



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق و العلم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري

بغنوان:

ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة و التعمير

إشراف الأستاذة:

د. زغلامي حسبية

إعداد الطالبة:

بن مدخن منال

أعضاء اللجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
زغلامي حسبية	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا و مقررا
لخداري عبد الحق	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق و العلم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري

بغنوان:

ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة و التعمير

إشراف الأستاذة:

د. زغلامي حسبية

إعداد الطالبة:

بن مدخن منال

أعضاء اللجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
زغلامي حسبية	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا و مقررا
لخداري عبد الحق	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020

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

« ... ۞ وَ بَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سَهُولِهَا قُصُورًا وَ تَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا
۞ فَادْكُرُوا آلَاءَ اللَّهِ وَ لَا تَعْتَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ »

الأعراف: الآية 74

الشكر و العرفان

من منطق قوله صلى الله عليه و سلم: " من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

لا يسعني وأنا أنهي هذا البحث المتواضع إلا أن أحمد الله عز و جل الذي وفقني و أعانني لإتمامه.

و أن أتوجه بخالص الشكر و جميل التقدير و العرفان للأستاذة المشرفة " زغلامي حسيبة" التي أفادتني بتوجيهاتها القيمة طيلة إشرافها على هذه المذكرة.

كما أتوجه بأسمى عبارات الشكر و التقدير و الامتنان إلى أعضاء اللجنة الموقرة المتكونة من صفوة أساتذتي الأفاضل و أشكرهم جزيل الشكر على تفضلهم بقبول مناقشة هذا العمل، أدامهم الله في خدمة العلم.

و دون أن أنسى أن أتقدم بالشكر الجزيل لكل من ساعدني من قريب أو بعيد و شجعني لمواصلة إنجاز هذا العمل.

الإهداء:

إلى من قال فيهما الرحمن " و بالوالدين إحسانا "

إلى من أرضعتني الحب و الحنان إلى أحلى كلمة ينطقها لساني إلى رمز الحب و الشفاء، أجمل وردة زينت بها حياتي و دعائها كان سر نجاحي إلى أمي.

أمي الحبيبة أطال الله في عمرها.

إلى من كلله الله بالهبة و الوقار إلى من علمني العطاء دون انتظار إلى من غرس في نفسي بذرة الإرادة و التحدي و الكبرياء، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار، إلى أبي العزيز أطال الله في عمر و حفظه.

إلى إخوتي و رفقاء دربي في هذه الحياة معكم أكون أنا و بدونكم أكون مثل أي شيء، إلى من ترعرعت بينهم و بين حبهم إلى

أخي بلقاسم

أخي حكيم

حفظكم الله و أدامكم بخير

إلى من تعتبر كالشمعة التي أضاءت حياتي إلى ينبوع الحب الصافي إلى أختي الغالية نسرين

إلى أخواتي اللاتي لم تلهن أمي.... إلى سلمى، خولة، رحاب، سلوى، مروى.

إلى صديقات العمر.... إلى سعاد، هدى، رجاء.

منال

إلى كل من سقط القلم عن ذكرهم.

قائمة المختصرات:

باللغة العربية:

دون طبعة.	د. ط
جريدة رسمية.	ج. ر
دون سنة نشر	د. س. ن
صفحة	ص

باللغة الفرنسية:

P : page

PDAU :plan directeur D'Aménagement et D' urbanisme

POS : Le plan d'occupation des sols.

مقدمة

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفت البشرية عبر مختلف العصور، حيث يعتبر المرآة العاكسة للدولة وبه يقاس مدى تقدمها و تطورها و العكس، فإذا كان العمران غير منظم و فوضوي يعكس لنا حالة التخلف التي تعيشها تلك الدولة، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع ضوابط و مقاييس قانونية تستجيب لها البنايات بغية إظهار الوجه الحسن لها و إعطائها مظهر جمالي متناسق.

و إذا كان الحق في البناء هو أحد أوجه حق الملكية لأن الأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية، و كذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية و من بينها الحق في البناء، لكن التسليم بهذا المبدأ يؤدي إلى جعل الفرد يتعسف أثناء قيامه بمختلف عمليات البناء دون اعتبار لما يترتب على ذلك من أضرار للغير و للمحيط الخارجي مؤديا بذلك إلى تشويه النسيج العمراني، فجاءت الجزائر بترسانة كبيرة من القوانين لتنظيم حركة العمران من أجل النهوض أكثر بالبلاد في مجال البناء و التعمير، إلا أن الوضع يزداد سوءا، و ما يدل على ذلك هو أن كل سياسات التعمير التي حاولت من خلالها الدولة إيجاد حلول لتنظيم و ضبط عمليات البناء باءت بالفشل، و لازالت هذه الظاهرة العمرانية في الوقت الحالي تعاني من قلة التنظيم و صعوبة التحكم بها.

و الجزائر كغيرها من الدول منذ الاستقلال سارعت هي الأخرى لإيجاد الآليات و الأدوات الأمثل من أجل التطبيق الصحيح و السليم لقوانين البناء و التعمير، حيث حاولت إيجاد إطار قانوني لتنظيم حركة البناء على النحو الذي يوفق بين الصالح الخاص و الصالح العام، أين يقتضي هذا الأخير وضع ضوابط على عمليات البناء و التشييد لأن عدم التحكم في النشاط العمراني يسبب التشوه للمنظر العمراني للمدن.

و في ذات السياق حرص المشرع الجزائري على فرض جملة من القيود على مستعملي البناء و التعمير، بحيث أن أي بناء في محيط عمراني يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس و القواعد المحددة مسبقا من قبل المشرع، و أي توسيع في

التجمعات السكانية يستوجب وضع مخططات تقنية و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي على المستوى المحلي، لتأتي بعد ذلك عملية البناء خاضعة للتراخيص والشهادات العمرانية، و كله بهدف وضع العمران في إطاره الصحيح ولتفعيل إستراتيجية تنظيم عمليات البناء وفقا لما يسطره قانون البناء و التعمير، و من أجل مكافحة البناء الفوضوي و العشوائي الذي هو في تزايد مستمر و بصورة رهيبية.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في إلزامية و ضرورة تنظيم عملية البناء و التعمير، و أيضا في القضاء على البناء الفوضوي و العشوائي للمباني الذي قد أفسد و شوه صورة المدن و الأحياء، بالإضافة لخلق نوع من الوعي لدى الأفراد بضرورة العيش في وسط عمراني منظم.

وما زاد من أهمية الموضوع هو وجوب معرفة مدى استجابة عمليات البناء في ظل إستراتيجية مخططات التعمير، الرخص و الشهادات العمرانية الممنوحة للأفراد في إطار ممارستهم لأعمال البناء، و كذا التعرف على دور هاته الآليات في تنظيم عمليات البناء و حركية النشاط العمراني التي لا يدركها غالبية الأفراد خاصة مجتمعنا.

أسباب اختيار الموضوع:

هناك أسباب ذاتية و أخرى موضوعية نذكر منها ما يلي:

أسباب ذاتية:

- الرغبة في تنمية المعرفة الذاتية هذا ما دفعني للبحث في الموضوع.

- التخصص العلمي حيث للموضوع صلة مباشرة بالقانون العقاري.

أسباب موضوعية:

- الانتشار الواسع لظاهرة البناء الفوضوي في معظم ولايات الوطن و ما ينتج عن هاته الظاهرة من آثار سلبية.
- الانتشار الرهيب لظاهرة البناء بدون رخصة وعدم مطابقته للموصفات المحددة قانونا.
- قلة البحث القانوني المختص في التهيئة و التعمير، لذا ارتأيت المساهمة في الموضوع و لو بقدر بسيط، من أجل إثراء المكتبة الجامعية حتى يستفيد منه الطلاب .

الإشكالية:

ما مدى فاعلية أدوات التهيئة العمرانية و عقود التعمير المنصوص عليها قانونا في تنظيم و ضبط عملية البناء في الجزائر؟

المنهج المتبع:

لتحقيق الأهداف المرجوة من الموضوع و لاستيفاء حقه من البحث، استدعت طبيعة الدراسة الاعتماد على المنهج الوصفي بغية بيان مجموعة من المفاهيم المتعلقة بالموضوع، إضافة للمنهج التحليلي من أجل تحليل النصوص و المواد القانونية العديدة الداخلة ضمن مجال دراستنا هذه.

أهداف البحث:

تتجلى أهداف هذا الموضوع في:

- تبيان مدى فاعلية أدوات التهيئة وكذا عقود التعمير على تنظيم حركية النشاط العمراني و بالأخص عملية البناء.

- وضع إطار نظري يوازيه إطار إجرائي لكل من أدوات التهيئة العمرانية وعقود التعمير التي تتمثل في مجموع الرخص و الشهادات
- التعرف على الإجراءات الصحيحة للبناء القانوني من خلال الرخص والشهادات العمرانية.
- تسليط الضوء على مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة لكل من أدوات التعمير و عقود التعمير المنظمة لعملية البناء.

الدراسات السابقة:

- نظرا لأهمية موضوع البناء و التعمير في جميع المجالات تم الاعتماد على بعض الدراسات السابقة التي من بينها نذكر:
- أطروحة دكتوراه للأستاذ: " عبد الرحمن عزوي" تحت عنوان: " الرخص الإدارية في التشريع الجزائري " أين تطرق الباحث لجميع الرخص و شهادات التهيئة و التعمير في القانون الجزائري.
 - أطروحة دكتوراه للأستاذ: " يزيد عربي باي" بعنوان: " إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري".
- أما بالنسبة لمذكرات الماجستير نذكر منها:
- مذكرة الباحثة " حسينة غواس " التي كانت بعنوان: " الآليات القانونية لتسيير العمران".
 - مذكرة الباحث " الصادق بن عزة " الموسومة بعنوان: " دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري "

الصعوبات:

قد واجهتنا في هذا البحث صعوبات تمثلت في كون أن موضوع ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة و التعمير من المواضيع المتشعبة و المتصلة بالكثير من القوانين و التنظيمات التي يصعب حصرها، بالإضافة إلى صعوبة الإلمام بمختلف جوانب الموضوع لتوسعه و تعلقه بعدة مواضيع و قوانين، بل الأكثر من ذلك تناقض بعض القوانين مع بعضها، خاصة تلك التي صدرت في فترة سابقة و القوانين الجديدة.

خطة البحث:

قد تناولنا هذا الموضوع وفق خطة مقسمة إلى فصلين أساسيين:
حيث جاء الفصل الأول تحت عنوان التنظيم القانوني لعملية البناء في إطار أدوات التهيئة و التعمير، تضمن مبحثين، المبحث الأول خصصناه للإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المبحث الثاني خصصناه للإطار القانوني لمخطط شغل الأراضي.

أما الفصل الثاني فكان بعنوان التنظيم القانوني لعملية البناء في إطار الرخص و شهادات التعمير و قسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان الرخص العمرانية في قانون التهيئة و التعمير، أما المبحث الثاني فقد خصصناه لشهادات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري.

الفصل الأول

التنظيم القانوني لعملية البناء

في إطار أدوات التهيئة والتعمير

القانون الجزائري على غرار القوانين الأخرى أعطى اهتماما كبيرا لمشاكل العمران، حيث سعت الجزائر لوضع إطار قانوني للتهيئة العمرانية تجسيدا للهوية الجزائرية العمرانية التي تشكلت بمرور العصور والأزمنة، فأهمية التهيئة والتعمير تتجسد في الواقع من خلال عملها على أن تظهر البناءات في المجال الحضري بمظهر أكثر تناسقا وتنظيما للوصول إلى أحياء منظمة ومتناسقة، حيث أي بناء في محيط عمراني يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد المضبوطة من قبل المشرع .

هذا الأخير حاول من خلال القواعد المتضمنة في القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم أن يضبط حركية النشاط العمراني للحد من البناءات اللاشريعة ولوضع إستراتيجية محكمة تنظم عملية البناء .

ويتميز القانون رقم 90_29 المعدل والمتمم بوضع مخططات من بينها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS ويعتبر هذين المخططين أدوات قانونية واضحة المعالم ثابتة الأسس محددة الأبعاد تهتم بضبط وتنظيم عمليات البناء في الأحياء العمرانية وعليه سأطرق في هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المبحث الثاني: الإطار القانوني لمخطط شغل الأراضي

المبحث الأول: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن مع تطور أساليب الفن المعماري وتمكن المشيدين من إنجاز مباني ضخمة بحيث لا يكون التنفيذ الجيد لهذه المباني إلا عن طريق الإعداد الجيد لمشاريع بناءها، ف جاء المشرع الجزائري بوسيلة جديدة في القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، هذا الأخير يندرج ضمن إطار التخطيط المحلي للتهيئة العمرانية، ويقوم على توزيع الصلاحيات بين الدولة، الولاية، البلدية، والمشرع يسعى من خلاله للحد من المشاكل العمرانية باعتباره حجة قانونية في مواجهة الغير بعد المصادقة عليه.

وسوف نتناول في هذا المبحث:

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المطلب الثاني: إجراءات إعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المطلب الثالث: تحديد إستراتيجية هذا المخطط في ضبط عملية البناء.

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أهم الركائز في المجال العمراني حيث يعتبر من المخططات العمرانية والأدوات القانونية اللازم على كل بلدية أن تتزود بها لضمان تحقيق أهداف السياسة العمرانية، وعليه سنتعرض في هذا المطلب إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، وذكر خصائصه (الفرع الثاني)، وبيان محتواه (الفرع الثالث)

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون 90_29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على النحو التالي:

« المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي».¹

يفهم من هذا التعريف أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وثيقة تهدف إلى تحديد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.²

يتولى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مسؤولية تنظيم العقار وموقعه، ذلك على أساس تحقيق المنفعة العامة.³

¹: المادة 16 من القانون رقم 90_29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 52، الصادرة سنة 1990، معدل ومتمم بموجب القانون 04_05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر، عدد 51، الصادرة سنة 2004.

²: الزهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010_2011، ص 20.

³: مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص 52.

ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المخططات الكلاسيكية التابعة للجيل الثاني حيث صنفه المشرع على أنه أداة عمرانية محددة لإطار التهيئة.¹

و المشرع الجزائري عند ذكره لأدوات التهيئة والتعمير في نص المادة 11 من القانون 90-29² فإنه تأثر بنظيره الفرنسي فيما تعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي جاء تعريفه بالنسبة للمشرع الفرنسي على أنه: « وثيقة تحدد التوجهات الأساسية لتخطيط استخدام الأراضي لبلدية أو جزء من البلدية أو مجموعة من البلديات، لاسيما فيما يتعلق بتوسيع المدينة أو البلديات المعنية ».³

نستنتج من هذا التعريف أن كل من المشرع الجزائري والفرنسي يتفقان في فكرة العمل على إيجاد توازن بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلدية أو عدة بلديات من أجل احترام أسس الأنشطة العمرانية وعلاقتها بالأراضي الخصبة، والوصول إلى بلديات تأخذ طابع معماري منظم.⁴

كما أن المادة 10 من قانون 90-29⁵ تعرفه باعتباره أداة تعميم تشمل جانب قانوني

(أولا) وجانب تقني (ثانيا).

¹: عبدالله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 12.

²: انظر المادة 11 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

³: Louis gacqui, le droit D`urbanisme, 6^{ème} édition Eyrotte, Paris, 1978, p 24.

⁴: الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 42.

⁵: انظر المادة 10 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

أولاً: الجانب القانوني:

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مجموعة من المصطلحات القانونية وهي متمثلة في:

_ مخطط أو تخطيط: يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير والتهيئة، كما يعبر عن إرادة للتنظيم والتأطير وتوجيه النشاط العمراني¹.

_ توجيهي: يعبر عن خصائص المخطط ويعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى للتعمير، ويظهر في القانون 90_29² كقاعدة فوقية محلية وهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي³.

_ التهيئة: تهدف التهيئة إلى خلق فضاء من التنمية المنسجمة لمجموع الإقليم المغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع مراعاة خصوصيات ومكاسب كل إقليم⁴.

_ التعمير: يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني والبناء حسب القواعد التي جاء بها قانون التعمير⁵.

ثانياً: الجانب التقني

من جهة يعتبر المخطط التوجيهي على أنه تنظيم يحدد القواعد المطبقة على المناطق المتضمنة قطاعات التعمير، يبين الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم، كما يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.

¹: حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة

العامة، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 14.

²: انظر المادة 16 من القانون رقم 90_29، السابق الذكر.

³: حسينة غواس، المرجع السابق، ص 14.

⁴: انظر المادة 02 من القانون رقم 08_15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام

إنجازها، ج ر ، عدد 44، الصادرة سنة 2008.

⁵: حسينة غواس، المرجع السابق، ص 14.

ومن جهة أخرى، يشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية، مما يجعل منه أداة للتخطيط على المدى الطويل (20 سنة) بعد إعداده، ووثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة¹.

الفرع الثاني: خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بناء على ما تقدم فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتميز بمجموعة من الخصائص والتمثلة في:

- (1) المخطط التوجيهي أداة ذات بعد مجالي أين تضبط السلطة الإدارية المختصة حدود الإقليم الذي يتدخل فيه المخطط.
- (2) يتميز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بطابع التنبؤ والتخطيط المستقبلي وهذا طبقا لما جاء في مفهوم القانون 90-29²، أين يحدد هذا الطابع الاختيارات الأساسية لسياسة التهيئة العمرانية³.
- (3) من أهم مميزات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أنه أداة تعمير ذات وجهين قانونية وتقنية في آن واحد، فمن الناحية القانونية فهو يواجه الغير فبمجرد المصادقة عليه فإنه يكتسب الصبغة الإلزامية، إذ لا يمكن استعمال الأرض أو البناء عليها بطريقة مخالفة لأحكام المخطط وإلا تعرض الشخص المخالف لعقوبات، ومن الناحية التقنية يعتبر المخطط وثيقة ذات طابع مزدوج فهي وثيقة لتهيئة إقليم البلدية، ووثيقة لتعمير المدينة وإحيائها، حيث يحدد لنا القواعد المطبقة في المنطقة المتواجد فيها قطاعات التعمير كما يوضح الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم التي يتدخل فيها⁴.

¹: حنان بلرباط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، جامعة قسنطينة 01، 2012-2013، ص 11-12

²: انظر المادة 16 والمادة 19 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

³: إلهام تركي قارة، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013، ص 25.

⁴: كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 79.

4) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتسم بالطابع المؤقت والشمولي، فأما المؤقت يتمثل في إمكانية مراجعته حتى يتمكن هذا الأخير من مواكبة سياسة التعمير في الدولة وفق الشروط المحددة قانوناً، أما الطابع الشمولي فيتمثل في كونه يشمل إقليم بلدية أو أكثر من ذلك.

الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقاً للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني وثائق مكتوبة (أولاً) وثائق بيانية (ثانياً)

أولاً: الوثائق المكتوبة:

تشمل الوثائق المكتوبة كل من التقرير التوجيهي ولائحة التنظيم

1) التقرير التوجيهي:

يتم من خلال التقرير التوجيهي تقديم عرض مفصل عن الأوضاع التي سيتم تغطيتها بموجب أحكامه هذا ما أكدته المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177¹ المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ويقدم فيه على وجه الخصوص:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
- نمط التهيئة المقترح بالنظر للتوجهيات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية².

¹: انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 26، الصادر سنة 1991، المعدل والمتمم.

²: عبد الله لعويجي، "مكانة البيئة ضمن مخططات وقرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 04، 2015، ص 86.

فهذا التقرير يعد الخطوة الأولى لمناقشة محتوى المخطط، كونه تقريراً تمهيدياً يوضح الحالة الواقعية للبلدية أو مجموع البلديات المعنية، ويحدد نمط التهيئة المقترح تماشياً مع التوجيهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية، كما يتم من خلال هذا التقرير توضيح الخطوط العريضة للمشروع البلدي والتهيئة التي تؤدي للتغيير المرجو¹.

طبقاً لذلك أوجب المرسوم التنفيذي رقم 91-42² المؤرخ في 16 فيفري 1991 يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها إسناد مهمة إعداد المعلومات اللازمة لتحضير مخططات التهيئة والتعمير في الولايات والبلديات طبقاً للأهداف والتوجيهات المسطرة في التهيئة العمرانية لمديرية التخطيط بالتعاون مع مديرية التعمير والبناء³.

(2) لائحة التنظيم:

أوجب المرسوم التنفيذي 91-177⁴ على أن يحدد تقنين في إطار لائحة تنظيم تحدد كل القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في قانون التعمير⁵ ومن خلال هذا يجب أن نحدد:

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حضورها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

¹: عايدة دبيرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 28.

²: المرسوم التنفيذي رقم 91-42، المؤرخ في 16 فيفري 1991، يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها، ج ر، عدد 08، الصادرة سنة 1991.

³: عايدة دبيرم، المرجع السابق، ص 29.

⁴: انظر المادة 17 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السابق ذكره.

⁵: انظر المواد من 20 إلى 23 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

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

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.¹
 - وإذا اقتضى الأمر، شروط البناء الخاصة بالساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية أو الثقافية البارزة وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.²

ثانيا: الوثائق البيانية (الخرائط):

هي عبارة عن مخططات توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا، ويجب أن تعد وفق مقياس ملائم وتتضمن ما يلي:

1- مخطط الواقع القائم: يتم فيه إبراز الإطار المشيد حاليا وكذا أهم الطرق والشبكات المختلفة.

2- مخطط تهيئة: يبين فيه حدود:

_ القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير.

_ بعض أجزاء الأرض، كالساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية العالية أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة
 _ مساحات تدخل شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له.

_ مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

_ مخطط تجهيز، يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.³

¹: عايدة دبريم، المرجع السابق، ص 29.

²: سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وفيية وتحليلية، (د،ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 175.

³: المرجع نفسه، ص 175، 176.

المطلب الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولا يكتسي الصبغة القانونية إلا بإتباع مجموعة من الإجراءات المحددة قانونا والتي يمكن حصرها في مرحلتين مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول) ومرحلة المصادقة النهائية عليه (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تمر بعدة مراحل أساسية لا يمكن تجاوزها، تبدأ بمبادرة رئيس المجلس أو المجالس الشعبية البلدية بإعداد المخطط (أولا)، والموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (ثانيا)، ثم تحديد محيط المخطط (ثالثا)، وأخيرا التشاور والمشاركة في إعداد المخطط (رابعا).

أولا: مبادرة رئيس المجلس أو المجالس الشعبية البلدية بإعداد المخطط:

طبقا لنص المادة 24 من القانون 90-29 فإنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.¹

فمن أجل تجسيد مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد هذا المخطط تقوم البلدية بإجراءات الانطلاق أو المرحلة التحضيرية لإعداده المتمثلة في الإعلان عن مشروع المخطط وفقا للأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 10-236² المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية.

والنجاح هذه العملية وتجسيدها الفعلي يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يكون على اضطلاع بالحقيقة العقارية لبلديته، لأنه كلما كان للبلدية محفظة عقارية³

¹: انظر المادة 24 من القانون 90-29، السابق ذكره.

²: انظر المرسوم الرئاسي رقم 10-236، المؤرخ في 07 أكتوبر 2010، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج ر، عدد 58، الصادرة سنة 2010، المعدل والمتمم.

³: محفظة عقارية، يقصد بها مجموعة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وجماعاتها الإقليمية انظر: عمر حمدي باشا: حماية الملكية العقارية الخاصة، (د ط)، دار هومة للنشر والتوزيع والطباعة، الجزائر، 2003، ص 98

معتبرة مكنها ذلك من تجنب الاستهلاك التعسفي للعقار البلدي، ومن جهة أخرى، لا بد على رئيس المجلس الشعبي البلدي مراقبة مدى توافق أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع أهداف وسائل التخطيط المحلية الأخرى لأن المخطط التوجيهي ليس الأداة الوحيدة للاضطلاع على أحسن وجه بالتهيئة والتعمير.¹

ثانيا: الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتم إقرار مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية المعينة، في ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر،² وعليه يجب أن تتضمن المداولة ما يلي:

حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 فإن مداولة المجلس الشعبي البلدي يجب أن تبين ما يلي:

_ التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

_ كفيات مشاركة الإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.³

_ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية، حيث يتكفل المخطط التوجيهي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

_ ويتم تبليغ الوالي المختص إقليميا بالمداولة وتنشر مدة شهر بمقر المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعينة.⁴

¹: حنان بلرباط، المرجع السابق، ص 15.

²: انظر المادة 25 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

³: مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة

والمؤسسات العمومية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، 2015_2016، ص 16.

⁴: انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السابق ذكره.

ثالثا: تحديد محيط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتم إصدار القرار الذي يحدد المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، هذا القرار يكون إما من طرف:

1) الوالي المختص إقليميا:

يحدد الوالي المختص إقليميا بقرار منه محيط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وبعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية وذلك في حالة مجموعة من البلديات التابعة لولاية واحدة.¹

2) الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية:

يصدر قرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية الذي يرسم حدود محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة مجموعة من البلديات التابعة لولايات مختلفة.²

رابعا: التشاور والمشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عملا بما جاءت به المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-177 التي تنص على: «..... وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض».³

وحرصا من الدولة على مبدأ المشاركة والمشاورة في وضع أدوات التهيئة والتعمير، ولأهميته في الارتقاء بمستوى ومردود هذه الأدوات تم التأسيس لآليات واعدة للتشاور الفعلي والمشاركة لجميع الإدارات والهيئات العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك على صعيدين:⁴

¹: انظر المادة 12 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

²: انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السابق ذكره.

³: انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السابق ذكره.

⁴: حنان بلمرابطا، المرجع السابق، ص 18.

1) بالنسبة للقطاعات الفاعلة المتدخلة في مجال التهيئة والتعمير:

ويقصد بها الإدارات والهيئات العمومية، هذه الأخيرة منها ما يستشار وجوباً ومنها ما يستشار اختيارياً.

حيث أكد المرسوم التنفيذي 177-91¹ على وجوب استشارة الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة والمكلفة في مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، المواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

إضافة إلى وجوب استشارة كل الإدارات العمومية والمصالح المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه.²

ومن أجل تدعيم الدراسة لمشروع المخطط التوجيهي أعطى القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية أن يستشير بعض الهيئات الأخرى اختيارياً والمتمثلة في: الغرف التجارية وغرف الفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمرتفقين كتابياً بالقرار القاضي بإعداد مخطط التهيئة والتعمير.³

2) بالنسبة للمواطن:

لقد خول المشرع للمواطن حق المشاركة في مشروع إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال إعطاء آرائه باعتباره فاعل رئيسي في هذا المشروع، وعليه يتم إشراك المواطنين بطريقتين هما:

ـ التحقيق العمومي (الاستقصاء العمومي):

يوضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوماً.⁴

¹: انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91، السابق ذكره.

²: حنان بلمرابط، المرجع السابق، ص 18.

³: انظر المادة 15 من القانون رقم 90-29 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91، السابق ذكره.

⁴: انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91، السابق ذكره.

بهذا الصدد يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار فتح التحقيق العمومي وينشر في مقر المجلس الشعبي البلدي ويجب أن يتضمن ما يلي:

_ تحديد المكان الذي يمكن الاستشارة فيه حول مشروع المخطط.

_ تعيين المفوضين المحققين.

_ تاريخ بداية وانتهاء التحقيق.

_ كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

تبلغ نسخة إلى الوالي المختص إقليميا، ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء تدون فيه كل الملاحظات، بعد ذلك يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء مدة 45 يوما، ويرسل إلى المجلس أو المجالس الشعبية البلدية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء في مهلة 15 يوما.¹

_ الإعلام والإشهار:

ضمانا للشفافية، ولتمكين المواطنين من الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم وتطورها وآفاقها، يلزم المشرع بأن تخضع أدوات التهيئة والتعمير لأوسع إشهار، وعليه ينشر مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين حتى يكون تحت تصرفهم.²

¹: راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 123، 124.

²: جلول زناتي ومحمد حمودي، "تسريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر ودوره في التنمية الحضرية"، مقال منشور بمجلة آفاق علمية، العدد 03، 2019، ص 249، 250.

الفرع الثاني: مرحلة المصادقة والتعديل على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد الانتهاء من المرحلة التحضيرية لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يتم التحضير لمرحلة المصادقة عليه (أولاً)، ثم تليه إجراءات تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (ثانياً).

أولاً: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يلزم القانون للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تكوين ملف يسمى بملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هذا الأخير يجب أن يتضمن الوثائق التالية:

_ مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

_ سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر غلقه والنتائج المستخلصة من قبل المحقق أو المفوضين المحققين.

_ الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

يرسل ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يتلقى بدوره رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ استلام الملف، ثم بعد ذلك تتم المصادقة على المخطط التوجيهي بقرار إما من طرف الوالي إذا كان عدد سكان البلدية أقل من 200,000 نسمة، وإما بقرار من طرف وزير التجهيز والتهيئة العمرانية، ووزير الداخلية والجماعات المحلية إذا كان عدد السكان من 200,000 إلى 500,000 نسمة، وبمرسوم تنفيذي إذا كانت البلدية تضم أكثر من 500,000 نسمة وبهذا يوضع المخطط التوجيهي المصادق عليه تحت تصرف السكان وتكون البلدية مسؤولة على تنفيذه.²

¹: انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السابق ذكره.

²: نسيم بلعدي، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمارة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة 1، 2013_2014، ص 111.

ثانيا: إجراءات تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بداية المشرع الجزائري لو يفرق بين إجراء مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإجراء تعديل هذا الأخير، وأخضعها لنفس إجراءات المصادقة عليه¹ وتتمثل أهم الشروط اللازمة للقيام بعملية تعديل هذا المخطط في:

_ يجب أن تكون عملية تعديل المخطط لا تمس بالاقضاء العام للمخطط والتوجيهات الأساسية الواردة فيه.

_ أن لا تؤدي عملية التعديل إلى المساس بالمناطق الفلاحية الطبيعية والغابية.

وتمر عملية تعديل هذا المخطط بمراحل تبدأ باقتراح رئيس البلدية إجراء تعديل المخطط التوجيهي، تبليغ الوالي وجميع القائمين بالمصادقة على المخطط، ثم إجراء تحقيق عمومي، وأخيرا المصادقة عليه عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني.²

أما فيما يخص مراجعة المخطط نجد المشرع أكد على عدم إمكانية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³، إلا في الحالة التي تكون فيها القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع وإذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية، أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.⁴

المطلب الثالث: إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم عملية البناء وآثاره القانونية

إن المشرع الجزائري يسعى من خلال وضعه للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لصياغة صورة مجالية تسمح بتجسيد سياسة التعمير على أرض الواقع وعليه سنعرض في هذا المطلب لإستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم عملية البناء

¹: انظر المادة 28 من القانون 90-29، السابق ذكره.

²: رفيف عباسي، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير

في القانون، فرع القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011_2012، ص 50، 51.

³: انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السابق ذكره.

⁴: انظر المادة 28 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

(الفرع الأول)، وآثاره القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم عملية البناء

إن إقرار القانون 90-29¹ لوجوب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، ما كان إلا لتحقيق إستراتيجية في تنظيم عملية البناء² التي تندرج ضمن الأهداف المسطرة من قبل المشرع.

حيث يهدف المخطط لتحديد شروط التهيئة والبناء والوقاية من الأخطار الكبرى والكوارث الطبيعية³، وكذا العمل على التنسيق بين الجوانب والنشاطات الاقتصادية والاجتماعية والتخطيط لإيجاد حل بين جميع النشاطات.⁴

ويهدف هذا المخطط باعتباره أداة عمرانية لتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلديات أو مجموع البلديات حسب القطاع، وكذا تحديد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، إضافة لتحديد مناطق التدخل في الأنشطة الحضرية.⁵

كما أن للمخطط أهداف وقائية من خلال تحديد المناطق الواجب حمايتها ومن أمثلتها: حماية الأراضي الفلاحية التي تقرر حمايتها انطلاقا من أن الجزائر تواجه ضرورة رفع إنتاجها الفلاحي لضمان أمنها الغذائي، الأمر الذي يحتم علينا ضرورة حماية هذا

¹: انظر المادة 24 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

²: المقصود بالبناء: عرفه الفقه بأنه " مجموعة من المواد أيا كان نوعها جيسا أو جيرا أو حديدا أو شئ غير هذا، شيدته يد إنسان ليتصل بالأرض ".

للتفصيل انظر، إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2011-2012، ص 10.

³: عرف القانون مصطلح الأخطار الكبرى والكوارث الطبيعية في المادة 02 من القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 84، الصادرة سنة 2004.

⁴: الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 33.

⁵: صابر بن صالحية، " أدوات التهيئة والتعمير آلية رقابة على عمليات البناء"، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، عدد 45، جوان 2016، ص 255.

النوع من الأراضي، وكذا سعيه لحماية المناطق ذات التراث الثقافي، حيث تم التأكيد على هذه الحماية في النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال¹، فمنعت منعاً باتاً جميع الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية.²

وباعتبار المخطط موضوع ليكون في متناول الجميع، فلا بد على المواطنين مراعاة توجيهاته وإقامة أشغال البناء وفق ما يسطره لتنظيم عملية البناء خاصة أنه يحدد التجهيزات الجماعية الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية حيث يبرز خطوط مرور الطرق وكذا تحديد المنشآت ذات المنفعة العمومية كالمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية، ويمكن هذا المخطط من مد أنابيب المياه والصرف الصحي تبعاً لما تتطلبه التجمعات السكنية من إيصال ماء الشرب وماء التطهير، كما يهدف إلى تعريف وتصنيف المناطق المعرضة للزلازل ويحدد قواعد البناء.

في هذه المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية، وكذا العمل على تحديد تواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية في المناطق العمرانية الجديدة مع الحفاظ بالتحديد على المناطق الغابوية.³

وعلى نفس السياق يسهر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على إعادة التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة، كما يعمل على تنظيم استغلال الأراضي العمرانية وتحقيق تعميم تنموي، دون أن ننسى هدفه في حماية البيئة والموارد الطبيعية بتفادي كل شكل من أشكال التلوث و مكافحته تطبيقاً للقانون 03-38 المؤرخ في 05 فيفري يتعلق بحماية البيئة.⁴

¹: القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، عدد 44، الصادرة سنة 1998.

²: منصور مجاحي، "أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، عدد 1، نوفمبر 2007، ص 6،7.

³: الزهرة أبرباش، المرجع السابق، ص 21.

⁴: عايدة دبرم، المرجع السابق، ص 22.

وعليه نخلص القول إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يهدف إلى تحقيق توازن إقليمي.

الفرع الثاني: الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالأساس في تقسيم الأراضي إلى قطاعات، القطاعات المعمرة (أولاً)، القطاعات المبرمجة للتعمير (ثانياً)، قطاعات التعمير المستقبلية (ثالثاً)، والقطاعات غير القابلة للتعمير (رابعاً).

أولاً: القطاعات المعمرة:

عرف قانون التعمير القطاعات المعمرة كما يلي: « تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة. كما يشمل القطاعات المعمرة أيضاً الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها»¹.

وهي عبارة عن أراضي تتواجد أساساً في وسط المدينة، حيث يمكن أن نجد هذه المناطق ذات تركيز سكاني كثيف أو ضعيف وذات تعدد وظيفي (تجارة وخدمات)، وتتميز هذه القطاعات بحقوق بناء عالية جداً كثافة النسيج من حيث البنايات والنشاطات القائمة، وعليه فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقترح في هذا النوع من القطاعات القيام بإنجاز بنايات جديدة.²

¹: المادة 20 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

²: عبد الله لعوجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 28.

والمخطط التوجيهي لا يتضمن تهيئة هذه المناطق وتعميرها فحسب بل يتضمن أيضا بحسب ما كانت تسمح به كثافة البناءات وتصنيف تدابير الحماية للمناطق الأثرية والتاريخية أو التي تتميز بفن معماري.¹

ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير:

عرف قانون التعمير القطاعات المبرمجة للتعمير كما يلي:

« تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأوليات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير»²

سعى المشرع من خلال هذه المادة إلى جعل هذه القطاعات أراضي احتياطية تستعمل في الآجال المتوسطة قصد مواجهة الاحتياجات العامة، وتمتاز عادة هذه القطاعات بالمضاربة العقارية التي يقوم بها ملاك أو أصحاب الأراضي الواقعة داخل هذه القطاعات، وبالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لانتشار البناء الفوضوي الذي يخنق المدن ويمنعها من التوسع العمراني العادي، لذا تعتبر هذه القطاعات حساسة تتطلب العناية الكبيرة من الإدارة وبالأخص في مجال المراقبة الإدارية لأشغال البناء.³

ثالثا: قطاعات التعمير المستقبلية:

عرف المشرع قطاعات التعمير المستقبلية في نص المادة 22 من قانون التهيئة والتعمير 90-29⁴، وحاول من خلالها أن يوضح لنا الأهداف التي تسعى إليها هذه القطاعات، فكونها أراضي شاسعة، تحتوي على مساحات وسطى تربط بين المدينة والريف،

¹: وهيبة بن ناصر، " أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء والتعمير في التشريع الجزائري "، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 08، جوان 2015، ص 18.

²: المادة 21 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

³: شهر زاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016، ص 18.

⁴: انظر المادة 22 من القانون 90-29، السابق ذكره.

فقد عمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على إبقائها على حالتها قبل تسطير قواعد البناء عليها لأنه خصص بعض الأراضي الفلاحية ضمنها، ويعاقب قانونا كل من يحاول الاعتداء على أجزاء منها مخالفا بذلك قواعد المخطط.¹

وهي كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيدة (الطويل) أي في آفاق عشرين سنة (20 سنة).²

رابعاً: القطاعات غير القابلة للتعمير:

نصت عليها المادة 23 من القانون 90-29³ وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، والتي يمنع البناء عليها بأي شكل من الأشكال ولا يمكن أن تكون محلا لرخصة البناء وذلك لطبيعتها الخاصة أو لظروف استثنائية كونها مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية أو ذات خطورة على سلامة المواطنين، ولكن المنع ليس باتا وإنما يخضع لرقابة السلطة الإدارية المختصة التي تمنح رخصة البناء في هذه القطاعات.⁴

¹: سمية زعيتير، " الاستعمالات القانونية للمخططات العمرانية في الجزائر "، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 03، جوان 2009، ص 159.

²: سماعين شامة، المرجع السابق، ص 180.

³: انظر المادة 23 من القانون 90-29، السابق ذكره.

⁴: يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 83، 84.

المبحث الثاني: الإطار القانوني لمخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي جاء بهما القانون 90-29، فمخطط شغل الأراضي بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات الوطن، بحيث يحدد هذا المخطط التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير لأقاليم البلديات من جهة، ومن جهة أخرى يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات، المظهر الخارجي لها، الأحياء والطرق وغيرها من القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لذلك يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة للتخطيط المحلي وفي نفس الوقت أداة لتحقيق المصلحة العامة.

ومن خلال هذا المبحث سنتطرق:

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي.

المطلب الثاني: إجراءات إعداده والمصادقة عليه.

المطلب الثالث: إستراتيجية مخطط شغل الأراضي في تنظيم عملية البناء.

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

إن مخطط شغل الأراضي يعتبر هو أيضا أداة من الأدوات القانونية ومخطط من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يجب على كل بلدية أن تتزود بها، وهو مخطط يلجأ إليه المشرع في إطار التخطيط لتوجيهات التعمير التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وعليه سنتعرض في هذا المطلب إلى تعريف مخطط شغل الأراضي

(الفرع الأول)، وذكر خصائصه (الفرع الثاني)، مع بيان محتواه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي:

إن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية تحدد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء، ووسيلة لتخطيط المجال الحضري، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة في البلدية التي يشملها.¹

وقد تعرض له المشرع الجزائري في المادة 31 من القانون 90-29 على أنه ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها.²

يتضح من خلال هذه المادة أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.³

فهو يأخذ على عاتقه التكفل بالمستويات التفصيلية في المدينة بالإضافة إلى تكلفه بال عمران الجديد في قطاعات التوسع العمراني للبلديات، ويبدو أن أكبر التحديات التي يواجهها مخطط شغل الأراضي هو تعامله مع الفضاءات الخارجية أو الفضاء العمومي باعتباره الأداة العملية التي تهتم بالتركيب العمراني.⁴

كما يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير المكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، ومخططات شغل الأراضي تعمل على تحديد القوانين المتعلقة بكل تجزئة بطريقة دقيقة، وكذلك تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البنايات والكثافات التي تمثل القواعد التي يمكن تطبيقها احتماليا بتموضع الأماكن المخصصة من أجل إنشاء التجهيزات

¹: يحي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية- حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 09.

²: انظر المادة 31 من القانون 90-29، السابق ذكره.

³: حسينة غواس، المرجع السابق، ص 27.

⁴: يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 105، 106.

وحماية المساحات والأماكن الطبيعية والفلاحية،¹ كما أن مخطط شغل الأراضي يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح في الدولة على المستوى المحلي.² وعليه بناء على ما تقدم فإن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن وثيقة من الوثائق الإدارية والتقنية الموضوعة لغرض التخطيط العمراني.

الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي

من خلال تعريفنا لمخطط شغل الأراضي نستشف منه أهم المميزات التي تجعله يختلف عن أدوات ومخططات التعمير الأخرى سواء من حيث التنظيم السلمي (أولاً)، أو من حيث التطبيق (ثانياً).

أولاً: من حيث التنظيم السلمي:

تعتبر مخططات شغل الأراضي الأداة القانونية التي تترجم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، بحيث يجب على مخطط شغل الأراضي أن يتبنى ويحترم أحكام كل من المخططات الوطنية والجهوية والولائية، فيما يخص مادة برامج التجهيزات والبنى التحتية.³ كما يجب أن ينسجم مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،⁴ بحيث يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مرجعاً لمخطط شغل الأراضي، فهو الذي يعمل على ضبط حدود ومحيطات مخططات شغل الأراضي التي يجب إنجازها.⁵

¹: عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 35.

²: Jean-paul gilli , hubert charles , jacques de lanversim , les grand arvets du droits de l'urbanisme , 4^{ème} édition , Dalloz, 1996, p 02.

³: بوبكر بزغيش، " مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير"، مقال منشور بمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 01، 2018، ص 653.

⁴: أنظر المادة 18 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، عدد 26، الصادرة سنة 1991، المعدل والمتمم.

⁵: بوبكر بزغيش، المقال السابق، ص 653.

كما يعتبر وسيلة مكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجال التهيئة العمرانية لإقليم البلدية أو مجموع البلديات المشتركة، فمخطط شغل الأراضي هو مخطط تفصيلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

ثانيا: من حيث التطبيق:

تظهر مميزات مخطط شغل الأراضي أيضا من حيث التطبيق سواء كان المكاني أو الزمني، فمن حيث التطبيق الزمني يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المرنة ذو الحركة الديناميكية، كونه يأخذ بالأبعاد الثلاثة القصيرة (05 سنوات)، والمتوسطة (10 سنوات)، والطويلة (20 سنة) حيث تمكن هذه الآجال المتحركة من إمكانية كل مجلس بلدي جديد من حق برمجة عهده وأهدافه المسطرة.²

أما من حيث التطبيق المكاني فإن نطاق التطبيق المكاني لمخطط شغل الأراضي يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية، أو جزء من إقليمها، لكن من الناحية الواقعية لا يمكن تغطية تراب بلدية بمخطط واحد من مخططات شغل الأراضي إلا إذا كانت مساحتها صغيرة، كما يمكن أن يغطي مخطط شغل الأراضي بلديتين أو أكثر في حالة تداخل نسيجها الحضري ببعضه البعض على شكل مجمع حضري،³ هذا ما أكدته المادة 12 من القانون 90-29 بنصها على أنه « يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية....»⁴.

الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون مخطط شغل الأراضي طبقا للنصوص المنظمة له إلزاميا من اللائحة التنظيمية (أولا)، والوثائق البيانية (ثانيا).

¹: كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 83.

²: بويكر يزغيش، المقال السابق، ص 654.

³: المقال نفسه، ص 654، 655.

⁴: أنظر المادة 12 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

أولاً: لائحة التنظيم:

لقد حددت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178¹ المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مضمون لائحة التنظيم والمتمثل في:

1_ مذكرة تقديم تثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها، هذه المذكرة ضرورية لتدعيم الترابط بين المخططين تقادياً لوجود تناقضات، خاصة عند اختلاف الأشخاص المكلفين بإعداد المخططات.

2_ القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة، ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل شغل الأراضي، وبمعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض من جميع الارتفاقات المحتملة، مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالساحل والأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية والأقاليم الطبيعية والثقافية البارزة.²

3_ شروط استغلال الأرض التي تأخذ بعين الاعتبار المنافذ والطرق، ووصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني، المظهر الخارجي، موقع السيارات، المساحات الفارغة والمغارس.³

4_ بالإضافة إلى ذلك تبين لائحة التنظيم نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك آجال إنجازها.⁴

ثانياً: الوثائق والمستندات البيانية:

تتألف هذه الوثائق مما يأتي

¹: أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق ذكره.

²:راضية عباس، المرجع السابق، ص 134.

³: الحسين فرج، محمد زغو، " مخطط شغل الأراضي أداة لا مركزية تشاركية لحماية البيئة "، مقال منشور بالمجلة

الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 05، 2020، ص 216.

⁴: حسينة غواس، المرجع السابق، ص 14.

- 1_ مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
- 2_ مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).
- 3_ خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تبين القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني.
- 4_ مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/100) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.¹
- 5_ مخطط تهيئة عامة الذي يأخذ بعين الاعتبار تحديد موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المنفعة العمومية، خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة ثانية وفقا لقواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.²

6_ مخطط التركيب العمراني والمتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأرض ومعامل ما يؤخذ منها مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.³

المطلب الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي

لقد اعتمد المشرع الجزائري في إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه إجراءات تشبه تلك التي اعتمدها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حتى يعد حجة قانونية في مواجهة الغير، حيث يشترط لإعداده إتباع مراحل أساسية لا يمكن تجاوزها تتمثل في:

مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي (الفرع الأول)، ومرحلة المصادقة عليه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

إن إعداد مخطط شغل الأراضي يتطلب المرور بعدة مخططات تبدأ بمبادرة رئيس البلدية بتحضير مخطط شغل الأراضي (أولا)، ثم الموافقة على مشروع المخطط (ثاني)، ثم

¹ نور الدين براي، نعيمة عمارة، " التخطيط العمراني كآلية تنظيمية للتسيير والتنمية الحضرية مخطط شغل الأراضي

(نموذجا) "، مقال منشور بمجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 04، نوفمبر 2018، ص 101، 102.

² مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 24.

³ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 179، 178.

إصدار القرار الذي يحدد محيط تدخل المخطط (ثالثا)، وأخيرا مرحلة المشاركة والتشاور في إعدادة (رابعا).

أولا: مبادرة رئيس المجلس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإعداد المخطط:
ينص القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل أراضي¹، يتم تحضيره بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.²

وعليه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتمتع حصرا بمبادرة إعداد مشروع هذا المخطط، أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يضم بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعدادة إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.³
يعتبر مخطط شغل الأراضي آخر حلقة من سلسلة المخططات المنظمة لمجال التعمير، وتجسيدا لمبدأ التكامل بينها فإنه يكون لزاما على مخطط شغل الأراضي العمل بالتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عند تحديده لحقوق البناء واستعمال الأراضي.

ثانيا: الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي:

تتم الموافقة على مشروع إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر.⁴
وتتضمن المداولة:

_ تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعدادة وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹: محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، (د ط)، دار المجلد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 112.

²: أنظر المادة 34 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

³: حنان بلمرابط، المرجع السابق، ص 29.

⁴: أنظر المادة 35 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

_ كذلك بيانا لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.¹

ثم يتم تبليغ الوالي المختص إقليميا بالمدولة وتنتشر لمدة شهر بمقر المجالس الشعبية البلدية المعنية.²

ثالثا: صدور قرار يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط:

تنفيذا لما جاء به القانون 90-29³، والمرسوم التنفيذي 91-178⁴ فإنه يصدر قرار يقضي بتحديد المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، هذا القرار يكون إما من طرف، الوالي المختص إقليميا وذلك في حالة مجموعة من البلديات التابعة لولاية واحدة، أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية وذلك في حالة مجموعة من البلديات التابعة لولايات مختلفة وهذا استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁵

رابعا: المشاركة والتشاور في إعداد مخطط شغل الأراضي:

عملا بما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 وتحقيقا للتعمير المشاركون، فإنه يتم تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية، وكذا عرضه للتحقيق العمومي بغرض التشاور والمشاركة في إعداده.⁶

1_ بالنسبة للإدارات والهيئات العمومية:

هذه الهيئات منها ما يستشار وجوبيا ومنها ما يستشار اختياريا، فالهيئات التي تستشار وجوبيا تتمثل في الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني،

¹: أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق ذكره.

²: أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³: أنظر المادة 12 من القانون رقم 90 - 29، السابق ذكره.

⁴: أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178، السابق ذكره.

⁵: رضوان عايلي، " مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير "، مقال منشور بمجلة الأكاديمية

للدراستات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2016، ص 137.

⁶: أنظر المادة 06 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق ذكره.

المواقع الأثرية والطبيعية، والبريد والمواصلات، كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 05-318 كل من البيئة، التهيئة العمرانية، والسياحة، هذا من جهة. ومن جهة أخرى، على المستوى المحلي أيضا تستشار وجوبا كل من الهيئات والمصالح العمومية المكلفة بتوزيع الطاقة، النقل وتوزيع المياه.¹

أما فيما يخص الهيئات والإدارات العمومية التي تستشار اختياريًا هنا يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع كل من رؤساء الغرف التجارية، رؤساء الغرف الفلاحية، ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي.²

2_ عرض المخطط للتحقيق العمومي:

باعتبار الاستقصاء العمومي شكل من أشكال إشراك المواطن في عملية إعداد مخطط شغل الأراضي، وبذلك فإنه يتم عرض هذا الأخير للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على أن ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت، بعد ذلك يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء مهلة هذا الأخير، ويكون ذلك بمحضر يتم تحويله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال مهلة 15 يوما الموالية، ليقوم بعد ذلك بتحويل كل من مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والمحضر إلى الوالي المختص إقليميا كي يبدي رأيه خلال مهلة 30 يوما الموالية.³

الفرع الثاني: مرحلة المصادقة والتعديل على مخطط شغل الأراضي

بعد استكمال مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي تعقبها مباشرة مرحلة المصادقة عليه (أولا)، ثم تليها مرحلة تعديل المخطط (ثانيا).

¹: حنان بلمرابط، المرجع السابق، ص 30، 31.

²: رضوان عايلي، المقال السابق، ص 137.

³: حسينة غواس، المرجع السابق، ص 32.

أولاً: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

أكد المرسوم التنفيذي رقم 91-178 على أن عملية المصادقة على مخطط شغل الأراضي تكون وجوباً بمداولة من المجلس الشعبي المعني¹ حيث يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله إن اقتضى الأمر، من قبل رئيس المجلس إلى الوالي المختص إقليمياً لإبداء ملاحظاته في ظرف 30 يوماً من تاريخ استلام الملف، وبذلك تتم المصادقة على المخطط من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية عن طريق مداولة، ويتم تبليغها للوالي أو الولاية المختصين والمصالح التابعة للدولة والمكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والغرف التجارية والفلاحية.²

بعد ذلك يتم وضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور، عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا القرار يتضمن:

- _ تاريخ بدء ومكان وضع هذه الوثائق تحت تصرف الجمهور
- _ الوثائق الكتابية والبيانية لهذا المخطط.³

ثانياً: مرحلة مراجعة وتعديل مخطط شغل الأراضي:

أقر المشرع الجزائري أنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه لا مراجعة جزئية ولا كلية وهذا كأصل عام.⁴

واستثناء عن الأصل فإنه يمكن مراجعته إذا توافرت الشروط التي جاء بها القانون 90-29 والمتمثلة في:

- _ إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقرير الأولي.
- _ إذا كان الإطار المبنى في حالة خراب أو في حالة من القدم تستلزم تجديده.
- _ إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- _ إذا مرت خمس سنوات على المصادقة عليه وطلب أغلبية ملاك البناءات مراجعته.

¹: انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق ذكره.

²: رفيق عباسي، المرجع السابق، ص 56.

³: أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق ذكره.

⁴: أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي نفسه.

_ في حالة استدعت الضرورة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.¹
 أما بالنسبة لتعديل مخطط شغل الأراضي فلقد نصت المادة 33 من القانون 90-
 29 على: « لا تخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي
 ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل
 قطع الأراضي أو طابع البنايات المجاورة».²

وعليه فإن كل مراجعة أو تعديل لمخطط شغل الأراضي لا تتم إلا عن طريق
 مداولة المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد استشارة الوالي أو الولاية
 المختصين إقليميا.³

المطلب الثالث: إستراتيجية مخطط شغل الأراضي في تنظيم عملية البناء وآثاره القانونية
 يظهر الدور الجلي لمخطط شغل الأراضي في ضبط وتنظيم البناء والتعمير من
 خلال الأهداف المسطرة فيه والآثار القانونية الناجمة عنه، وعليه سنتطرق في هذا المطلب
 لإستراتيجية مخطط شغل الأراضي في ضبط عملية البناء (الفرع الأول)، وآثاره
 القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إستراتيجية مخطط شغل الأراضي في ضبط عملية البناء

أوجب القانون 90-29 المعدل والمتمم تغطية تراب كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل
 الأراضي.⁴

فباعتبار مخطط شغل الأراضي أداة تنظيمية للتسيير العمراني على المستوى
 المحلي فهو إذن إجباري للبلدية لتحديد قواعد التعمير بها أو بأي جزء من إقليمها فهو أكثر
 تفصيلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويمكن اعتباره دفتر شروط حقيقي للقائمين
 بالبناء على الإقليم⁵، والمشرع الجزائري حدد إستراتيجية مخطط شغل الأراضي في تنظيم
 عملية البناء بموجب المادة 31 من القانون 90-29 كالتالي:

¹: أنظر المادة 07 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

²: المادة 33 من القانون نفسه.

³: انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق ذكره.

⁴: انظر المادة 34 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

⁵: يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 107.

_ يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري وحقوق استعمال الأراضي والبناء والتدخل في مختلف القطاعات من أجل إعادة الهيكلة الحضرية، التجديد الحضري، التهيئة وإعادة التهيئة الحضرية وإعادة التأهيل الحضري والتكثيف الحضري.

_ يعين الكمية الدنيا والقصى في البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء وبالمتر المكعب الأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.

_ يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

_ يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.

_ يحدد الارتفاعات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها، ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.¹

يهدف أيضا على جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لاستراتيجيات وتوجيهات المشروع البلدي المتضمن في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية، فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل صعوبات شغل الأراضي.²

الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن مخطط شغل الأراضي

يرى البعض من المؤلفين خاصة سماعين شامة أن المشرع الجزائري لم يشر صراحة إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق، إلا أنه يلاحظ أن الدور التفصيلي يحتم ذلك فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين³، المناطق العمرانية (أولا)، والمناطق الطبيعية (ثانيا).

أولا: المناطق العمرانية:

¹: أنظر المادة 31 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

²: حسينة غواس، المرجع السابق، ص 28.

³: عايدة دبرم، المرجع السابق، ص 44.

هي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية بها كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها، يرمز لها بالحرف (U) على أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحدة منها مثل المراكز التاريخية، المنطقة المعدة للبناء الذاتي، أو تلك المعدة للنشاطات الحرفية أو الصناعية إلى غيرها من النشاطات، حتى المناطق الفرعية يجوز تقسيمها إلى أقسام أصغر حسب اختصاص كل نشاط وتفرعات ميادينه.¹

ثانيا: المناطق الطبيعية:

و يقصد بها المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية منعدمة، ويمنع مخطط شغل الأراضي البناء على مستواها ومن الواجب المحافظة على هيئتها كما هي كالمناطق المتميزة بوجود ثروة طبيعية وثقافية أو منطقة ذات مردودية فلاحية، والمناطق المشكلة لخطورة في حال تعميمها بسبب ظواهر طبيعية كالزلازل والفيضانات.²

¹: فريد بويش، واقع التنمية العمرانية المستدامة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الاجتماع،

تخصص علم اجتماع البيئة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018-2019، ص 141.

²: الحسين فرج، محمد زغو، المقال السابق، ص 214.

خلاصة الفصل

من أجل تنظيم عملية البناء والتخطيط العمراني في الجزائر، كان لزاما على المشرع وضع أدوات قانونية للرقابة في مجال البناء والتعمير من أجل حماية المصلحة العامة العمرانية، هذه الآليات تمثلت في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، إلا أن تنفيذها على أرض الواقع أثبت عدم نجاعتها في تنظيم عملية البناء وأن المخالفات في مجال التعمير والبناء مازالت مستمرة وفي ازدياد يوم بعد يوم، وعليه تبقى التوجيهات المتضمنة في مخططات التهيئة دون احترام لا من قبل المواطن ولا من قبل الإدارة الوصية وبالتالي لم نحقق الأهداف التي كانت مرجوة ومنتظرة.

و لعل أهم أسباب عدم تحقيق أهداف هاته المخططات ترجع إلى أن إجراءات إعداد هذه المخططات تفتقر للدقة في إعدادها، ولعدم مراعاة خصوصية بعض المناطق كالتوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الميزة التاريخية والثقافية هذا من جهة، ومن جهة أخرى ترجع لحدثة قانون التعمير وتسامح الإدارة مع القائمين بمخالفات في مجال البناء وعدم التعامل معهم بصرامة.

الفصل الثاني

التنظيم القانوني لعملية البناء

في إطار الرخص و شهادات التعمير

إن النظام العام العمراني الجزائري نظام تحكمه مجموعة من الآليات و الوسائل تستخدمها الإدارة العمومية لتفرض هذه الأخيرة رقابتها على أشغال التهيئة و التعمير، ذلك أمام تزايد البناءات الفوضوية بسبب عدم مراعاة قواعد التهيئة العمرانية، و سعيا من المشرع الجزائري لضبط و لتأطير النشاط العمراني قام بتنظيم عملية البناء من خلال فرض مجموعة من الرخص و الشهادات التي عمل على تنظيمها بالاعتماد على ترسانة قانونية معتبرة، و التي تضمنها قانون التهيئة و التعمير 90_29 المعدل و المتمم، كما أطلق المشرع على هذه الرخص والشهادات تسمية عقود التعمير هذه الأخيرة تهدف لضبط التوسع العمراني حسب مواصفات، معايير و مقاييس قانون التعمير و لكل شهادة أو رخصة أحكامها و مجالات تطبيقها التي لا بد على كل شخص مقبل على انجاز أي نشاط عمراني أن يمتثل لهذه الأخيرة.

و آليات التعمير الفردية التي فرضها القانون 90_29 للتحكم في الحركة العمرانية أكثر فأكثر متمثلة في رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة.

وعليه سوف نتطرق من خلال هذا الفصل في مبحثين إلى:

المبحث الأول: الرخص العمرانية في قانون التهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: شهادات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: الرخص العمرانية في قانون التهيئة و التعمير:

من أجل تنظيم عملية العمران منح المشرع الجزائري من خلال العديد من القوانين منها قانون التهيئة و التعمير 29،90 مجموعة من الرخص العمرانية للمواطنين، هذه الرخص تعتبر من أهم الآليات الرقابية التي تمارسها الجهات الإدارية المختصة على عملية البناء و التعمير بشكل مسبق، خاصة و أن هذه الأخيرة تعتبر من الميادين و النشاطات الحساسة، و كذا وضع العمران في إطار القانوني، و في هذا الإطار فإن المشرع الجزائري قد حدد ثلاث أنواع من الرخص العمرانية المنظمة لمجال البناء و التي سنتناولها في هذا المبحث على النحو التالي:

المطلب الأول: الإطار القانوني لرخصة البناء.

المطلب الثاني: الإطار القانوني لرخصة تجزئة الأراضي المعدة للبناء.

المطلب الثالث: الإطار القانوني لرخصة الهدم.

المطلب الأول: الإطار القانوني لرخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء من أهم و أقدم أدوات مراقبة البناء، فلقد فرض المشرع هذه الرخصة قبل البناء حتى لا يفسح المجال للمواطنين في إقامة بنايات دون رخص و وضع الجهات الإدارية أمام الأمر الواقع، لإجبارها على منح تراخيص البناء بعد ذلك، و لما جعلها المشرع أداة للرقابة لا بد من التطرق إلى مفهومها (الفرع الأول)، و نطاق تطبيقها (الفرع الثاني)، و إجراءات تسليمها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء:

بما أن المشرع نظم رخصة البناء و جعلها آلية للرقابة على عمليات البناء ووجب علينا التطرق إلى تعريفها (أولاً)، ثم بيان خصائصها (ثانياً)، و طبيعتها القانونية (ثالثاً).

أولاً: تعريف رخصة البناء:

بالرجوع للقانون 90_29 لا نجد تعريفاً لرخصة البناء، و إنما اكتفى بذكر الحالات التي يشترط فيها حيازة الرخصة، و هو ما فسح المجال للفقهاء القانونيين في إعطاء مجموعة من التعاريف من بينها نذكر ما يلي:

عرفت رخصة البناء بأنها: القرار الإداري الفردي التي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص في البناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان المراد البناء فيه.¹

و تعرف أيضاً بأنها: وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في انجاز مشروع، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي، و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و هكذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على حق البناء.²

كما عرفت على أنها: القرار الإداري الصادر على السلطة المختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد البناء.³

¹: كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011_2012، ص 49.

²: نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، (د. ط)، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 39.

³: الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري، مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، مصر، 2005، ص12.

و يعرفها الأستاذ bernard drobenko على أنها : قرار إداري فردي تسلمه سلطة إدارية و ترخص من خلاله بإنجاز الأشغال مع احترام ارتفاعات و قواعد البناء¹.

ثانيا: خصائص رخصة البناء

من الناحية القانونية فرخصة البناء تتميز بنفس الخصائص التي يتميز بها القرار الإداري و من بين هذه الخصائص نذكر:

1_ صدور القرار الإداري بالبناء من سلطة مختصة: بمعنى أن رخصة البناء لا تمنح إلا من خلال قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة، و هذا ما أكدته التشريع المعمول به من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15_19²، المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

2_ أن يكون القرار قبليا: بمعنى أن أعمال البناء تحتاج إلى استصدار رخصة البناء قبل المباشرة الفعلية للأشغال و التشييد، فالبناءات المنجزة دون الحصول على رخصة بناء سابقة عدت بناءات مخالفة للقوانين المعمول بها، و للإدارة المختصة الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حد لمثل هذه المخالفات.³

3_ أن يحترم القرار الأدوات و رخص العمران: بما أن رخصة البناء آلية من آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، فلا بد أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام القوانين المنظمة لحركة العمران حتى يكون هناك ترابط و تكامل بين مختلف الآليات الهادفة لتنظيم عملية البناء.⁴

¹ : bernard dbobenko. Droit de l'urbanisme.3^{ème} edition , Gualino éditeur. EJA. Paris,2006, p 217.

²: انظر المادة 48 و المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج. ر، عدد 07، الصادرة سنة 2015.

³: كاهنة مزوزي، المرجع السابق، ص 50.

⁴: الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 76.

4_ أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم: و هذا حسب ما جاء في قانون التهيئة و التعمير رقم 90_29¹ أن رخصة البناء لا تقتصر فقط على إنشاء البنايات الجديدة، بل تشمل أيضا عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة.

ثالثا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

كما سبق و ذكرنا في تعريفنا لرخصة البناء على أنها قرار إداري و لها نفس خصائصه، و على اعتبار الجهة المختصة بإصداره هي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فبمقتضى القرار الصادر عن هذه الجهات يتم الترخيص بالبناء.

و القرار الإداري هو: إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة لما لها من سلطة بمقتضى القوانين و اللوائح بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا و جائزا قانونا و كان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة.²

و عليه قياسا عن الشكل الذي تصدر فيه رخصة البناء نجدها تأخذ جميع خصائص القرار الإداري و يترتب عليها ما يترتب على القرار الإداري، إذ يترتب عليها أن كل متضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه أمام القاضي الإداري.³

مما سبق نخلص القول إلى أن رخصة البناء تعتبر أداة ذات أهمية بالغة قبل البدء في عملية البناء لأنها تحدد ممارسة حق البناء وفق مقتضيات قانون التعمير، و أقر المشرع رخصة البناء كأداة لفرض و ضبط سياسة متناسقة للبناء و التعمير إذ يهدف

¹: أنظر المادة 52 من القانون رقم 90_29، السابق ذكره.

²: عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة و القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 1999، ص 22.

³: الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 73.

فرض نظام التراخيص إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها و متطلبات المصلحة العامة التي يوظفها قانون التهيئة و التعمير.¹

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

يتحدد نطاق رخصة البناء من حيث الأعمال و الأشغال التي تدخل في عملية البناء و التي يعبر عنها بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء، أما بالنسبة للمناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء فتهدد بالنطاق المكاني لهذه الرخصة، أما الأشخاص الملزمون برخصة البناء فيتحدد من خلالهم النطاق الشخصي لها.²

فبالنسبة للنطاق الموضوعي لرخصة البناء فقد حصر المشرع الجزائري الأعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخصة البناء في القانون رقم 90_29 وهي: كل تشييد لبنانيات جديدة مهما كان استعمالها، كل تمديد لبنانيات موجودة، كل تغيير لبنانيات يمس الحيطان الضخمة منه، الواجهات المفضية على الساحات العامة، إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.³

أما النطاق المكاني فقد حدده المشرع بإلزام جميع الأماكن مهما كان نوعها برخصة البناء كقاعدة عامة، و استثنى فقط الأماكن التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و بعض الهياكل القاعدية الخاصة ذات الطابع الاستراتيجي التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.⁴

أما النطاق الشخصي لرخصة البناء فيتمثل في الأشخاص الذين ألزمهم القانون الحصول على رخصة البناء قبل البدء في عملية البناء و هؤلاء الأشخاص نصت عليهم

¹: عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، 2006_2007، ص 596.

²: يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 141.

³: انظر المادة 52 من القانون رقم 90_29، السابق ذكره.

⁴: مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 51.

المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 وهم المالك للعقار أو موكله أو المستأجر لديه، المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو النيابة.¹

الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة البناء

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب على كل طالب لهذه الرخصة إتباعها، وعليه سنتناول هذه الإجراءات بداية بتقديم طلب إلى الجهة المختصة (أولا)، ثم دراسة طلب رخصة البناء (ثانيا)، وإلى مضمون القرار المتعلق برخصة البناء (ثالثا).

أولا: تقديم طلب رخصة البناء

إن أول إجراءات الحصول على رخصة البناء هو تقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة، و يشترط في طلب رخصة البناء أن يقدم من ذو الصفة، مع وجوب تقديمه مرفقا بالوثائق اللازمة، و عليه على كل طالب للرخصة تقديم الطلب بنفسه و إلا قبول طلبه بالرفض²، و هو ما سنحاول التطرق له من خلال النقاط التالية :

1/ صفة طالب الرخصة:

إن البناء مرتبط بملكية الأرض و هذا ما نص عليه القانون 90_29³، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط، فقد نص في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15_19 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو النيابة.⁴

وعليه فإن صفة طالب رخصة البناء يمكن أن تكون:

¹: يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 147.

²: كاهنة مزوزي، المرجع السابق، ص 54.

³: انظر المادة 50 من القانون رقم 90_29، السابق ذكره.

⁴: الزين عزري، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " ، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية ، العدد

08، جوان 2005 ، ص 14.

_ المالك الأصلي للقطعة الأرضية بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

_ أو الوكيل الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء.

_ المستأجر لديه المرخص له قانون بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة على اعتبار أنه ليس المالك الأصلي.

_ الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية.¹

2/ مضمون طلب البناء:

يرفق طلب رخصة البناء بمجموعة من الملفات التي يقدمها طالب الرخصة للإدارة المعنية قصد دراسة الطلب و التحقق من جميع الوثائق اللازمة، هذه الملفات حصرها المشرع في ملف إداري متعلق بالهندسة المعمارية و ملف تقني حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 15_19.²

ثانيا: دراسة ملف رخصة البناء

قد وزع المشرع اختصاص منح رخصة البناء بين هيئات لامركزية وهي المجلس الشعبي البلدي و الولاية و هيئات مركزية متمثلة في الوزير المكلف بالتعمير.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يبت رئيس المجلس الشعبي البلدي في الطلبات المتعلقة برخصة البناء إما بصفته ممثلا للبلدية و إما بصفته ممثلا للدولة³، كما نصت المادة 95 من القانون رقم 10_11،

¹:الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 24، 25.

²: انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

³: انظر المادة 65 من القانون رقم 90_29، السابق ذكره .

المؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية على أنه: « يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع ».¹

أ/ بصفته ممثلاً للبلدية:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء إذا كانت البلدية التي توجد فيها الأشغال المعنية بالبناء مشمولة و مغطاة بمخطط شغل الأراضي طبقاً للمادة 39 من قانون التهيئة و التعمير.²

ب/ بصفته ممثلاً للدولة:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة البناء المتعلقة بمشاريع البناء عندما تكون البلدية المعنية غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي، وهنا يكون إطلاع الوالي إلزامياً استناداً إلى المادة 65 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.³

1/ الوالي:

حددت المادة 66 من القانون رقم 90_29 والمادة 49 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 اختصاص الوالي بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء في حالة:

_ البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.

_ منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية.

_ اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق الساحلية بما تتضمنه من غابات و تراث وطني طبيعي التي يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

¹: انظر المادة 95 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج. ر، عدد 37، الصادرة سنة 2011، المعدل و المتمم.

²: رمزي حوحو، " رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري "، مقال منشور بمجلة المفكر، (د. س. ن)، العدد 04، ص 244.

³: جمال دوبي بنوة، " الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري "، مقال منشور بمجلة التعمير و البناء، العدد 04، ديسمبر 2018، ص 55.

_ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.

_ مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.¹

3/ الوزير المكلف بالتعمير:

حسب القانون رقم 90_29 فإنه إذا كانت أشغال البناء و المشاريع المهيكلة ذات مصلحة وطنية أو جهوية فإن منح رخصة البناء يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.²

ثالثا: مضمون قرار منح رخصة البناء:

بصدر قرار رخصة البناء في عدة صور و هي:

1) قرار الموافقة بمنح رخصة البناء:

إذا كان طلب رخصة البناء و الملف المرفق به متضمن لجميع الشروط القانونية و المواصفات التقنية التي اشترطها المشرع، هنا يتعين على السلطات المختصة سواء كانت البلدية أو الولاية أو الوزير المكلف بالتعمير إصدار قرار بمنح رخصة البناء، و هذه الأخيرة تبقى منتجة لآثارها القانونية لغاية انتهاء الآجال المحددة فيها.³

2) صدور قرار برفض منح رخصة البناء:

من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة المختصة رفض إعطاء رخصة البناء و ذلك لعدم توفرها على الشروط القانونية اللازمة، أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب

¹: عبد الغني عبان، " النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15_19 "، مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية و سياسية، (د. س. ن)، العدد 02، ص 233، 234.

²: انظر المادة 67 من القانون رقم 90_29، السابق ذكره.

³: ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، 2007_2008، ص 43.

مراعاة مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها و أبعادها بالصحة العامة و الأمن العام¹.

3) قرار تأجيل منح رخصة البناء:

مكن المشرع الجهات المختصة بالبحث في طلب رخصة البناء تأجيل اتخاذ القرار بمنح رخصة البناء، و لا يكون التأجيل في طلب رخصة البناء إلا لمدة لا تزيد عن سنة واحدة، و من ثم القرار المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون.²

المطلب الثاني: الإطار القانوني لرخصة التجزئة للأراضي المعدة للبناء:

رخصة التجزئة هي الأخرى أحاطها المشرع الجزائري بعناية كبيرة، باعتبارها ضرورية في عملية البناء بصدد تجزئة القطعة الأرضية المخصصة للبناء، فهي تساهم في تنظيم حركية النشاط العمراني، و عليه سنحاول فيما يلي دراسة هذه الرخصة من خلال التطرق لمفهومها (الفرع الأول)، وإلى نطاقها (الفرع الثاني)، و كذا إجراءات تسليمها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة:

رخصة التجزئة تعتبر وثيقة مسبقة قبل البدء في أي عملية تقسيم، و للتفصيل أكثر في هذه الرخصة سنتطرق لتعريفها (أولا)، ثم بيان خصائصها (ثانيا).

أولا: تعريف رخصة التجزئة:

لم يقم المشرع بتعريف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة و التعمير ولا في المرسوم التنفيذي رقم 15_19، إلا أنه اكتفى بتعريف عملية التجزئة بموجب القانون رقم 08_15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها

¹: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، الطبعة السادسة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 136.

²: أنظر القرار رقم 62040، مؤرخ في 10 فيفري 1990، المجلة القضائية لسنة 1991، العدد 03، ص 181.

على أنها كل قسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء.¹

وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأراضي العقارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية و لا تطلب هذه الأخيرة في العقارات الفلاحية.²

أما التعاريف الفقهية فقد عرفت رخصة التجزئة على أنها: العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنتين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.³

كما عرفت أيضا بأنها: وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري، لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض، يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنتين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية، و هذا مهما يكن موقعها.⁴

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

من خلال ما تقدم فإن رخصة التجزئة تتميز بالخصائص التالية:

1/ رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في قرار إداري إنفرادي، متمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.⁵

2/ رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، كما أكدته المادة 50 من القانون 90_29.

¹: انظر المادة 02 من القانون رقم 15_08، السابق ذكره.

²: جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د. ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 107.

³: الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق فيها، المرجع السابق، ص 43، 44.

⁴: صافية إقلولي أولاد رايح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 157.

⁵: أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

3/ رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية، فهي بذلك خاضعة لقواعد القانون الإداري، و في حالة النزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.

4/ تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام.

5/ رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري و الذي يكون نهائيا أي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلي قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.¹

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

خلافا للنطاق المكاني والموضوعي الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء والذي تطرقنا له سابقا، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.²

و مع هذا فإن المشرع، و حماية للمصلحة العامة العمرانية فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.³

و عليه، يمكن أن يظهر نطاق تطبيق رخصة التجزئة الموضوعي و المكاني في آن واحد كما يلي:

_ فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

_ يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

¹: صافية إقلولي أولد رايح، المرجع السابق، ص 158.

²: الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 44.

³: انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

_ يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة).

_ يجب أن يشرع في أشغال التهيئة خلال 03 سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة.¹

و منه فإن أهم أهداف منح رخصة التجزئة هو إقامة تقسيمات سكنية جديدة مطابقة لمخطط شغل الأراضي و خاضعة لأحكامه و مضمونه.

الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

إن إجراءات الحصول على رخصة التجزئة تبدأ بتقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة (أولاً)، ثم دراسة طلب رخصة التجزئة (ثانياً)، وأخيراً مضمون القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة (ثالثاً).

أولاً: تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة

لقد حصر المشرع الجزائري بشأن من له الحق في طلب رخصة التجزئة في كل من المالك أو موكله فقط،² وذلك على خلاف رخصة البناء أين وسع المشرع في دائرة من لهم الصفة في طلبها، فكل مالك له عقد ملكية يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة لملكته سواء كانت قطعة أرضية أو عدة قطع.

و لاستكمال ملف طلب رخصة التجزئة حدد المشرع الجزائري إضافة إلى الوثائق التي تثبت صفته الوثائق التقنية اللازمة إرفاقها مع طلب رخصة التجزئة.³

بعد التأكد من توفر الوثائق المطلوبة في الملف، يرسل في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير من أجل إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة، والبحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط شغل

¹: الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 103.

²: انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

³: انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه.

الأراضي وفي حالة غيابه تكون المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير.¹

ثانيا: الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة

إن الجهات المؤهلة قانونا بمنح رخصة التجزئة هي نفسها الجهات المخول لها منح رخصة البناء، حيث ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، و كذا يختص بمنحها كل من الوالي و الوزير المكلف بالتعمير.

1) رئيس المجلس الشعبي البلدي:

و يكون الاختصاص لرئيس البلدية إما بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة:
(أ) بصفته ممثلا للبلدية:

طبقا للمادة 65 من القانون رقم 90_29، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، و عليه هنا أن يوافق الوالي بنسخة من الرخصة.²

(ب) بصفته ممثلا للدولة:

يختص رئيس البلدية بإصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة في حالة ما إذا كانت البلدية المعنية غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي، ذلك بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.³

¹: نورة منصور، المرجع السابق، ص 60.

²: عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 132.

³: انظر المادة 65 من القانون رقم 90_29، السابق ذكره.

(2) الوالي:

طبقا للفقرة الثالثة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15_19 المذكور أعلاه فإن الوالي يكون مختصا بإصدار قرار رخصة التجزئة في الحالات الآتية:

_ المشاريع ذات الأهمية المحلية.

_ المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه.¹

(3) الوزير المكلف بالتعمير:

يكون إصدار القرار المتضمن منح رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للتجزئات المنجزة لإقامة المشاريع ذات الأهمية الوطنية والجهوية، بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.²

ثالثا: مضمون قرار رخصة التجزئة:

بعد تأكد الجهة الإدارية المختصة بأن طلب رخصة التجزئة مستوفي لجميع الشروط تقوم الإدارة بالإجراءات الضرورية للتحقيق و إثبات مطابقته لأدوات التهيئة العمرانية، تأتي آخر مرحلة وهي إصدار قرار رخصة التجزئة و هذا القرار قد يلاقي القبول أو الرفض أو التأجيل.³

¹: زوييدة دهلوك، " ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15_19 "، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 226.

²: غنية سطوطح، " رخصة التجزئة كآداة للتهيئة العمرانية "، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 288.

³: أمال قصير، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل لشهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، 2014_2015، ص 56.

1) قبول منح رخصة التجزئة:

متى تم استفاء الشروط المتعلقة بالطلب والوثائق المرفقة به لكل ما هو مقرر قانونا وفنيا، و كذا توافر الشروط المتعلقة بمطابقة الأعمال المزمع إقامتها لأحكام القانون والموصفات العامة، من هنا تقوم الإدارة بإصدار القرار القاضي بمنح رخصة التجزئة.¹

2) رفض منح رخصة التجزئة:

يمكن للجهة المعنية أن ترفض تسليم رخصة التجزئة، و تتحقق هذه الحالة في حالة مخالفة المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 و على الإدارة أن تسبب قرار الرفض لأن التسبب يعتبر أنجح وسيلة لمراقبة مدى مشروعية القرار.²

3) قرار تأجيل منح رخصة التجزئة:

يمكن تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في البلدية محل طلب رخصة التجزئة في مرحلة الإعداد، هنا يصدر رئيس البلدية قرار إداريا بتأجيل منح رخصة التجزئة، على أن لا يتجاوز هذا التأجيل سنة من تاريخ تقديم الطلب.³

المطلب الثالث: الإطار القانوني لرخصة الهدم:

إذا كانت رخصة البناء و التجزئة تساهم في إحداث بناء جديد فإن على خلاف ذلك رخصة الهدم تعتبر أداة من أدوات التهيئة و التعمير المنوط لها عملية الرقابة على العقار المبني لذلك اشترطها المشرع الجزائري في كل عملية هدم لبنانية قائمة أو آيلة للسقوط، و من ثم سنعالج في (الفرع الأول) مفهوم رخصة الهدم، و في (الفرع الثاني) نطاقها، و في (الفرع الثالث) إجراءات الحصول عليها.

¹: كلثوم حجوج، " رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15_19

يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها"، مقال منشور بمجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد

08، ماي 2015، ص 304.

²: المقال نفسه، ص 305.

³: أمال قصير، المرجع السابق، ص 57.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

بما أن المشرع تطرق لرخصة الهدم ونظمها في القانون رقم 90_29 والمرسوم التنفيذي رقم 15_19، وجب علينا تعريفها (أولاً)، ثم التطرق لخصائصها (ثانياً)، ثم طبيعتها القانونية (ثالثاً).

أولاً: تعريف رخصة الهدم:

لم يتطرق القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى تعريف دقيقاً لرخصة الهدم بل تناول فقط الشروط والإجراءات المتعلقة بها وفي ظل عدم وجود تعريف تشريعي لهذه الرخصة، وجب الرجوع إلى الاجتهادات الفقهية التي سعت إلى تحديد تعريف دقيق لها، فتم تعريفها بأنها: القرار الإداري الذي يتضمن القيام بعملية الهدم ويقصد به إزالة البناء كله أو بعضه على وجه يعتبر الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعد له.¹

وتعرف أيضاً بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنفاً أو في طريق التصنيف.²

وفي تعريف ثاني فإن رخصة الهدم هي: أداة من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم.³

¹: مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج لخضر - باتنة 01 -، 2017، 2018، ص 449.

²: الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57.

³: نورة منصوري، المرجع السابق، ص 54.

ثانيا: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بالخصائص التالية:

- 1_ رخصة الهدم هي قرار إداري إذ لا تباشر عملية الهدم إلا بعد الحصول على قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويجب أن يراعي هذا القرار جميع الشروط القانونية لإصداره طبقا لنص المادة 68 من القانون رقم 90_29 والمادة 75 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19.
- 2_ أن يكون مضمون القرار هدمًا كليًا وهو هدم البناء بأكمله، أو هدمًا جزئيًا كهدم دور واحد فقط.¹
- 3_ تتميز بطابعها العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو الخاص، وذلك ما أكدته المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19.
- 4_ ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محددة بدقة دون غيرها ورد ذكرها في المادتين 46 من القانون 90_29 والمادة 08 من القانون رقم 98_04 المحال إليها ضمنا ضمن أحكام المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19.
- 5_ ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول مسبقا على هذه الرخصة.²

¹: راضية بودية، " رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها "، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 10، جوان 2016، ص 115.

²: سعيدة لعموري، " رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري "، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، سبتمبر 2018، ص 340.

ثالثا: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري من السلطة المختصة، إذ تشكل عملا انفراديا صادرا من السلطة الإدارية المختصة بالرقابة على هذا النوع من الأشغال والمتجسدة في رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون 90_29، حيث لا يمكن الترخيص بأشغال الهدم بموجب أمر شفوي أو إذن إداري غير مستوفي للشروط والأشكال القانونية، وإلا كان القرار معيبا ومخالفا للقانون.¹

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم

تطبيقا لنص المادتين 60 و 70 من القانون رقم 90_29 والمرسوم التنفيذي رقم 15_19 على التوالي، فقد حد المشرع من نطاق تطبيق رخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على مناطق محددة، وذلك عندما تكون البنايات محمية بأحكام القانون رقم 98_04 المؤرخ في 05 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، أو إذا قضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.²

وبالرجوع لأحكام هذا القانون رقم 98_04 فإن الممتلكات الثقافية متمثلة في:

_ الممتلكات الثقافية العقارية.

_ الممتلكات الثقافية المنقولة.

_ الممتلكات الثقافية غير المادية.³

¹: عايدة دبريم، المرجع السابق، ص 89.

²: محي الدين بربيع، " رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري "، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، مارس 2018، ص 105.

³: أنظر المادة 03 من القانون رقم 98_04، السابق ذكره.

وما يهمننا في دراستنا هذه إلا الممتلكات الثقافية العقارية، التي يمكن أن تكون محلا لعملية الهدم، وحيث تشمل الممتلكات الثقافية العقارية على: المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، المجموعات الحضرية أو الريفية.¹

هذا وتشتتر رخصة الهدم أيضا إذا ما كان البناء آيل للسقوط والانهيار وذلك لأسباب أمنية حفاظا على سلامة الأفراد وتجنبنا لمضار الجوار، نظرا لما تشكله هذه البناءات من سند لبنايات مجاورة ولاحتمال حدوث خطر، لما قد يترتب عن الهدم العشوائي وغير المرخص به.²

الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

إن إجراءات إصدار رخصة الهدم لا تختلف عن إجراءات إصدار باقي الرخص، وعليه سنتطرق بداية إلى شروط طلب رخصة الهدم (أولا)، ثم إجراءات دراسة ملف رخصة الهدم والجهة المانحة لها (ثانيا)، وأخيرا مضمون قرار الرخصة (ثالثا).

أولا: شروط طلب رخصة الهدم

(1) صفة طالب الرخصة:

حددها المشرع الجزائري بالمالك للبنائة أو موكله أو الحائز أو الهيئة العمومية المخصصة لاستخراج رخصة الهدم، وعلى طالب الهدم أن يقدم طلب موقع من طرفه مرفوقا بسند الملكية أو شهادة الحيازة، أو توكيل من المالك، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان الموكل شخصا معنويا.³

(2) الوثائق المطلوبة للحصول على الرخصة:

- إضافة للوثائق السابقة الذكر، يجب أن يتضمن الملف الوثائق التالية:
- _ تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
 - _ مخطط للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البنائة الآيلة للهدم.

¹: انظر المادة 08 من القانون رقم 98_04، السابق ذكره.

²: محي الدين بربيع، المقال السابق، ص 106.

³: انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

- _ تقريراً وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها.
- _ محضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني.
- _ مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- _ مخطط يحدد الجزء الذي يتعين هدمه، والتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹

ثانياً: إجراءات دراسة الطلب والجهة المختصة بإصدار الرخصة

يرسل الطلب والملفات المرفقة في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء، على أن يستلم الطالب وصل يسجل فيه تاريخ الإيداع في نفس اليوم، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية، على أن ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد وتتكفل مصلحة التعمير التابعة للبلدية بجمع الآراء أو الموافقات المنصوص عليها في القوانين المعمول بها.²

يختص بتسليم رخصة الهدم رئيس المجلس الشعبي البلدي متى توافرت الشروط القانونية في طلب الرخصة حسب نص المادة 68 من القانون 90_29 وتم استبعاد كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران بخلاف ما كان عليه الأمر بالنسبة لرخصة البناء والتجزئة.³

ثالثاً: مضمون قرار رخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قراره بصفته صاحب الاختصاص الوحيد. ومنه يكون القرار الصادر إما بالموافقة أو الرفض.

¹: انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي نفسه.

²: راضية بودية، المقال السابق، ص 119.

³: يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 206.

1_ قبول منح رخصة الهدم:

يتم منح الموافقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب رخصة الهدم متى توافرت الشروط القانونية، ولا يتم تنفيذ أشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.¹

فالغرض من اشتراط ذلك هو تمكين المواطنين من الاعتراض على مشروع الهدم متى توافرت لديهم المبررات، ومدعمة بالوثائق.

أما الحالات التي تتقضي بها رخصة الهدم فقد جمعها المشرع في المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15_19 وتمثل في:

_ إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل (5) سنوات.

_ إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

_ إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.²

كما أن المشرع لم يترك رخصة الهدم على إطلاقها، بل قيدها بمدة محددة، حيث إذا تجاوزت المدة المذكورة يستوجب على المستفيد منها أن يعيد الإجراءات القانونية التي مرت بها من جديد،³ والغرض من وراء تحديد هذه المدة هو تفعيل الرقابة على عملية البناء وفق الإستراتيجية التي وضعها قانون التهيئة والتعمير.

2_ رفض منح رخصة الهدم:

نصت المادة 79 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 على أنه بإمكان رئيس البلدية رفض إصدار رخصة الهدم بشرط أن يكون قراره معللاً.⁴

¹: انظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

²: انظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³: الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 121.

⁴: انظر المادة 79 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

المبحث الثاني: شهادات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

تطبيقا للقانون 90_29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 15_19 فإن المشرع الجزائري وسعيا منه لتنظيم حركة العمران، فرض رخص عمرانية للقيام بأي نشاط عمراني وهي الرخص التي سبق عرضها كرخصة البناء والتجزئة والهدم سالفا في المبحث الأول، غير أنه وفي إطار ضبط حركية النشاط العمراني أكثر منح للأشخاص المخول لها قانونا أيضا إمكانية الحصول على بعض الشهادات، حيث هذه الأخيرة تختلف من واحدة إلى الأخرى، فشهادة التقسيم تطلب متى كانت البنايات قائمة وأراد أصحابها تقسيمها، وشهادة التعمير توضح حقوق المالكين في البناء، وأخيرا شهادة المطابقة التي تلعب دور التأكد من مدى مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء.

وعليه سأطرق في هذا المبحث إلى:

المطلب الأول: شهادة التقسيم.

المطلب الثاني: شهادة التعمير.

المطلب الثالث: شهادة المطابقة.

المطلب الأول: شهادة التقسيم

لشهادة التقسيم أهمية بالغة لأنها تعتبر أداة عمرانية تعمل على تنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية، حيث أقر المشرع الجزائري تنظيمها بموجب القانون رقم 90_29 المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15_19، وعليه سنتطرق في هذا المطلب لمفهوم شهادة التقسيم (الفرع الأول)، والطبيعة القانونية لها (الفرع الثاني)، كما سنبين إجراءات تسليمها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

إن المشرع الجزائري يسعى من خلال نصه على شهادة التقسيم إلى تنظيم عمليات البناء في إطار قانون التهيئة والتعمير، وعليه سنتناول في هذا الفرع تعريف شهادة التقسيم (أولاً)، وبيان أهميتها (ثانياً)، كما سنعمل على تمييزها عن رخصة التجزئة (ثالثاً).

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

نصت المادة 59 من القانون رقم 90_29 على أنه تسلم شهادة التقسيم لمالك العقار المبني بعد طلبها وذلك عندما يريد تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر¹، كما وضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 طبيعتها، حيث اعتبرها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.²

وتعرف بأنها: وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.³

وعرفت أيضاً بأنها: رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية.⁴

¹: أنظر المادة 59 من القانون رقم 90_29، السابق ذكره.

²: أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

³: الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

⁴: عبد الله لعويجي: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 153.

وعليه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وهي تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

ثانيا: أهمية شهادة التقسيم

هذه الشهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مقرر من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم.²

ثالثا: تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة

بعد التطرق لتعريف شهادة التقسيم على أنها شهادة تسلم لمالك العقار المبني عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو أكثر، نجد أن البعض لا يجدون الفرق بينها وبين رخصة التجزئة في حين أن الفرق بينهما يكمن في العقار بحيث يكون العقار أو الأرض الشاغرة مجزأ في رخصة التجزئة، أما شهادة التقسيم فإن المشرع اشترط أن يكون العقار فيها مبني، وعليه إذا كان العقار شاغرا تمنح رخصة التجزئة وإذا كان مبني تمنح شهادة التقسيم.³

¹: عمر حمد باشا، نقل الملكية العقارية: في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، (د. ط) دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 93.

²: عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 102.

³: سارة عبادية، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15_19"، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 208.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

من خلال ما سبق التطرق إليه يتبين لنا أن شهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني، وإنما تخول لصاحبه تقسيمه إلى جزئين أو أكثر وعلى هذا الأساس تعد إجراء شكليا فقط لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك.¹

وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم ينص على تحديد طبيعتها القانونية لكن بالرجوع لنصوص المواد المنظمة لشهادة التقسيم وطرق تسليمها والجهة المختصة بمنحها ومضمونها، نجد أنها تنطبق عليها شروط القرار الإداري المتمثل في صدورها عن الإرادة المنفردة من إحدى السلطات الإدارية المختصة وإحداثه لأثر قانوني.²

وعليه نلاحظ أن المشرع جانب الصواب من خلال تغيير اسم التصرف الانفرادي من اسم الرخصة إلى الشهادة، واعتبارها وثيقة ثم يطبق عليها نفس خصائص القرار الإداري.³

الفرع الثالث: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

للحصول على شهادة التقسيم أقر المشرع إجراءات قانونية لتسليمها تبدأ بمجموعة من الشروط اللازم توفرها لمنح شهادة التقسيم (أولاً)، وبعدها تأتي إجراءات دراسة والبت في طلب شهادة التقسيم (ثانياً)، لنصل في الأخير لمضمون شهادة التقسيم (ثالثاً).

¹: الزهرة أبرياش، المرجع السابق، ص 69.

²: عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 101.

³: يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 215.

أولاً: شروط منح شهادة التقسيم

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 على أنه يتوجب على المالك أو الوكيل أن يقدم طلب شهادة التقسيم موقع عليه.¹

وعليه المشرع حصر لنا الأشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم وهم المالك أو موكله وبهذا تأخذ شهادة التقسيم نفس حكم رخصة التجزئة.

أما الوثائق اللازم إرفاقها مع الطلب فتتمثل في:

_ نسخة من عقد الملكية أو توكيلا طبقاً لأحكام الوكالة في القانون المدني إذا كان الطالب وكيلا وليس مالكا.²

_ تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

_ التصاميم الترشدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل حدود القطعة الأرضية ومساحتها، مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية، بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك، واقتراح تقسيم المساحة الأرضية، وتخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.³

ثانياً: إجراءات دراسة والبت في طلب شهادة التقسيم

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم من قبل المعني، يرسل الطلب والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يتواجد به العقار، بحيث تقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد منه أن العقار، بحيث تقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول بمخطط شغل الأراضي وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁴

¹: أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

²: الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

³: أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

⁴: نورة منصوري، المرجع السابق، ص 70.

وتطبيقاً لنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 91_176 الملغى فإن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية وتكف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف، أما إذا كان تسليم شهادة التقسيم من صلاحيات رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية تكلف بتحضير الملف.¹

وبالرجوع لأحكام المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 فإنه يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.²

ثالثاً: مضمون شهادة التقسيم

في حالة منح الشهادة يبلغ القرار بمنحها لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب³، وتحدد مدة صلاحية الشهادة بثلاث سنوات ابتداءً من تاريخ تبليغها⁴، وباستقراء نصوص مواد المرسوم التنفيذي 15_19 نجده لم يوضح لنا حالات رفض منح هذه الشهادة أو تأجيل البت في الطلب مما يستدعي الرجوع إلى أحكام رخصة التجزئة.⁵

¹: يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 217_218.

²: أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

³: أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴: أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁵: سارة عبادية، المقال السابق، ص 211.

المطلب الثاني: شهادة التعمير

يتطلب القانون على كل شخص قبل الشروع في عملية البناء الحصول على شهادة التعمير، هذه الأخيرة تختلف عن باقي الرخص والشهادات وظيفتها الأساسية متمثلة في أنها تحدد لطالبا حقوقه في البناء وكذا الارتفاقات، وعليه سنتناول في هذا المطلب مفهوم شهادة التعمير (الفرع الأول)، وكذا طبيعتها القانونية (الفرع الثاني)، ثم إجراءات تحضيرها وتسليمها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من بين قرارات التعمير الفردية السابقة لعملية البناء موضوعة للتحكم في النشاط العمراني، وفي هذا الفرع سنتطرق (أولا) لتعريفها و(ثانيا) لخصائصها، مع بيان أهميتها (ثالثا).

أولا: تعريف شهادة التعمير

أقر القانون رقم 29_90¹ والمرسوم التنفيذي رقم 15_19² على أن لكل شخص طبيعي أو معنوي معنى إمكانية أن تسلم له شهادة تعميم بناء على طلبه، حيث تعين هذه الوثيقة حقوقه في البناء.

وعرفت شهادة التعمير بأنها: شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاقات الخاضعة لها فهي لا تنشئ حقوقا عليها بل لها دور إعلامي فقط.³

¹: أنظر المادة 51 من القانون رقم 29_90، السابق ذكره.

²: أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

³: عايدة دبرم، المرجع السابق، ص 95.

وعرفت أيضا بأنها: شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك.¹

كما أنها تعتبر وثيقة يوضع فيها إلى جانب حقوق المالك في البناء والارتفاقات الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها (توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة).² إذن ومما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري جعل طلب هذه الشهادة اختياري وليس إلزامي.

ثانيا: خصائص شهادة التعمير

أهم الخصائص التي تتميز بها شهادة التعمير تتمثل في:

- 1_ شهادة التعمير هي وثيقة إدارية تسلم من قبل المصالح الإدارية المختصة إقليميا.
- 2_ شهادة التعمير تحدد الارتفاقات العامة وحقوق البناء التي تخضع لها الملكية العقارية.
- 3_ شهادة التعمير سند اسمي تستخرج باسم الطالب وفي حالة الوفاة لابد من تقديم طلب باسم الورثة.
- 4_ شهادة التعمير هي محددة المدة فصلاحيته سنة واحدة.
- 5_ شهادة التعمير وثيقة إدارية تحدد جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.³

¹: الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 64.

²: عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، (د. ط)، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 100.

³: عبد العظيم سلطاني، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، 2017_2018، ص 260.

ثالثا: الأهمية القانونية لشهادة التعمير

بالرغم من الطابع الجوازي لاستصدارها، إلا أن أهمية شهادة التعمير تتجسد في هدفها المتمثل في تأطير عملية البناء في القطعة الأرضية المعينة وفق الشروط والمقاييس القانونية التي تحددها الإدارة المختصة وتترجمها شهادة التعمير بواسطة المعلومات التي تتضمنها، كما أنها تحقق المصلحة الخاصة للفرد، وتحقق المصلحة العامة العمرانية في آن واحد.¹

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

يرى الدكتور عزري الزين أن: " المشرع لم يعتبر شهادة التعمير رخصة بل مجرد وثيقة دون تحديد طبيعتها القانونية " ويضيف قائلا: " أو أن نقول بأنها وثيقة من طبيعة خاصة، فمن جهة هي وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والارتفاعات المرتبطة بها، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى على أساسها رخصة البناء ". إلا أن ما يمكن ملاحظته على هذا الرأي هو أن هذه الوثيقة ليست رخصة بل رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري، تسلم لطالبيها من أجل إمداده بالمعلومات المتعلقة بالأرضية.²

الفرع الثالث: إجراءات منح شهادة التعمير

للحصول على شهادة التعمير ألزم المشرع طالبيها بإتباع إجراءات محددة والتي سأتطرق إليها من خلال دراسة طلب شهادة التعمير (أولا)، ثم التطرق لإجراءات دراسة والبت في ملف الشهادة وتسليمها (ثانيا)، وبيان مضمون قرار شهادة التعمير (ثالثا).

¹: صليحة زغلول، سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها "، مقال منشور بمجلة جامعة

الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، العدد 02، نوفمبر 2020، ص 1059.

²: عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 96.

أولاً: تقديم طلب شهادة التعمير

يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء أن يطلب شهادة التعمير باسمه¹، بحيث يجب أن يتضمن البيانات التالية:

_ طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.

_ اسم مالك الأرض المعنية.

_ تصميمًا حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.²

ثانياً: إجراءات دراسة طلب شهادة التعمير والبت فيه

يتم إيداع طلب الحصول على شهادة التعمير مرفق بالوثائق اللازمة بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع وهذا ما أكدته المادة 03 من المرسوم رقم 15_19³، وبعد تقديم الطلب يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرساله إلى الجهة المختصة لدراسته والتحقق فيه ومدى مطابقته لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁴

أما بالنسبة للجهة المختصة بمنح شهادة التعمير فقد حصره المشرع الجزائري في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط واعتبره هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون منح هذه الشهادة.⁵

¹: نورة منصوري، المرجع السابق، ص 64.

²: أنظر المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

³: أنظر المادة 03 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴: صافية إقلولي أولد رايح، المرجع السابق، ص 130_131.

⁵: أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

ثالثا: مضمون قرار شهادة التعمير

إذا توافرت الشروط المنصوص عليها قانونا في القطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير مع تقديم الملف المذكور سابقا، فإن رئيس المجلس البلدي باعتباره المختص لوحده بذلك يصدر قرار إداريا بتسليم شهادة التعمير لطالبيها.¹

حيث بعد التحقيق والدراسة يتم تبليغ شهادة التعمير لطالبيها خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.²

وإنصاف لصاحب المصلحة طالب شهادة التعمير إذا قوبل طلبه بالرفض أو في حالة السكوت وعدم الرد في الآجال المحددة قانونا، يمكن له التقدم بالتظلم إداريا أو اللجوء مباشرة إلى الجهة القضائية المختصة³ حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15_19.

وتجدر الإشارة إلى أن مدة صلاحية شهادة التعمير يرتبط بمدة صلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁴

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

في إطار تفعيل إستراتيجية المشرع الجزائري في تنظيم عملية البناء فإن شهادة المطابقة تعد من بين أهم الآليات الرقابية البعدية لعملية البناء التي تمارس من قبل الجهات المختصة، حيث يفرض القانون على المستفيدين من رخصة البناء عند انتهائهم من الأشغال استخراج شهادة المطابقة، وعليه سنتطرق لمفهوم شهادة المطابقة في (الفرع الأول)، ونطاق تطبيقها (الفرع الثاني)، وأخيرا لإجراءات منحها وتسليمها (الفرع الثالث).

¹: صليحة زغلول، سميحة حنان خوادحية، المقال السابق، ص 1062.

²: أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

³: يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 227.

⁴: أنظر المادة 05 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

بما أن المشرع الجزائري نظم شهادة المطابقة وجعلها لازمة لكل شخص مستفيد من رخصة البناء، وجب علينا التطرق لتعريفها (أولاً)، مع تبيين خصائصها (ثانياً)، ثم تحديد طبيعتها القانونية (ثالثاً).

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

الأصل أن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء لذلك يتعين على كل من استفاد من رخصة البناء استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، هذا ما أكده القانون رقم 90_29.¹

وتعرف بأنها: قرار إداري يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصها باستعمال البناء فيما شيد له.²

وتعرف أيضا بأنها: تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء وقرار الترخيص بالبناء.³

وهناك من يرى أن شهادة المطابقة هي وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون

¹: أنظر المادة 75 من القانون رقم 90_29، السابق ذكره.

²: كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً "، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد_ تلمسان_، 2011_2012، ص 133.

³: عبد الله لعويجي، " الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي "، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، سبتمبر 2015، ص 276.

شهادة المطابقة محصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء.¹

مما سبق يظهر أن شهادة المطابقة تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعمير الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير.²

ثانياً: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بعدة خصائص من بين أهمها:

- 1_ هي وثيقة إدارية تصدر من جهة مختصة محددة قانوناً.
- 2_ هي من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة وتنظيم عمليات البناء طبقاً لأحكام رخصة البناء.
- 3_ ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفادياً لوقوع كوارث.
- 4_ شهادة المطابقة هي اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية رفض أو منح الشهادة بصفة تحكيمية، بمعنى أن يكون الرفض معللاً قانوناً.³

ثالثاً: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من طرف السلطة الإدارية المختصة التي تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15_19⁴، المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران باعتبارهم سلطات مخول لهم قانوناً إجراء الرقابة على انتهاء الأشغال إذا تحققت فيها الشروط القانونية.

¹: عايدة دبرم، المرجع السابق، ص 107.

²: يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 230.

³: صافية إقلولي أولد رايح، المرجع السابق، ص 181.

⁴: أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

وبالتالي فشهادة المطابقة تتوفر فيها شروط القرار الإداري بصورها من سلطة إدارية مختصة بإرادة منفردة وإحداثها لأثر قانوني.¹

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

يشترط استخراج شهادة المطابقة بمجرد الانتهاء من أشغال البناء، بغض النظر عن طبيعة البناء وتخصيصه، وبصرف النظر عن القائم بالأشغال سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ومهما كانت الجهة المصدرة لرخصة البناء، شريطة تحقق مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء المسلمة، حيث يتحدد نطاق شهادة المطابقة في أشغال البناء المرخص بها.²

وحسب القانون رقم 90_29 السالف الذكر فإن مجال تطبيق شهادة المطابقة هو نفسه المنصوص عليه في رخصة البناء، كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص صراحة لا في القانون رقم 90_29 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 15_19 على البنائيات المعفاة من الحصول على شهادة المطابقة، لكن يمكن استخلاص ذلك ضمنيا، فمادامت هذه الشهادة مرتبطة برخصة البناء فإن جميع البنائيات المعفاة من رخصة البناء معفاة كذلك من هذه الشهادة وهي البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.³

¹: عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 107.

²: عبد الله لعويجي، "شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15_19"، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسة الأكاديمية، العدد 01، جانفي 2021، ص 53_54.

³: خيرة لعيدي، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس_ مستغانم _، 2018_2019، ص 449.

الفرع الثالث: إجراءات منح شهادة المطابقة

هناك إجراءات مقررة قانونا واجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة لذلك سأتناول في هذا الفرع شروط منح شهادة المطابقة (أولا) وكيفية إجراء المطابقة (ثانيا).

أولا: شروط منح شهادة المطابقة

نصت المادة 56 من القانون رقم 90_29 على أنه يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، ويتبين أن المالك مثلما ألزمه القانون في بداية الأشغال بإجراء استصدار فتح الورشة، فهو مجبر على إشعار رئيس البلدية بإنهاء أشغال البناء للحصول على شهادة المطابقة.¹

وحدد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15_19 صفة طالب شهادة المطابقة بقوله يتعين على المستفيد، بمعنى أن طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء.²

كما حدد نفس المرسوم صفة طالب رخصة البناء في المالك أو وكيله أو المستأجر المرخص له أو الهيئة المخصص لها قطعة الأرض إضافة إلى الحائز وصاحب الامتياز.³

ثانيا: كيفية إجراء المطابقة

وفق المادتين 23 و 24 من القانون رقم 08_15، فإنه يجب أن يقدم طلب تصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في 5 نسخ، ويتضمن التصريح المعلومات المحددة في المادة 25 منه ويرفق بالوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء.⁴

¹: شهر زاد سي مرابط، "شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 15_08 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية"، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جوان 2017، ص 201.

²: أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

³: أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي نفسه

⁴: شهر زاد سي مرابط، المقال السابق، ص 201.

ومن خلال الأحكام القانونية المنظمة لإجراءات المطابقة نستنتج ثلاث مراحل متتالية لإجراء المطابقة وهي:

1) التصريح بانتهاء الأشغال:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء إعلام الإدارة بذلك، ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي لكان البناء مقابل وصل إيداع وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.¹

تقوم بالتحقيق في مدى المطابقة مع أحكام رخصة البناء لجنة مراقبة المطابقة مختصة تتكون من ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى.²

بعد عملية المراقبة يتم تحرير محضر الجرد يتضمن جميع ملاحظات اللجنة ورأيها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها لقانون التهيئة والتعمير ويمر المحضر بتوقيع صاحب البناء وأعضاء اللجنة.³

2) حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

إذا لم يودع تصريح بانتهاء الأشغال ضمن الشروط والآجال المطلوبة تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁴

¹: أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

²: يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 235.

³: عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 110.

⁴: أنظر المادة 66 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

فعند تسليم رخصة البناء لطالبيها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناية، وفي حالة انتهاء الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في الرخصة دون تقديم تصريح من المعني فإن السلطة المختصة ملزمة بالمبادرة بعملية المطابقة من تلقاء نفسها.¹

3) قرار شهادة المطابقة:

إذا تبين من محضر الجرد مطابقة أشغال البناء والتهيئة لقانون التهيئة والتعمير تمنح شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.²

أما إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز أشغال البناء طبقا للتصاميم المرفقة برخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها، مع تذكيره بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها بموجب أحكام القانون 90_29، كما يحدد له أجلا لا يتجاوز 03 أشهر قصد القيام بالتصحيحات اللازمة لمطابقة البناء، وبعد انقضاء المدة تسلم له الشهادة إذا تدارك النقائص وقام بالتصحيحات اللازمة، أما إذا حدث العكس ولم يلتزم الباني بالتصويبات يرفض تسليم شهادة المطابقة ويشرع في الملاحقات القضائية.³

أما في حالة سكوت الإدارة خلال الأشهر الثلاث الموالية من تاريخ إيداع التصريح بالانتهاء من أشغال البناء يكون للمعني أن يقدم طعنا أو تظلما للوزير المكلف بالتعمير في حالة اختصاص الوالي بمنح شهادة المطابقة.

¹: عبد الله لعويجي، " الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي "، المقال السابق، ص 278.

²: أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره.

³: عبد الله لعويجي، " شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15_19 "، المقال السابق، ص 60.

ويقدم التظلم للوالي إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا، ويكون لهذه السلطات مدة شهر واحد للرد على التظلم وإلا عدت شهادة المطابقة مكتسبة بقوة القانون بموجب قرار ضمني.¹

¹: يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 239.

خلاصة الفصل

نظرا لخصوصية مجال التهيئة والتعمير وضع المشرع الجزائري ميكانيزمات واستراتيجيات لتنظيم عملية البناء تمثلت من خلال إقراره لآليات وقرارات التعمير الفردية المتمثلة في عقود التعمير التي يتم من خلالها متابعة البناء في جميع مراحله بداية بالحصول على شهادة التعمير التي تعمل على تحديد حقوق الباني في البناء ثم إلى ضرورة الحصول على رخصة التجزئة أو شهادة التقسيم حسب الحالة، مرورا بحتمية الحصول على رخصة البناء قبل البدء في أشغال الإنجاز، للوصول أخيرا إلى وجوب التصريح بانتهاء أشغال عملية البناء للقيام بإجراء المطابقة للتأكد من مدى مطابقة أشغال البناء لأحكام رخصة البناء وقانون التعمير. وللاختلاف البارز في درجة أهمية ونوع عقود التعمير فقد أحاطها المشرع بجملة من الشروط اللازمة التوفر للحصول عليها، وكذا خصوصية كل منها من حيث إجراءات تحضيرها وتسليمها حسب مقتضيات قانون التهيئة والتعمير 90_29.

وعليه على الرغم من وجود ترسانة قانونية تنظم عمليات البناء من خلال استصدار الرخص والشهادات العمرانية، إلا أن هناك مشاكل لازالت الدولة الجزائرية تعاني منها من بينها البناءات الفوضوية واللاشرعية الراجعة لعدم امتثال الأشخاص لهذه الآليات قبل مباشرة الأنشطة العمرانية.

الخطاتمة

في الأخير نخلص إلى القول بأن السلطات العامة في الجزائر حاولت وضع إطار قانوني، من أجل تدخل الدولة في مجال العمران تدخلا فعالا، فبذلت في سبيل ذلك مجهودات كبيرة في مجال التشريع العمراني لمنح السلطات المعنية الآليات و الأدوات القانونية الضرورية و اللازمة لتنظيم عمليات البناء، و تجسد ذلك من خلال إصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير التي شكلت بالفعل ركيزة أساسية في تكوين التعمير الجزائري حيث أوجد هذا الأخير آليات ووسائل من أجل تسيير المجال العمراني و ضبط عملية البناء و التعمير و التي تمثلت في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، إلا أن هذه الوسائل عرفت قصورا كبيرا لاسيما من حيث عدم احترامها من قبل المواطن وعدم نجاعتها على أرض الواقع.

و نظرا لخصوصية مجال التهيئة و التعمير و بالأخص مجال البناء قام المشرع الجزائري بتسخير آليات أخرى سعيًا منه لضبط عملية البناء تمثلت في الرخص و الشهادات العمرانية، لكن تجد الإشارة إلى أن الدور الرقابي الذي فرضه القانون على ممارسي أعمال البناء من خلال الرخص و الشهادات يظهر فقط من خلال النصوص القانونية، أما على أرض الواقع فإن هذه الرخص و الشهادات ليس لها دور فعال ومؤثر و هذا عائد لعدم التزام السلطات المعنية المختصة بتنفيذ قواعد القانونية التي جاءت بها مختلف النصوص المتعلقة بمجال التهيئة و التعمير.

و على الرغم من القيود التي فرضها قانون التعمير على القائمين بأنشطة البناء إلا أن المخالفات العمرانية كثيرة و متعددة، و يقودنا هذا البحث إلى نتائج قانونية و اقتراحات أهمها:

أولاً: النتائج

1- إن القانون ألزم تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، إلا أنه منح الإدارة سلطة منح الرخص الإدارية المتعلقة بالبناء رغم غياب هاته المخططات مما سمح بالتهاون و التماطل في إعدادها.

2- يتضمن قانون التهيئة و التعمير جملة من القواعد القانونية التي تحظر البناء في المناطق المهددة بالمخاطر الطبيعية مثل الزلازل و الفيضانات، لكن ما هو موجود في الواقع يثبت وجود عمليات إنجاز هذه المباني بهذه المناطق و هذا راجع لعدم معرفة المواطن بالدراسات التقنية المتعلقة بمختلف الكوارث الطبيعية.

3 - غياب التعاون التام بين الجهات المعنية المختصة و الأفراد و عدم مشاركتهم في إنجاز مخططات التهيئة و التعمير مما يؤدي لعدم التطبيق السليم لقوانين البناء و التعمير.

4- عدم اهتمام و تكرار المواطنين بمختلف ما جاءت به القوانين المنظمة لمجال البناء و نتيجة لعدم الوعي في هذا المجال جعل المخالفات المرتكبة تزداد يوماً بعد يوم، و هذا ما يترتب عليه الانتشار الواسع لظاهرة البناء الفوضوي.

5- نقص التحاور و التشاور بين الإدارة و أصحاب الأراضي المشمولة عند إعداد مخططات التهيئة و التعمير مما يجعل من هذه المخططات مجرد رسومات لا ترقى للتطبيق على أرض الواقع.

6- تعتبر الرخص و الشهادات من أهم الآليات القانونية المنظمة لعمليات البناء في أي بلاد، إلا أن الواقع أثبت أن منح هذه الرخص و الشهادات العمرانية من قبل الهيئات المختصة دون مراعاة المخاطر الطبيعية كالزلازل و الفيضانات.

7 - عدم وجود الخبرة الكافية للتمييز بين البنايات التي أنجزت قبل صدور القانون رقم 08-15 و التي أنجزت بعده مما يصعب من مهمة تسوية وضعيتها.

ثانيا: التوصيات

1 - ضرورة الاهتمام بتكوين الأطر البشرية المختصة في مراقبة التعمير لا سيما في مجال البناء.

2- يتعين على المشرع وضع تسهيلات في منح الرخص و الشهادات العمرانية بالبناء و التعمير خاصة من حيث الوثائق و الإجراءات و تقليص آجال دراسة الطلبات لكي لا يتجه المواطن نحو البناء غير الشرعي.

3 - يجب إلزام اللجان المختصة بالتحقيق في ملفات الرخص و الشهادات بالقيام بإجراءات التحقيق و المعاينة ميدانيا لملفاتهم حتى لا تكون هذه الرخص مجرد حبر على ورق.

4 - نشر التوعية العمرانية لدى الأوساط الشعبية عن طريق تنظيم المعارض و الملتقيات.

5- ضرورة برمجة دورات تكوينية للقائمين على إنجاز مخططات التهيئة و التعمير من أجل مواكبة التطورات الحاصلة في مجال البناء و التعمير.

6 - ضرورة وضع نص عقابي يعاقب فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة إخلاله بالمسؤوليات الممنوحة له.

7 - ضرورة تفعيل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالرخص و الشهادات العمرانية، و ذلك يعني تفعيل المراقبة العمرانية (شرطة العمران).

الملاحق

ملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
تظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الأتسة، السيد).....
السكن (ة) بـ.....
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى :** تسلم رخصة البناء لإنجاز.....
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة ستة واحدة (1) وشهر واحد (1).
المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المتجزة مطابقة لرخصة البناء السلمة الأولى.
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي لـ : / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

من طرف (السيدة / الأتسة / السيد)
السكان (3) بـ :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير.
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان
التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشتر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والمدينة

ملحق رقم 03

30

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
تظنرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأتسة، السيد)
السكن (ة) بـ :
يخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
و بمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات الصاق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :

.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تصيح رخصة الهدم متقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة ستة واحدة (1).
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما ابتداء من تاريخ الحصول
على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإتجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 04

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

32

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(الرسوم التنفيذية رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكان(ة) بـ
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير ،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

.....
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

.....
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 05

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

35

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(الرسوم التنفيذية رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
تظنرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) بـ.....
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى...../.....
والمقتضى.....
والمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
معامل مساحة البناء على الأرض (CBS) :
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 06

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

34

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة للطابوقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
الساكن(ة) بـ
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
بالتسبة للبيئات المسترجعة من الجمهور والبيئات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابوقة وثبتت مطابوقة الأشغال المتجزئة حسب المخططات المصادق عليها للبتاية :

المادة 2 : تتكون البتاية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

/1
/2
/3
/4
/5
/6
/7
/8
/9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: النصوص الرسمية

أ- القوانين:

1- القانون رقم 90- 29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج. ر عدد 52، الصادرة سنة 1990، معدل و متم بموجب القانون 04- 05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر عدد 51، الصادرة سنة 2004.

2- القانون رقم 98- 04، المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر عدد 44 الصادرة سنة 1998 .

3- القانون رقم 04- 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج. ر عدد 84، الصادرة سنة 2004.

4 - القانون رقم 08- 15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، ج. ر عدد 44، الصادرة سنة 2008.

5- القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج. ر عدد 37، الصادرة سنة 2011، المعدل و المتمم.

ب- المراسيم الرئاسية:

1- المرسوم الرئاسي رقم 10-236، المؤرخ في 07 أكتوبر 2010، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج. ر عدد 58، الصادرة سنة 2010، المعدل و المتمم.

ج- المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-42، المؤرخ في 16 فيفري 1991، يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط و التهيئة العمرانية في الولاية و عملها، ج. ر عدد 08، الصادرة سنة

1991

قائمة المصادر و المراجع

- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر عدد 26، الصادرة سنة 1991، المعدل و المتمم.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر عدد 26، الصادرة سنة 1991، المعدل و المتمم.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر عدد 07، الصادرة سنة 2015.

ثانيا: المراجع باللغة العربية

- 1- الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري، مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، مصر، 2005.
- 2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 3- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، (د.ط)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003.
- 4- صافية إقولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية و وسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، 2014.
- 5- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 6- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة و القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 1999.
- 7- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام،

- (د.ط)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002.
- 8- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2003.
- 9- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006.
- 10- محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار المجلد للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر 2015.
- 11- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006.
- 12 - نورة منصوري، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، (د.ط)، دار الهدى، الجزائر، 2015.
- ثالثا: الأطروحات و المذكرات الجامعية:
- أ - الأطروحات:
- 1 - خيرة لعبيدي، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم - ، 2018/ 2019
- 2- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر 1 ، 2014/ 2015.
- 3 - شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر - باتنة- ، 2015/2016 .

4- عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007/2006.

5- عبد العظيم سلطاني، الرقابة على الأراضي الفلاحية و العمرانية و أثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، 2018/2017.

6- فريد بوبيش، واقع التنمية العمرانية المستدامة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الاجتماع، تخصص علم اجتماع البيئة، جامعة محمد خيذر - بسكرة - ، 2019/2018.

7 - مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج لخضر - باتنة 1 - ، 2018/ 2017.

8 - يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعميرالجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة - ، 2015/ 2014 .

ب - مذكرات الماجستير:

1- إبراهيم غربي البناء الفوضى في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرق القانون العقاري، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة -، 2012/2011.

2- الزهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير

في الحقوق، فرع الإدارة و المالية، جامعة بن يوسف بن خدة - الجزائر 1-

.2011/2010

3-الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري،

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون إدارية و

إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر - باتنة -، 2012/2011 .

4-أمال قصير، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة

الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف،

.2015/2014

5-إلهام تركي قارة، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان -، 2013/2012.

6-حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير

في القانون العام، فرع الإدارة العامة، جامعة منتوري قسنطينة، 2012/2011.

7- حنان بلمرابط، سلطات المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة و إقليمية القانون، جامعة قسنطينة 1،

.2013/2012

- 8- رفيق عباسي، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية -، 2012/2011.
- 9- ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، 2008/2007.
- 10- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر - باتنة -، 2012/2011.
- 11- كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر - باتنة -، 2012/2011.
- 12- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة -، 2009/2008.
- 13- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير " رخصة البناء نموذجا "، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان -، 2012/2011.

14- مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1، 2016/2015.

15- نسمة بلعدي، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، جامعة قسنطينة 1، 2014/2013.

16- يحي مدور، التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة -، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، تخصص المدينة و المجتمع و التنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر - باتنة -، 2012/2011.

ثالثا: المقالات العلمية:

- 1- الحسين فرج، محمد زغو، مخطط شغل الأراضي أداة لا مركزية تشاركية لحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، العدد 05، 2020.
- 2-الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جوان 2005.
- 3-بويكر بزغيش، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة و التعمير، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 01، 2018.
- 4-جلول زناتي، محمد حمودي، تشريع التعمير و التطوير العقاري في الجزائر و دوره في التنمية الحضرية، مجلة آفاق علمية، العدد 03، ماي 2019.

- 5- جمال دوبي بنوة، الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري، مجلة التعمير و البناء، العدد 04، ديسمبر 2018.
- 6- راضية بودية، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 10، جوان 2016.
- 7- رضوان عايلي، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، العدد 16، جوان 2016.
- 8- رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جوان 2005.
- 9- زوبيدة دهلوك، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 03، سبتمبر 2017.
- 10- سارة عبادية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 03، سبتمبر 2017.
- 11- سعيدة لعموري، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، سبتمبر 2018.
- 12- سمية زعيتير، الاستعمالات القانونية للمخططات العمرانية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، العدد 03، جوان 2009.
- 13- شهرزاد سي مرابط، شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 08-15، من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 02، 2017.

- 14- صابر بن صالحية، أدوات التهيئة و التعمير آلية رقابية على عمليات البناء، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 45، جوان 2016.
- 15- صليحة زغلول، سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني لشهادة التعمير و منازعاتها، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، العدد 02، نوفمبر 2020
- 16- عبد الغني عبان، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة أبحاث قانونية و سياسية، (د.س.ن)، العدد 02.
- 17- عبد الله لعويجي، مكانة البيئة ضمن مخططات و قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 04، 2015.
- 18- عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية و دوها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق و الحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، سبتمبر 2015.
- 19- عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 01، جانفي 2021.
- 20- غنية سطوطح، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 03، سبتمبر 2017.
- 21- كلثوم حجوج، رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 08، ماي 2015.
- 22- محي الدين بربيج، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 05، مارس 2018.

- 23- منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، العدد 01، نوفمبر 2007.
- 24- نور الدين براي، نعيمة عمارة، التخطيط العمراني كآلية تنظيمية للتسيير و التنمية الحضرية مخطط شغل الأراضي (نموذجا)، مجلة الفكر القانوني و السياسي، العدد 04، نوفمبر 2018.

رابعا: القرارات القضائية:

- 1-المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 03، الصادرة سنة 1991.

خامسا: المراجع باللغة الأجنبية:

- 1-Bernard Drobenko, droit de l'urbanisme, 3^{ème} édition, gualino éditeur, EJA, Paris, 2006.
- 2- Jean-Paul gilli, hubert charles, jacques de lanversim, les grand arrêts du droits de l'urbanisme, 4^{ème} édition, dalloz, 1996.
- 3-Louis Jacqui, le droit de l'urbanisme, 6^{ème} édition, Eyrotte, Paris, 1978.

قائمة المصادر و المراجع

الفهرس

الفهرس

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	الشكر و العرفان
5-1	مقدمة
40-6	الفصل الأول: التنظيم القانوني لعملية البناء في إطار أدوات التهيئة و التعمير
7	المبحث الأول: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
8	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
8	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
11	الفرع الثاني: خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
12	الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
15	المطلب الثاني: إجراءات الإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
15	الفرع الأول: مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
20	الفرع الثاني: مرحلة المصادقة و التعديل على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
21	المطلب الثالث: إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في تنظيم عملية البناء و آثاره القانونية

22	الفرع الأول: إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في تنظيم عملية البناء
24	الفرع الثاني: الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
27	المبحث الثاني: الإطار القانوني لمخطط شغل الأراضي
27	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
28	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
29	الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي
30	الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الأراضي
32	المطلب الثاني: إجراءات الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي
32	الفرع الأول: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
35	الفرع الثاني: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي
37	المطلب الثالث: إستراتيجية مخطط شغل الأراضي في ضبط عملية البناء و آثاره القانونية
37	الفرع الأول: إستراتيجية مخطط شغل الأراضي في ضبط عملية البناء
38	الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن مخطط شغل الأراضي
40	خلاصة الفصل
82-41	الفصل الثاني: التنظيم القانوني لعملية البناء في إطار الرخص و شهادات التعمير

42	المبحث الأول: الرخص العمرانية في قانون التهيئة و التعمير
42	المطلب الأول: الإطار القانوني لرخصة البناء
43	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
46	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
47	الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة البناء
51	المطلب الثاني: الإطار القانوني لرخصة التجزئة للأراضي المعدة للبناء
51	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
53	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
54	الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة التجزئة
55	المطلب الثالث: الإطار القانوني لرخصة الهدم
58	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
60	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم
61	الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة الهدم
64	المبحث الثاني: شهادات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري
65	المطلب الأول: شهادة التقسيم
65	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
67	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم
67	الفرع الثالث: إجراءات تحضير و تسليم شهادة التقسيم

70	المطلب الثاني: شهادة التعمير
70	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
72	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير
72	الفرع الثالث: إجراءات منح شهادة التعمير
74	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
75	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
77	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة
78	الفرع الثالث: إجراءات منح شهادة المطابقة
82	خلاصة الفصل
83	خاتمة
	الملاحق
	قائمة المصادر و المراجع
	الفهرس

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع:

يعتبر حق الملكية حقا مقدسا واحد اهم اوجهه الحق في البناء، هذا الاخير أقر له المشرع الجزائري ميكانيزمات لتفعيله ضمن القواعد القانونية المسطرة في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، والمراسيم التطبيقية له، ورغبة من المشرع في تنظيم عمليات البناء فرض رقابته على مستعملي هذا المجال من خلال اقراره لمجموعة من الأدوات العمرانية، هذه الأخيرة تتشكل أساسا من المخطط التوجيهي للتهيئة والعمير ومخطط شغل الأراضي، حيث أضفى المشرع عليها الصفة الالزامية بأن ألزم كل من الادارة والأفراد باحترام محتواها باعتبارها آليات قانونية جوهرية من النظام العام، كما قيد المشرع هذا الحق بضرورة الحصول على مجموعة من الرخص وشهادات التعمير سعيا منه لتحقيق الاهداف المبتغاة من عملية البناء، حيث تتمثل الرخص في كل من رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، أما الشهادات فتم حصرها في شهادة التقسيم، شهادة التعمير وشهادة المطابقة، كل هذه الآليات تلعب دورا هاما وبارزا في تنظيم عمليات البناء ومنه حماية النظام العام الجمالي للمدينة في الجزائر.

Summary:

The right to property is considered a sacred right, one of its most important aspects is the right to construct which the Algerian legislator has approved mechanisms to activate it within the legal rules governed in the Law of Preparation and Reconstruction N 90-29, and its implementation decrees. The legislator desires to regulate construction operations to impose its control on the users of this field through its approval of a set of urban tools, consisting mainly of the master plan for development and construction and the plan for land occupation, where the legislator made it mandatory by obligating both the administration and individuals to respect their content as they are essential legal mechanisms of public order, the legislator has restricted this right to the necessity of obtaining a set of licenses and reconstruction certificates in an effort to achieve the desired goals of the construction process, where the licenses are represented in the building permit, the retail license and the demolition license, the certificates are limited to the partition certificate, construction certificate and conformity certificate. All of these mechanisms play an important and prominent role in organizing construction operations, including protecting the general aesthetic order of the city in Algeria.