إستثنت بعض الأماكن ، التي من بينها الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية إذ يجب على وزارة الدفاع الوطني الإشتراك مع الوزارات الأخرى من أجل أن تكون البنائيات مطابقة لأحكام التشريع المتعلق بالعمران .

- **ومن حيث النطاق الشخصي :** من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكره ، حدد المشرع النطاق الشخصي لرخصة التجزئة أي الصفة القانونية لطالب الرخصة في كل من مالك العقار أو موكله .

المالك : الذي يملك قطعة أرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد ملكية رسمي أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري (3) .

الوكيل : وهو الشخص الذي يفوضه المالك بإسمه ولحسابه للحصول على رخصة التجزئة عن طريق وكالة خاصة طبقا لنص المادة 574 من القانون المدني .

(1) المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(2) حسينة غواس المرجع السابق ص 100.

(3) صافية أفلولي ولد رابح " قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية و وسائل قانونية " دار هومة للنشر والتوزيع " ط 2 ، سنة 2015 ص 148 .

الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

ضمانا لحقوق الأفراد وحماية الملكية العامة والخاصة ، إشتراط المشرع الجزائري إتباع جملة من الإجراءات للحصول على

رخصة التجزئة ، والتي سيتم التطرق إليها من خلال ما يلي :

أولا : طلب رخصة التجزئة

سوف نتناول في هذا البند الصفة القانونية لطالب رخصة التجزئة ، والوثائق المرفقة لطلب رخصة التجزئة .

1 = الصفة القانونية لطالب الرخصة

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ما يلي : " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة

التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه .. / .. " ويمكننا أن نستنتج من نص المادة ما يلي :

- حصر المشرع الأشخاص المخولون قانونا لتقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة في المالك كأصل عام واستثناء وكيله ،

خلافًا لما نص عليه في مجال رخصة البناء .

- ميز المشرع في نص المادة السالفة الذكر ، في تحديد طبيعة الوثائق التي يدعم بها المعني طلبه بين الشخص الطبيعي

والشخص المعنوي .

- إذا كان طالب الرخصة شخصا طبيعيا يرفق طلبه بنسخة من عقد الملكية .

- إذا كان طالب الرخصة شخصا معنويا يرفق طلبه بنسخة من القانون الأساسي .

2 = الوثائق المرفقة لطلب رخصة التجزئة

حسب نص المادة 09 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، يقدم طالب الرخصة طلبه مرفق بملف يضم الوثائق

المطلوبة في كل الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع ، وتتمثل هاته الوثائق التي يغلب عليها

الطابع التقني فيما يلي :

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 التالية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها .

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة .

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه

المستعملة وكذا توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية .

- تحديد موقع مساحة توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الإرتفاقات الخاصة .

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني ، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .

ج - مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي :

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة والصناعية وجميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية

والزراعية والبيئية .

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية .
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية ، بالنسبة للأراضي المخصصة للإستعمال الصناعي .
- د - مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :
 - قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها .
 - نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين .
 - الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها .
 - طبيعة الإرتفاقات والأضرار المحتملة .
 - دراسة التأثير على البيئة عند الإقتضاء .
 - دراسة جيوتقنية ، يعدها مخبر معتمد .
- هـ - برنامج الأشغال : الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها ، مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الإقتضاء .
- و - دفتر الشروط : يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة ، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات .

ثانيا : التحقيق في طلب رخصة التجزئه

بعد إرسال ملف طلب رخصة التجزئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار محل إقامة المشروع في دائرة إختصاصه ، مقابل وصل إيداع يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بالتفصيل ، وبعد التأكد من مطابقتها لما هو في الملف المطلوب قانونا (1) ، تشرع الجهة المختصة ، أو لا بتحضير الطلب بالتأكد من طابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ، وفي حالة غيابه تعتمد على تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و / أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به .

كما تتناول دراسة الطلب الأخذ بعين الإعتبار الإنعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزئة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها ، وحماية المواقع والمناظر الطبيعية أو الحضرية ودراسة الإنعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالحة المنفعة العامة والمالية البلدية (2) .

وتدعيما لآليات الرقابة القبلية على أشغال العمران ، ألزم المشرع المصلحة المختصة بإستشارة الأشخاص العمومية والمصالح التقنية المعنية لإبداء رأيها حول طلب رخصة التجزئة خلال الخمسة عشر (15) يوما إبتداء من يوم إستلام طلب إبداء الرأي ويعتبر سكوتها بعد طلب إنقضاء الآجال بمثابة رأيا بالموافقة ، حسب مقتضيات المادة 12 من المرسوم التنفيذي 19/15 مع إعادة الملف للمصلحة في كل الحالات في حين أن المدة الممنوحة لإبداء الرأي وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى شهر من تاريخ إستلام إبداء الرأي (3) .

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(2) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(3) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المرجع السابق .

كما يمكن للمصلحة المختصة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة بتسليم الرخصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي (1) ، والذي يتم وفق الأشكال المتعلقة بالتحقيق في المنفعة العمومية (2) .

يمكننا القول ، أن المشرع فرض وجوبا إستشارة الأشخاص العمومية والمصالح المعنية من طرف المصلحة المكلفة بتحضير الملف ، إلا أنه جعل إجراء التحقيق العمومي أمرا إختياريا .

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أسند مهمة دراسة الطلب لجهازين مستحدثين على مستوى كل من البلدية والولاية هما الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية بحسب الجهة المختصة بالبحث في الطلب .

1 – الشباك الوحيد للبلدية : يؤول إليه الإختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة عندما يكون إصدار قرار رخصة

التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلا للدولة أو البلدية ويكون هذا الأخير مختصا في :
– حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه .

– وفي حالة تجاوز مرحلة التحقيق العمومي (3) .

ويعقد هذا الشباك إجتماعاته على مستوى مصلحة التعمير على مستوى البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام (08) في دورة عادية وفي دورات غير عادية كلما إقتضت الضرورة ، برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله الذي يقوم بإستشارة الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع على أن تبدي رأيها في ظرف ثمانية أيام (08) من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي ، في حالة سكوتها بعد فوات الأجل الممنوح يفسر رأيها بالموافقة الضمنية (4) .

2 – الشباك الوحيد للولاية : يؤول إليه الإختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة في حالتين ألا وهما :

– عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي .

– إذا كان إصدار قرار الرخصة من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران (5) .

ويعقد هذا الشباك إجتماعاته مرة واحدة كل خمسة عشر يوم بإستدعاء من رئيسه (6) ، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبعة (07) نسخ إلى المصلحة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية قصد إبداء الرأي المطابق في أجل ثمانية أيام (08) الموالية لتاريخ إيداع الطلب (7) .

أما عن الأشخاص العموميين الذي يتم إستشارتهم بصفة خاصة ، حددهم المشرع في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهم على التوالي :

(1) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(2) القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 لسنة 1991 .

(3) المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(4) المادة 47 و 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(5) المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(6) المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(7) المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .
 - المصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات إستعمال صناعي أو تجاري .
 - المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة.
 - مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .
- أما مدة الفصل في طلبات رخصة التجزئة ، فقد حددها المشرع بأجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب سواء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وفقا لمقتضيات المادة 48 الفقرة 3 ، أو على مستوى الشباك الوحيد للولاية وفقا لمقتضيات المادة 49 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر .

ثالثا : الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة

خول القانون سلطة إصدار قرار رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة .

1 = إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

بالرجوع إلى نص المادة 95 من قانون البلدية 11-10 التي تبين إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح الرخص المتعلقة بالتعمير ، حيث نصت على ما يلي : " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم أو التجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما (1) .

ويكون إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة بصفة ممثلا للبلدية ، بالنسبة لجميع القطاعات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويرسل نسخة من الرخصة للوالي .

أما إذا كان العقار في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي ، فيقوم بتسليم رخصة التجزئة بصفة ممثلا للدولة ، بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي المختص إقليميا .²⁵

وبالرجوع لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، يؤول الإختصاص إليه بصفته ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي للبلدية مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي .

كما وسع المشرع من مجال إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حيث نصت الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم السابق ذكره على ما يلي : " يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي " أي كل ما هو خارج عن إختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير .

2 = إختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات البالغة الأهمية والمتمثلة حسب نص المادة 66 من القانون 29/90 في ما يلي :

- البيانات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .

(1) القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 2011 .

- إقتطاعات الأرض الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 من القانون رقم 29/90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .

كذلك ذكرت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره ، يعد تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي بالنسبة لما يلي :

- المشاريع ذات أهمية محلية .

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه .

3 = إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخص التجزئة

وفقا للمادة 67 من القانون 29/90 تمنح رخصة التجزئة من الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي ، أو الولاية المعنيين للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية .

وطبقا للفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن الإختصاص بإصدار قرار رخصة التجزئة يؤول للوزير المكلف بالتعمير في حالة واحدة وهي المشاريع ذات الأهمية الوطنية .

نلاحظ من خلال إستقرار المادتين ، أن المشرع أسند للوزير المكلف بالتعمير مهمة إصدار رخصة التجزئة فيما يتعلق بالمشاريع المهمة وطنيا ، والمشاريع ذات الأهمية المحلية جعل منح الرخصة فيها من إختصاص الوالي ، وأضاف فقرة أخيرة تنص على أن بقية المشاريع يختص تسليم الرخصة فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي ، مما يفسر أن المشاريع الجهوية تعد هي الأخرى من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، حيث أن المشرع لم يعتمد على معيار واضح في توزيع الإختصاصات بين هذه الهيئات .

رابعاً : إصدار قرار رخصة التجزئة

بعد الإنتهاء من تحضير الطلب ودراسته والتحقيق فيه من الجهات المختصة قانونا ، يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب فقد يكون بالموافقة على الطلب ، أو رفضه أو بتأجيل البث فيه .

1 = قبول طلب رخصة التجزئة

بعد تأكد الجهات الإدارية المختصة سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران من توافر الملف على كل الوثائق والبيانات المطلوبة ، ومطابقة مشروع التجزئة لقواعد الهيئة والتعمير المفروضة في المنطقة ، سواء كان ذلك من الناحية القانونية أو التقنية ، وجب عليها منح الرخصة في الآجال المحددة قانونا بحسب الجهة المصدرة للقرار .

يتم تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب خلال شهرين إبتداء من تاريخ تقديم طلبه عندما يكون تسليم الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة ، أما إذا كان تسليم الرخصة من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، فالتبليغ يكون في غضون ثلاثة أشهر (1) .

كما يبلغ القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية ، وتوضع نسخة ثالثة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة .

(1) المادة 16 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

ونسخة رابعة بملف أرشيف الولاية وتحفظ نسخة خامسة لدى السلطة مصدرة القرار والتي تقوم بنشر قرار القبول بمكتب الشهر العقاري خلال الشهر الموالي لإبلاغ صاحب الطلب على أن يتحمل مصاريف النشر (1) .
وتجدر الإشارة إلى أن أجال التبليغ المذكورة أعلاه ، تتوقف في حالة وجود ملف الرخصة في حالة إستكمال بالوثائق أو المعلومات من قبل صاحب الطلب ، ويستأنف في حساب الآجال من تاريخ إستلام الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي (2) .

ويتضمن قرار التجزئة إلزام صاحب الطلب بإنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال من خلال إحداث ما يأتي :

- شبكات الخدمة وتوزيع الأراضي المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف .
- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه .
- مع إمكانية الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل (3) .
- كما قد تتضمن رخصة التجزئة عند الإقتضاء إلزام صاحب الطلب ب :
- تخصيص بعض المواقع المهيئة لبناء تجهيزات عمومية للبنائيات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج السكان .
- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات التي تصبح ضرورية لإنجاز مشروع الأرض المجزأة .
- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة (4) .
- ويعتبر قرار الرخصة ملغى ، إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاثة سنوات إبتداء من تاريخ التبليغ ، وإذا لم يتم الإنتهاء من الأشغال المقررة في الآجال المحددة على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال ويعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها .
- إلا أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل ، فإن الآجال المحددة والمقدرة ب 03 سنوات تطبق على المراحل المختلفة ، ويعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا بغرض إستئناف الأشغال بعد إنقضاء المدة القانونية المحددة .
- إلا أنه يتم تحضير الرخصة دون دراسة جديدة للملف بشرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد ، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة (5) .

2 = رفض طلب رخصة التجزئة

ألزم المشرع الإدارة في بعض الحالات برفض طلب رخصة التجزئة ، أما في الحالات الأخرى فقد منح لها السلطة التقديرية كما

يلي :

-
- (1) المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .
 - (2) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .
 - (3) المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .
 - (4) المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .
 - (5) المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

الإدارة ملزمة برفض منح الرخصة ، في حالة ما إذا كانت الأرض المجزأة ليست موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك ، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي . ويمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة التجزئة ، وذلك في البلديات التي لا تملك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة لا توافق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، و/أو توجيهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير (1) . وهنا يمكننا القول ، أن المشرع على الرغم من إمكانية مخالفة الأرض المجزأة لأداة التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، غير أنه منح للإدارة السلطة التقديرية في تسليم أو رفض تسليم رخصة التجزئة بالرغم من ذلك من مساس بالنظام العام العمراني ، كما أنه لم يوضح الإجراءات والآليات التي يمكن إتباعها في حالة رفض الطلب .

3 = تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة

حسب نص المادة 64 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، يمكن أن يؤجل البث في طلب رخصة التجزئة ، إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد ، على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة .

ويثور التساؤل هنا ، كيف يفسر سكوت الإدارة وعدم الرد على طلب المعني بعد إنقضاء المدة المحددة قانونا ؟

وفقا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، يحق للمعني برخصة التجزئة في حالة سكوت الإدارة بعد إنقضاء الآجال المحددة قانونا ، أن يودع طعنا على مستوى الولاية .

وفي هذه الحالة ، يمنح للإدارة أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إيداعه الطعن ، لتسليم الرخصة أو الرفض على أن يكون معللا وفي حالة إستمرار سكوت الإدارة وعدم الرد على الطعن الأول بعد مرور خمسة عشر يوما ، يمكن للمعني إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران .

وفي هذه الحالة ، وبقوة القانون تكون مصالح التعمير على مستوى الولاية ملزمة بالرد على شكوى المعني ، إما إيجابا أو إشعاره بالرد السلبي المعلل في مدة خمسة عشر يوما إبتداء من تاريخ الطعن .

ويمكن للمعني اللجوء للطعن القضائي وذلك برفع دعوى قضائية في حالة عدم قبوله رد الإدارة ، ويتبع المعني نفس الإجراءات في حالة عدم رضائه بالرد الذي تم تبليغه به .

وهنا يمكننا القول ، أن المرسوم التنفيذي رقم 15/19 أضاف إجراء جديد يتمثل في تدخل السلطة الوصية والمتمثلة في مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بإحالة دراسة الملف إلى مصالح التعمير المحلية بغرض تسهيل الإجراءات وتقريب الإدارة من المواطنين .

(1) المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المرجع السابق .

المطلب الثالث : شهادة التعمير

لقد نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير في الإطار الخاص بالتهيئة العمران في كل من القانون 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد من 02 إلى 06 منه .
فشهادة التعمير تعتبر أداة رقابة مسبقة لعملية البناء ، إذ يمكن لكل شخص يرغب في تقديم طلب للحصول على رخصة البناء ، أن يطلب من الجهة الإدارية المختصة شهادة التعمير بحيث تبين الحقوق والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض محل البناء وهنا يظهر إختلاف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات وذلك من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعمار .
نتناول في هذا المطلب مفهوم شهادة التعمير وإجراءات الحصول على هذه الشهادة .

الفرع الأول : مفهوم شهادة التعمير

ومن خلال هذا الفرع سرف نبين التعريف بشهادة التعمير ثم خصائصها وأهميتها وأصل نشأتها .

أولا : تعريف شهادة التعمير

وقد عرفها المشرع الجزائري على أنها " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب شخص معنى ، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية " (1) .
بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 51 من القانون 90-29 ما يلي : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معنى قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " (2) .
وهو نفس التعريف الذي جاء به محتوى المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي أضاف إلى جانب شهادة التعمير بطاقة معلومات التي يمكن لكل شخص معنى بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها (3) ، وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معنى بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لإستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير (4) ، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الرخصة بل جعلها إختيارية لذلك لم يرتب المشرع أي جزاء عن عدم الحصول عليها .

كما عرفها الفقه على أنها " وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه ، تعين حقوق الفرد في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض " (5) وتعرف أيضا أنها " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معنى ، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية " (6) .

-
- (1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المرجع السابق .
 - (2) المادة 51 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم المرجع السابق .
 - (3) إقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري " أهداف حضرية و وسائل قانونية " طبعة رقم 02 ، دار هومة للنشر والتوزيع - الجزائر - 2014 ص 132 .
 - (4) المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .
 - (5) إقلولي ولد رابح صافية المرجع السابق ص 133 .
 - (6) حمدي باشا عمر " نقل الملكية العقارية " في ضوء آخر التعديلات وأخر الأحكام " دار هومة للنشر والتوزيع ، الطبعة رقم 03 الجزائر 2007 ص 130 .

بالإضافة إلى أنها " وثيقة تحدد حقوق المالك في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها وتوقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة " (1) .

كما تعتبر شهادة التعمير " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها (2) .

ثانيا : خصائص شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة من نوع خاص تتميز بجملة من الخصائص تتمثل خاصة فيما يلي :

- أن شهادة التعمير هي وثيقة إدارية صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري (3) .

- وأن شهادة التعمير من قرارات التعمير السابقة لعملية البناء وهي بمثابة شهادة معلومات الغرض من إستصدارها هو إعلام كل شخص معني بها بوضعية العقار الذي سيكون محلا لأشغال البناء من خلال معرفة حقوق البناء والإرتفاقات التي يجب أن تكون الأرض خاضعة لها في ظل القوانين المنظمة لمجال التهيئة والتعمير .

- وأنها إجراء إداري ، وتطلب إختياريا لا إلزاميا ، وإختيارية شهادة التعمير تؤكدها كلمة " يمكن " الواردة في نص المادة 51 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم السالف الذكر والتي نصت على أنه " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة تعميم تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " ونشير إلى أن إعتبار المشرع شهادة التعمير إختيارية جعل منها شهادة مهمة في الواقع العملي ذلك أن المعني يطلب رخصة البناء مباشرة دون إعارة إهتمام لشهادة التعمير ، لكن ورغم أن المشرع الجزائري جعل من طلب هذه الشهادة جوازية إلا أنها مهمة جدا في تحديد حقوق البناء وإرتفاقات العقار محل البناء ، وذلك قبل رخصة البناء لتحديد حقوق البناء على العقار .

- وأن لشهادة التعمير دور فعال في تحديد السلطة الإدارية لطريقة إستعمال الأفراد للمكيتهم وحقوقهم العينية على العقارات للبناء ، فهي تحدد المجال المكاني والإرتفاقات لأجل عملية البناء ، كما تحدد إذا ما كانت الأرض قابلة للبناء أم لا .

- كما أن لها أهمية بالنسبة للإدارة كونها أداة رقابة لكونها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة من فرض رقابة قبلية على عملية البناء قبل الشروع فيه ، غير أننا نرى عكس ذلك إستنادا إلى خصائص هذه الشهادة التي تعتبر مجرد شهادة إختيارية سابقة لرخصة البناء وتبنى على أساسها أحكام رخصة البناء ، مما يكسبها دورا هاما في برمجة عملية البناء ، وذلك من خلال تحديدها حقوق البناء والإرتفاقات المتعلقة بالقطعة الأرضية ويهدف معرفة المعني بالشهادة مدى إنسجام مشروعه في البناء مع أحكام مخططات التعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير ، وبالنتيجة مع أحكام رخصة البناء التي سيطلبها مستقبلا وهو الأمر الذي يترتب عنه تفادي المعني بالشهادة رفض طلبه رخصة البناء ، فإذا قام المعني مباشرة بطلب رخصة البناء هذا قد يعرضه ويجعله في مواجهة عدم منح رخصة

(1) حمدي باشا عمر المرجع السابق ص 100 .

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المرجع السابق .

(3) إقلولي ولد رابح صافية المرجع السابق ص 132 .

البناء ، وذلك على أساس أن الإرتفاقات التي لحقت بالقطعة الأرضية مع ما يلحقه من نفقات وجهد كان يمكنه إجتنابه من خلال إستصداره لشهادة التعمير .

– وأن شهادة التعمير هي وثيقة إعلامية تهدف إلى تحديد مدى صلاحية وأمن القطعة الأرضية المعنية لإنجاز البناء فوقها لما تحدد عدد الطوابق المسموح بها وضمانة فعالية للمبنى من الأخطار التي قد تشكل خطر على المواطنين ، فهي لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط .

– وأن شهادة التعمير تعمل على خلق نوع من الإنسجام بين البناء المراد تشييده هو والأحكام التي تنظم رخصة البناء وذلك قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء المراد إقامته .

فشهادة التعمير تعتبر وسيلة لتسهيل ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات العمرانية المرخص بها بتحديد حقوق البناء .

– وأنها تعمل على تسهيل الحصول على رخصة البناء وذلك بكون شهادة التعمير تغني عن طرح أنظمة التهيئة والتعمير التي تضمنتها من جديد إذا تم إيداع طلب البناء قبل إنقضاء صلاحية الشهادة .

ثالثا : أهمية شهادة التعمير

تكتسي شهادة التعمير أهمية بالنسبة للفرد كما لها أهمية بالنسبة للإدارة (1) .

1 = فبالنسبة للأفراد : تتمثل أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد ، كونها تعد وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الإرتفاقات بها ، وبذلك يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها ، وعلى الموثق أن يتأكد أثناء إجراء عملية البيع لقطعة أرض معينة من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع ، إذ قد تكون الأرض محل البيع قصد البناء في حين أنها غير قابلة للبناء فالأحكام القضائية المدنية تبرز المسؤولية المهنية للموثق الذي يهمل طلب هذه الوثيقة أن يقصر في شرح محتواها لزيائنه .

2 = وبالنسبة للإدارة : فلشهادة التعمير أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة ، إذ تمثل وسيلة إعلام ورقابة بالنسبة لها ، لكونها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة من رقابة قابلية الأرض للبناء وإعلام البناء بذلك ، وعليه يجب على الإدارة إحترام توجيهات مخطط شغل الأراضي الذي تخضع له الأرض محل الطلب وفي حالة ما إذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات وتساهلت إتجاهها فهي تكون مسؤولة وتتابع قانونيا .

رابعا : أصل نشأة شهادة التعمير

يعود أصل شهادة التعمير إلى القانون الفرنسي ، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالعمران تدخل في حيز الممارسات الإدارية ولكن الخراب الذي شهدته أوروبا عامة وفرنسا خاصة أثناء الحرب العالمية الثانية أدى إلى ضرورة بناء فرنسا من جديد ، ومع ظهور أزمة عقارية في فرنسا أدت بالمعنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة وواقية حول العقارات وما كان سائدا في ذلك الوقت أن كل إدارة

(1) إقلولي ولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 135 و 136 .

محلية لها إجراءاتها الخاصة بها تمنح بمقتضاها المعلومات ، وفي سنة 1950 حدد منشور وزاري جاء بتعليمات دقيقة لمختلف المصالح غير المركزية للدولة حول المعلومات الواجب تصنيفها في هذه الوثيقة لما جاء منشور صادر سنة 1968 الذي بين طريقة إعداد هذه الشهادة ومحتواها (1) .

ولكن لم ترقى هذه الشهادة إلى مرتبة القرار الإداري وبالتالي لا يمكن الطعن فيها وبموجب القانون الصادر سنة 1971 أعطى هذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعل منها قرار إداري مستوفية للشروط القانونية ومنشأ للحقوق .
أما في القانون الجزائري فإن هذه الشهادة لم تنظم إلى بعد أن صدر قانون التوجيه العقاري وكذا قانون التهيئة والتعمير وكرس إجراءات إعدادها وتسلمها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر (2) .

الفرع الثاني : إجراءات تسليم شهادة التعمير

يشترط القانون للحصول على شهادة التعمير إتباع إجراءات معينة ، فعلى المعني تقديم طلب إلى الجهة المختصة لتقوم هذه الجهة بفحص الطلب ، وفي حالة تطابق الطلب مع محتوى توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي الذي تخضع له الأرض محل الطلب ، يتم تسليم شهادة التعمير والتي لها مدة صلاحية محددة ، وعلى هذا الأساس سنتناول هذا الفرع بالدراسة من خلال العناصر المتمثلة في صفة طالب شهادة التعمير ومضمون الطلب المقدم من طرفه ، ثم إجراءات التحقيق في طلب شهادة التعمير وكيفية إصدارها ، ومدة صلاحيتها .

أولا : طلب شهادة التعمير ومضمونه

للحصول على شهادة التعمير لا بد من تقديم طلب من المعني الذي تتوفر فيه الصفة وأن يشمل الطلب على البيانات اللازمة والمتمثلة فيما يلي :

01 = فمن حيث صفة طالب الشهادة : يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير (3) ومن ثم فللمالك أو الحائز أو صاحب حق الإمتياز أن يطلبها قبل الشروع في عملية البناء (4) ، حيث حدد المشرع في البداية المالك وهو الذي يملك العقار ، ثم وكيله إذا تعذر على المالك تقديم الطلب فله الحق في توكيل غيره ، وفي الأخير وسع في الأشخاص الذين لهم هذا الحق في كل شخص معني (5) وبالتالي يقصد بكل شخص معني كل من له صفة طلب رخصة البناء يمكنه طلب شهادة لتعمير (6) ويجب على مالك الأرض موضوع الطلب تقديم عقد الملكية أو شهادة الحيازة تثبت صفته كمالك (7) .

(1) لعويجي عبد الله " قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " مذكرة ماجستير ، تخصص قانون إداري وإدارة ومالية " كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر - باتنة 2011 - 2012 ص 156 .

(2) منصور نورة المرجع السابق ص 63 .

(3) أنظر : المادة 51 من ق 90-29 المرجع السابق .

(4) بن معمر رابع ، " قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحيه " مذكرة ماجستير في الحقوق - فرع القانون العقاري - كلية الحقوق - جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن حدة 2013 - 2014 ص 96 .

(5) أنظر المادة 03 من م.ت 15-19 المرجع السابق .

(6) أقلولي أولد رابع صافية ، المرجع السابق ، ص 136 .

(7) منصور نورة ، المرجع السابق ، ص 64 .

02 = ومن حيث مضمون طلب شهادة التعمير : فقد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأن طلب

شهادة التعمير يجب أن يتضمن البيانات الآتية : (1)

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الأرض .

- إسم مالك الأرض إذا لم يكن طالب الشهادة هو المالك .

- تصميمها حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية .

- تصميمها يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .

- يتضمن طلب " بطاقة المعلومات " نفس البيانات ما عدا هوية المالك .

إن تصميم الوضعية والتصميم الذي يوضح حدود القطعة الأرضية يتم إنجازها من طرف مكتب الدراسات المختص في الهندسة

العمارية معتمد قانونا أو خبير عقاري .

- ثم إن ملف شهادة التعمير يتكون من طلب كتابي موقع من طرف صاحب الطلب مرفق بأي نوع من أنواع المخططات التي

تمكن من تحديد موقع القطعة المعنية ، ويودع في نسختين ويسجل مقابل وصل إستلام لدى مصالح التعمير في البلدية (2) .

الجدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المادة 03 منه أشار إلى أن بطاقة المعلومات وهي وثيقة مستحدثة

به ، كذلك حددت نفس المادة من له صفة طلب شهادة التعمير ، مما يعني أن المشرع قد فتح المجال أمام من له مصلحة لطلب شهادة

التعمير على خلاف ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي نص فقط على الشخص المعني ، وتجدر الإشارة

أن بطاقة المعلومات يحصل عليها لإستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها أن تحل محل شهادة المطابقة (3) .

ثم يودع ملف طلب هذه الشهادة من نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة وجود العقار على أن يسلم لطلبها

وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته (4) .

الملاحظ أن البيانات المطلوبة عند وضع الطلب جاءت على سبيل الأهمية إذ لا مانع من وجود بيانات إضافية في طلب

الشهادة (5) .

إن السلطة الإدارية يمكن لها من خلال ما تصدره من وثائق ومستندات توجيه ومراقبة إستعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم

العينية على العقارات بالبناء عليها ، بدءا من التعرف على أشخاصهم وطبيعة علاقتهم بالعقار محل طلب رخصة البناء ، وإنهاء

بالغرض أو النشاط الذي سيخصص له العقار بعد بنائه أو إعادة تخصيصه (6) .

(1) عزيزي مريم ، " النظام القانوني في مجال البناء " مذكرة لنيل درجة الماجستير - فرع الدولة والمؤسسات العمومية - جامعة يوسف بن حدة كلية الحقوق 2015-2016 ص 68 .

(2) لعشاش محمد ، " الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر " ، أطروحة دكتوراه جامعة مولود معمري - تيزي وزو 2016 - 2017 ص 459 .

(3) أنظر : المادة 02/02 من م.ت 15-19 المرجع السابق .

(4) بن معمر رابع ، المرجع السابق ، ص 96 .

(5) جبري محمد ، " التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر " مذكرة لنيل شهادة الماجستير - فرع إدارة ومالية - كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2005 ، ص 102 .

(6) عزاوي عبد الرحمن " الرخص الإدارية في التشريع الجزائري " أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق جامعة الجزائر - 2007 ص 609 .

ثانيا : التحقيق في طلب شهادة التعمير

بالرجوع إلى الفقرة 4 من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تنص على أنه : " .. / .. يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية إتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها " .

أما الفقرة 5 من نفس المادة فقد جاء فيها : " .. / .. يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الإستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية .. / .. " .
وبالتالي بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية ، وهنا يجب التمييز بين ما إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا ، لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب شهادة التعمير ، يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ، أو في حالة إنعدامه (مخطط شغل الأراضي) يتم التحقق من مدى مطابقتها لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وإحترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي (1) .

ثالثا : إصدار شهادة التعمير

بالرجوع إلى الفقرة 6 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها أنها تنص على ما يلي : " .. / .. تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .. / .. " ، أما الفقرة الأولى من المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي (2) فقد جاء فيها : " تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم ، خلال الخمسة عشرة 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري قد خفض من مهلة التبليغ التي كانت محددة بشهرين في ظل سريان المرسوم

التنفيذي رقم 176/91 .

ومن هذا المنطلق فإن الجهة المختصة بإصدار شهادة التعمير تكون حسب الحالة .

01 = من إختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية : في حالة وجود مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف بإسم هذه الأخيرة وعند الإنتهاء من التحقيق ، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن شهادة التعمير وتبلغ للمعنى خلال أجل خمسة عشرة (15) يوم (3) .

02 = من إختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة : في حالة إنعدام وجود مخطط شغل الأراضي لدى البلدية ، فيرسل رئيس البلدية أربعة نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه ، ويتبع ذلك برأيه خلال أجل شهر بخصوص الإنعكاسات المحتملة في العملية المطلوبة (4) ويكون في يد مصلحة التعمير أجل شهرين من إيداعه لإعداد

(1) إقلولي ولد رابح صافية ، المرجع السابق ص 137 .

(2) المادة 03 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 29/15 المرجع السابق .

(3) لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ص 157 .

(4) بن معمر رابح ، المرجع السابق ، ص 97 .

الملف ودراسته وبعدها تعيد ثلاث نسخ منه مرفق برأيها (1) .

03 = من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير : بعد تحضير الملف حسب ما سبق ذكره ، ترسل مصلحة

التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة إختصاصه أو إلى الوزير إذا كان هو المختص (2) ويكون أمام الوالي أو الوزير أجل شهرين لإصدار قراره (3) .

وبالتالي نستنتج أنه على خلاف نص المادة 3 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على أن إجراءات تسليم شهادة التعمير هي نفسها إجراءات تسليم رخصة البناء والتي تصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المنتدب ، والتي تنص أيضا على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون بمنح هذه الشهادة (4) . وفي جميع الحالات تسلم شهادة التعمير بموجب قرار إداري ، وتبلغ للمعني وتعلق نسخة منه على مستوى البلدية لإعلام الجمهور (5) .

رابعاً : مدة صلاحية شهادة التعمير

بالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير ، حيث نصت على ما يلي : " ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي .. / .. " ، أما الفقرة 2 من نفس المادة فقد حددت مدة صلاحية بطاقة المعلومات ، حيث نصت : " .. / .. وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر .. / .. " .

فبعدما كانت مدة صلاحية شهادة التعمير محددة بسنة واحدة إبتداء من تاريخ التبليغ طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، أصبحت مدة صلاحيتها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي .

أما الفقرة 3 من المادة 5 أعلاه فقد نصت على ما يلي : " .. / .. لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل إنقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات " .

(1) منصور نورة المرجع السابق ص 65 .

(2) لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص 158 .

(3) منصور نورة ، المرجع السابق ، ص 65 .

(4) نظر : المادة 03 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المرجع السابق .

(5) منصور نورة ، المرجع السابق ، ص 65 .

المطلب الرابع : شهادة التقسيم

نظرا لضرورة إخضاع أشغال تقسيم ملكية مبنية للرقابة من طرف الجهات الإدارية المختصة ، فقد إشتراط المشرع الجزائري على طالب القسمة الحصول على شهادة خاصة ، تدعى شهادة التقسيم ، والتي سوف نتطرق إليها من خلال ، مفهومها وإجراءات تسليمها .

الفرع الأول : مفهوم شهادة التقسيم أولا : تعريف شهادة التقسيم

وهي عبارة عن شهادة إدارية تمنح في شكل قرار إداري ، تبين فيها إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين فأكثر ، فهي إذن لا يمكن أن تصدر إلا إذا تعلق الأمر بعقار مبني (1) وذلك بإحداث حصص مستقلة فيه ، على أن يبلغ الإدارة بما ينوي الأقدام عليه مستجيبا للشروط المقررة قانونا تفاديا لأي خطر أو ضرر ممكن .

وعلى هذا الأساس ، فإن شهادة التقسيم تختلف على رخصة التجزئة من حيث أن الأولى يشترط لإصدارها أن يكون العقار مبني ، فيما أن الثانية يتم إصدارها إذا كان العقار شاغر وغير مبني .

غير أن هناك من يرى أن الفرق بينهما ، يتمثل في عدد القطع ، حيث إذا كان عدد القطع يتجاوز ثلثه فأكثر تسلم رخصة تجزئة ، أما إذا كان قطعتين فقط ، فتسلم شهادة التقسيم ، وهذا رأي (2) في تقديرنا غير صائب لتعارضه مع تعريف المشرع الجزائري لهذه الشهادة في المادة 59 من القانون رقم 29/90 .

ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي عبارة عن قرار إداري منشئ ، وذلك لأن مضمون الشهادة يحدث أثارا قانونية تتمثل في تحديد حق تقسيم الملكية العقارية ، فبالرجوع إلى مضمون شهادة التقسيم والجهة المختصة بتسليمها ، كونها جهة إدارية مختصة حددها القانون نجدها مطابقة لخصائص القرار الإداري المتعارف عليه (3) .

وبالتالي ، فهي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية دون الشاغرة وذلك من خلال تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام (4) .

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 59 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم كقاعدة عامة على أن شهادة التقسيم تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام ، وهو نفس المنحى الذي نهجته نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 (5) .

(1) جبري محمد المرجع السابق ص 106 .

(2) لعويجي عبد الله " التعمير غير القانون ودور الإدارة في الحد منه " أطروحة دكتوراه في القانون العام - كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان 2016 - 2017 ص 312 .

(3) لباد ناصر " الأساسي في القانون الإداري " ، دار المجد للنشر والتوزيع الطبعة الثانية ، سطيف - الجزائر - 2011 ص 178 .

(4) لباد ناصر ، المرجع السابق ص 178 .

(5) المادة 59 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 لسنة 2004 المرجع السابق .

على أن الإستثناء على هذه القاعدة ، أنه إذا تعلق الأمر بالعمارات ذات الملكية المشتركة ، فإنه يتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم .

وفي هذا الصدد تجدر الإشارة إلى أن كل من وزارة الدفاع الوطني ، وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ، معفاة من وجوب إستخراج هذه الشهادة (1) .

ثالثا : أهمية شهادة التقسيم

تعد شهادة التقسيم وثيقة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في جزء من ملكيته المبنية ، ويكون ذلك بموجب عقد رسمي يحرره الموظف أو الموثق المختصين ، يسمى إيداع وثائق التقسيم ، من أجل إعطاء المالك حق الإنتفاع بها والتصرف فيها طبقا للقانون (2) . ونظرا لأهميتها فقد أخضعها المشرع إلى إجراءات الشهر العقار على إعتبار أنها تصرف وارد على العقار (3) .

الفرع الثاني : إجراءات تسليم شهادة التقسيم

أولا : طلب شهادة التقسيم

لتفعيل عملية الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة التقسيم إشتراط المشرع شروطا لتقديم الطلب منها ما هو متعلق بالطالب صاحب العقار المراد تقسيمه ، ومنها ما هو متعلق بالوثائق المرفقة للطلب والإجراءات التحقيقية فيها (4) .

1 = الشروط المتعلقة بطلب شهادة التقسيم

ويجب على المعني أن يدعم طلبه بالوثائق التالية :

– فإذا كان طالب شهادة التقسيم هو المالك الأصلي ، فيجب أن يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية ، أو بسند آخر يقوم مقام العقد .

– أما إذا كان موكلا من المالك الأصلي ، فيجب أن يستظهر بعقد وكالة محررة من طرف الموثق المختص ، وطبقا للأحكام المنصوص عليها في القانون المدني .

– وإذا ما تعلق الأمر بشخص معنوي فيجب أن يبرر صفته بنسخة من القانون الأساسي للشركة أو بنسخة من عقد إنشائها .

2 = الشروط المتعلقة بطلب شهادة التقسيم

وقد حددت المادة 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم ، وهم الأشخاص المذكورين أعلاه ، حيث يقدمون الطلب مرفقا بنسخة من عقد الملكية أو أي سند قانوني يقوم مقامه ، وبنسخة من عقد الوكالة والقانون الأساسي للشركة أو عقد إنشائها حسب الحالة مرفقا بالوثائق التالية :

(1) المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المرجع السابق .

(2) ديرم عابدة " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " دار قانة للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى – الجزائر 2011 ص 102 .

(3) حمدي باشا عمر المرجع السابق ص 93 .

(4) عزري الزين المرجع السابق ص 68 .

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع .
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشمل على البيانات التالية :
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها .
- مخطط كتلة البنائات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .
- بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك .
- إقتراح تقسيم المساحة الأرضية (1) .
- تقسيم القطعة الأرضية المقررة في إطار إقتراح التقسيم .
- ويرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به من خمسة 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الكائن داخل إقليمه إختصاصها مكان وجود العقار .

ثانيا : التحقيق في شهادة التقسيم

- وقد نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه يتم طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وبنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم والمتعلقة برخصة البناء .
- وعليه فإن تحضير وتسليم شهادة التقسيم يكون تبعا للخطوات المتبعة في كفاءات إعداد وتسليم رخصة البناء .
- وبالتالي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وترسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة والمحددة بموجب المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 من خلال ممثليها بالشباك الوحيد في أجل ثمانية 08 أيام التالية :
- لتاريخ إيداع الملف ، وكل ذلك عندما يكون إصدار شهادة التقسيم من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .
- إما إذا كان إصدار شهادة التقسيم من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن ملف الطلب يدرس على مستوى الشباك الوحيد للولاية ، ويرسل إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية وفي سبعة 07 نسخ قصد إبداء رأي مطابق في أجل ثمانية 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

ثالثا : إصدار شهادة التقسيم

- تتمثل الجهة المختصة في إصدار شهادة التقسيم في كل من :
- أ = رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة ، أو ممثلا للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي .
- ب = الوالي في حالة ما إذا إنصبت شهادة التقسيم على التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العامة والمشاريع السكنية التي تتكون من 200 إلى 600 وحدة سكنية .
- ج = الوزير المكلف بالتعمير في حالة ما إذا إنصبت شهادة التقسيم على التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العامة وفي المشاريع السكنية التي تتجاوز 600 وحدة سكنية ، وكذا في أشغال البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية والمنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية (2) .

(1) المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(2) المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

الفصل الثاني

آليات الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير

بعد أن كنا قد تناولنا آليات الرقابة القبليّة في مجال التهيئة والتعمير وذلك بإستعمال وثائق التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبعض عقود التهيئة والتعمير المتمثلة في رخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة التعمير وشهادة التقسيم .

سنتناول في هذا الفصل آليات الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير ، وذلك بإستعمال البعض من عقود التعمير والمتمثلة في شهادة المطابقة ورخصة الهدم .

وذلك في مبحث من مطلبيين ، ثم آليات الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير عن طريق القضاء الإداري والقضاء العادي في مبحث من مطلبيين كذلك .

المبحث الأول : الرقابة الإدارية البعدية بواسطة عقود التعمير

وتتمثل هذه الوسائل في كل من شهادة المطابقة التي تسلم للمعني في حالة إحترامه القوانين المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير ، وفي رخصة الهدم التي يتم إصدارها في حالة تجاوز صاحب المشروع أو البناية قواعد التهيئة والتعمير والبناء .

المطلب الأول : الرقابة الإدارية البعدية بواسطة شهادة المطابقة

قبل الخوض في دراسة موضوع شهادة المطابقة وجب التنبيه إلى أن القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها (1) ، قد نص على شهادة المطابقة على سبيل التسوية وهذه الأخيرة تخرج من نطاق دراستنا كون أن النطاق الزمني لهذا القانون محدد المدة ، كما أن هذه الشهادة جاءت لتسوية وضعيات هي في الأصل غير قانونية ، إذ ستركز هذه الدراسة على شهادة المطابقة المنصوص عليها بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (2) ، والتي نظمت أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (3) محل الدراسة ، لذا يتوجب علينا تحديد مفهوم شهادة المطابقة وخصائصها وأهميتها القانونية وإجراءات تسليمها وكيفيات إصدارها .

الفرع الأول : مفهوم شهادة المطابقة

أولا : التعريف بشهادة المطابقة : إن نوعية البناء وشكلها وإدماجها في المحيط وإحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على حد سواء ، وتحقيقا لذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمن شروط وإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام

(1) قانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية عدد 44 بتاريخ 2008/08/03 .

(2) قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المرجع السابق .

(3) المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 1915/01/25 المرجع السابق .

إنجازها (1) .

وعليه ، وحسب نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (2) فإن شهادة المطابقة تمنح بعد الإنتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية ، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشييد البناءات لكل هذا لا يعني أنها تثبت بدء إنجاز البناء ومطابقته للمعايير التقنية ، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة بإستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازم لرخصة البناء (3) .

كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها (4) في المواد 63 و 64 و 65 لشهادة المطابقة التي تعد إجراء وجوبيا ، فهي أداة قانونية تراقب التهيئة والتعمير ، وحسب المادة 7/2 من قانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها (5) فإن شهادة المطابقة : " هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير " .

والجدير بالذكر أن قانون رقم 15-08 جاء بشيء جديد ، المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية ، وهذا مستخلص من محتوى المادة 20 منه التي تنص على : " دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه ، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكامه من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون " .

ثانيا : توسيع مجال تحقيق مطابقة البناءات : أن تحقيق المطابقة بموجب القانون 15-08 هو أوسع مما نص عليه في أحكام القانون رقم 90-29 ، بإعتبارها وسيلة لتسوية البناءات الغير شرعية وذلك بأسلوب شامل يشمل الوعاء العقاري للبناءية والوضعية العمرانية للبناء .

فأمام تفتشي ظاهرة البناءات اللاشريعة إتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعضها والتي أنجزها أصحابها أما بدون رخصة بناء أو فوق أراضي عمومية أو خاصة ، وذلك وفق القانون رقم 15-08 ، فإن أغلب أحكامه تشمل إجراء تحقيق مطابقة بعض البناءات المشيدة قبل تاريخ 3 أوت 2008 وإستثنى أخرى كما يلي (6) .

1) البناءات المعنية بالمطابقة : حدد المشرع البناءات القابلة للمطابقة أو القابلة لإتمام الإنجاز فيما يلي :

- البناءات الغير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بناء .

(1) جميلة دوار ، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني : إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سبتمبر 2013 ، ص 307 .

(2) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المرجع السابق .

(3) عبد الله لعويجي ، الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على البيئة في الجزائر يومي 17 و 18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر لشكره ص 276 .

(4) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق .

(5) القانون رقم 15-08 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المرجع السابق .

(6) المادة 15 من القانون رقم 15-08 ، المرجع السابق .

- البنائيات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء غير أنها غير مطابقة لها .

- البنائيات المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء .

- البنائيات الغير متممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء .

والمهم هنا هو البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء التي يفترض بعد إنتهاء أشغالها إلزامية الحصول على شهادة المطابقة وفق القانون رقم 90-29 ، أما البنائيات الأخرى تدخل ضمن تسوية البنائيات الغير شرعية ، فإن المشرع في القانون رقم 08-15 قد أكد على إلزامية الحصول على رخصة البناء وأنه إذا لم ينجز البناء في أجل سنة تصبح رخصة البناء غير صالحة (1) .

(2) البنائيات غير القابلة للمطابقة : إن المشرع فرض أن يتم إتمام أشغال الإنجاز وتحقيق مطابقة قبل شغل أو إستغلال البناية ، وذلك بالحصول على شهادة مطابقة وفق القانون رقم 90-29 وأحكام القانون رقم 08-15 ، غير أنه وضع إستثناء من تطبيق هذا القانون في إنجاز وتهيئة وإستغلال البنائيات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها (2) ، كما إستثنى القانون من إجراء تحقيق المطابقة للبنائيات التالية (3) :

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها .

- البنائيات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها .

- البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي ، بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .

- البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع .

- البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها .

رغم محاولة المشرع تدارك الأوضاع من خلال سن قانون 08-15 غير أن الواقع يثبت عزوف الكثير من المواطنين عن القيام بهذه الإجراءات وهذا راجع لعدة أسباب منها نقص الإعلام ، كما أن تماطل الإدارة خاصة اللجان التقنية أدى لعدم إمكانية تسوية ولو نسبة معينة من الملفات التي تبقى عالقة بين المديرية ، كما أن إرتباط المطابقة بتسوية مشكل العقار حل دون تطبيقه لتعقد إجراءات تسوية العقارات وباعتبارها تابعة لوزارة المالية ومصالحها ، هذا ما دفع بوزارة السكن والعمران إلى إصدار تعليمتين وزاريتين وجهت إلى رؤساء المجالس الشعبية ومديري التعمير لتخفيف وتبسيط إجراءات المطابقة (4) .

(1) المادة 6 من القانون رقم 08-15 ، المرجع السابق .

(2) المادة 13 من القانون رقم 08/15 نفس المرجع السابق .

(3) المادة 16 من القانون رقم 08/15 نفس المرجع السابق .

(4) صدور تعليمتين من وزير السكن وتنضم كيفية تطبيق وتبسيط عملية التحقيق في مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها ، تعليمية رقم 1000 الصادرة بتاريخ 10/09/2009 المتضمنة كيفية تطبيق أحكام القانون رقم 08/15 والتعليمية رقم 138-5004 الصادرة بتاريخ 10/09/2012 الخاصة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها طبقا للقانون رقم 08/15 .

الفرع الثاني : خصائص شهادة المطابقة وأهميتها القانونية أولا : خصائص شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة ذات طبيعة خاصة تميزها عن باقي الرخص والشهادات العمرانية ، فهي أهم سبيل للرقابة البعدية على الأشغال المنجزة ، وهي بهذه الصفة تتمتع بعدة خصائص نوجزها فيما يلي :

- فهي وثيقة إدارية حصر المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، سلطة إصدارها لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، سواء بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

- وتعد وسيلة فعالة من وسائل الضبط الإداري في المجال العمراني ، وهي لا شك السبيل الوحيد لضمان مطابقة أعمال البناء والتشييد لرخصة البناء المسلمة ، والمحافظة على النظام العام الجمالي تحت مسمى الرونق والرواء (1) .

- وهي وإن كانت شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية ، فهي أيضا ذات طابع وقائي من خلال رقابتها على أعمال البناء وفرض إحترام قانون العمران بمفهومه الواسع خاصة ما تعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى ، والشروط التقنية لتشييد البناء ، لا سيما إذا كان البناء المشيد مستقلا للجمهور .

- كما تمتاز شهادة المطابقة بكونها تخرج عن طائفة الأعمال لتقديرية للإدارة ، وتعد من الأعمال المقيدة للإدارة لا تملك بشأنها الصفة التحكيمية في منحها أو رفضها إلا بما جاء به النص القانوني ، وفي ذلك طبعاً حماية لمشييد الأشغال من تعسف الإدارة (2) .

- وهي وثيقة قانونية تجد مصدرها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (3) .

ثانيا : الأهمية القانونية لشهادة المطابقة

تتضح أهمية شهادة المطابقة من خلال حرصها على تطابق أعمال البناء مع الرخص المسلمة ، وفرضها لإتمام إنجازها في الآجال الممنوحة حتى يمكن التصرف في البناء ، غير أن لهذه الشهادة مجالا محددا للتطبيق تلتزم به الجهات المختصة بمنحها .

فلقد أوجب المشرع الجزائري على صاحب رخصة البناء الملزم بتنفيذها المبادرة بإستخراج شهادة المطابقة ، وذلك طبقا للمادة (63) من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، فهي تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء المشيد مخصصا لوظائف إجتماعية أو تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة ، مع الإشارة إلى أنه يجب التقيد بالنسبة لهذه المنشآت بالأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان إستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية والتي لها تأثير على البيئة (4) .

وقد جاء في نص المادة (10) من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإنجازها على أنه :
" يمنع شغل أو إستغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة .. / .. " .

(1) سعاد ميمونة " شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني " مجلة التعمير والبناء ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت

- المجلد الرابع - العدد الثاني - العدد التسلسلي - الرابع عشر - جوان 2020 ص 54 .

(2) صافية إقلولي ولد رابع " قانون العمراني الجزائري ، أهداف حضرية و وسائل قانونية - الجزائر - الطبعة الثانية 2015 ص 191 .

(3) سعاد ميمونة نفسه السابق ص 55 .

(4) المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

فهي تعد ضماناً لإكمال مشاريع البناء ، والقضاء على ظاهرة ورشات البناء غير محددة المدة التي تشوه المظهر الجمالي للتجمعات الحضرية وتخدش رونقها ، إذ نصت المادة (08) من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإنجازها على أنه : " لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو إستغلال بناية قبل إتمام إنجازها .. / .. " .

كما تعد ترخيصاً رسمياً من قبل الجهات الإدارية المختصة بإستعمال البناء دون أن يشكل خطر على أمن وسلامة من يشغله ، فالإمتناع عن إستخراج شهادة المطابقة أو صدور قرار برفض تسليمها يمنع شغل الأماكن (1) .

لم يكتف المشرع الجزائري بتقييد صاحب رخصة البناء في إستعمال وإستغلال ملكيته العقارية بنصه على كون شهادة المطابقة رخصة للسكن والتأجير ، بل ذهب إلى أبعد من ذلك حيث قيد حق المالك في التصرف في ملكيته العقارية المشيد عليها البناء عندما إشتراط ضرورة إحضار شهادة المطابقة بمناسبة كل طلب يتعلق بتنفيذ إجراءات شهر عقد يتعلق بالتصرف في عقار تم تغيير تعيينه على إثر بناء ، مما يوجب معه رفض المحافظ العقاري إتمام أي طلب يخص إجراء إشهار عقاري يتعلق بتغيير المحتوى المادي للعقار في غياب شهادة المطابقة في العقد المودع للشهر (2) .

والجدير بالذكر أن منع شغل البناية من طرف مالكيها عند عدم سعيه للحصول على شهادة المطابقة ، أو إمتناع السلطة المصدرة لها عن منحها ، لا يمنع التصرف في الملكية عن طريق البيع وذلك بموجب المذكرة 5361/91 (3) ، ولكن بالمقابل يحل مالك العقار الجديد محل المالك القديم ويخضع لنفس القيود والإلتزامات التي تفرضها قواعد العمران ، لا سيما إذا تعلق الأمر بسكنات جماعية كما هو الحال بالنسبة للترقية العقارية ، إذ ألزم القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (4) زيادة على رضا طرفي العقد بشأن الشيء المباع وسعر البيع المتفق عليه أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة عن طريق شهادة المطابقة (5) ، كما نصت المادة 39 من نفس القانون على أنه : " في حالة عقد البيع على التصاميم ، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 .. / .. " .

الفرع الثالث : إجراءات تسليم شهادة المطابقة وكيفية إصدارها أولاً : إجراءات تسليم شهادة المطابقة

بعد الإنتهاء من أشغال البناء المرخص بها بداية للسعي في إستصدار شهادة المطابقة من طرف الباني لتشريع السلطات المختصة في الإجراءات القانونية لدراسة الطلب والرد على طالبه .

(1) عايدة ديرم ، " تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري " أطروحة دكتوراه علوم ، غير منشورة ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة الحاج لخضر ، باتنة السنة الجامعية 2014-2015 ص 113 .

(2) كمال بقدر ، سعاد يحيياوي ، " شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية " مجلة القانون العقاري والبيئة ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، المجلد الرابع ، العدد السابع ص 05 .

(3) مذكرة رقم 5361/91 المؤرخة في 16/10/1991 المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء .

(4) القانون رقم 11/04 بتاريخ 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ 06/03/2011 .

(5) المادة 26 من القانون رقم 11/04 المرجع السابق .

ثانيا : طلب الحصول على شهادة المطابقة

حرصا من الباني على الشروع في إستغلال بنائه فإنه عادة يكون أول من يبادر بالسعي للحصول على شهادة المطابقة ولكن في أحيان كثيرة تتخلل أعمال البناء المرخص بها تعديلات على الرخصة المسلمة والإخلاص بمضمونها ، ما يجعل الباني يحجم عن طلبها خوفا من الرد السلبي للإدارة أو تهربا من المتابعات القضائية فتحل الإدارة محلها في طلبها .

1- مبادرة صاحب البنايه بتحريك مسار إستخراج شهادة المطابقة : ما يجب التنويه إليه في هذا المقام سعي

المشروع الجزائري لتبسيط إجراءات الحصول على شهادة المطابقة لحت الحاصلين على رخصة البناء على السعي لإستخراجها ، حيث تعود المبادرة بإستخراجها للباني صاحب المصلحة المباشرة كما أنه المستفيد من رخصة البناء ، صف إلى ذلك أنه إلترم قانوني أوقعه المشروع عليه (1) بنص المادة (66) من المرسوم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها : " يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما إبتداء من تاريخ الإنتهاء تصريحاً يعد في نسختين (02) يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال " .

حيث يودع هذا التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم ، أما إذا تعلق الأمر ببنايات ذات إستعمال سكني جماعي أو بنايات مستقبلية للجمهور أو بالنسبة للتجهيزات فالباني ملزم بإيداع - إلى جانب التصريح بالإنتهاء من الأشغال - محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) (2) ، حيث أصبحت مراقبة وإشراف الهيئة سابقة الذكر في غير مشاريع السكنات الفردية شرطا أساسيا للحصول على شهادة المطابقة .

بعد تلقي رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح بإنتهاء الأشغال يشرع في الإجراءات المتعلقة بدراسة طلب الحصول على شهادة المطابقة ، حيث يرسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

ما تجدر الإشارة إليه أن مطابقة الأشغال المنجزة مع مقتضيات رخصة البناء تتعلق بإقامة البناية ومقاسها ، حيث يجب ألا تتعدى المقاسات المدرجة في رخصة البناء وإستعمالها المذكور في ملف رخصة البناء ، إلى جانب واجهاتها حفاظا على الرونق والمظهر الجمالي للتجمعات الحضرية ، ويتم التحقق من هذه العناصر من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية تبعا لتخصيص البناية إلى جانب الحماية المدنية ، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

بعد إيداع التصريح بإنتهاء الأشغال تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على إستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما) بدل ثلاثة أسابيع التي كان ينص عليها المرسوم 91-176 ، كما يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الورشة أو البناية حسب الحالة بإجراء المراقبة عن طريق إشعار بالوصول يرسل ثمانية (08) أيام على الأقل قبل القيام بالمعينة (3) .

عقب زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء يحرر أعضاء لجنة المراقبة محضر ينصب حول جرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها ، حيث يتم معاينة مدى مطابقة الأشغال لقانون التهيئة والتعمير ممهورا بتوقيعاتهم في نفس اليوم (4) ، وفي حالة غياب

(1) عبد الرحمن عزوي " الرخص الإدارية في التشريع الجزائري " المرجع السابق ص 660 .

(2) المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(3) المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(4) عبد الرحمن عزوي : المرجع السابق ص 663 و 664 .

إحدى المصالح المعنية أو كلها ، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعوير فقط (1) .

2-مبادرة الإدارة بتحريك مسار إستخراج شهادة المطابقة : قد يثور تساؤل ماذا إذا إمتنع صاحب ورشة البناء

المتحصل عن إيداع تصريح بإنهاء الأشغال في الأجل المحدد ؟ .

خاصة إذا كان صاحب البناء لم يلتزم بمقتضيات رخصة البناء وكان يخشى أن يحظى طلبه بالرفض أو أن ينجر عن طلبه

متابعات إدارية وقضائية ، هل يبقى البناء دون شهادة المطابقة وهل يتوقف الأمر عند هذا الحد ؟ .

الإجابة تكمن في الفقرة الثالثة من نص المادة (66) من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعوير

وتسليمها ، التي تنص على أنه : " عندما لا يودع التصريح بإنهاء الأشغال حسب الشروط ، وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغياها

الإستناد إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء ، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من

رئيس المجلس الشعبي البلدي .. / .. " إذ يحل رئيس المجلس الشعبي البلدي محل صاحب رخصة البناء في القيام بكل الإجراءات من

تشكيل للجنة المراقبة وإرسال الإخطار والقيام بالمعينة ، فما هي مصلحة رئيس المجلس الشعبي البلدي في القيام بهذه الإجراءات ؟

الأكيد أن المصلحة المراد تحقيقها ليست ذاتية للإدارة بقدر المصلحة العامة والحقوق المتجاوزة والمتقابلة في العقارات التي يجب أخذها

بعين الإعتبار عن السعي لمنح هذه الشهادة ، حيث يقع على عاتق الإدارة إلتزامات قانونية ومسؤوليات متعددة في مجال العمران والبناء

على إعتبار أنها سلطات ضبط إداري تمارس مهام رقابية مستمرة وقائية وردعية وتقويمية في آن واحد ، يسبق ويتخلل وبلي أعمال

البناء والتشييد التي يمكن أن يكون لها أثر ضعيف أي غير ملحوظ إذا تعلق ببناء وتشبيد سكن فردي ، ولكن يمكن إدراك هذا الإلتزام

بشكل جلي إذا تعلق الأمر بتشبيد وتشغيل وإستغلال مبنى أو محل أو منشأة من المنشآت المصنفة المزعجة والمقلقة للراحة أو المضرة

بالصحة أو البيئة ، حيث أن مثل هذه البنايات يشترط لتشييدها وإنجازها ترخيص خاص من شروطه تقديم دراسات تتعلق بمدى

التأثير على البيئة إلى جانب ترخيص آخر لتشغيلها وإستغلالها ، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بإنهاء أشغال البناء من

باب التحصيل الحاصل .

الأكيد أن المشرع جعل من صلاحيات السلطة الإدارية المراقبة الدورية لورشات إنشاء المنشآت المصنفة وكل مشاريع البناء مهما

كانت صغيرة أو كبيرة لأجل التثبيت من المطابقة إبتداء وبالمآل (2) .

كما أنه يجب على صاحب رخصة البناء إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ إفتتاح ورشة البناء كي تحسب معه مدة

البناء المحددة على رخصة البناء .

يمكن أيضا تفهم مصلحة الإدارة في المبادرة بإستخراج شهادة المطابقة في غير مجال السكنات الفردية بالفائدة التي تعود جراء

إستغلال المنشآت لما توفره من مناصب شغل إلى جانب الربح الضريبي الذي يعود بالفائدة على السلطات المحلية .

ثالثا : كيفية إجراء مطابقة البنايات

وفق المادتين 23 و 24 من القانون رقم 08-15 ، فإنه يجب أن يقدم طلب تصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في 5

نسخ وعلى صاحب البناية الغير مطابقة لرخصة البناء الحصول على شهادة توقيف الأشغال من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل

(1) المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(2) عبد الرحمن عزوي : المرجع السابق ص 663 و 664 .

طلب تحقيق المطابقة ، ويتضمن التصريح المعلومات المحددة في المادة 25 منه ويرفق بالوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء .

وفي جميع الحالات فإنه وفق المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 (1) : " تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي ، وفي حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ويؤخذ بعين الإعتبار الموقع وطبيعة مكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناء أو للبنىات المبرمجة وإنسجامها مع الأماكن ، في هذا الشأن ، نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الإرتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية الخاصة والمبرمجة " . كما أنه ومن خلال الأحكام القانونية فإن إجراء المطابقة يتم عبر المراحل الآتية (2) .

(1) التصريح بإنهاء الأشغال : يلتزم المستفيد من رخصة البناء ، بعد إنجاز أشغال البناء ، إعلام الإدارة بذلك ، ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثين يوما إبتداء من تاريخ إنتهاء الأشغال ، بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع ، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية (3) . أما إذا لم يودع بإنهاء الأشغال ضمن الشروط والآجال المطلوبة تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي (4) .

(2) جهة رقابة المطابقة : تحقق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة

البناء عن :

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .
 - ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية .
 - ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .
 - مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات إستعمال صناعي أو تجاري .
 - مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية (5) .
- وتتناول مراقبة المطابقة في حالات البنايات المشيدة أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء . وتجتمع لجنة المراقبة ببناء على إستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع لتصريح بإنهاء الأشغال عند الإقتضاء (6) .

(1) المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 ، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات جريدة رسمية عدد 27 بتاريخ 2009/05/06 .

(2) المواد 66 ، 67 ، 68 ، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المرجع السابق .

(3) المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(4) المادة 3/66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(5) المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(6) المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

رابعاً : إصدار شهادة المطابقة

بعد القيام بإجراءات المعاينة من طرف الجهات المختصة نتيجة الطلب المنصب على شهادة المطابقة من طرف الجهات المكلفة بتسليم شهادة المطابقة ، فقد تعلن عنه صراحة سواء بالقبول أو بالرفض تبعا لنوع الأشغال المنجزة كما قد تبدي الإدارة غموضا من موقفها حال سكوتها دون رد صريح .

1 - الرد على طلب شهادة المطابقة : بمطابقة الأشغال لرخصة البناء وتوافر كافة الشروط القانونية يكون على الجهة

المختصة منح شهادة المطابقة لطالبيها (1) ، حيث يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر لجنة المعاينة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (08) أيام ، ابتداء من تاريخ الخروج ، هذا طبعاً إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الإنتهاء من اشغالها .

ولنا أن نتساءل في هذه الحالة ماذا إذا كانت أشغال البناء غير مطابقة لرخصة البناء ؟ .

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز أشغال البناء طبقاً للتصاميم المرفقة برخصة البناء ، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له ، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها ، فغالبا ما تتمثل مظاهر المخالفة في عدم إكمال جزء من البناء أو الزيادة في حجم البناء وإرتفاعه خلافا لما تم الإتفاق عليه في رخصة البناء أو التغيير في تخصيص البناية أو عدم الإلتزام بأحد التدابير المقررة لحماية البيئة .

وتجدر الإشارة إلى أن السلطة المختصة تذكر صاحب رخصة البناء بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها بموجب أحكام القانون

90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، كما يحدد للمخالف أجل زمني لا يمكن أن يتجاوز ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بالتصحيحات اللازمة لمطابقة البناء (2) .

وبعد إنقضاء الأجل المحدد إذا وجدت لجنة المعاينة أن صاحب الرخصة قام بالتصحيحات اللازمة لمطابقة البناء ، يسلم رئيس

المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة ، أما إذا حدث العكس ولم يلتزم الباني بالتصويبات يرفض تسليم شهادة المطابقة ويشرع في الملاحقات القضائية (3) ، وهذا ما يستشف من نص المادة (76) مكرر 05 : " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يحزر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنين وسبعين (72) ساعة .

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كلياً في أجل تحدده .

في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي

المختصين تلقائيا ، بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف " .

(1) عايدة ديرم " تسوية البنائيات غير المطابقة في التشريع الجزائري " المرجع السابق ، ص 123 .

(2) لعويجي عبد الله " شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 " " مخبر الحوكمة والقانون الإقتصادي " جامعة باتنة 01 الجزائر - مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية - المجلد 08 العدد 01 - جانفي 2021 ص 59 .

(3) المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

كما يمكن للسلطة الإدارية أن تسحب قرار منح شهادة المطابقة ، إذا كانت غير قانونية بإعتبارها قرار إداري ككل القرارات الإدارية التي تخضع للشهر ، كما يمكن للغير الذي له مصلحة أن يرفع دعوى إلغاء منح شهادة المطابقة غير القانونية أمام القاضي الإداري (1) .

2 - سكوت الإدارة عن الرد على شهادة المطابقة : تعد الآجال القانونية ضمانا لطالب شهادة المطابقة يجب على الإدارة الإستجابة لها ، وردها على طالب الشهادة سواء بالقبول أو بالرفض الصريح لا الضمني ، بسبب طبيعة أعمال المعاينة والرقابة والمحضر المحرر على أثر الزيارة الميدانية ، علما أن تفسير سكوت الإدارة إختلف بين المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ، وتسليم ذلك ، والمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، حيث أن المرسوم الأول (الملغى بموجب الثاني) كان يفسر سكوت الإدارة بعد رفض التظلم قرارا ضمينا بالقبول وذلك من خلال نص المادة (60) منه بقولها : " .. / .. يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي ، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة " .

إن تفسير سكوت الإدارة بعد الأجل المحدد كقرار ضمني ، فيه نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف في إصدار قرار ألزمها المشرع بإصداره خلال مهلة زمنية محددة ، وإلا عدت متعسفة في إستعمالها لسلطتها ، وكجزء لهذا الموقف السلبي من طرفها في مواجهة طالبي خدماتها عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قرارا منتجا لآثاره القانونية كالقرار الصريح (2) .

الأکید أن مثل هذا القرار فيه فائدة جمة لطالب شهادة المطابقة إذ بهذا الشكل تحصل على قرار ضمني بإستغلال منشآته ، ولكن ما غفل عنه المرسوم هو أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالا آخر ، ليس في العلاقة بين صاحب البناية المراد مطابقتها والسلطة الإدارية ، ولكن بينه وبين الغير الأجنبي عن البناء ، كالجار الذي قد يتضرر من منح شهادة المطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه ، وهذا بالنظر للإنعكاسات السلبية والمضايقات التي تنعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي شمله تغيير جذري سواء بالنسبة لحقوق الجوار والإرتفاق والبيئة والطبيعة والمعالم التاريخية (3) ، مما يمكن معه القول أن إقرار المشرع لشهادة المطابقة الضمنية هو أمر غير صائب ، لأن شهادة المطابقة هي المحطة الأخيرة التي يتم في إطارها التحقيق الصحيح لمنهج قانون التهيئة والتعمير في متابعة أشغال البناء (4) .

(1) لعويجي عبد الله " شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 " المرجع السابق : ص 60 .

(2) عبد الرحمن عزايي المرجع السابق ص 669 .

(3) عبد الرحمن عزايي المرجع السابق ص 669 .

(4) بيزيد عربي باي " إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري " أطروحة دكتوراه غير منشورة في الحقوق - تخصص قانون عقاري - قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة الحاج لخضر - باتنة السنة الجامعية 2014 - 2015 ص 239 .

لهذا حرص المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، على عدم ترتيب أي أثر في حال سكوت الإدارة ، ومنح لطالب شهادة المطابقة مكنتين ، إما رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري أو سلوك مسلك التظلم ، حيث يمكن لطالب شهادة المطابقة الذي سكتت الإدارة عن الرد على طلبه في الآجال المحددة أو أن الرد الذي خرجت به الإدارة لم يرضه ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، وتكون في هذه الحالة مدة تسليم شهادة المطابقة أو رفض منحها خمسة عشر (15) يوما ، علما أنه إذا لم يتلق إجابة عن هذا الطعن في المدة المحددة جاز له إيداع طعن ثان أمام الوزارة المكلفة بالعمران ، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم إما الرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما تحسب إبتداء من تاريخ إيداع الطعن (1) .

(1) المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

المطلب الثاني : الرقابة الإدارية البعدية بواسطة رخصة الهدم

من بين أدوات الرقابة البعدية التي سنها قانون التهيئة والتعمير على العقار المبني ، رخصة الهدم الكلي أو الجزئي للبنائية وذلك عندما تكون هذه البنائية قد أنجزت في مكان مصنف ، أو بصدد التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو الأثرية أو الثقافية أو السياحية ، أو الطبيعية أو عندما تكون هذه البنائية قد أنجزت خرقا لقواعد التهيئة والتعمير ، أو للأحكام المقررة في مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، في حالة وجوده .

ولهذا السبب أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها للحد من فوضى العمران ، خصوص وأنه إنتهج توجهها جديدا في مجال الوثائق والملفات الإدارية ، يقضى بالتخفيف منها بقية تشجيع المواطنين على الإلتزام بمقتضيات قانون العمران (1) .

ومن خلال ما سبق ، سنتناول بالدراسة رخصة الهدم من حيث تبيان مفهومها من خلال تعريفها وخصائصها ودوافع إحداثها ومن حيث إجراءات تسليمها من خلال كيفية تقديم الطلب المتعلق بها ثم دراسة طلبها والبت فيها .

الفرع الأول : مفهوم رخصة الهدم

لقد نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال المواد 60 و 63 منه ، كما نظمها بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

حيث نصت المادة 60 من القانون رقم 29/90 على ما يلي " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم ، في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه ، أو كلها إقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية " (2) .

وقد حددت المادة 46 المذكورة سلفا الأقاليم التي يخضع البناء فيها إلى هدم كلي أو جزئي ، وهي الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والمناطق التاريخية والثقافية ، أو الأقاليم التي تتوفر على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي ، والجيولوجي مثل المياه المعدنية والإستحمامية (3) .

أما المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، فقدت نصت على أنه " .. / .. لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنائية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البنائية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 " (4) وهو القانون الصادر بتاريخ 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

(1) عبد الله لعويجي " النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 " السياسية - جامعة باتنة 01 . " مجلة البحث للدراسات الأكاديمية " العدد التاسع جوان 2016 ص 375 .

(2) المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المرجع السابق .

(3) المادة 46 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المرجع السابق .

(4) المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

أولاً : تعريف رخصة الهدم

إن المقصود بهدم البناء هو تفكيك البناية وانفصالها عن الأرض التي يتصل بها إتصالاً قاراً ، فيكون كليا عندما يتم إزالة البناية بشكل كامل ، ويكون جزئياً إذا شمل إحدى جوانبه أو طوابقه فقط .

غير أنه لم يتناول التشريع تعريفاً لرخصة الهدم ، ذلك أن التشريع يكتفي بذكر النطاق دون التطرق للتعريف ، وأن الفقه بدوره لم يتناولها بالدراسة المستفيضة التي من شأنها أن تقدم تعريفاً شاملاً جامعاً لرخصة الهدم .

ومع ذلك فقد عرفها بعض الباحثين على أنها " هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة ، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصفيف " (1) .

والجدير بالملاحظة ، أن عملية الهدم تختلف عن عملية الترميم كون أن عملية الهدم يترتب عنها إزالة تامة للعقار المبني كليا أو جزئياً أما عملية الترميم ، فتكون عادة في البنائيات القائمة التي يعييبها تصدعات تستدعي ترميمها لتدعيمها وتثبيت صلابتها سواء في جدرانها أو أساساتها أو أسقفها لتفادي ما قد ينجم عن إنهيارها من كوارث مادية .

كما أن عملية الهدم تختلف عن عملية الإزالة ، كون أن عملية الهدم هي إحدى أدوات الضبط الإداري للحفاظ على الأمن العام ، ولا تكون إلا في حالات معينة ، أما عملية الإزالة فتتم على أعمال البناء التي يقيمها الأفراد ، وتكون مخالفة للنظام العمراني في إحدى جوانبه .

وعليه ، فإن الإزالة تتم كإجراء قانوني بموجب قرار إداري يسبقها قرار وقف تنفيذ الأشغال المخالفة لأحكام البناء (2) .

ثانياً : خصائص رخصة الهدم

لرخصة الهدم ، مجموعة من الخصائص التي تجعل منها رخصة تختلف عن بقية الرخص التي أحدثها المشرع الجزائري ، نذكر أهمها .

– أنها تأخذ شكل القرار الإداري ، وتصدر مسبقاً وإجبارياً لكل عمليه ، سواء تعلق الأمر بعملية هدم كلية أو عملية هدم جزئية .

– أنها تتميز بطابع عام ، ذلك أنها تلزم كل شخص سواء كان شخصا طبيعياً أو معنوياً بالحصول عليها مسبقاً ، وذلك قبل الشروع في عملية الهدم .

– أنها تتميز بطابع خاص كونها تفرض على مناطق محددة حصراً بنص المادة 46 من القانون رقم 29/90 أو ما نص عليه القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

– أنها تتميز بطابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية ومهما يكن إستعمالها (3) سواء كان للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات (4) .

(1) عزري الزين " قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها " المرجع السابق ص 57 .

(2) عمراوي فاطمة " المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء " مذكرة ما جستير في القانون ، فرع القانون الجنائي ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر – 2000 – 2001 ص 83 .

(3) إقلولي ولد رابح صافية " قانون العمران الجزائري " المرجع السابق ص 191 .

(4) إبرباش زهرة " دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير " مذكرة ماجستير في القانون ، فرع الإدارة والمالية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر – 2010 – 2011 ص 95 .

ثالثا : دوافع إستحداث رخصة الهدم

من أهم الأسباب التي دفعت بالمشروع الجزائري لإستحداث رخصة الهدم .

1 = حماية البنايات المحمية بموجب القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي والمتمثلة على الخصوص في المواقع الأثرية والمعالم التاريخية كالمدن العتيقة والمباني والمنشآت ، والمواقع التي تتواجد فيها هذه المعالم ، وكذا المتاحف ، والممتلكات الثقافية المتصلة بالدين وتاريخ العلوم والتقنيات وتاريخ التطور الإجتماعي والإقتصادي والسياسي وأماكن تواجد الحفائر والإكتشافات الأثرية (1) .

2 = حماية المصلحة الإجتماعية من خلال حماية السكن الإجتماعي الفردي أو الجماعي ، وهذا ما يستشف من نص خلال نص المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي نصت على حق المواطنين في الإعتراض على مشروع الهدم وما نصت عليه كذلك المادة 80 من نفس المرسوم ، والتي نصت على إلزامية إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة التحضير لرخصة الهدم ، وخاصة إذا تعلق الأمر بهدم عمارة تحتوي على سكنات مؤجرة ، يرى المستأجرون أن المؤجر لم يستوف شروط طلب إخلاء المحلات السكنية ، كما ينص عليه القانون المدني في موضوع الإيجار (2) .

الفرع الثاني : إجراءات تسليم رخصة الهدم

للحصول على رخصة الهدم ، يجب أن تتوافر بعض الشروط ، وأن تتبع بعض الإجراءات ، بعضها يتعلق بطلب الرخصة ، وأخرى تتعلق بالتحقيق فيها من أجل الحصول عليها بواسطة مصالح الدولة المختصة ، إلى حين البت فيها بإصدارها أو رفضها . هذا وتشترك رخصة الهدم مع بقية الرخص الإدارية الأخرى من حيث الإجراءات القانونية اللازمة لتسليمها أو رفضها .

أولا : طلب الحصول على رخصة الهدم

يشترط المشروع الجزائري لقبول طلب رخصة الهدم ، توافر جملة من الشروط القانونية ، التي تتعلق إما بصفة الطالب أو بمضمون الطلب .

1 = فمن حيث صفة طالب الرخصة : فقد حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 صفة طالب رخصة الهدم في ثلاثة أصناف .

- مالك البناية الأيلة للهدم ، وله أن يقدم طلب الترخيص بهدمها مدعما طلبه إما بعقد ملكية محرر طبقا للقانون ، أو بشهادة حيازه صادرة طبقا لأحكام المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/12/1995 المتضمن التوجيه العقاري (3) والمرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد

(1) القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية عدد 44 بتاريخ 17/06/1998 .

(2) عزاوي عبد الرحمن " الرخص الإدارية في التشريع الجزائري " المرجع السابق ص 702 .

(3) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، " معدل ومتمم " جريدة رسمية عدد 49 صادرة بتاريخ 18/11/1990 .

والأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/12/1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل جريدة رسمية عدد 55 صادرة بتاريخ 27/12/1995 .

كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 (1) .

- الوكيل ، على أن يثبت صفته بموجب عقد وكالة محرر طبقا للقانون ومن طرف الموثق المختص طبقا لأحكام الوكالة المنصوص عليها في القانون المدني .

- الشخص المعنوي ، ويستوجب عليه في هذه الحالة إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي ، أو عقد إنشاء الشركة .

- الهيئات العمومية المختصة مع تقديمها نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية بالهدم

لصالحها .

2 = ومن حيث مضمون الطلب : فيقوم طالب رخصة الهدم بتقديم الملف إلى الجهة الإدارية المختصة ، يتضمن الوثائق

التي تثبت ملكيته للعقار المطلوب هدمه ، أو قرار تخصيصه لفائدته مرفقا بطلب رخصة الهدم موقع عليه من طرفه ، ويجب أن يحتوي هذا الملف الذي يتم إعداده من طرف مكتب دراسات مختص في الهندسة المعمارية على وثائق تقنية تبين إنسجام محل الطلب مع قواعد العمران مؤشر عليه من طرفه ومن طرف مهندس في الهندسة المدنية وتشمل هذه الوثائق على ما يلي :

- تصميم للموقع يعد على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع .

- مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 بالنسبة للبناية الأيلة للهدم .

- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل ، والوسائل التي يتعين إستعمالها بصفة لا تعكر إستقرار المنطقة .

- مخطط مراحل الهدم وآجالها .

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .

- مخطط على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الإحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي .

- وعندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة 03 أمتار من البناية المجاورة ، فيجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر

عليه من طرف مهندس مدني ، يشير إلى الطريق التي يتعين إستعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل

والوسائل التي يجب إستخدامها قصد ضمان إستقرار المباني المجاورة (2) .

ثانيا : التحقيق في رخصة الهدم

لقد حصر المشرع الإختصاص بمنح رخصة الهدم كأداة للرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير في شخص رئيس المجلس

الشعبي البلدي بنص المادة 68 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، والمادة 78 من المرسوم التنفيذي

رقم 19/15 ، وبذلك أبعاد الوالي و وزير التعمير من هذا الإختصاص ، رغم أنه منحهما ذلك في رخصة البناء ورخصة التجزئة ،

والأجدر أن يخول المشرع إختصاص إصدار رخصة الهدم إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالعمران لما عليه عملية الهدم من خطورة ،

وعلى الخصوص إذا تعلق الأمر بهدم مبان ذات أهمية (3) .

(1) المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39

من القانون رقم 25/90 جريدة رسمية عدد 36 لسنة 1991 .

(2) المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(3) عايدة ديرم " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " المرجع السابق ص 93 .

يقوم طلب رخصة الهدم مرفقا بالملف المذكور أعلاه في ثلاثة " 03 " نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناءة مقابل وصل إيداع مؤرخ في نفس اليوم ، والذي يلصق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة دراسة الطلب (1) . ويتم تحضير طلب رخصة الهدم من قبل الشباك الوحيد الذي يتم فتحه على مستوى البلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب (2) . وفي سبيل إستكمال التحقيق تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضر طلب رخصة الهدم الآراء والموافقات طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح والهيئات المعنية بالهدم المبرمج (3) حيث تقوم بإستشارة الأشخاص العمومية والمصالح المعنية بالمشروع وتمنح لهم أجل 15 يوما إبتداء من تاريخ إستيلاء طلب إبداء الرأي ، ويجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة (4) .

ثالثا : إصدار رخصة الهدم

بعد دراسة طلب رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره المختص الوحيد بإصدار رخصة الهدم قرارا إداريا حسب الحالة .

- قد يتضمن قبول طلب رخصة الهدم ، وذلك في حالة مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا ، وفي هذه الحالة يتم منح رخصة الهدم في شكل قرار إداري تحدد فيه تعريفه الرسم عند تسليم رخصة الهدم بالتر المربع الواحد من مساحة الأرضية لكل بناية معنية بالهدم ، وتعفى من الرسم الخاص المطبق على الرخص العقارية البنائيات المهدة بالإنتهاء التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (5) .

- أو قد يتضمن منح رخصة الهدم مصحوبا بتحفظ ، على أن يكون القرار في هذه الحالة مسببا ومعللا ، وإلا كان مشوبا بعيب يجعله عرضة للطعن فيه (6) ويجب تبليغ القرار والرأي معللين لصاحب الطلب (7) وتصبح رخصة الهدم منقضية حسب ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، وذلك في حالة ما إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 05 سنوات ، أو إذا توقفت أشغال الهدم في سنة واحدة أو إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب حكم من العدالة .

- أو قد يرفض منح رخصة الهدم ، وهذا حسبما نصت عليه المادة 69 من القانون رقم 29/90 وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، وذلك بموجب قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ، في الحالات التالية :

أ = إنعدام الصفة لدى صاحب الطلب ، وذلك عند عدم وجود عقد ملكية أو سند توكيل أو بقية الوثائق الأخرى المذكورة في الشروط الواجب توافرها في صفة الطالب .

(1) المادة 73 و 80 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المرجع السابق .

(2) المادة 74 و 75 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق السابق .

(3) المادة 1/77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق السابق .

(4) بربيع محي الدين " رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري " بحث دكتوراه ، مخبر القانون الإجتماعي جامعة وهران 02 ، بحث منشور في مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني تصدرها جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، تاريخ قبول المقال للنشر 2018/03/30 ص 108 .

(5) المادة 25 من قانون المالية لسنة 2008 المؤرخ في 2008/07/27 جريدة رسميه عدد 42 .

(6) عايدة ديرم " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " المرجع السابق ص 93 .

(7) المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

ب = تخلف إحد الوثائق التقنية المنصوص عليها بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

ج = عدم إنسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران .

كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره (1) .

وما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد ، فإن الإدارة الممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وعند تسليمها رخصة الهدم تضع شروطا على عاتق صاحب رخصة الهدم من مثل توفير سكنات بديلة للمستأجرين ، أو محلات بديلة للتجار ذوى الإيجارات التجارية (2) كما قد تشترط عليه عدم القيام بعملية الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة (3) ، أو أن تشترط على المستفيد من الأشغال بأن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ، ومرئية من الخارج توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية التي ينبغي هدمها وتاريخ إفتتاح الورشة والتاريخ المفترض لنهاية الأشغال ، وإسم صاحب الرخصة وإسم المؤسسة المكلفة بالأشغال .

كما لا يمكن لصاحب الرخصة القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول عليها وعلى التصريح بفتح الورشة ، وهذا من أجل إعطاء فرصة للجيران أو المتضررين من عملية الهدم إتخاذ احتياطاتهم في هذا الجانب (4) .

المبحث الثاني : الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

على الرغم من حجم الإهتمام التشريعي الذي أولي لميدان العقار والعمران إلا أنه لم يمكن كافيا للحد من الجرائم العمرانية ، ما إستوجب تفعيل الجهاز القضائي في الإتجاه الذي يضمن تحقيق رقابة نجعة من أجل ردع مرتكي الجرائم التي تمس التهيئة والتعمير في البلاد والحد من تناميها في أشكالها المنظمة أو الفردية ، إذ يشكل قطاع التعمير مجالا خصبا للمنازعات وذلك نظرا لتعدد القواعد الموضوعية ، والشكلي لهذا النظام القانوني .

وبالتالي وجب اللجوء للقضاء قصد إيجاد السبل الكفيلة للفصل في هذه النزاعات ، كون القضاء يبقى المراقب الفعلي الوحيد لتحقيق التوازن بين ما هو حق للإدارة ، وما هو حق للأفراد سواء كان قضاءا عاديا أو قضاءا إداريا ، فبالنسبة للقرارات والرخص التي تصدرها الإدارة في مجال التهيئة والتعمير فإنها تخضع لرقابة القضاء الإداري ، وبالنسبة للجرائم المرتكبة في حق قانون التهيئة والتعمير والنصوص الصادرة لتطبيقه ، فإن سلطة النظر فيها وردعها تخضع للقضاء العادي وهذا ما سنتناوله في المطلبين التاليين .

المطلب الأول : رقابة القضاء الإداري في مجال التهيئة والتعمير

إن السلطات الواسعة التي تتمتع بها الإدارة في مجال الرقابة القبالية والبعدية لأعمال التعمير والبناء ، تستوجب تدخل القضاء الإداري ، بوصفه أحد أجهزة الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير ، وبصفته الضامن الأساسي لحقوق الأفراد من تعسف الإدارة ، حيث تخضع قرارات الإدارة المتعلقة بتراخيص أعمال التعمير والبناء إلى الرقابة القضائية سواء كانت بالمنع أو بالمنح ، لأن مشروعية هذه القرارات تفترض تطابقها مع التشريعات والتنظيمات المعمول بها في مادة التعمير .

(1) صليح سعد " سلطان الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران " مجلة البحوث والدراسات الإنسانية - جامعة سكيكدة العدد السادس ص 301 .

(2) جبري محمد " التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر " المرجع السابق ص 101 .

(3) المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق .

(4) عبد الله لعويجي " النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 " المرجع السابق ص 382 ، 383 ، 384 و 385 .

لذلك من حق المالك أو صاحب الحق ومن له صفة ومصلة الطعن في قرارات الإدارة وتراخيصها المتعلقة بأعمال التهيئة والتعمير عن طريق دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري ، كما يجوز للمتضرر من هذه التراخيص أو القرارات طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به عن طريق دعوى التعويض (1) ، وهو ما سنتناوله أدناه .

الفرع الأول : دعوى الإلغاء في مجال التعمير والبناء وتعريفها

تعرف دعوى الإلغاء في مجال العمران على أنها دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام جهات قضائية مختصة سواء أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي متضمن عقود التعمير غير المشروعة بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة ، وبالتالي نستنتج أن دعوى الإلغاء تضمن مبدأ المشروعية من جهة ومن جهة أخرى تحمي الأفراد من تعسف الإدارة .

أولاً : شروط قبول دعوى الإلغاء في مادة التعمير والبناء

إن أول مسألة تعرض لإثارة منازعة إدارية تتعلق بمدى مشروعية القرار الفردي المتعلقة بعقود التعمير والبناء ثم إلغاءها هي مسألة البحث عن الشروط الواجب توافرها لقبول هذا الطعن .

وتعرف على أنها جملة الشروط التي يتطلبها قانون البناء والقوانين ذات الصلة حتى يتمكن القضاء من الفصل في موضوع الدعوى ، وفي حالة تخلف أي شرط منها يحكم القاضي بعدم قبول الدعوى ، وتعتبر هذه الشروط من النظام العام ، حيث يجوز للخصم إثارتها في أية مرحلة كانت عليها الخصومة القضائية ، كما يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه (2) .

وتتمثل هذه الشروط في شروط تتعلق بالطاعن ، وشروط تتعلق بالقرار المطعون فيه وأخيراً شروط الميعاد (الآجال) ، وعليه سنتناول هذه الشروط بجملة من التفصيل .

1 = الشروط المتعلقة بالطاعن

بالرجوع إلى نص المادة 13 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون " .
لقبول الطعن وجب أن تتوافر في الطاعن شرطان هما الصفة والمصلحة .

أ = صفة الطاعن :

ويقصد بها أن يكون الطاعن أو المدعي في الدعوى القضائية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه ، أي أن يكون في مركز سليم يخول له إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري ، ولدراسة صفة الطاعن ضد القرار المتضمن أحد الرخص الإدارية (3) أو الشهادات العمرانية (4) وجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية والصفة في حالة الأشخاص المعنوية .

(1) كمال محمد الأمين " الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء " أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام - كلية الحقوق ، جامعة تلمسان 2016 ص 19 .

(2) كمال محمد الأمين المرجع السابق ص 23 .

(3) تتمثل هذه الرخص في رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم .

(4) تتمثل الشهادات العمرانية في شهادة التعمير وشهادة المطابقة وشهادة التقسيم .

- الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية :

أكدت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها للأشخاص الطبيعيين الذين لهم حق رفع الطعون الفردية في مجال العمران سواء تعلق الأمر برفض منح رخصة البناء أو الهدم أو التجزئة أو شهادة المطابقة أو التقسيم أو التعمير أو لسبب آخر لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذي لهم صفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه بشأنه وتمثل الأشخاص في :

- المالك أو موكله .

- المستأجر المرخص له قانونا .

- الهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية .

- الحائز ، فهؤلاء الأشخاص هم من لهم صفة مباشرة وشخصية في الطعن بالإلغاء (1) .

هذا وتجدر الإشارة إلا أنه يجوز للغير أن يرفع دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير والمتمثلة في الجيران شريطة أن يثبتوا مصلحتهم الشخصية والمباشرة ، وهو ما أكدته القرار رقم 689 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 19/02/2007 حيث تلخص وقائع هذه القضية في أن الإدارة علقت منح رخصة البناء المطلوبة من طرف المستأنف لإعادة بناء مسكنه على موافقة الجيران وأثناء القيام بأشغال البناء ألحقت أضرارا بعقار هؤلاء الجيران مما أدى بهم إلى رفع دعوى إلغاء هذه الرخصة أمام الغرفة الإدارية التي ألغت هذه الرخصة ، فاستأنف المعني بالأمر أمام مجلس الدولة مؤسسا بعدم توفر صفة الجيران للطعن في القرار ، لكن رفض مجلس الدولة أمام هذا الإستئناف وأيد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية وبالتالي أعطى الحق للجار في رفع دعوى الإلغاء (2) .

- الصفة في حالة الأشخاص المعنوية :

تنقسم الأشخاص المعنوية إلى قسمين هما أشخاص معنوية عامة والمتمثلة في الدولة ، الولاية ، البلدية ، ومنه فالطعون ضد القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران قد تثار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كلما كانت تلك القرارات مشوبة بعيب من عيوب اللامشروعية .

أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يمكنها رفع دعوى أمام القضاء الإداري وهذا حسب المادة 74 من القانون 09-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لأنه منح لها الحق في التأسيس كطرف مدني فقط ، هذا من جانب ومن جانب آخر تلك الرخص والشهادات لا تمنح إلا من قبل الأشخاص المعنوية العامة (3) .

(1) عزري الزين " قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها " ص 78 .

(2) عمار بوضياف " منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة الهدم والبناء) " مجلة الفقه والقانون ، العدد 03 ، يناير 2013 ، ص 31 .

(3) للمزيد من التفاصيل راجع المادة 74 من القانون 09-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، أنظر أيضا : نورة منصوري ، " قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري " ص 27 .

ب = مصلحة الطاعن :

يقصد بالمصلحة الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها باللجوء إلى القضاء بمعنى أنه لا يجوز اللجوء عبثا إلى القضاء دون تحقيق منفعة ما ، كما يشترط في المصلحة أن تكون محمية قانونا (1) .

وقد إشتراط القضاء الإداري بأن تتميز المصلحة في دعوى إلغاء القرار الإداري في ذلك المجال بخاصيتين هما الطابع الحالي والطابع الشخصي ، أي أن هذا القرار يؤثر تأثيرا مباشرا وحاليا على رافع الدعوى (2) .

2 = الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه

لا يكفي توافر الصفة والمصلحة لقيام دعوى الإلغاء الخاصة بالتعمير وإنما أقر المشرع الجزائري شروط أخرى تتعلق بالقرار المطعون فيه في حد ذاته ومن بين هذه الشروط مايلي :

1 - أن يكون القرار الإداري في مجال عقود التعمير صادر من سلطة إدارية مختصة : حيث تعتبر مختلف الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير قرارات إدارية صادرة عن جهات إدارية مختصة ، فبالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده قد حصر منح هذه الشهادات لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

ففي هذا الإطار قضت المادة 65 من ذات القانون بأنه : " مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و 67 أدناه تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالتين إما بصفته ممثلا للبلدية بجميع الإقتطاعات والبناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو في حالة ما إذا كان ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي " .

2 - أن يكون القرار الإداري في مجال عقود التعمير نهائيا محدثا لأثر قانوني معين : حيث يشترط في القرار الإداري المتعلق بالجانب العمراني حتى يكون محلا للطعن ، يجب أن يكون نهائيا أي إستنفذ كل المراحل التحضيرية لإصداره ، ومنه لا تعتبر الآراء الإستشارية ولا التحقيقات التي تسبق عملية إصدار القرار الإداري محلا للطعن وإنما يجب أن يحدث أثرا قانونيا إما بإنشاء مركز قانوني أو إلغاءه أو تعديله (3) .

3 = الشروط المتعلقة بالميعاد

بالنسبة لآجال الطعن القضائي ، فقد حددت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجل الطعن أمام كل من المحكمة الإدارية ومجلس الدولة بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي ، ويسري هذا النص في حالة إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بمنح الترخيص ، أما في حالة إختصاص الوزير المكلف بالعمران ، فإن الإختصاص القضائي يؤول لمجلس الدولة في نفس الآجال المنصوص عليها في المادة 829 من ذات القانون .

(1) مسعود شيهوب ، " المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الهيئات والإجراءات أمامها " الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005 ص 265 .

(2) عادل بوراس " دعوى إلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري " مقال منشور بمجلة الفقه والقانون ، العدد 03 ، سنة 2013 ، ص 08 ، أنظر أيضا : نويرة عبد العزيز " رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء ، دراسة تطبيقية " مجلس الدولة ، عدد خاص بالعمران ، منشورات الساحل ، الجزائر ، 2008 ، ص 80-81 .

(3) عطوي وداد ، " الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر " ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2012 ، ص 117 .

أما بالنسبة للغير فقد قضت المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بأنه : " ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية للطلب وذلك إلى غاية إنقضاء أجل سنة وشهر (1) .

ثانيا : أوجه دعوى الإلغاء في مجال التعمير

يقصد بأوجه دعوى الإلغاء في مجال العمران الحالات التي يتم الإستناد إليها لإلغاء ذلك القرار الإداري المتعلق بالعمران لعدم مشروعيته بعد قبول القاضي العريضة شكلا بناء على أوجه عدم المشروعية سواء كانت هذه الأخيرة داخلية كعيب السبب أو مخالفة القانون وعيب الإنحراف في إستعمال السلطة أو قد تكون خارجية مثل عيب عدم الإختصاص وعيب الشكل والإجراءات ، وعليه سوف يتم التطرق إلى أوجه دعوى الإلغاء الداخلية والخارجية من خلال الفرعين التاليين :

1 = أوجه عدم المشروعية الخارجية

نكون أمام حالة عدم المشروعية الخارجية إذا تم الطعن في القرار الإداري المتعلق بالتعمير إنطلاقا من عيب الإختصاص وعيب الشكل والإجراءات .

أ = عيب عدم الإختصاص

هو العنصر الأول الذي يخضع لتقدير المشروعية لدى بسط القضاء الإداري رقابته على مشروعية القرار المتضمن أحد عقود التعمير ، والسبب في ذلك هو تعلق العنصر بالنظام العام . هذا وتجدر الإشارة إلى أن عيب عدم الإختصاص يأخذ ثلاث صور لتجسيده والمتمثلة في :

- **عيب عدم الإختصاص الموضوعي** : يتعلق هذا العيب عندما تقوم جهة إدارية بإصدار قرار إداري يتضمن منح رخصة أو شهادة في مجال التعمير من إختصاص جهة إدارية أخرى خاصة وأن مسألة تحديد الإختصاص من صلاحيات المشرع ، حيث وزع صلاحيات منح الرخص والشهادات المتعلقة بعقود التعمير في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير (2) .

- **عيب عدم الإختصاص المكاني** : يتعلق عيب عدم الإختصاص المكاني إذا أصدر مثلا رئيس بلدية قرار بمنح أحد عقود التعمير هي من إختصاص رئيس بلدية أخرى .

- **عيب عدم الإختصاص الزماني** : يقع على الجهات الإدارية المتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير ، الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي ، إصدار القرار الإداري المتضمن عقود التعمير خلال المدة المحددة ، مثال ذلك ما نص عليه المرسوم التنفيذي

(1) كمال محمد الأمين المرجع السابق ص 50 .

(2) عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 31 .

رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها وتتمثل في :

- 20 يوم بالنسبة لرخصة البناء .
- شهرين لتسليم رخصة التجزئة .
- شهر لتسليم رخصة الهدم .
- 15 يوم لتسليم شهادة التعمير .
- شهر لتسليم شهادة التقسيم .
- 08 أيام لتسليم شهادة المطابقة .

ب = عيب الشكل والإجراءات

إن القاعدة العامة تقضي بعدم إلزام الإدارة بالخضوع لشكليات معينة في إصدار القرار الإداري ، لكن يرد على هذه القاعدة إستثناء وهو إلزامية الإدارة إتباع شكل معين ، وفي مجال التعمير وبالرجوع إلى القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 ألزم الإدارة بإصدار جميع قراراتها سواء بالموافقة أو الرفض أو التأجيل بالتعليق ، وهذا حسب المادة 62 من القانون رقم 90-29 (1) أما بخصوص الإجراءات فيقصد بها تلك الأعمال التي تسبق عمليات منح أو إصدار الرخص الإدارية ، ومن أهم هذه الإجراءات مرحلة الإستشارة مثلا كالإلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإستطلاع رأي الوالي في حالة غياب مخطط شغل الأراضي (2) . وبالتالي يمكن القول بأن أهمية الشكل والإجراءات التي يحددها المشرع تعتبر في حد ذاتها ضمانة قانونية لحماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة في منح هذه الرخص والشهادات بالإضافة إلى تحقيق المصلحة العامة العمرانية وذلك من خلال إلزام الإدارة على إتخاذ قرارات مدروسة بما يحافظ على مبدأ المشروعية .

2 = أوجه عدم المشروعية الداخلية (رقابة المشروعية الداخلية)

أ - عيب مخالفة القانون : ويمثل أهم أوجه الإلغاء الخاصة بالمشروعية الداخلية ، ويقصد به مخالفة آثار القرار الإداري الصادر لأحكام ومبادئ وقواعد القانون (3) ، وإنطلاقا من ذلك ففي حالة مخالفة الجهة الإدارية المختصة بمنح عقود التعمير تلك النصوص فإن قرارها يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون ، ومثال ذلك ما أكدت عليه المادة 100 من القانون 90-29 : " لا يجوز إستعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في هذا القانون " (4) .

ب - عيب السبب : يقصد بالسبب الوقائع والظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها ، وعليه فالسبب في مجال عقود التعمير والبناء كباقي المجالات الأخرى يعد ركن من أركان القرار الإداري الذي يتضمن أحد الرخص والشهادات في مجال العمران ، وهذا ما أكدته المادة 62 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

(1) المادة 62 من القانون 90-29 المرجع السابق .

(2) بوسته إيمان ، " النظام القانوني للترقية العقارية " ، دار الهدى للنشر ، الجزائر ، 2001 ، ص 96-97 .

(3) عمار عوايدي ، " نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري " ، الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر ، ص 194 .

(4) نفس الرأي أكدته مجلس الدولة في قراره الصادر في 2001/04/23 والذي ألغى القرار محل الإستئناف بعدم منح رخصة البناء بسبب نقض الوثائق المطلوبة في الملف رغم أن وصل الإيداع المسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لم يشير إلى أي نقص في الوثائق ومنه الإدارة خالفت في عدم منحها للمعني رخصة البناء رغم توفر الشروط كلها ، للمزيد حول تفاصيل القرار أنظر عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 105 - 106 .

ج - عيب الإنحراف في استعمال السلطة : يقصد بعيب الإنحراف بالسلطة ، إستخدام سلطة معينة بواسطة جهة إدارية من أجل تحقيق هدف آخر غير ذلك الذي منحها القانون لأجله تلك السلطة ، فالإنحراف في استعمال السلطة قد يؤدي إلى إلغاء ترخيص أعمال البناء ، يعد تكوين قناعة القاضي الإداري بأن السلطات الإدارية مارست صلاحياتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحت الصلاحية من أجله (1) .

فإذا كان الهدف من إصدار القرارات الإدارية هو تحقيق الصالح العام فإنه يترتب المشرع هدفا خاصا أو تستخلصه المحكمة في القرار الإداري أو قد يستوجب المشرع سلوك الإجراءات الصحيحة ، وعلنيه تظهر صور الإنحراف في استعمال السلطة في المجال العمراني في ثلاث حالات وهي :

- إستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية .
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران .
- الإنحراف بالإجراءات في مجال تراخيص الإلغاء في مجال التعمير (2) .

ثالثا : آثار دعوى الإلغاء في مجال التعمير

يترتب عن رفع دعوى إلغاء القرار الإداري في مجال البناء والتعمير إما رفض الدعوى القضائية أو قبولها ، كما يمكن للمدعي أن يتقدم بدعوى مستقلة يطلب فيها وقف تنفيذ القرار المتضمن عقود التعمير ، وعليه سوف نتطرق من خلال الفروع الآتية إلى هذه الآثار .

1 = رفض إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير

إذا تأكد القاضي الإداري عند الفصل في دعوى الإلغاء للقرار المعروف أمامه أنه سليم وخالي من عيوب المشروعية الخارجية والداخلية ، قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني ، ومنه تأييد القرار الإدارة سواء بمنح تلك التراخيص وشهادات التعمير أو رفضها أو تأجيلها .

2 = إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير

إذا رأى القاضي الإداري أن القرار المعروف أمامه تتوفر فيه أحد عيوب المشروعية سواء الداخلية أو الخارجية ، حكم بإلغائه مهما كان مضمونه إما بالمنح أو التأجيل أو الرفض .

3 = وقف تنفيذ القرار الإداري

إن القول بقابلية نفاذ القرارات الإدارية بمجرد صدورها يترتب عليها أضرارا يصعب تداركها خاصة وإن دعوى الإلغاء تتطلب وقتا طويلا لصدورها ، لذلك منح المشرع الجزائري للمدعي أن يرفع دعوى ثانية إلى جانب إلغاء القرار الإداري وهي طلب وقف تنفيذ

(1) كمال محمد الأمين المرجع السابق ص 78.

(2) شهر زاد عوابد " سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري " أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2016 ، ص 231 .

هذا القرار كإجراء تحفظي إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء ، وهذا يعتبر إستثناء على القاعدة العامة التي تتضمن القوة التنفيذية للقرار الإداري بمجرد صدوره .

وباستقراءنا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها قد حددت المواد المنظمة لطلب وقف تنفيذ القرارات المتعلقة بعقود التعمير الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والمتمثلة في المواد من 833 إلى غاية 837 ، فتنظر فيها المحاكم الإدارية ، أما طلبات وقف التنفيذ للقرارات المتعلقة بعقود التعمير الصادرة من الوزير المكلف بالتعمير التي عالجتها المادتين 911 و 912 من ذات القانون فينظر فيها مجلس الدولة .

الفرع الثاني : دعوى مسؤولية الإدارة في مجال البناء والتعمير " دعوى التعويض "

منعا لتعسف الإدارة في إستعمال سلطاتها المخول بموجب قانون البناء ، كان لا بد أن تخضع لرقابة القاضي الإداري المختص بنظر دعوى المسؤولية الإدارية كحالة قانونية تلتزم فيها الإدارة بدفع التعويض عن الأضرار التي سببتها للغير بفعل أعمالها الضارة سواء كانت هذه الأعمال مشروعة أو غير مشروعة (1) .

وذلك عن طريق الوقوف على مسؤولية الإدارة عن قراراتها الغير مشروعة ، زيادة عن مسؤوليتها بسبب تصرفاتها الإدارية الأخرى ، التي تنتج عنها أضرار تستوجب التعويض ، جراء قيام وتحقق المسؤولية الإدارية عند توافر أركانها الثلاثة ، الخطأ والضرر والعلاقة السببية .

وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى الأفعال المسببة للمسؤولية والضرر الواجب التعويض .

أولا : الأفعال المسببة للمسؤولية

أساس المسؤولية الإدارية في مادة التعمير والبناء تظهر من خلال المسؤولية على أساس الخطأ بأن تمنح سلطات الضبط الإدارة تراخيص غير مشروعة أو تعطيل منحها بدون مبرر قانوني ، كما يمكن أن تنجم مسؤوليتها بدون خطأ .

1 = المسؤولية على أساس الخطأ

تقوم المسؤولية على أساس الخطأ ، على أركان ثلاثة هي الخطأ والضرر والعلاقة السببية وبذلك فإن قيام الإدارة بتصرف غير مشروع كمنع الترخيص بالبناء ، أو إمتناعها عن تنفيذ أحكام وقرارات القضاء ، يمثل خطأ يجيز للشخص المتضرر المطالبة بالتعويض لإصلاح ما أصابه من أضرار ، وتبرز صور المسؤولية على أساس الخطأ في الحالات الآتية :

أ = المنح الغير مشروع لتراخيص أعمال التعمير والبناء : تقرر مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في حالة منح

تراخيص أعمال البناء غير المشروعة نتيجة مخالفتها قواعد مخطط شغل الأراضي أو قواعد قانون البناء ، كما تتقرر المسؤولية في حالة

(1) عمار عوادي ، " نظرية المسؤولية الإدارية ، نظرية تأصيلية ، تحليلية ومقارنة " ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 2 ، الجزائر ، 2004 ،

وقف أعمال البناء دون مراعاة الإجراءات القانونية المعمول بها ، أو عدم قيام الإدارة بدورها في معاينة ومراقبة أعمال البناء وضمان تطابقها للنصوص التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير (1) .

ب = رفض إصدار قرارات البناء دون مبرر قانوني : وهو صورة من صور إمتناع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها وإلتزاما قانونيا من إلتزاماتها فتلحق بذلك ضررا بالغير ، لأنها بذلك منعت حق من الحقوق الممارسة على الملكية ، كلف ضررا ، وعلى المتضرر أن يذهب للقضاء الإداري لإلغاء قرار الرفض وله أن يرفع دعوى تعويض عن الضرر نتيجة إرتفاع التكاليف (2) .

ج = التأخر في إصدار قرارات البناء غير المبررة أو تجاوز المدة القانونية .

د = السحب الغير مشروع للرخصة أو الشهادة .

هـ = إصدار قرار غير مشروع بوقف أعمال البناء أو الهدم رغم وجود الرخصة .

أما عن شروط التحقيق أو الإعفاء من المسؤولية الإدارية في مجال البناء والتعمير هي نفسه المأخوذة في القانون العام في المسؤولية الإدارية .

2 = المسؤولية بدون خطأ

على خلاف المسؤولية على أساس الخطأ ، فإن هذا النوع من المسؤولية يعفي المتضرر من إقامة الدليل على وجود الخطأ ، طالما أن المسؤولية تقوم بدون خطأ ، لذلك ينبغي على المتضرر إثبات العلاقة بين عمل الإدارة والضرر الذي أصابه (3) .

على أن هذه المسؤولية تأسس أما على أساس المخاطر أو على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة ، وذلك على النحو التالي :

أ = المسؤولية على أساس المخاطر

من صور هذه المسؤولية نجد المسؤولية بفعل الأشغال العمومية ، بحيث تعتبر المنازعات الناشئة عنها الميدان الأول الممنوح للمحاكم الإدارية ، نظرا لكثرتها كونها تؤدي بالأضرار بالأموال والأشخاص ، ويمكن أن تنتج هذه الأضرار عن تنفيذ هذه الأشغال أو إنشاء البنايات العمومية ، ولصعوبة إثبات الخطأ طبق القضاء نظرية المخاطر (4) .

فمن الممكن أن تتسبب الأشغال العمومية بحدوث أضرار للأفراد والممتلكات ، من ذلك سقوط بعض مواد البناء على المارة أو ممتلكاتهم أو تراجع القيمة المادية للعقار المجاور نتيجة أعمال البناء ، أو ما ينتج عن الأشغال العامة كالجسور والممرات السريعة التي تقوم بها الدولة من مضايقات للجوار ، على أن تعويض هؤلاء يتطلب تحقيق شرطين :

– أن تتجاوز هذه الأضرار الحدود الطبيعية أي الغير عادية .

– أن تكون هذه الأضرار خاصة أي أن تؤثر على عدد محدود من الناس (5) .

(1) كمال محمد الأمين المرجع السابق ص 110 .

(2) عزري الزين ، " الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران " مجلة العلوم الإنسانية العدد الثاني جوان 2002 كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية ، جامعة محمد خيصر بسكرة ص 83 .

(3) كمال محمد الأمين المرجع السابق ص 125 .

(4) لحسن بن الشيخ أيت موليا ، " دروس في المسؤولية الإدارية " ، الكتاب 3 ، (المسؤولية بدون خطأ) ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2007 ، ص 05 .

(5) قارة تركي إلهام " آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير " مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبوبكر بلقايد – تلمسان 2012 – 2013 ص 95 .

ب = المسؤولية بسبب الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة

ما يميز هذه المسؤولية بأن الضرر محل المطالبة بالتعويض ليس ناشئا عن حادث كما هو الحال بالنسبة للمسؤولية على أساس المخاطر وإنما نتيجة طبيعية وحتمية لبعض الأوضاع والتدابير بسبب أثارها على بعض الأفراد تمت التضحية ببعض من حقوقهم ، ومنها الحق في البناء لتحقيق الصالح العام ، كما لا يشترط الضرر فحسب وإنما يلزم أن يكون الضرر خاصا يتحمله بعض أفراد الجماعة وغير عادي ببلوغه حدا من الجسامة (1) .

ثانيا : الضرر القابل للتعويض

يعرف الضرر عموما بأنه " إعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق " أو هو " الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو حق من حقوقه " (2) . وحتى تقوم مسؤولية الإدارة العامة ، لا يكفي توافر الخطأ ، أو الخطر ، أو الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة ، بل يجب أن يسبب ذلك أعباء للطاعن .

على أن الضرر الناتج عن المسؤولية في مجال البناء والتعمير لا بد أن تتوافر الشروط التالية :

1 = أن يكون الضرر مباشرا وحقيقيا وماديا

حتى يمكن التعويض عن الضرر في مجال المسؤولية الإدارية ، فإنه يتعين أن يكون هذا الضرر مباشرا ، بمعنى أن يكون تحققه بمثابة نتيجة حقيقية لسلوك الإدارة الخاطئ (3) . ويشترط في الضرر أن يكون حقيقيا ومؤكدا وماديا ومباشرا في المسؤولية المبنية على أساس الخطأ وتقدر علاقة السببية المباشرة في مادة التعمير والبناء بين التصرف الإداري والضرر اللاحق بالمدعي تقديرا صارما من القاضي الإداري ، فلا يأخذ هذا الأخير بالضرر اللاحق بصاحب البناء ، وكذلك لا يؤخذ بالضرر الإجمالي كالإدعاء بضياع حق الإيجار بسبب عدم منح رخصة البناء أو المطابقة لصاحب المشروع في وقتها ، أو الإدعاء بضياع مصلحة إقتصادية تتمثل في تفويت الفرصة في بيع البناية لو أنجزت في الوقت المناسب بسبب تجميد البت في طلب الترخيص بالبناء ، فلا يؤخذ بالضرر الإجمالي في هذين الفرضيتين ، ومع ذلك تبقى مسألة إثبات تحقق الضرر من عدمها تدرس من قبل القاضي الإداري حالة بحالة دون أن يكون مصدر للثراء بدون حق أو سبب .

2 = أن يكون الضرر خاص

حتى يكون الضرر قابل للتعويض والمبني على أساس المسؤولية بدون خطأ أن يكون خاصا وغير عادي بحيث يصيب شخصا بذاته أو مجموعة معينة من الأشخاص ، ومعنى أن يكون الضرر خاصا أي أن المتضرر تمت معاملته بدون مساواة مع الأشخاص الآخرين الموجودين في نفس وضعيته ، ويبقى هذا الإرتباط بين الضرر الخاص ومبدأ المساواة قائما عندما يكون المتضرر شخصا واحدا ، فلا يكفي

(1) عبد القادر عدو ، " المنازعات الإدارية " دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر - 2012 ص 362 .

(2) عزري الزين ، المرجع السابق ص 83 .

(3) عزري الزين ، المرجع السابق ص 84 .

أن يكون الضرر قد أصاب شخصا واحدا ، وإنما أيضا ينبغي أن يكون هذا الشخص الوحيد الذي يتحمل الضرر دون الآخرين (1) .

فالتابع غير العادي يكون أحيانا بمثابة مقياس لدى خصوصية الضرر ولكن في الغالب الأعم يظهر بمثابة حد للمسؤولية (2).

ثالثا : آثار ثبوت دعوى التعويض في عقود البناء والتعمير

بعد توافر الشروط الشكلية والموضوعية لقيام دعوى التعويض في هذا المجال ، ففي هذه الحالة يصدر القاضي الإداري إحدى ثلاثة أحكام وهي :

1 – إما أن يقرر مسؤولية الإدارة الكاملة عن الضرر اللاحق بالضرور ، سواء كان ذلك الضرر ناتج عن خطئها أو ناتج عن النشاط الإداري .

2 – كما قد يتضمن القرار الصادر عن القاضي الإداري في هذا المجال إعفاء الإدارة من المسؤولية وذلك في حالة ثبوت سوء نية طالب عقود التعمير .

3 – أو قد يقرر تخفيف المسؤولية عن الإدارة كأن تصدر الإدارة رخصة ما أو شهادة من شهادات التعمير بناء على وثائق مزورة قدمها لها طالب هذه الشهادة أو الرخصة دون التأكد من صحتها وبالتالي يوزع أو يقسم القاضي المسؤولية بين طالب الرخصة والجهة المانحة لتلك الرخص أو الشهادات (3) .

المطلب الثاني : رقابة القضاء العادي في مجال التهيئة والتعمير

تمثل المخالفات المنصبة على وثائق وعقود التعمير مشاكل وحوادث كثيرة تمس سلامة وأمن الممتلكات العامة والخاصة ، كما تمس سلامة الأفراد ، وتعرض أموالهم وأرواحهم لمخاطر يصعب أو يستحيل جبرها ، وهذا ما يترتب عليه قيام مسؤولية من تسبب في ذلك تجاه المضرور .

ما يجعلنا نتطرق لدور القضاء العادي في النظر في المنازعات المرتبطة بالبناء والتعمير ، بداية بإختصاصات القضاء المدني بالنظر في مخالفات قواعد العمران ، وما يترتب عنها من أضرار ، وإجراءات وكيفيات التعويض عنها ، ثم بإختصاصات القضاء الجزائي بالنظر في الجرائم والمخالفات المرتكبة ضد أدوات التهيئة والتعمير وعقوده والعقوبات المقررة لردعها .

الفرع الأول : إختصاص القاضي المدني في مجال التهيئة والتعمير

يشكل قطاع التعمير مجالا خصبا لتضارب المصالح وتعارضها بين الأطراف المتدخلة فيه بسبب حرص كل طرف على حماية حقوقه ومصالحه ، ويلعب القضاء العادي دورا مهما في حماية هذه الحقوق وضمان جبر الأضرار الحاصلة بسبب الأفعال المرتكبة في عملية البناء .

وإذا كان القضاء المدني يهدف أساسا إلى حماية المصلحة الخاصة ، غير أنه من الصعب الفصل بين حماية المصلحة العامة

(1) كمال محمد الأمين المرجع السابق ص 149 .

(2) مسعود شيهوب ، المسؤولية عن الإخلال مبدأ المساواة وتطبيقاتها في القانون الإداري " دراسة مقارنة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص 36 .

(3) عطوي وداد ، المرجع السابق ص 158 .

والمصلحة الخاصة في مجال العمران ، كون أن حماية كل منهما يؤدي إلى حماية الأخرى ، وذلك نظرا للترابط والتشابك بين المصلحتين في المجال العمراني ، وبالرغم من إرتكاز القضاء المدني على مبدأ حماية المصالح الخاصة للأطراف المتضررين من مخالفة قانون التعمير والتي يقترفها أصحاب المشاريع في مجال البناء ، فإنه يعمل على فرض إحترام القواعد القانونية المطبقة في ميدان التعمير (1) .

والمشرع الجزائري ، رغم كثرة الإعتداءات المتعلقة بالتعمير والتي تمس بالمصلحة الخاصة للأفراد ، إلا أنه لم يخصص نصا قانونيا لهذا النوع من الدعاوى ، لكن بالرجوع إلى نص المادة 124 من القانون المدني نجده أنه كفل للغير حماية من أي ضرر يمس بمصالحه دون أن يحدّد نوع الضرر أو الفعل المسبب له ، بل ترك الأمر مطلقا ممّا يعني إمكانية رفع الغير دعوى يطالب فيها بالتعويض عن الضرر الذي لحقه نتيجة خطأ الغير ، وفيها يبرّر توافر شروط معينة (أي أن تكون الدعوى مؤسسة قانونا) حتى يجبر هذا الضرر عن طريق تعويض يقدّم للمضرور .

وقد كان القضاء الفرنسي يرفض هذا النوع من الدعاوى على أساس أن التشريعات العمرانية تهدف لحماية المصالح العامة وليست الخاصة ، غير أنه تخلّى عن هذا الموقف إثر قراره الشهير " *société terrasse royale* " المؤرخ في 1959/06/09 ، فأصبحت الدعاوى المرفوعة من طرف الغير المتضرر ممكنة على أساس مخالفة قواعد العمران (2) .

أوّلا : شروط دعوى المسؤولية المدنية في مجال التهيئة والتعمير

يجب أن ترفع الدعوى المدنية على أساس الفعل المولد للضرر والذي يشكل مخالفة للقواعد العمرانية ، ووجود ضرر نتج عن هذه المخالفة ، أي علاقة سببية بين هذه الأخيرة والضرر الشخصي والمباشر اللاحق بالمتضرر .

1 – مخالفة قواعد العمران (الفعل المولد للضرر)

تقوم الدعوى المدنية على أساس وجود فعل مولّد للضرر ، يتمثل في أشغال بناء مخالفة للقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير تسببت في ضرر للغير .

يمكن لكل من له مصلحة أن يقيم دعوى مدنية ضد من يخالف قواعد التهيئة والتعمير إضرار به ، للمطالبة بإلزام المدعى عليه بهدم البناء ، أو بغلاق النوافذ أو بإزالة الشرفات أو غيرها من الأشغال الضارة ، كما يمكنه طلب التعويض عن الأضرار التي لحقته من جرّاء البناء المقام بدون رخصة أو المشيد خلافا لقواعد الرخصة المسلمة .

والدعاوى التي يمكن رفعها في هذا الصدد ، كلها تعني حقوقا لها علاقة بالخلافات غير المألوفة للجوار ، وهي حقوق منصوص عليها في أحكام متفرقة من القانون المدني مثل : حق المرور في المادة 695 ، الخلاف حول الحائط المشترك في المادة 705 (3) ، حق المثل في المادة 709 ... الخ ، فقد قرّرت المحكمة العليا أنه لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مثل مواجهها يقل عن مترين ، ومن ثمة النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطالبات مواجهة على جاره تقل عن مترين فإن قضاة الموضوع الذين منعوا الطاعن من فتح النوافذ المطلّة على

(1) الشريف البقالي ، شرطة التعمير بين القانون والممارسة ، دار القلم - الطبعة الأولى - الرباط 2012 ص 382 .

(2) شهر زاد عوابد المرجع السابق ص 173 .

(3) لمالك تعليية الحائط المشترك بشرط عدم إلحاق الضرر البليغ بشريكه ، وتلزمه المادة 708 من نفس القانون بعدم هدم هذا الحائط إذا كان ذلك يسبب ضررا للجار الذي يستتر ملكه به ما لم يوجد عذر قانوني للهدم .

جاره طبقوا القانون ومتى كان الأمر كذلك إستوجب رفض الطعن (1) .

والأمر كذلك بالنسبة لأشغال الهدم التي تتم دون رخصة متى سببت أضرارا للغير ، فإن المسؤولية تقوم ضد المخالف وفق نص المادة124من القانون المدني ، وفي هذا الإطار تنص المادة02/140من القانون المدني على أن صاحب البناء مسؤول عما يحدثه من ضرر للغير ، ولو كان إنهداما جزئيا ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه لإهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه (2) . كما حوّلت الفقرة 03 من المادة المذكورة لكل من كان مهّددا بضرر قد يصيبه من البناء أن يطالب المالك بإتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لإزالة الخطر ، فإن لم يتم المعني بذلك يجوز للمدعي أن يطلب من القاضي المدني ليأذن به بإنجاز هذه التدابير على حساب المالك .

بإمكان اي مالك عقار يرى أن جاره قد تناول في حق البناء وذلك بعدم إحترام قواعد البناء أن يرفع دعوى أمام رئيس المحكمة للفصل في القضايا الإستعجالية للمطالبة بوقف أشغال البناء في إنتظار الفصل في دعوى الموضوع ، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها لسنة 1995 : " إن وقف الأشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في إنتظار الفصل النهائي في الموضوع " (3) ، وقد أجازت المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لقاضي الإستعجال الأمر بوقف تنفيذ القرارات الإدارية أو الآثار المترتبة عنها متى كانت ظروف الإستعجال تبرر ذلك ، ومتى ظهر له من خلال إجراء التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار .

قد يحدث وأن تكون الأشغال التي قام بها صاحب البناء مستندة على رخصة مسلمة من الإدارة ، في هذه الحالة لا يمكن مقاضاة صاحب البناية مباشرة أمام القضاء المدني ، بل يستوجب أولا مخاصمة قرار الرخصة في شكل دعوى إلغاء أمام جهة القضاء الإداري المختصة لتمارس سلطتها الرقابية على تلك الرخصة ، وبعد حصول المتضرر على قرار قضائي إداري بإلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة البناء ، يمكنه في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء المدني لرفع الضرر من جراء بناية أنجزت وفق الرخصة الملغاة ، وعليه يكون للمتضرر دعويا دعوة إلغاء رخصة البناء أمام القضاء الإداري ثم اللجوء إلى القاضي المدني لإصلاح الضرر الناتج عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء من جراء الأشغال التي أنجزت وفقا لهذه الرخصة الملغاة .

وهكذا ، قد يتيه المدعي بين أقسام القضاء العادي والإداري فقد يكون لديه التباس في أن يرفع دعوى التعويض أمام القضاء العادي أو الإداري ، وقد يكون لديه شكوك في رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية ليكشف فيما بعد أنه كان يجب أن يرفع دعواه أمام المحكمة العادية وأنداك يكون الوقت قد فات (4) .

(1) قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1985/05/29 ، ملف رقم 39909 ، مجلة قضائية عدد 04 لسنة 1992 .

(2) فمالك البناء يسأل عن الضرر الذي يحدثه إنهباره أو تهدمه الجزئي بسبب عيب في البناء ، ولا يمكنه أن يعفى من هذه المسؤولية إلا في حالة تكليف شخص آخر ليقوم مقامه في إنجاز الأشغال ، أو عندما يحصل نزاع على الملكية ، إذ يصبح المسؤول هو الحائز للعقار ، للمزيد من التوضيح راجع في ذلك : الشريف البقالي ، شرطة التعمير بين القانون والممارسة ، المرجع السابق ، ص ص . 382-383 .

(3) قرار المحكمة العليا رقم 91-151 مؤرخ في 1991/06/11 ، نشرة القضاة ، عدد 56 لسنة 1999 ، ص.102 .

(4) ميلود بطريكي ، منازعات البناء بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي ، منشورات كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية ، مراكش - الحق في السكن وتديبير مجال العقار - العدد 36 ، 2010 ، ص.243 .

2 - الضرر

إن مخالفة قواعد العمران وحدها غير كاف لقيام المسؤولية المدنية ، بل يجب إثبات أنه نتج عنها ضرر شخصي ومباشر للمعني ، فلا بد أن يكون الضرر الحاصل ناتجا مباشرة عن الأفعال التي تشكل مخالفة لقوانين التعمير ، وأن يكون خاصا أو يمس مصالح شخص أو مجموعة محدودة من الأشخاص كالجيران مثلا بحيث يمكن الإعتداد بالضرر العام الذي يلحق عامة الناس ، وعلى هذا الأساس يمكن التمييز بين أشخاص تصيبهم مجرد حساسية أو إشمئزاز من البناية المخالفة لقوانين التعمير ، والأشخاص الذين يصيبهم ضرر فعلي منها لأنها تحجب عنهم ضوء الشمس والإستفادة من دفئها وتمس من حرمة وسلامة وأمن منازلهم ، أو حق من حقوقهم المعترف بها في القانون المدني، كحق المظل وحق المسيل، هذه الأوضاع المختلفة تجعل منهم كمتضررين شخصيا من المخالفة العمرانية . والأشخاص المتضررين أيضا من بناية غير مشروعة لا يمكن أن يطالبوا بالتعويض إلا إذا كان الضرر موجودا ومحققا ، وهذا لا يمنع من أن يكون الضرر موجودا وقت المطالبة بالتعويض أو سوف يتحقق لا محالة في المستقبل كأن يطالب مالك بناية من جاره أن يرمم بعض أجزاء بنايته بسبب خطر تدهور البناية وما لها من عواقب على بناية المجاورة (1) .

3 - العلاقة السببية بين مخالفة قواعد العمران والضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر

إن تأسيس الدعوى المدنية على إثبات مخالفة قواعد العمران وإثبات الضرر الشخصي لا يكفي لقبول الدعوى ، بل يجب إثبات العلاقة السببية مباشرة بين المخالفة والضرر الحاصل ، أي بمعنى أن هذه الأشغال المقامة لو لم تتم إقامتها لما وجد الضرر ، وبذلك فإنه إذا إنتفت هذه العلاقة السببية بين الفعل المخالف لقواعد العمران والضرر ، لا تقوم المسؤولية في حق القائم بالأشغال (2) ، حيث نصت المادة 127 من القانون المدني على أنه : " إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ ، أو قوة قاهرة ، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير ، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ، ما لم يوجد نص قانوني أو إتفاق يخالف ذلك " .

ثانيا : نتائج الدعوى المدنية في مجال التهيئة والتعمير

متى توافرت الشروط الثلاثة السابقة ، من فعل مخالف لقواعد العمران والضرر والعلاقة السببية ، يكون للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المدني بهدف جبر الضرر الشخصي الذي لحق به من جرّاء مخالفة قواعد العمران . يمكن للمتضرر رفع دعوى مدنية للمطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر مادي أو أدبي ما دامت ناجمة عن وقائع موضوع الدعوى الجزائية ، فالتعويض عن الضرر المادي يشمل التعويض عن إنتقاص قيمة الملك الذي لحقه الضرر وما فات الشخص من كسب بسبب حرمانه من الإستعمال العادي للملكه ، لذا نجد أن دور القاضي المدني يتمثل أولا في محاولة إعادة وضعية الضحية إلى الحالة التي كان عليها قبل حدوث الضرر ، وهذا بعد التحقق من وجود الخطأ ثم الضرر ، بعدها يحاول تقدير نسبة الضرر ليقوم في الأخير بتقدير مقدار التعويض ، كما يجوز له رفع دعوى مدنية منفصلة عن الدعوى الجزائية غير أنه في هذه الحالة على المحكمة المدنية أن ترجئ الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها لحين الفصل نهائيا في الدعوى العمومية إذا كانت قد حركت لنفس الأسباب ، بالإضافة إلى ذلك يبقى حق المدعي في الدعوى المدنية في طلب التعويض النقدي واردا تأسيسا على المادة 124 من القانون المدني الجزائري على إعتبار أن مخالفة القواعد العمرانية هي خطأ من المدعي عليه تسبب في الإضرار بالمدعي .

(1) شهرزاد عوابد ، المرجع السابق - ص 175 .

(2) الشريف البقالي ، شرطة التعمير بين القانون والممارسة ، المرجع السابق ، ص 383 .

لكن هل يجوز للطرف المتضرر أن يطلب من المحكمة المدنية هدم البناية إلى جانب التعويض ؟ كان القضاء الفرنسي يرفض أن يتأسس الشخص المتضرر كطرف مدني أمام القاضي المدني متى كانت الجريمة من الجرائم الماسة بقانون التعمير (1) ، لكنّه بعد ذلك أقرّ بإمكانية رفع دعوى مدنية للمطالبة فقط بالتعويض دون الهدم ، وبقي الحال كذلك إلى أن قضت محكمة النقض الفرنسية فيما بعد بأن القاضي المدني ملزم بطلب المدعي وله أن يأمر بالهدم في حالة طلبه إلى جانب التعويض .

ولقد حسم المشرع الجزائري هذه المسألة من خلال نص المادة 784 من القانون المدني حيث أنه : " إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنّها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا إقتضى الحال ذلك ، أو أن يطلب إستبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها .. / .. " ، فقد أقرّ المشرع من خلال نص المادة هذه بحق المتضرر من البناية المخالفة لقوانين العمران أن يطالب بهدمها إلى جانب التعويض ، كما نصّت المادة 173 من القانون المدني على أنّه : " إذا إلتزم المدين بالإمتناع عن عمل وأخل بهذا الإلتزام ، جاز للدائن أن يطالب بإزالة ما وقع مخالفا للإلتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين " ، فالقاضي المدني ملزم قانونا بتطبيق أحكام نص المادة 173 في حالة ما إذا طلب المدعي بالهدم أو المطابقة لرفع الضرر الناجم عن المخالفة (2) ، هذا فيما يخص التعويض العيني أما النطق بالتعويض النقدي فأساسه القانوني الذي يستند إليه القاضي المدني ، هو نص المادة 124 من القانون المدني التي تنص على أنّه : " كل عمل أيّا كان ، يرتكبه المرء ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض " .

الفرع الثاني : إختصاص القضاء الجزائري في مجال التهيئة والتعمير

لقد سعى المشرع الجزائري من خلال آلية التجريم إلى منح المجال الحضري حماية قانونية مضاعفة ، تتمثل الأولى في الحماية الإدارية التي تبرز في مختلف أنواع التراخيص والشهادات المفروضة على مستعملي الأراضي ، وتتمثل الثانية في زجر المخالفات المرتكبة ضد قوانين التعمير من خلال توقيع غرامات مالية على المخالف أو من خلال إصدار أوامر بالهدم للبناء المخالف ، ومن خلال توقيع عقوبه الحبس في حالة العود بالنسبة لبعض المخالفات ، حيث قام المشرع الجزائري سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير بوضع قواعد رديعية لكل من يخالف ماجاءت به هذه القوانين من أحكام وإلتزامات أمره ، فجرم بذلك كل عملية تنفيذ أشغال وإستعمال أرض متجاهلا للإلتزامات التي قررتها القوانين السارية المفعول أوللرخص التي تسلم وفق أحكامها(3) . ولتبيان مهمة القاضي الجزائري في ميدان التهيئة والتعمير سوف نتطرق إلى ذلك من خلال التعريف بالمسؤولية الجزائية في مجال التهيئة والتعمير ، بتحديد الجرائم المرتكبة ضد قوانين التهيئة والتعمير ، ثم التكييف القانوني لهذه الجرائم والعقوبات المقررة لها ، وأخيرا إجراءات المتابعة القضائية ، ضد مرتكبي هذه الجرائم .

(1) شهر زاد عوايد ، المرجع السابق ص 176 .

(2) ففي هذا الإطار تنص المادة 140 من القانون المدني على أن صاحب البناء مسؤول عمّا يحدثه من ضرر للغير ، كما حوّلت الفقرة 03 من المادة المذكورة لكل من كان مهددا بضرر قد يصيبه من البناء أن يطالب المالك بإنجاز مايلزم من التدابير الضرورية لإزالة الخطر ، فإن لم يقم المعني بذلك يجوز للمدعي أن يطلب من القاضي المدني ليأذن له بإنجاز هذه التدابير على حساب المالك .

(3) شهر زاد عوايد المرجع السابق ص 167 .

أولا : المسؤولية الجزائية في مادة التعمير والبناء

من بين التعاريف التي تناولت المسؤولية الجزائية هذا التعريف الذي عرفها " أنها العلاقة بين الفرد والقاعدة القانونية ، بمقتضاه يلتزم الفرد بتحمل النتائج المترتبة عن عمله إذا خالف أوامر المشرع " (1) .

وعلى أساس ذلك تقوم المسؤولية الجزائية على شقين ، الأول هو السلوك المادي الذي يعاقب عليه المشرع تحت وصف الجريمة والثاني هو الإرادة الأثمة التي توجه هذا السلوك مما يستوجب العقاب .

وفي مجال التهيئة والتعمير ، نص المشرع الجزائري سواء في قانون العقوبات ، أو في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير على قواعد رديعة لكل من يخالف ما جاءت به هذه الأخيرة من إلتزامات وقواعد أمره ، وهي جرائم تعرض أرواح الناس وممتلكاتهم إلى الخطر أما عمدا أو إهمالا ، وتتمثل في ما يلي :

1 - الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات : وضع المشرع الجزائري الجرائم التي تتعلق بالبناء والتعمير في

قانون العقوبات في باب المخالفات حيث قسمها إلى نوعين من الجرائم الأولى نص عليها في المادة 441 مكرر فقرة 5 والثانية نص عليها في المادة 462 فقرة 3 ، وذلك على النحو التالي :

- إصلاح أو هدم بناء دون إتخاذ الإحتياطات : قام المشرع الجزائري في المادة 441 مكرر فقرة 5 من قانون العقوبات

بتجريم كل من قام أو أصلح أو هدم بناية دون أن يتخذ الإحتياطات الكافية لتجنب الحوادث ، وذلك بعرامة مالية من 100 إلى 1000 د.ج ، كما أجاز أن تكون العقوبة الحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر .

- رفض أو عدم تنفيذ الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر : إن المشرع في قانون العقوبات ، منح

للسلطة الإدارية الحق في أن توجه لمالك البناء الآيل للسقوط ، إنذارا بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط ، فمتى رفض المعني ذلك الإنذار فإن ذلك يشكل جريمة يعاقب عليها طبقا للمادة 462 من قانون العقوبات ، من 30 إلى 100 د.ج يجوز أن يعاقب بالحبس لمدة 03 أيام على الأكثر (2) .

2 - الجرائم المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير

- في قانون التهيئة العمرانية : نص هذا القانون في المادة 77 منه على جريمة واحدة هي جريمة تنفيذ أشغال أو

إستعمال أرض بتجاهل هذه الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، فمن يستعمل أرضا للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال يجب عليه أن لا يتجاهل الرخص التي يسلم وفقا لأحكامها ، لأن البناء يتطلب الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة ، ويتطلب القانون إحترام ما جاء في هذه الرخصة ، وتجاهل القانون أو الرخصة يعرض صاحبه لعقوبة الغرامة التي تتراوح ما بين 3000 و 300.000 د.ج. (3) .

(1) محمد علي سويلم ، المسؤولية الجنائية في ظل السياسة الجنائية ، دراسة مقارنة بين التشريع والفقهاء والقضاء ، دار المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2007 ، ص 10 .

(2) الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 ، يتضمن قانون العقوبات ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 . ج ر عدد 84 .

(3) الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، ط 4 ، 2010 ، ص 101 .

ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض أو المستفيد من الأشغال أو المهندس المعماري أو المقاول ، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال .

وفي حالة العود لإرتكاب نفس المخالفة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر (1) .

- في القانون الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها : وفقا للقانون 15/08 فإنه يشمل المخالفات العمرانية

التالية (2) :

- شغل أو إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها المثبتة بشهادة المطابقة .
 - عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة .
 - الإدلاء بتصريحات كاذبة تتعلق بإتمام إنجاز الأشغال .
 - إستئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقتها .
 - عدم الوقف الفوري للأشغال تطبيقا لأحكام القانون 15-08 .
 - عدم إيداع طلب إتمام الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية ، في الأجل .
 - الربط المؤقت أو النهائي للبنائية غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي ، دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة .
 - فتح ورشة لإتمام الإنجاز دون الحصول على ترخيص مسبق ، أو عدم وضع سياج لحماية الورشة ، أو عدم وضع لافتة تدل على إتمام أشغال الإنجاز .
 - عدم الشروع في إتمام أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز .
 - عدم طلب شهادة المطابقة وعدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد .
 - وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي .
- أن المشرع من خلال تقنين هذه المجموعة الكبيرة من الجرائم ، سعى إلى مسح كل الحالات القائمة في الواقع العملي ، بإعادة إدراج بعض الجرائم التي كان منصوص عليها ضمن الأحكام التشريعية الملغاة بموجب تعديل قانون التهيئة والتعمير ، مع توسيع نطاق هذه الجرائم لتشمل مجال إجراءات سلامة الأشخاص وحماية المحيط ، وإعادة الإعتبار لشهادة المطابقة وذلك تشديد للرقابة في مجال أشغال العمران (3) .

وفي مجال البناء غير الشرعي تعتبر أفعال تشييد البناء بدون رخصة للبناء أو البناء بشكل غير مطابق لرخصة البناء المرتكبة

قبل تاريخ 03-08-2008 جرائم معاقب عليها بالمواد 77 و 76 مكرر 05 من قانون التهيئة والتعمير تدخل بشأنها القانون

(1) للفقرة 2 والفقرة 3 من المادة 77 من قانون العقوبات - المرجع السابق .

(2) المواد من 82 إلى 92 من القانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المرجع السابق .

(3) عيسى مهزول ، " صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران " جسور للنشر والتوزيع - الجزائر - 2014 ص 194 و 195 .

15-08 وقرر تسويتها في فترة الخمسة سنوات المخصصة لتحقيق مطابقة البنائيات بأثر رجعي (1) .

مما يعني إنسحاب آثار هذا القانون إلى الماضي بشكل لا يستقيم معه القول بمعاقبة المخالف جزائيا ليصدر فيما بعد قرار عن لجنة الدائرة بمنح سند المطابقة يمحو كامل آثار الجرم في الماضي ، وعليه تعين إعتباره قانونا أصلح للمتهم المتابع بجرائم التعمير فلقد أنشأ القانون 15-08 مركزا ووضعا يكون أصلح له من القانون القديم .

ثانيا : التكييف القانوني للجرائم المرتكبة ضد قوانين التهيئة والتعمير

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها ، إلى جنائيات ، جنح أو مخالفات ، وعليه فإن العقوبة المقررة للمخالفات المتعلقة برخص التعمير ، هي الغرامة المالية ، وتضاف إليها عقوبة سالبة للحرية (الحبس) في حالة العود ، وبالتالي تصنف هذه الجرائم بأنها جنح ، وتتميز المخالفات المتعلقة بمجال التعمير بما يلي .

1 – الجرائم المرتكبة في مجال التعمير جرائم مادية

يقصد بالجرائم المادية أن الجنحة تكون نتيجة عن عدم الأخذ بعين الإعتبار الإلتزامات التي تفرضها القوانين والتنظيمات ، دون البحث عن النية الإجرامية ، كالشروع في تشييد بنائية دون الحصول على رخصة البناء القانونية اللازمة لذلك ، الذي يشكل ركنها المادي من عنصرين ، الأول هو البناء والثاني عدم وجود ترخيص (2) .

2 – الجرائم المرتكبة في مجال التعمير جرائم مستمرة

يقصد بخاصية الإستمرار أن الأفعال المشكلة لهذه الجرائم ، قد يستغرق وقتا طويلا في وقوعها ، وهذا بسبب إمتدادها في الزمن ، ومثال ذلك ، نجد أن جنحة البناء بدون رخصة تتشكل خلال مدة تنفيذ الأشغال إلى غاية الإنتهاء من أعمال البناء .
وبما أن الجرائم المرتكبة في مجال التعمير تكيف على أساس أنها جنح ، وبذلك تتقادم الدعوى العمومية في الجنح بثلاث (3) سنوات ، وبداية حساب هذا الأجل يختلف باختلاف هذه الجرائم وأغلب مخالفات قواعد التهيئة والتعمير لها طابع مستمر على نحو يجعل أجل التقادم لا يحسب إلا بعد الإنتهاء من الأشغال ، وبذلك فالمتابعات الجزائية تباشر إبتداء من الشروع في الأشغال المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير .

3 – الجرائم المرتكبة في مجال التعمير جرائم عمدية

عندما يبدأ المتهم بالبناء دون وجود رخصة أو مخالفة للقواعد المنظمة لها ، تتحقق الجريمة سواء أكان نشاط المتهم عمديا أو

(1) وتم الشروع في 2008 في عملية واسعة لإستقبال ملفات تسوية البنائيات في إطار تنفيذ القانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها ، وكان من المنتظر الإنتهاء من هذه العملية في أغسطس 2012 لكنه تم تمديد هذا الأجل إلى أوت 2013 ثم إلى 2016 . ثم تم تجميده إلى إشعار آخر بموجب تعليمية من الوزير الأول في 06 نوفمبر 2016 .

(2) عباس رفيق ، " الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة والتعمير " ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، الفرع : القانون العام ، تخصيص : القانون العام للأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2012/2011 ، ص 94 .

لا ، وعلى ذلك فليس للمتهم أن يحتج بحسن النية من أجل عدم مسألتته جنائيا ومن هنا فليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع (1) .

ثالثا : المتابعة القضائية في مجال التهيئة التعمير

نصت المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية على أنه : " الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال

القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بما يقتضي هذا القانون .

كما يجوز أيضا للطرف المتضرر أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحدد في هذا القانون " .

طبقا لنص المادة نستنتج أنه يتم تحريك الدعوى العمومية في مجال رخص التعمير من طرف النيابة العامة أو من طرف الإدعاء

المدني .

1 = تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

في حالة التأكد من وجود المخالفة يقوم العون المؤهل بتحرير محضر ويرسله إلى وكيل الجمهورية ، حيث يقوم هذا الأخير

بتحريك الدعوى بمجرد علمه بهذه الجرائم ، وهذا ما تؤكدته المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، التي نصت على أنه :

" طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق

أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه ، يعد العون المؤهل محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ،

ويرسل إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى إثني وسبعون (72) ساعة " .

هذا ما نصت عليه المادة 66 من القانون رقم 15/08 السالف الذكر .

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية البت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل

تحده (2) .

2 = تحريك الدعوى العمومية من المدعي المدني

يعترف المشرع الجزائري بتأسيس الدعوى كطرف مدني (3) أمام القضاء الجزائي ، سواء بالنسبة لمتضرر من الجريمة في

حالة ارتكاب المعني لمخالفة البناء بدون رخصة أو لأحكامها ، أو بالنسبة لغيره ، وذلك إستنادا إلى نص المادة 74

من قانون 29/90 ، إلا أن هذا الحق إستثناء على القاعدة العامة بحيث أن المتضرر من جريمة البناء بدون رخصة لا يملك سوى وسيلة

تقديم شكوى مصحوبة لإدعاء مدني أما قاض التحقيق ، يشترط في الطرف المتضرر أن يكون إدعائه مبنيا على أساس وقوع جريمة البناء

(1) مباركي ميلود ، " التدابير الوقائية والرديعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخصة البناء " ، الملتقى الوطني الأول حول تأثير نظام الرخص على

البيئة ، مجلة القانون والبيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، العدد الأول ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، المنعقدة يومي

15 و 16 ماي 2013 ، ص 160 .

(2) المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 ، المرجع السابق .

(3) يعرف الطرف المدني بأنه قيام الشخص المضرور من جنائية أو جنحة بتحريك الدعوى العمومية عن طريق تقديم شكواه أمام قاضي التحقيق وهو

ما نصت عليه المادة 72 من الأمر رقم 155/66 ، على أنه : "يجوز لكل شخص متضرر من جنائية أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم

بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص " .

بدون رخصة فعلا ، وأن يكون هناك ضرر ناتج تربطه علاقة سببية بإرتكاب الجريمة بأن تكون تسببت في حدوث الضرر (1) . من خلال دراستنا لهذا الموضوع تبين لنا أنه بالرغم مما أقره المشرع الجزائري من قواعد قانونية متعلقة بالتعمير بصفة عامة والبناء بصفة خاصة ، وما أقره المشرع الجزائري في القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، من عقوبات متعلقة بمخالفات التعمير ، ألا أننا نجد التطبيق العملي قد إكتشف عدة إنتهاكات في إرتكاب مخالفات في مجال التهيئة والتعمير ، تتمثل في البناء بدون رخصة أو مطابقة البناء للرخصة ، والتي رصد لها أعوان مؤهلين قانونا بالبحث والتحري عنها ، وتثور بشأن هذه المخالفات منازعات قضائية تلك التي تكون بسبب مخالفة الأحكام العامة لرخصة البناء ، هذا ما يجعل البناء الفوضوي منتشر ينتج عنه إضرار بالبيئة والأراضي الفلاحية وكذا إضرار الغير بهذه التصرفات .

رابعاً : العقوبات المقررة لمخالفة قواعد التعمير

في حالة تسجيل المخالفات من طرف الأعوان المؤهلين ، يتعرض هؤلاء المخالفون للعقوبات ، وتكون بمثابة جزاء للمخالف ، ولردع كل من يحاول أن يشيد بناية من دون طلب مختلف الرخص والشهادات المنصوص عليها في مختلف القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير ، وتكون عقوبات التعمير إما بتوقيف الأشغال وقد تأخذ إما شكل عقوبات مالية أو عقوبات سالبة للحرية حسب نوع وجسامته المخالفات المرتكبة .

1) العقوبات المقررة لمخالفة أحكام رخصة البناء : تكون العقوبات المقررة بناء على أنواع المخالفات المحددة سابقا

كما يلي :

- جريمة البناء بدون ترخيص

إن جريمة البناء بدون ترخيص تقع بقيام الشخص لأعمال أو منشآت أو مخالفة لأحكام الرخصة ، وتتشكل هذه الجريمة بوجود ثلاث عناصر أساسية تتمثل في الركن المادي التي نصت عليها المادة 52 من القانون رقم 29/90 ، وكذا عدم وجود رخصة البناء (كعدم طلب الرخصة أو رفض الإدارة تسليم الرخصة) وكذا أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء حيث لا يمكن قيام الجريمة بالنسبة للإستثناءات التي جاءت في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 (2) .

وتعاقب على هذه الجريمة حسب ما جاء في نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 التي نصت على أنه : " يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها " مع إمكانية الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود . أما القانون رقم 15/08 ، فقد نص على جريمة البناء بدون رخصة حيث أنه يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000) إلى مئة ألف دينار (100.000 دج) كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء ، وفي حالة العود يعاقب

(1) قزاتي ياسمين ، " جريمة البناء بدون رخصة " ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2014/2013 ، ص 112 .

(2) بن نجاعي نوال ريمة " المنازعات العادية في مجال العمران - القضاء الكامل - القضاء الجزائري - مخالفات التعمير " الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري ، وأشرها على التنمية في الجزائر - منشورة في مجله الحقوق والحريات - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة محمد خيضر - بسكرة ، المنعقدة في 17 و 18 فيفري 2013 ص 408 .

بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة (1) ، فالمرجع شدد العقوبة هدفا من وراء ذلك تحقيق أكبر احترام للقواعد المنظمة للبناء .

وهذا دون الإخلال بالعقوبات المتعلقة بهدم البناء المشيد من دون رخصة طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها (2) وهو ما يؤكد قرار مجلس الدولة : " حيث أنه وفي قضية الحال المستأنف قام بتوسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 29/90 وهو ما يعد خرقا صارخا لأحكام القانونية .

وأنة يتعين بالنتيجة القيام بالهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون " (3) .

أما فيما يخص البناء بدون ترخيص في المناطق الخاصة فإنه طبقا لأحكام المادة 43 من القانون رقم 02/02 ، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، على أنه " يعاقب بالحبس من ستة أشهر (6) إلى سنة (1) ويعاقب بغرامة مالية من مائة ألف (100.000) إلى خمسمائة ألف (500.000) دينار ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المادة 30 (الفقرة 2) من هذا القانون " (4) .

كما نصت المادة 102 من القانون رقم 10/03 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه " يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة وبغرامة مالية قدرها خمسمائة ألف دينار (500.000) كل من إستغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 أعلاه " (5) .

- حالات عدم احترام الآجال المحددة في رخصة البناء

نصت عليه المادة 78 من القانون رقم 15/08 على أنه " يعاقب بغرامة مالية من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000) ، كل من لا ينجز البناية في أجل المحدد لرخصة البناء " ، هذه الحالة لم يقررها المشرع في قوانين التهيئة والتعمير لهذه العقوبة ، بل جعل من تجديد رخصة البناء أمرا هينا من خلال هذه القوانين ، على أساس أنه يتم من دون إنجاز دراسات جديدة " .

(1) المادة 79 من قانون رقم 15/08 ، المرجع السابق .

(2) المادة 76 مكرر 4 ، من قانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

(3) حمدي باشا عمر ، " حماية الملكية العقارية الخاصة " دار هومة - الجزائر 2009 ص 179 .

(4) نصت المادة 2/30 من قانون رقم 02/02 مؤرخ في 5 فبراير 2002 ، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، ج.رج.ج ، عدد 10 ، صادر في 12 فبراير 2002 ، أنه " تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترقية في هذه المناطق المحددة " .

(5) نصت المادة 19 من قانون رقم 10/03 مؤرخ في 19 يوليو سنة 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج.رج.ج ، عدد 43 ، الصادر في 20 يوليو 2003 ، على أنه " تخضع المنشآت المصنفة ، حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تنجز عن إستغلالها ، لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوص عليها في التشريع المعمول به ، ومن الوالي ، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي .

وتخضع لتصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، المنشآت التي لا تتطلب إقامتها دراسة تأثير ولا موجز التأثير " .

- جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص

عرفت على أنها الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، وعلى حائز رخصة البناء الإلتزام بأحكامها (1) ، بمعناه يحدث الفعل المجرم في هذه الجريمة بوجود رخصة البناء ، لكن مع مخالفة أحكامها ومقتضياتها .

فنصت المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 29/90 ، المعدلة بالمادة 13 من القانون رقم 05/04 على أنه : " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ، كما يرسل نسخة أيضا منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين (72) ساعة . في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية ، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده .. / .. " .

وكذا يعتبر عدم إنجاز البناء في الوقت المحدد في الرخصة من صور مخالفة أحكام رخصة البناء يعاقب عليه بغرامة مالية من خمسين ألف دينار (50.000) إلى مائة ألف دينار (100.000) (2) .

2) العقوبات المقررة لمخالفة أحكام رخصة التجزئة

خول المشرع الجزائري مهام معاينة مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التعمير والبحث فيها إلى ضباط وأعدوان الشرطة القضائية وكذا الأعدوان المذكورة في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المذكور أعلاه ، فيترتب عن مخالفة أحكام رخصة التجزئة وفق قواعد التهيئة والتعمير ، احالة مرتكبيها على الجهة القضائية ومن تم توقيع الجزاءات المقررة قانونا ، وهذا ما سنحاول تبيانه كما يلي :

- العقوبات المقررة لعملية إنشاء تجزئة بدون رخصة التجزئة

نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة في المادة 74 من القانون رقم 15/08 ، على أنه : " يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) ، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة ، في حالة العود ، تضاعف العقوبة " .

وكذا المادة 75 من نفس القانون على أنه " يعاقب بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) ، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتصل على رخصة التجزئة ، وفي حالة العود تضاعف العقوبة " تطبق هاتين المادتين على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة (3) .

(1) عايدة ديرم ، " مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ، التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون " كلية الحقوق عدد 39 جامعة باتنة 2014 ص 152 .

(2) المادة 78 من قانون رقم 15/08 ، المرجع السابق .

(3) المادة 76 من قانون رقم 15/08 ، المرجع السابق .

- العقوبات المقررة لعملية بيع قطعة من التجزئة دون رخصة

نص عليها المشرع في المادة 77 من القانون رقم 15/08 ، حيث أنه : " يعاقب بالحبس من ستة أشهر (6) إلى سنة (1) وبغرامة مالية من مائة دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين ، كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام في الوقت لأشغال الإنتقال ، وفي حالة العود ، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمسة (5) سنوات ، وتضاعف الغرامة " .

- العقوبات المقررة لعملية تقسيم ملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة

تظهر هذه الجريمة بتجاهل إحدى الإلتزامات التي نص عليها قانون التعمير ، ألا وهي ضرورة مطابقة أشغال التجزئة مع أحكام دفتر الشروط وبنوده ، ونظر لعدم تطبيق عقوبة خاصة لهذه الجريمة فإننا نطبق عليها الحكم الوارد في نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 ، وهو أنه يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج ، كما يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود .

3) العقوبات المقررة لمخالفة رخصة الهدم

بالنسبة للعقوبات المقررة لجرائم رخصة الهدم فالمشرع الجزائري في أحكام القوانين السارية المفعول في مجال التعمير ، لم يرد عقوبات خاصة لهذه الجرائم ، وعليه سيطبق القاعدة العامة الواردة في نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 السالف الذكر على أنه يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها .

4) العقوبات المقررة لمخالفة شهادة المطابقة

لقد كرس القانون رقم 15/08 ، حماية خاصة لشهادة المطابقة ، بإعتبارها ذات أهمية كبرى ، والتي يتعين على المستفيد من رخصة البناء ، أن يطالب بها في غضون الثلاثين يوما الموالية لإنتهائه من أشغال البناء ، ولهذا يعاقب من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء عن طريق إستخراج شهادة مطابقتة في الأجل المحدد بغرامة مالية من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) ، وفي حالة العود ، تتضاعف الغرامة (1) .

كما يعاقب بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) ، كل من يشغل أو كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد (2) .

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) ، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .

(1) المادة 92 من قانون 15/08 ، المرجع السابق .

(2) المادة 81 من القانون رقم 15/08 المرجع السابق .

يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً ، وفي حالة عدم إمتثال المخالف ، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى إثني عشر (12) شهر ، وتضاعف الغرامة (1) .
ويعاقب بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) ، كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة ، وفي حالة عدم إمتثال المخالف ، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف (2) .

(1) المادة 82 من القانون رقم 15/08 المرجع السابق .

(2) المادة 83 ، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المرجع السابق .

الخاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع الذي تناولنا فيه الرقابة القبلية والبعديّة للإدارة من خلال المخططات العمرانية وكذلك الرخص والشهادات والرقابة القضائية التي تضمن التوازن بين المصلحة العامة ومصلحة الأفراد ، حيث أن المشرع الجزائري قد أولى أهمية كبيرة للعمّان .

ومشاكله من خلال إصداره لمجموعة مهمة ومتنوعة من النصوص التشريعية وكذا التنظيمية ضمن ما يعرف بقانون التهيئة والتعمير حيث حدد قواعد تنظيم العمّان من خلال إيجاد الطرق والآليات التي تمكن الهيئات العمومية المختصة من التحكم في التطور العمراني وتنظيمه وتوجيهه ، وذلك من خلال وضع أدوات قانونية تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) ومخطط شغل الأراضي (P.O.S) التي تحدد مقاييس التعمير والبناء ونوعية النشاطات الممكنة وإقامتها والمسموح بها وطبيعتها ، إلى جانب مجموعة من الآليات والوسائل الفنية والقانونية قصد حماية نظام التهيئة والتعمير ، من خلال الرخص والشهادات التي تصدرها الإدارة من أجل ذلك والمتمثلة في شهادتي التعمير والتقسيم والمطابقة ورخص البناء والتجزئة والهدم ، والتي شهدت تطورا إيجابيا في السنتين الأخيرتين ، مع صدور المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، وذلك من حيث تبسيط إجراءات تسلمها باختصار الوقت من خلال تجميع الشروط المطلوبة لتراخيص أعمال التعمير والبناء والقضاء بنسبة كبيرة على سوء التنسيق بين الهيئات المختصة بتطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية إستنادا لنص المادتين 58 و 59 منه ، كذلك إستحداث بطاقة إلكترونية تتفاعل مع طالبي تراخيص أعمال البناء والرد عليهم .

وخلصت هذه الدراسة إلى الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير التي تطبق من خلال الرقابة التي يمارسها القاضي الإداري على مشروعية القرارات والتراخيص في مادة التعمير والبناء وإمكانية رفع دعاوى الإلغاء لكل من له صفة ومصلحة في الطعن في قرارات الإدارة في هذا الشأن ، ورغم ما يمنحه القاضي الإداري من إمتيازات لأطراف النزاع ، إلا أن المتقاضي قد يلجأ إلى القضاء العادي نظرا لسرعة الفصل في القضايا ولطبيعة هذه القضايا المعروضة والمنازعات التي تكون عبارة عن مخالفات أو جرائم ذات طبيعة مدنية أو جزائية .

كالتعدي على الملكية العقارية أو البناء بدون ترخيص ، وأحيانا يختلط الأمر على التقاضي أو الطاعن في الجهة التي يلجأ إليها ، وهذا نظرا لسرعة تعديل وتغيير قوانين البناء وتشعبها مما يصعب الإلمام بكل هذه القوانين والتشريعات .

من خلال ما سبق نخلص إلى الملاحظات والإقتراحات التالية :

01 = عدم مواكبة المشرع الجزائري للتطور السريع للنشاط العمراني ، أدى إلى عدم تنسيق إجراءات الرقابة وعدم ملائمة بعض القوانين للواقع ، لذا إقترح توحيد وتجميع التشريعات العمرانية وقوانين تنظيم المباني في قانون موحد للتعمير يهدف إلى الإشراف والرقابة على حركة البناء والتعمير ومسايرة التطور العمراني وتنسيق إجراءات الرقابة .

02 = فيما يتعلق بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ، ونظرا لأهمية هذه المخططات في حماية وتطوير النسيج العمراني للبلديات حيث يحددان التوجهات الكبرى للتهيئة العمرانية للبلديات فوجب إشراك أكثر للمجتمع المدني والمواطن في إعداد هذه المخططات وإعادة النظر في طريقة إعلام المواطن في فترات الإستقصاء العمومي التي تبدو كافية لكن غير فعالة في الواقع العملي .

03 = ضرورة تدخل المشرع من أجل إصدار نصوص قانونية تهدف إلى تقليص آجال منح رخص وشهادات التعمير وتبسيط إجراءات الحصول عليها مما يدفع الأفراد على عدم القيام بالتجاوزات .

04 = تفعيل الجانب التحسيس والتوعوي لدى المواطنين بخطر المخالفات العمرانية وبأهمية الرقابة التقنية على البناء والعمل على نشر ثقافة عمرانية .

05 = تفعيل عمليات الرقابة وتوسيع الجهات الممارسة لها بإعتبار أن حماية العقار وإستغلاله وإستغلال عقلائي مرهون بالمتابعة المستمرة الفعالة .

06 = فيما يتعلق بشهادة التعمير ورغم أهميتها بالنسبة للفرد وللإدارة فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بقطعة الأرض وجميع الإتفاقات المتعلقة بها ، لهذا وجب إجبار الموثق أثناء عملية البيع أن يطلب شهادة التعمير من صاحب الأرض ، خاصة إذا كان المشتري لقطعة الأرض بغرض البناء عليها .

07 = رغم الأهداف التي كان يطمح لها المشرع بإصداره للقانون **08-15** المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها ، الذي جاء ليعالج التراكمات الكثيرة في مجال مخالفة أحكام التهيئة والتعمير ، إلا أنه فشل في تحقيق هذه الأهداف ، نظرا لفترة سريانه المحدودة التي لا تتلاءم والتراكمات التي يشهدها قطاع التعمير إضافة إلى قلة الإعلام الخاص به وهذا ما جعل الحكومة الجزائرية تقرر تعليق العمل بمحتوى مواد قانون تسوية البناء غير المكتملة ، عن طريق تعليمة أصدرها الوزير الأول بتاريخ **6 نوفمبر 2016** وعليه على المشرع أن يتدارك الإشكالات في الواقع والمتعلقة بقطاع التعمير وذلك بإصدار قانون جديد يضمن عملية إستمرار تسوية الألاف من الملفات التي تتعلق بالسكنات غير المكتملة مع تحقيق المطابقة عن طريق آليات مرنة تمكن من تحقيق الهدف الذي سن من أجله القانون المذكور .

إذن ورغم المجهودات الكبيرة التي كرسنا من أجل تطوير آليات الرقابة الإدارية والقضائية لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر ، تبقى النتائج بعيدة عن الأهداف المرجوة ، نظرا لغياب التجانس والإنسجام بين نصوص قانون العمران والبناء وإنفصامها عن الواقع ، وعدم وجود محيط إجتماعي متفهم ومدرك لأهمية قوانين العمران وإنعكاسها على المحيط والبيئة والتجانس العمراني .

المراجع

- 01 = الأوامر و القوانين والمراسيم التشريعية :
- 1 - الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/09/20 .
 - 2 - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .
 - 3 - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49 صادرة بتاريخ 1990/11/18
 - 4 - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 52 صادرة بتاريخ 1990/12/02 .
 - 5 - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991 .
 - 6 - القانون رقم 95/26 المؤرخة في 1995/12/25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 55 صادرة بتاريخ 1995/12/27 .
 - 7 - القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، جريدة رسمية عدد 44 صادرة بتاريخ 1998/06/17 .
 - 8 - القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، جريدة رسمية عدد 77 لسنة 2001 .
 - 9 - القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 2002 .
 - 10 - القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 يعدل ويتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 51 صادرة بتاريخ 2004/08/15 .
 - 11 - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية عدد 21 سنة 2008 .
 - 12 - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، جريدة رسمية عدد 44 صادرة بتاريخ 2008/08/03 .
 - 13 - قانون المالية لسنة 2008 المؤرخ في 2008/07/27 ، جريدة رسمية عدد 42 .
 - 14 - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ 2011/03/06 .
 - 15 - القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية ، جريدة رسمية عدد 37 الصادرة بتاريخ 2011/07/13 .

16 - المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ، وممارسة مهنة المهندس المعماري ، جريدة رسمية عدد 32 الصادرة بتاريخ 25/05/1994 .

02 = المراسيم التنفيذية :

1 - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 ، جريدة رسمية عدد 62 لسنة 2005 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012 ، جريدة رسمية عدد 19 صادرة بتاريخ 01/04/2012 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك " معدل ومتمم " ، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 01/06/1991 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء " معدل ومتمم " ، جريدة رسمية عدد 26 بتاريخ 01/06/1991 .

4 - المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها " معدل ومتمم " ، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991 .

5 - المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 ، الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 ، جريدة رسمية عدد 36 لسنة 1991 .

6 - المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 62 لسنة 2005 .

7 - المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/05/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، جريدة رسمية عدد 01 لسنة 2006 .

8 - المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، جريدة رسمية عدد 27 بتاريخ 06/05/2009 .

9 - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 07 الصادرة بتاريخ 12/02/2015 .

03 = التعليمات :

- 1 - التعليمات رقم 1000 الصادرة بتاريخ 2009/09/10 المتضمنة تطبيق أحكام القانون رقم 15/08 .
- 2 - التعليمات رقم 5004/138 الصادرة بتاريخ 2012/09/10 الخاصة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها طبقاً للقانون رقم 15/08 .
- 3 - مذكرة رقم 5361/91 المؤرخة في 16/10/1991 المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء .

01 = الكتب :

- 1- عمار عوابدي " نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري " الطبعة الأولى ، دار هومة للنشر والتوزيع - الجزائر .
- 2 - عمار عوابدي " نظرية المسؤولية الإدارية ، نظرية تأصيلية تحليلية ومقارنة " ديوان المطبوعات الجامعية - الطبعة 02 الجزائر 2004 .
- 3 - لحسن بن الشيخ آيت موليا " دروس في المسؤولية الإدارية " الكتاب 03 المسؤولية بدون خطأ - دار الحلدونية للنشر والتوزيع - الجزائر 2007 .
- 4 - عبد القادر عدو " المنازعات الإدارية " دار هومة للنشر والتوزيع - الجزائر - 2012 .
- 5 - الشريف البقالي " شرطة التعمير بين القانون والممارسة " درا القلم الطبعة الأولى - الرباط 2012 .
- 6 - مسعود شيهوب " المبادئ العامة للمنازعات الإدارية - الهيئات والإجراءات أمامها " الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2005 .
- 7 - مسعود شيهوب " المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة وتطبيقاتها في القانون الإداري دراسة مقارنة " ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر .
- 8 - بوستة إيمان " النظام القانوني للترقية العقارية " دار الهدى للنشر والتوزيع - الجزائر 2001 .
- 9 - ديرم عابدة " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " دار قانة للنشر والتوزيع - الطبعة الأولى الجزائر - 2011 .
- 10 - لباد ناصر " الأساسي في القانون الإداري " دار المجد للنشر والتوزيع - الطبعة الثانية - سطيف - الجزائر - 2011 .
- 11 - أقلولي ولد رابح صافية " قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية و وسائل قانونية - " دار هومة للنشر والتوزيع - الطبعة رقم 02 - الجزائر 2014 .
- 12 - منصور نور " قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع الجزائري " دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر ، سنة 2010 .
- 13 - التيجاني بشير " التحضير والتهيئة العمرانية " ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر - سنة 2000 .
- 14 - حمدي باشا عمر وزروقي ليلي " المنازعات العقارية " دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر طبعة 2014 .
- 15 - حمدي باشا عمر " محررات شهر الحيازة " دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر طبعة 2001 .
- 16 - حمدي باشا عمر " نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام " دار هومة للنشر والتوزيع - الطبعة رقم 03 - الجزائر 2007 .
- 17 - حمدي باشا عمر " حماية الملكية العقارية الخاصة " دار هومة الجزائر - 2009 .
- 18 - الزين عزري " قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها " دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة ، الطبعة 01 سنة 2005 .
- 19 - محمد علي سويلم " المسؤولية الجنائية في ظل السياسة الجنائية دراسة مقارنة بين التشريع والفقهاء والقضاء " دار المطبوعات الجامعية - الجزائر - 2007 .
- 20 - خمار الفاضل " الجرائم الواقعة على العقار " دار هومة للنشر والتوزيع - الجزائر الطبعة 04 سنة 2010 .
- 21 - عيسى مهزول " صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران " جسور للنشر والتوزيع - الجزائر 2014 .

02 = الأطروحات والمذكرات :

أ = الأطروحات :

1 - لعشاش محمد " الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر " أطروحة دكتوراه ، جامعة مولود معمري تيزي وزو . 2016 .

2 - عزوي عبد الرحمن " الرخص الإدارية في التشريع الجزائري " أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام - كلية الحقوق - جامعة الجزائر - 2007 - 2008 .

3 - لعويجي عبد الله " التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه " أطروحة دكتوراه في القانون العام - كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان - 2016 - 2017 .

4 - ديرم عائدة " تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري " أطروحة دكتوراه علوم - غير منشورة - تخصص قانون عقاري - كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر - باتنة 2014 - 2015 .

5 - بيزيد عربي باي " إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير " أطروحة دكتوراه غير منشورة في الحقوق ، تخصص قانون عقاري - قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة الحاج لخضر - باتنة 2014 - 2015 .

6 - كمال محمد الأمين " الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء " أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام كلية الحقوق ، جامعة تلمسان 2016 .

7 - عوابد شهر زاد " سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري " أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عام - كلية الحقوق والعلوم السياسية - قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر - باتنة 2015 - 2016 .

ب = المذكرات :

1 - كمال تواكشت " الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر " مذكرة ماجستير - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر ، باتنة سنة 2008 - 2009 .

2 - بلخير حليمي " دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة " مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماجستير - أكاديمية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، تخصص قانون إداري - جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة - 2013 - 2014 .

3 - غواس حسينة " الآليات القانونية لتسيير العمران " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة ، القانون وتسيير الإقليم - كلية الحقوق جامعة منتوري - قسنطينة 2011 - 2012 .

4 - خوادجية سميحة حنان " قيود الملكية العقارية الخاصة " رسالة ماجستير - كلية - جامعة منتوري - قسنطينة 2007 - 2008 .

5 - لعويجي عبد الله " قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " مذكرة ماجستير - تخصص قانون إداري ومالية - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعته الحاج لخضر - باتنة 2011 - 2012 .

6 - بن معمر رابح " قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية " مذكرة ماجستير في الحقوق - فرع القانون العقاري - كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة 2013 - 2014 .

7 - عزيزي مريم " النظام القانوني في مجال البناء " مذكرة لنيل درجة الماجستير - فرع الدولة والمؤسسات العمومية - كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة 2015 - 2016 .

- 8 - جبري محمد " التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر " مذكرة لنيل شهادة الماجستير - فرع إدارة ومالية - كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2005 .
- 9 - عمراوي فاطمة " المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء " مذكرة ماجستير في القانون ، فرع القانون الجنائي ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2000 - 2001 .
- 10 - إبرباش زهرة " دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير " مذكرة ماجستير في القانون ، فرع الإدارة والمالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر - 2010 - 2011 .
- 11 - عطوي و داد " الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون جامعة باجي مختار - عنابة 2012 .
- 12 - قارة تركي إلهام " آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير " مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة أوبوكر بلقايد - تلمسان 2012 - 2013 .
- 13 - عباس رفيق " الأبناء القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة والتعمير " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون - فرع القانون العام ، تخصص : القانون العام للأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2011 - 2012 .
- 14 - قزاتي ياسمين " جريمة البناء بدون رخصة " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق - فرع قانون الأعمال - كلية الحقوق جامعة الجزائر - 2013 - 2014 .

03 = المقالات والمدخلات :

أ = المقالات :

- 1 - أقلولي ولد رايح صافية " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90 " المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية مجلد 50 رقم 05 - كلية الحقوق جامعة تيزي وزو بتاريخ 2013/05/06 .
- 2 - عمار بوضياف " منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة الهدم والبناء - " مجلة الفقه والقانون ، العدد 03 ، جانفي 2013 .
- 3 - بزغيش بويكر " مخطط شغل الأراضي ، أداة للتهيئة والتعمير " المجلة الأكاديمية للبحث القانوني - المجلد 17 ، العدد 1 سنة 2018 .
- 4 - بوزغاية باية " المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة مدينة بسكرة نموذجا " مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية - العدد 15 لسنة 2014 .
- 5 - بودريوة عبد الكريم " إختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير - دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التهيئة والتعمير المجلة إستنادا إلى الإعتبارات البيئية " مجله القانون العقاري والبيئه - العدد الأول - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم سنة 2013 .
- 6 - ولد علي عمار ماسينيسا " رخصة البناء في التشريع الجزائري " جامعة جيلالي إلباس - سيدي بلعباس .

- 7 - جميلة دوار " البنيات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري " مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني " إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر " يومي 17 و 18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر - بسكرة ، سبتمبر 2013 .
- 8 - سعاد ميمونة " شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني " مجلة التعمير والبناء - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة ابن خلدون - تيارت - المجلد الرابع ، العدد الثاني العدد التسلسلي ، الرابع عشر - جوان 2020 .
- 9 - كمال بقدار وسعاد يحيوي " شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البنيات غير الشرعية " مجلة القانون العقاري والبيئة جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، المجلد الرابع ، العدد السابع .
- 10 - لعويجي عبد الله " شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 " مخبر الحوكمة والقانون الإقتصادي ، جامعة باتنة ، الجزائر ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية - المجلد 08 العدد 01 جانفي 2021 .
- 11 - لعويجي عبد الله " النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 " مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية العدد التاسع جوان 2016 .
- 12 - بربيع محي الدين " رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري " بحث دكتوراه - مخبر القانون الإجتماعي - جامعة وهران 02 ، بحث منشور في مجلة أكاديمية دولية فصلية تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني تصدرها جامعة ابن خلدون - تيارت الجزائر - تاريخ قبول المقال للنشر 2018/03/30 .
- 13 - صليح سعاد " سلطان الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران " مجلة البحوث والدراسات الإنسانية جامعة سكيكدة - العدد السادس .
- 14 - عادل بوراس " دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية وإفادارية الجزائري " مقال منشور بمجلة الفقه والقانون - العدد 03 سنة 2013 .
- 15 - نويري عبد العزيز " رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء - دراسة تطبيقية " مجلس الدولة ، عدد خاص بالعمران منشورات الساحل ، الجزائر 2008 .
- 16 - عزري الزين " الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران " - مجلة العلوم الإنسانية - العدد الثاني جوان 2002 - كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة .
- 17 - ميلود بطريقي " منازعات البناء بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي " منشورات كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية - مراكش - الحق في السكن وتديبير مجال العقار العدد 36 - سنة 2010 .
- 18 - عابدة ديرم " مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ، التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون " كلية الحقوق عدد 39 جامعة باتنة 2014 .

ب = المداخلات :

- 1 - عبد الله لعويجي " الرقابة القبليّة والبعديّة ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي " ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، يومي 17 و 18 فيفري 2013 كلية الحقوق والعلوم السياسيّة - جامعة محمد خيضر - بسكرة .
- 2 - مبارك ميلود " التدابير الوقائيّة والرديّة للأعمال المخالفة لقواعد منح رخصة البناء " الملتقى الوطني الأول حول تأثير نظام الرخص على البيئة ، مجلة القانون والبيئة المنعقد يومي 15 و 16 ماي 2013 كلية الحقوق والعلوم السياسيّة - العدد الأول ، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم .
- 3 - بن نجاعي نوال ريمة " المنازعات العاديّة في مجال العمران القضاء الكامل - القضاء الجزائري - مخالفات التعمير " الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، المنعقد في 17 و 18 فيفري 2013 ، منشورة في مجلة الحقوق والحريات ، كلية الحقوق والعلوم السياسيّة - جامعة محمد خضر - بسكرة .

المفهرس

01	ص	المقدمة :
02	ص	المنهج المتبع :
02	ص	أهمية الموضوع وأسباب إختياره :
03	ص	الصعوبات التي واجهتها لإعداد البحث :
03	ص	تقسيمات البحث :
04	ص	الفصل الأول : آليات الرقابة القبليية في مجال التهيئة والتعمير
04	ص	المبحث الأول : الرقابة الإدارية القبليية بواسطة وثائق التهيئة والتعمير
04	ص	المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U
04	ص	الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
04	ص	أولا : التعريف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
05	ص	ثانيا : موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
06	ص	الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
06	ص	أولا : مرحلة التحضير والإعداد
08	ص	ثانيا : مرحلة الإستقصاء العمومي
08	ص	ثالثا : مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
08	ص	رابعا : مرحلة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
09	ص	الفرع الثالث : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	ص	الفرع الرابع : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
12	ص	المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي P.O.S
12	ص	الفرع الأول : مفهوم شغل الأراضي
12	ص	أولا : التعريف بمخطط شغل الأراضي
12	ص	ثانيا : خصائص مخطط شغل الأراضي
13	ص	ثالثا : موضوع مخطط شغل الأرض
14	ص	الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي
14	ص	أولا : مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي
15	ص	ثانيا : مرحلة الإستقصاء العمومي
15	ص	ثالثا : مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأرض
16	ص	رابعا : مرحلة مراجعة مخطط شغل الأراضي

16 ص	الفرع الثالث : محتوى مخطط شغل الأراضي
17 ص	الفرع الرابع : أهداف مخطط شغل الأراضي
19 ص	المبحث الثاني : الرقابة بواسطة عقود التعمير
19 ص	المطلب الأول : رخصة البناء
19 ص	الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء
19 ص	أولا : تعريف رخصة البناء
19 ص	ثانيا : خصائص رخصة البناء
20 ص	ثالثا : أهداف رخصة البناء
21 ص	الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء
21 ص	أولا : شروط إعداد رخصة البناء
24 ص	ثانيا : تسليم رخصة البناء
24 ص	ثالثا : مدة صلاحية رخصة البناء
26 ص	المطلب الثاني : رخصة التجزئة
26 ص	الفرع الأول : مفهوم رخصة التجزئة
26 ص	أولا : تعريف رخصة التجزئة
26 ص	ثانيا : خصائص رخصة التجزئة
27 ص	ثالثا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة
29 ص	الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
29 ص	أولا : طلب رخصة التجزئة
30 ص	ثانيا : التحقيق في طلب رخصة التجزئة
32 ص	ثالثا : الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة
33 ص	رابعا : إصدار قرار رخصة التجزئة
36 ص	المطلب الثالث : شهادة التعمير
36 ص	الفرع الأول : مفهوم شهادة التعمير
36 ص	أولا : تعريف شهادة التعمير
37 ص	ثانيا : خصائص شهادة التعمير
38 ص	ثالثا : أهمية شهادة التعمير
38 ص	رابعا : أصل نشأة شهادة التعمير

39	الفرع الثاني : إجراءات تسليم شهادة التعمير
39	أولا : طلب شهادة التعمير ومضمونه
41	ثانيا : التحقيق في طلب شهادة التعمير
41	ثالثا : إصدار شهادة التعمير
42	رابعا : مدة صلاحية شهادة التعمير
43	المطلب الرابع : شهادة التقسيم
43	الفرع الأول : مفهوم شهادة التقسيم
43	أولا : تعريف شهادة التقسيم
43	ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم
44	ثالثا : أهمية شهادة التقسيم
44	الفرع الثاني : إجراءات تسليم شهادة التقسيم
44	أولا : طلب شهادة التقسيم
45	ثانيا : التحقيق في شهادة التقسيم
45	ثالثا : إصدار شهادة التقسيم
46	الفصل الثاني : آليات الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير
46	المبحث الأول : الرقابة الإدارية البعدية بواسطة عقود التعمير بواسطة عقود التعمير
46	المطلب الأول : الرقابة الإدارية البعدية بواسطة شهادة المطابقة
46	الفرع الأول : مفهوم شهادة المطابقة
46	أولا : التعريف بشهادة المطابقة
47	ثانيا : توسيع مجال تحقيق مطابقة البناءات
49	الفرع الثاني : خصائص شهادة المطابقة وأهميتها القانونية
49	أولا : خصائص شهادة المطابقة
49	ثانيا : الأهمية القانونية لشهادة المطابقة
50	الفرع الثالث : إجراءات تسليم شهادة المطابقة وكيفية إصدارها
50	أولا : إجراءات تسليم شهادة المطابقة
51	ثانيا : طلب الحصول على شهادة المطابقه
52	ثالثا : كيفية إجراء مطابقة البناءات
54	رابعا : إصدار شهادة المطابقة

57	المطلب الثاني :_الرقابة الإدارية بواسطة رخصة الهدم
57	الفرع الأول : مفهوم رخصة الهدم
58	أولا : تعريف رخصة الهدم
58	ثانيا : خصائص رخصة الهدم
59	ثالثا : دوافع إحداث رخصة الهدم
59	الفرع الثاني : إجراءات تسليم رخصة الهدم
59	أولا : طلب الحصول على رخصة الهدم
60	ثانيا : التحقيق في رخصة الهدم
61	ثالثا : إصدار رخصة الهدم
62	المبحث الثاني : الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير
62	المطلب الأول : رقابة القضاء الإداري في مجال التهيئة والتعمير
63	الفرع الأول : دعوى الإلغاء في مجال التعمير والبناء وتعريفها
63	أولا : شروط قبول دعوى الإلغاء في مادة التعمير والبناء
66	ثانيا : أوجه دعوى الإلغاء في مجال التعمير
68	ثالثا : آثار دعوى الإلغاء في مجال التعمير
69	الفرع الثاني : مسؤولية الإدارة في مجال البناء و التعمير " دعوى التعويض "
69	أولا : الأفعال المسببة للمسؤولية
71	ثانيا : الضرر القابل للتعويض
72	ثالثا : آثار ثبوت دعوى التعويض في عقود البناء والتعمير
72	المطلب الثاني : رقابة القضاء العادي في مجال التهيئة والتعمير
72	الفرع الأول : إختصاص القاضي المدني في مجال التهيئة والتعمير
73	أولا : دعوى المسؤولية المدنية في مجال التهيئة والتعمير
75	ثانيا : نتائج الدعوى المدنية في مجال التهيئة والتعمير
76	الفرع الثاني : إختصاص القضاء الجزائي في مجال التهيئة والتعمير
77	أولا : المسؤولية الجزائية في مادة التهيئة والتعمير
79	ثانيا : التكييف القانوني للجرائم المرتكبه ضد قوانين التهيئة والتعمير
80	ثالثا : المتابعة القضائية في مجال التهيئة والتعمير
81	رابعا : إلغاء العقوبات المقررة لخالفة قواعد التعمير
86	الخاتمة
88	قائمة المراجع