

# النظام القانوني للشبكات الوحيد في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:

د. فيصل الوافي

إعداد الطالب:

- لطفي فارح

## لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د. بن طيبة صونية	أستاذ محاضر (أ)	رئيسا
د. الوافي فيصل	أستاذ مساعد (أ)	مشرفا ومقررا
د. مراحي ريم	أستاذ محاضر (ب)	عضوا مناقشا



# النظام القانوني للشبكات الوحيد في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:

د. فيصل الوافي

إعداد الطالب:

- لطفي فارح

## لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د. بن طيبة صونية	أستاذ محاضر (أ)	رئيسا
د. الوافي فيصل	أستاذ مساعد (أ)	مشرفا ومقررا
د.مراحي ريم	أستاذ محاضر (ب)	عضوا مناقشا

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَى  
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ  
إِلَىٰ عَرْشِهِ الرَّحِيمُ  
الَّذِي يُرْسِلُ الرِّيَّاحَ  
تُحْمَلُهُ السَّحَابُ  
وَيُنزِلُ مِنْ سَحَابِهِ  
مَاءً يَسْرُبُ  
وَالَّذِي يُحْيِي الْمَوْتَى  
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ  
إِلَىٰ عَرْشِهِ الرَّحِيمُ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَى  
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ  
إِلَىٰ عَرْشِهِ الرَّحِيمُ



قال الإمام الماوردي في أدب الدين والدنيا: ﴿الم تعمق في العلم كالسباح في البحر ليس يرى أيضا ولا يعرف طولاً ولا عرضاً، ولو كنا نطلب العلم لنبلغ غايته كنا قد بدأنا العلم بالنقيصة، ولكن نطلبه لننقص في كل يوم من الجهل ونزداد في كل يوم من العلم﴾. فالحمد لله الذي جعل طلب العلم سبيلنا وقدنا على تحمل صعبه. يشرفني أن أقدم في اختتام هذا الجهد المتواضع بالشكر والعرفان والثناء الخالص إلى دكتور القانون العقاري الأستاذ الفاضل؛

## فيصل الوافي

على تفضله وتواضعه للإشراف على هذه المذكرة وعلى تحمله عناء هذا البحث بقراءاته المركزة والمتكررة لفصوله، فضلاً على ما وهبني إياه من وقته الثمين وإرشاداته القيمة مما دُلُّ من أمامي الكثير من الصعوبات فله مني كل التقدير والاحترام وجزاه الله عني كل الخير.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة، كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى كل الأساتذة وموظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة العربي التبسي - تبسة.



- قائمة المختصرات

- الجريدة الرسمية.	- ج ر
- عدد.	- ع
- دون طبعة.	- د ط
- دون بلد النشر.	- د ب ن
- دون سنة النشر.	- د س ن
- صفحة.	- ص



مفصلة

يعتبر العمران من أهم المسائل المسلم بها في أي مجتمع متحضر وأن سير حركة التعمير والبناء يكون وفق آليات وقواعد محددة، وعدم تركها لحرية الأفراد، لذلك اهتمت القوانين الحديثة بالنظر إلى عوامل النمو البشري في البحث عن وضع إطار قانون يحمي العقار في مواجهة تزايد وتيرة البناءات والإنشاءات في مختلف القطاعات. فأقر المشرع الكثير من القواعد القانونية التي تؤطر بدقة النشاط العمراني، وتفرض شروطا وقيودا عليه في إطار وظيفة الضبط الإداري العمراني، والتي من خلالها يحقق الأهداف المسطرة في المجال العمراني، بالمقابل تعمل الدولة على تحقيق التوازن بين حق الملكية والمحافظة على النظام العام والصحة والأمن العموميين ووضع قيود على ممارسة أشغال التهيئة والتعمير، كل هذا جاء تطبيقا للسياسة التي انتهجتها الدولة الجزائرية من أجل تنظيم الحركة العمرانية عن طريق وضع آليات ضرورية للتحكم في النمو العمراني المتسارع يوما بعد يوم وهذا من خلال استحداث آلية الشباك الوحيد باعتباره إحدى الصور الضرورية والتي حظيت باهتمام قصد إشباع الحاجات المحلية وهذا باعتداده لتقنية المعلوماتية التي شكلت تحديات أمام الإدارة على المستوى المحلي والمركزي، الأمر الذي فرض عليها تغيير إستراتيجيتها ووسائلها من خلال تغيير طرق الأداء والتعامل الإداري ضمانا لسرعة الإنجاز بكفاءة وفعالية.

وعلى هذا الأساس فرض القانون آلية الشباك الوحيد من أجل ضبط سياسة التعمير من خلال التوسع في التجمعات السكنية، أو إنشاء مدن جديدة يكون وفقا لإجراءات وتقنيات وأطر قانونية يسهر عليها الشباك الوحيد كآلية لتطبيق قواعد التعمير، بذلك ما له من دور فعال، وقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة خصوصا فيما يتعلق بدوره على المستوى المحلي مرورا بمنح الرخص وصولا إلى منح الشهادات العمرانية. إن تدخل الدولة لتنظيم عمليات التهيئة والتعمير وكذا ممارستها الرقابية تعتبر نظام وقائي إذ يتم إخضاع هذه الأخيرة لرقابة مسبقة يباشرها الشباك الوحيد، ومن أجل ذلك منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني مجموعة من الآليات القانونية تدرج ضمن الرقابة القبليّة والرقابة البعدية من أجل التحكم في هذا المجال.

وعليه فإن هاذين النظامين أساسيين ومتكاملين من أجل ضمان التحكم في المجال العمراني ومراقبته لما يتميز هذا الأخير من حركية سريعة بحكم الواقع والمتطلبات.

وفي هذا السياق تكمن أهمية الدراسة في دور الشباك الوحيد من خلال الآليات القانونية الممنوحة له وهذا من أجل ضمان استعمال الأوعية العقارية والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية وتنظيم هـ، قصد تفعيل طلبات الرخص والشهادات العمرانية لكون أحكامه تتكيف مع فكرة المصلحة العامة من أجل إنتاج أراضي قابلة للتعمير وحماية أفضل للأراضي والمناطق المحمية، وتحسين المنظر الجمالي للمدن لإعطائها نمطا حضاريا.

أما عن دوافع اختيار هذا الموضوع باعتبار أن الشباك الوحيد من المواضيع الحديثة والتي لها درجة من الأهمية في المجال العمراني، وخاصة على الصعيد الإداري والعملي كما هو الغالب في مختلف الدراسات لا بد أن يحتاج إلى المتابعة والاهتمام لدى الباحث والتي يمكن أن نجملها في دوافع شخصية ودوافع موضوعية.

أما عن الدوافع الشخصية فتتمثل في فهم جوانب هذا الموضوع كونه تطرق لوضعيات تمس العديد من المتغيرات التي شهدتها حركة العمران والبناء وبالتالي توسع المدن مما زاد عدد طلبات المقدمة لاستصدار قرارات الرخص والشهادات العمرانية. في حين أن الدوافع الموضوعية تمثلت أساسا في حداثة هذا الموضوع كونه يعتبر

من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها في مجتمعنا هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن كثرة المخالفات التي مست الأوعية العقارية بمختلف تنوعاتها وخصوصياتها أضحت موضوعا أثار اهتمام الجماعات المحلية وغيرها ممن له صلة بهذا الموضوع.

ويعد الشباك الوحيد هيئة قائمة سواء فيما يتعلق بالمبادئ العامة للتشريع الخاص للتهيئة والتعمير، أو فيما يتعلق بالتنسيق الإداري بالنسبة لمعالجة وكيفيات تحضير كل الوثائق التي تخص عقود التعمير وفي أقصر مدة وبأقل التكاليف، وكذا حث المواطن على الالتزام بمقتضيات النصوص القانونية المنظمة لذلك.

وأمام هذه الدوافع المذكورة لدراسة الموضوع على ضوء النصوص القانونية في

الجزائر، سيتم طرح إشكالية تتمثل أساسا في:

ما مدى فعالية الشباك الوحيد كوسيلة لتحضير عقود التعمير وآلية رقابية

تضاف إلى تنظيم العمران في الجزائر؟

كما يستدعي هذا الموضوع طرح إشكالية فرعية يتم ذكرها على النحو التالي:

1- هل يعتبر الشباك الوحيد تدبير إداري يضاف إلى تحسين المحيط الحضري؟

2- ما مدى نجاعة الشباك الوحيد في تحقيق إستراتيجية الدولة لإصلاح الخدمة

العمومية؟

أما عن المنهج المتبع الذي يخدم الموضوع حتى يؤتى هذا البحث ثماره المرجوة فهو

المنهج الوصفي والمنهج التحليلي وذلك من أجل الإلمام بالموضوع، بالتطرق لكل

المفاهيم الخاصة به وذلك بالقيام بالتحليل للنصوص القانونية المنظمة لذلك.

ومن خلال ما سبق فإن موضوع الدراسة يهدف عمليا إلى النظام القانوني للشباك

الوحيد في الجزائر لمحاولة الوقوف عند أهم مواطن الخلل الذي يعرفه هذا النظام وصولا

إلى جملة من الأهداف تتمثل فيما يلي:

- تفعيل دور الشباك الوحيد في تحقيق فعالية الوسائل العمرانية في أرض الواقع.

- اتخاذ إجراءات الرقابة على لجان الشباك الوحيد أثناء اتخاذهم لمختلف القرارات

ضمانا لعدم تعسفهم في استعمال سلطتهم.

- نقص الوسائل البشرية المختصة لتأطير عملية الرقابة و المتابعة في الميدان.

- كثرة الأخطاء بالنسبة للجانب التقني بخصوص الملفات المودعة على مستوى

الأمانة التقنية مملوءة بالأخطاء الشكلية والموضوعية.

أما أهداف الدراسة علميا فتتمثل في توضيح دور الشباك الوحيد وعلاقته بالجانب

العمراني من خلال الوقوف على الآليات المختلفة لفرض قواعد التعمير، والسعي إلى

دراسة كل النصوص المتعلقة بعقود التعمير وتوضيح تدخل الشباك الوحيد في هذا

المجال، كما يمكننا تزويد المكتبة بمادة علمية حتى تكون مرجعا للدارسين والباحثين على

حد سواء.

أما بالنسبة للدراسات السابقة في مجال الشباك الوحيد لتكون الدراسة السابقة التي

اعتمدها في الموضوع هي ما قدمته الباحثة بلول فهيمة، بعنوان الشباك الوحيد آلية

جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها والتي قدمت كمقال قانوني بجامعة بجاية.

وفيما يخص صعوبات الدراسة لهذا الموضوع فيمكن في قلة المراجع المتخصصة مما

أدى إلى صعوبات البحث وهذا راجع إلى استغلال بعض من المراجع في ميدان التعمير

وخاصة من جانب النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، إضافة إلى المقالات والمذكرات كل في جزء معين.

كما أن الصعوبات التي تلقيتها من الجانب العملي وهذا راجع إلى الجانب التقني كون هذا الموضوع تقني يعتمد على بعض الجوانب التطبيقية وخاصة في الميدان والتي يستحسن الإطلاع عليها من مصدرها.

أما في ما يتعلق بخطة دراسة الموضوع قمت بصياغة خطة أكاديمية مقسمة إلى فصلين يتناول الفصل الأول الإطار المفاهيمي والتنظيمي للشبكات الوحيد، إذ يكون مقسما إلى مبحثين يخصص الأول منهما للمفهوم والطبيعة القانونية للشبكات الوحيد وخصائصه ومجال تطبيق شروط هذه الآلية، فيما يعقد الثاني منهما لبيان الهيكل والأجهزة التنظيمية للشبكات الوحيد.

فيما يتطرق الفصل الثاني لبيان رقابة عقود التعمير من خلال آلية الشبكات الوحيد والذي تم تقسيمه إلى مبحثين تناول المبحث الأول الرقابة القبلية على الرخص والشهادات العمرانية وأُفردَ ثانيها للرقابة البعدية لمراقبة عقود التعمير. وما هذا التقسيم إلا وفقا لما اقتضتها الأحكام القانونية المتعلقة بالموضوع.

# الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والتنظيمي

للتشباك الوحيد

تمهيد:

تكتسي عملية تنظيم العمران في الجزائر أهمية بالغة للتحكم في تنظيم طبيعة العمران وتحقيق النظام العام العمراني داخل إقليمها. وسعيًا من المشرع الجزائري لتأطير النشاط العمراني قام بتنظيم عملية التعمير من خلال الترسنة القانونية، إلى إلزام المواطنين على الحصول على مختلف وثائق التعمير من أجل القيام بأي نشاط عمراني، ومن أهم هذه الآليات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 19/15<sup>1</sup>، المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها هو إنشاء الشبكات الوحيد الذي يختص بتحضير هذه العقود وتسليمها لطالبيها. وعليه قسم هذا الفصل إلى مبحثين، إذ تم بداية التعرف على مفهوم الشبكات الوحيد وطبيعته القانونية ومزاياه وذلك في المبحث الأول، ثم التطرق إلى الهيكل التنظيمي للشبكات الوحيد في المبحث الثاني.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07، سنة 2015.

**المبحث الأول: مفهوم الشباك الوحيد:**

الأصل أن حق البناء مرتبط بحق الملكية، فتشييد المباني أو هدمها يستوجب الحصول على رخص وشهادات عمرانية، وهي ما تعد كذلك تقييدا للملكية من أجل المصلحة العامة بسبب حساسيتها وتعلقها بالممتلكات<sup>1</sup>. كما يستوجب المجال العمراني الدقة والتأني في دراسة القرارات المتعلقة به<sup>2</sup>، وهذا ما يستوجب إخضاعه إلى رقابة سابقة قبل تسليم القرارات المتعلقة به وهذا ما يمارسه الشباك الوحيد.

**المطلب الأول: معنى الشباك الوحيد:**

دفع بالمشروع الجزائري استحداث الشباك الوحيد بموجب المرسوم التنفيذي 19/15<sup>3</sup>، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بغية تحسين الخدمة العمومية.

فمن خلال هذا المطلب سنتناول من خلاله تعريف الشباك الوحيد كفرع أول وطبيعته القانونية كفرع ثاني، ومزايا الشباك الوحيد كفرع ثالث.

**الفرع الأول: تعريف الشباك الوحيد:**

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا محددًا للشباك الوحيد إذ يحجم المشرع الجزائري غالبا عن إعطاء التعريفات، ويتركه للفقهاء للخوض فيه، ولكن بسبب حداثة التجربة لم نقف على اجتهادات فقهية تتمحور حول الشباك الوحيد<sup>4</sup> لكن أعطى له الدكتور عبد الله لعويجي تعريفا له على النحو التالي:

<sup>1</sup> - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 21.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، الجزائر، سنة 2011، ص 13.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>4</sup> - عبد الله لعويجي، (دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري)، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، ع10، جوان 2018، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، ص 248.

(الشباك الوحيد هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران ويتكون من أعضاء دائمين بالإضافة لأعضاء مدعويين)<sup>1</sup>.  
ومن المعلوم أن المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 91-176<sup>2</sup>، الذي نظم إجراءات دراسة وتسليم الوثائق العمرانية، والذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 كان لازماً على الجهات المختصة بمنح الرخص والشهادات العمرانية في إطار الاستثمارات الإلزامية التي تقوم في مجال دراسة الطلبات المقدمة وكذا مراسلة الهيئات المعنية بذلك، ومنه استحدث هذا الشباك فأصبحت هذه الهيئات تعين ممثلاً عنها لتمثيلها في الشباك الوحيد على مستوى الوزارة والمستوى المحلي.  
وتضمن المرسوم التنفيذي 15-19<sup>3</sup>، المنشئ لهذا الشباك على أن يتم إنشاؤه بموجب قرار صادر من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً، كما يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة وهذا بالنسبة للبلديات النائية بعد تقييم الوالي بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليمياً أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي لنفس الدائرة.

#### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للشباك الوحيد:

نص المرسوم التنفيذي 15/19 على أن يتم فتح الشباك الوحيد على مستوى البلدية وتتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية<sup>4</sup>، أما بالنسبة للولاية نصت على أن يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير، فهنا لم يبين لنا الطبيعة القانونية للشباك الوحيد باعتبار أنها محدثة على مستوى مصالح التعمير للبلدية و الولاية.  
وبالنظر إلى عدم التعريفات التشريعية والفقهية السابقة للشباك الوحيد فنكمن هذه الآلية من بين الوسائل التي تلجأ إليها سلطات الضبط الإداري، في أهدافها قصد إصدار لوائح تنظيمية أو أوامر فردية، وهذا المعنى هو الأهم في القانون الإداري، لأنه يمثل

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، نفس المرجع السابق، ص 249.

<sup>2</sup> - المرسوم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1441 الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم تسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26، لسنة 1991، ملغى.

<sup>3</sup> - أنظر/ المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>4</sup> - أنظر/ المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

إحدى النشاطات الأساسية لهذه السلطات وهذا النشاط مجموع التدخلات لإدارته التي تشكل في شكل التنظيمات وتهدف هذه التنظيمات من جهة إلى رفع قيود أو حدود على حرية الأفراد لممارستهم لبعض النشاطات كما تهدف هذه التنظيمات إلى حماية النظام العمومي.<sup>1</sup>

فنظام الشباك الوحيد ذو طبيعة إدارية خاصة وهو عبارة عن مجموعة من الإجراءات والقواعد والقواعد التي منحها المشرع للسلطة الإدارية، تمارس به نشاط محدد والمتعلق بالمجال العمراني بتحديد مجالاته الخاصة، في حدود سلطاته الإقليمية<sup>2</sup>.

**الفرع الثالث: خصائص الشباك الوحيد:**

للشباك الوحيد خصائص على المستوى المحلي والمركزي وهي كما يلي:

**أولاً: خاصية التركيز الإداري لدراسة عقود التعمير:**

( نظام التركيز الإداري له عدو محاسن وهذا من أجل تضمين عمل الشباك الوحيد ومن أهم هذه المزايا سواءً على مستوى البلدية أو على مستوى الولاية أنه بعدما كانت تدرس الملفات على مستوى كل هيئة من الهيئات التي تستشار بصفة إجبارية أو اختيارية فألزمها المشرع بالاجتماع بصفة جماعية في جلسة واحدة في مقر واحد فبالتالي شكلت مركزية في معالجة الملفات)<sup>3</sup>

**ثانياً: تقليص آجال تسليم الرخص وشهادات التعمير:**

من خلال آلية الشباك الوحيد وضع المرسوم التنفيذي 15-19<sup>4</sup>، آجالاً لمدة تسليم الرخص والشهادات والتي كان من وراء هذه الآجال عزوف المواطنين عن استخراج الوثائق العمرانية فمثلاً عن ذلك أن رخصة البناء كانت تسلم من طرف الهيئات المختصة في آجال ثلاثة أشهر فقلصت هذه المدة لتصبح 20 يوماً نظراً لخصوصية الرخصة وأثارها المترتبة عن ذلك أما باقي الرخص والشهادات فأجال تسليمها لا يتعدى

<sup>1</sup> - أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب طحילה، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، د.س، ص 399.

<sup>2</sup> - طاهري حسين، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، ط 2، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص 76.

<sup>3</sup> - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 247.

<sup>4</sup> - انظر/ المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

خمسة عشرة يوما باستثناء رخصة التجزئة، وهو ما يشكل حافزا للمواطن لاستخراج الوثائق المتعلقة بالأنظمة العمرانية<sup>1</sup>.

ثالثا: دراسة وتبسيط إجراءات معالجة الملفات:

جاء الشباك الوحيد ليبسط إجراءات وإيداع الملفات ودراستها وكذا تسليم الرخص والشهادات للأفراد والإدارة.

- بالنسبة للأفراد: بعدما كان المواطن في حيرة أين يودع طلبه للحصول على الوثائق العمرانية بين الولاية أو البلدية فباستحداث الشباك الوحيد أصبح يلجأ للبلدية من أجل إيداع ملفه ل يتصرف البلدية بعد ذلك حسب ما يمليه القانون، أما على مستوى مصالحها فهي المختصة بإصدار الوثيقة العمرانية، أو تقوم بإرسال الملف للشباك الوحيد على مستوى الولاية<sup>2</sup>.

- بالنسبة للإدارة: (فيما سبق كان لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور مزدوج في مجال تسليم الرخص والشهادات المتعلقة بالعمران يمنحها تارة بصفته ممثلا للبلدية وتارة أخرى بصفته ممثلا للدولة حسب فرضية وجود مخطط شغل الأراضي من عدمه طبقا للقانون 90-29 المعدل والمتمم<sup>3</sup>، أما في ظل المرسوم الحالي 15-19 وبحسب آلية الشباك الوحيد صار تسليم عقود التعمير من اختصاصه بصفته ممثلا للدولة والبلدية في آن واحد تطبيقا لنص المادة 62، 85 من قانون 11-10 المتضمن قانون البلدية)<sup>4</sup>.

رابعا: إقرار مبدأ الشفافية:

نظرا لكون عقود التعمير تتم دراستها أمام الشباك الوحيد فإن إبداء رأيها في الطلبات التي يقدمها المواطن فالمصالح الإدارية المعنية المكلفة بالدراسة تتم بكل شفافية والتزامها بالإفصاح والوضوح في ممارسة أعمالها مع خضوعها ل لهساءلة في جميع

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 251.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي، المرجع نفسه، ص 249.

<sup>3</sup> - القانون 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر، عدد 37.

<sup>4</sup> - بلول فهيمة، (الشباك الوحيد، آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها)، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، المجلد 17، ع1، 2018، ص 371.

مستوياتها الوظيفية، وبهذا المعنى فهي تحقق الكثير من المنافع والمزايا مع أنها تضيي كل الشفافية على هذه العملية مباشرة أمام الشباك الوحيد بكل دقة وموضوعية<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني: القواعد والشروط المحددة لمجال تطبيق آلية الشباك الوحيد:**

حدد المشرع الجزائري إجراءات إعداد مخططات التهيئة والتعمير والمصادقة عليها من خلال التشاور الديمقراطي والذي تم تعميقه على المستوى الإقليمي القاعدي من خلال المهام الواسعة لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي كسلطة رقابة على وضع المخطط العمراني<sup>2</sup>.

إن تطور نشاط البناء كان ضرورة ملحة لإعادة النظر في قوانين المتعلقة بالبناء والتعمير وخاصة رخصة البناء وهذا ما أدى إلى صدور قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم، ويعد هذا القانون مصدر وخالصة التشريعات العمرانية في الجزائر باعتباره يحدد الشروط التأسيسية لمخططات التعمير<sup>3</sup>.

من أجل ضمان احترام أدوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) وتجسيدها على أرض الواقع، تمنح الجهات الإدارية المختصة مجموعة من المستندات والوثائق التي تمكن لجان الشباك من ممارسة مهمتها الرقابية بما فيها الإشراف والتوجيه والإعلام<sup>4</sup>، ومن أجل مراقبة كل عملية تغيير مادي تقع على العقار، كمهام أصلية ومدى احترام المواصفات التي حددتها مخططات التهيئة والتعمير، وكذا عدم المساس بحقوق الغير (كحقوق الارتفاق، المظل، ممرات عمومية)، ومن مهام الشباك الوحيد تنظيم وتحديد التدابير الخاصة لعمليات البناء من خلال الرخص والشهادات العمرانية وهذا باعتبار أن حق الملكية أصبح في ظل التشريعات الحديثة

1 - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 250.

2 - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج الأخضر باتنة، 2015، ص 312.

3 - ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، 2007-2008، ص 3.

4 - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، سنة 2015، ص 45.

يستوجب الحصول على رخصة، وهذا ما يعتبره الفقهاء تقييدا للملكية من أجل المصلحة العامة<sup>1</sup>، وهذا ما سيتم معرفته من خلال الفرع الأول والفرع الثاني:

### الفرع الأول: القواعد الأصلية للشباك الوحيد:

لشباك الوحيد قواعد أصلية لا بد للجنة المجتمعة أن تراعي ما يلي:

#### أولاً: مراعاة القواعد العامة للتعمير قبل استصدار الرخص والشهادات العمرانية:

إن القيام بأشغال العمران، يحتم على المالك اللجوء إلى السلطة المختصة قانوناً لدى الشباك الوحيد المختص على مستوى البلدية أو الولاية لاستصدار الترخيص المسبق المباشر لهذه الأشغال، وهي صورة للتقييد الخاص، الذي يراه البعض بأنه قيد في مجال الإباحة المرتبط تقييداً بحق الملكية<sup>2</sup>، في إطار نوعية البناء أو التجهيز الذي تسطره أدوات التعمير والتي تعتبر تقييداً عاماً لأجل المصلحة العامة.

وأكد المشرع على استعمال هذه الأملاك وفق طبيعتها وغرضها، إشارة إلى الغاية منها وهي الوظيفة الاجتماعية التي يؤديها هذا الحق، ومن صور هذا الحق هي تحقيق تلك الوظيفة لعدم جواز تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي عمرانية إلا في حالات وشروط من ضمنها، إمكانية تحويل أرض ذات طبيعة فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير بغرض تلبية الاحتياجات الخاصة بالعمران، فشدد المشرع في عملية تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير<sup>3</sup>، مقسمة إلى أصناف حسب المردود الإنتاجي<sup>4</sup>.

فإن صنف الأراضي الخصبة جداً والخصبة لا يمكن تحويلهما أو اقتطاعهما بالإضافة إلى ذلك تقرر حضر إلغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية إلى أراضي قابلة للتعمير إلاّ بصور نصّ تشريعي خاص<sup>5</sup>، أما الأصناف

<sup>1</sup> - أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ج 8، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، 2000، ط3 الجديدة، ص555-556.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر، 2007، ص625.

<sup>3</sup> - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2002، د ط، ص186.

<sup>4</sup> - القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، رقم 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95.

<sup>5</sup> - أنظر / المادة 36 من القانون 12/90، السابق ذكره.

الأخرى، فإن التنظيم هو الذي يحدد كفاءات وإجراءات تحويلها إلى أراضي قابلة للتعمير وتحديد قيمة التعويض لنقص القيمة، لفائدة الدولة والجماعات المحلية لذلك اعتبر قانون التهيئة والتعمير أن حق البناء في الأراضي ذات المردود العالي أو الجيد كما يحددها التشريع تنحصر فقط في البناءات اللازمة للاستغلال الفلاحي أو البناءات ذات المنفعة العمومية بشرط أن يتم إدراجها في مخطط شغل الأراضي. ويجب أن تكون متوافقة مع القابلية للاستغلال الفلاحي، أي البناءات المكتملة للنشاط الفلاحي وذلك حماية للأراضي الفلاحية.

### ثانيا: مراعاة القواعد العامة للتعمير في غياب المخططات العمرانية:

حدّد المشرع الجزائري قواعد عامة تحكم عمليا التعمير ترجع إليها لجنة الشباك الوحيد حين إصدارها للرخص والشهادات العمرانية وهي<sup>1</sup>:

**القاعدة الأولى:** البناءات المزمع إنشاؤها على أراضي فلاحية، يجب أن تكون متوافقة مع القابلية للاستغلال الفلاحي، أي بناءات مكتملة للنشاط الفلاحي وذلك حماية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني على حسابها، وتأثيره السلبي على وظيفتها<sup>2</sup>.

**القاعدة الثانية:** في الأماكن التي بها معالم أثرية أو ثقافية، فإن البناء لا يمكن الترخيص به من الجهات المختصة بذلك ومنها لجنة الشباك الوحيد إلا في الإطار الذي يضمن حماية هذه الأماكن، لذلك فحمايتها هي من الأهمية بمكان، من نصوص تشريعية وتنظيمية خاصة بغرض المحافظة عليها، وإبرازها للجمهور باعتبارها تراثا ثقافيا يعتبر مرحلة من تاريخ الأمة، وهو جزء من تراث الإنسانية جمعاء.

**القاعدة الثالثة:** لا يسمح بالبناء أو التجزئة على الأراضي المتواجدة بالمناطق التي تكون عرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية كالمناطق التي تحتوي على انجراف التربة أو بحوافي الأودية، وذلك حفاظا على سلامة الأشخاص والممتلكات من الآثار السلبية

<sup>1</sup> - أنظر / المادة 04 من القانون 29/90، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر / المادة 02/04 من القانون 29/90، المعدل والمتمم، وهو تأكيد لما جاءت به المادة 33 من القانون 25/90.

لهذه الأخطار، وبذلك يكون الشبكات الوحيد ملزما برفض طلبات البناء أو التجزئة المقررة في هذه المناطق<sup>1</sup>.

### ثالثا: القواعد الواجب احترامها في البناءات:

نص القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، بأن الشروط تطبق في كل الحالات سواء في غياب أو وجود المخططات العمرانية ويجب استيفاؤها في الرخص التي يمنحها الشبكات الوحيد. وتنقسم إلى ثلاثة محاور<sup>2</sup>.

### 1- مراعاة القواعد الخاصة بالصحة والأمن العموميين:

تتعلق هذه القواعد بعدم مساس البناءات بالسلامة أو الأمن العموميين سواء من حيث الموقع والاستعمال أو من خلال المواصفات التقنية المعمارية، ومن خلالها أن تكون البناءات معرضة للأخطار الطبيعية وكذلك إذا كانت البناءات لا تصلها الطرق العمومية. أما بالنسبة لبناء مؤسسات صناعية، فإنه يـ ستوجب أن تكون مزودة بنظام لتصفية الدخان المنبعث من المؤسسة الصناعية المنتجة لهذا الضجيج<sup>3</sup> وكذا بالنسبة لقواعد الصحة، فإنه يتوجب إنجاز دراسة تتعلق بمدى التأثير على البيئة بالنسبة لكل مشروع من شأنه يلحق ضررا بالبيئة في الحال أو في المستقبل<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - تمت إضافة القاعدة الثالثة بعد تعديل المادة 04 من القانون 29/90 بموجب المادة 2 من القانون 05/04 في 14/04/2004 يعدل ويتم القانون 29/90 ج ر، 51 سنة 2004، وذلك استدراكا من المشرع وخاصة بعد الكوارث الطبيعية التي عرفت الجزائر العاصمة ومنها فيضان باب الوادي سنة 2001، وزلزال بومرداس سنة 2003 وما نتج عنها من خسائر في الأرواح والممتلكات.

<sup>2</sup> - منصور مجاجي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه تخصص القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البلدية الجزائر، 2008، ص 127-128.

<sup>3</sup> - انظر/المواد 2-3-4-8-18 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، 26 سنة 1991.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 78/90 المؤرخ في 27/02/1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير بالبيئة، ج ر، عدد 10 سنة 1990.

وما تم تسجيله هنا أن قانون التهيئة والتعمير لم يتعرض في نصوصه للوقاية من الزلازل والفيضانات، إلا وأنه فرض على المشرع استدراك ذلك من خلال القانون 20/04<sup>1</sup> الذي نصّ على أنه يهدف إلى سن قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث، في إطار التنمية المستدامة وهذا من خلال منظومة تبادر بها الدولة وتنفذها المؤسسات العمومية والجماعات المحلية التي تراعي بها الأخطار في استعمال الأراضي في البناء.

## 2- مراعاة القواعد الخاصة بمظهر البنايات ( الطابع المعماري):

إن مظهر البنايات ذو أثر على الطابع الجمالي لل عمران وتتناسق البنايات لذلك يتوجب على لجان الشبكات الوحيد أن يراعي إلى مدى إقامة هذه البنايات بحيث لا تمس بالمناظر الطبيعية المجاورة.

وكذا بالمعالم الأثرية، وأن تبدي تناسق في المظهر والمواد المستعملة وألا يفوق علوّها معدل علوّ البنايات المجاورة في الأجزاء المعمرة، كما أن تسييح البنايات في المناطق المعمرة يجب ألا يتجاوز علوا معيناً حسب الحالات الذي فرضها قانون 15/08<sup>2</sup>، كما تكون البناية منسجمة مع البناية التي يسبقها، وكذلك بالنسبة للمساحات الخضراء الموجودة فإنه يتعين ضمانها ولا يؤدي إنجاز مشروع البناء إلى اقتلاع عدد كبير من الأشجار.

فيمكننا القول بأن الطابع المعماري له دور فعال في تجسيد المباني، فهو يعتبر من بين أهم الآليات التي من خلالها نضمن بأن تتم حركة البناء والتوسع العمراني وفق أصول فنية وقواعد مدروسة بدلا من تركها لإمكانيات الأفراد، ففرض المشرع ضمان احترام الطابع العمراني حسب خصوصية كل منطقة.

كما ينبغي للجان الشبكات الوحيد مراعاة الطابع المعماري المميز والواضح من خلال نتاج أربعة عناصر هامة يجب أن توضع دائما في الاعتبار وهي:

<sup>1</sup> - انظر/ المواد 6-7-9 من القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 84 لسنة 2004.

<sup>2</sup> - قانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 44، لسنة 2008.

- العوامل المناخية والطبوغرافية: وأهمها درجات الحرارة والرطوبة وحركة الشمس والرياح ووجود أنهار أو بحيرات أو سواحل بحرية أو تضاريس.
- مواد البناء والطبيعة المحلية: ويقصد بها المواد الطبيعية التي يتم صقلها وتشكيلها وتصنيعها لتوظيفها في عملية البناء والخلق المعماري مثل الرخام والحجارة المصقولة<sup>1</sup>.
- التراث الثقافي: وهو حصيلة تفاعل وتطور ثلاثة جوانب أساسية في حياة أي مجتمع وهي العادات والتقاليد والتراث الفني.
- العوامل الاجتماعية: وأهمها القيم الروحية والدينية والعادات والتقاليد ومستوى الدخل للفرد وكذا نوعية مصدره<sup>2</sup>.
- يعتبر المرسوم التشريعي 07/94<sup>3</sup>، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم، على ضرورة مراعاة الطابع المعماري ومن أبرز الأمثلة عن ذلك نجد ما يلي:
- ضرورة أن يحافظ على إنجاز الأعمال المعمارية على المحيط أو يحسنه، وينبغي على السلطات المؤهلة لتسليم رخصة البناء والتجزئة أن تتأكد من احترام هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير<sup>4</sup>.
- إلزام المشرع الجماعات المحلية التي تحتوي أقاليمها على خصوصيات معمارية أن تعد دفاتر التعليمات الخاصة، كما يجب على هذه الجماعات أن تقوم باستعمال جميع الوسائل الملائمة بترقية إنتاج معماري يطابق القوانين والتنظيمات المعمول بها، والمتخذة في هذا المجال والخصوصيات الجهوية والمحلية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - علاء عبد الفتاح غالي، التصميم البيئي والحفاظ على البيئة، المجلة المعمارية العلمية، كلية الهندسة المعمارية، جامعة بيروت العربية، لبنان، العدد الثالث، سنة 1987، ص95.

<sup>2</sup> - أحمد السيد عبد الفتاح الزيات، الطابع العمراني لمدن القناة، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العمارة، قسم العمارة، كلية الفنون الجميلة، جامعة الإسكندرية، د ط، د سنة، ص05.

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> - انظر/المادة 02 من المرسوم التشريعي 07/94، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

<sup>5</sup> - انظر/المادة 03 من المرسوم التشريعي 07/94، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

رابعاً: مراعاة القواعد الخاصة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني:

من خلال القواعد الخاصة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني هناك شروط تتعلق بمساحة الغرف الرئيسية وعلوّها وفي حالة السقف المستوي، أو في حالة السقف المائل وضرورة وجود فتحات التهوية، وتحديد مساحتها والإضاءة اللازمة، وكذا احترام المعايير المطبقة في المطبخ<sup>1</sup>، أما بالنسبة للعمارات فتوجد قواعد إضافية خاصة بها، منها ضرورة تجهيزها بالمصعد إذا زادت طوابقها عن عدد خمسة، وكذا إنجاز بناية مغلقة مخصصة لرمي النفايات، بطريقة تمنع تسرب الروائح المنبعثة منها إلى داخل المنازل<sup>2</sup>، فعليه لا بد أن يكون الوسط الحضري صحي سواء من خلال الماء الشروب أو التجهيزات الضرورية الداخلية منها والخارجية، وكذا مرافق الخدمات التي تكون الساكنة بحاجة إليها لذلك فإن كل عمليّ التعمير خاضعة لإطار قانوني شامل لكل ما هو لازم للأفراد<sup>3</sup>.

الفرع الثاني: القواعد الاستثنائية:

هناك قواعد استثنائية مكملة للقواعد الأصلية للشباك الوحيد فعلى اللجنة أن تراعي ما يلي:

أولاً: فحص السندات والوثائق المكونة لملف إيداع الطلب للمشاريع العمومية:  
كرس المرسوم التنفيذي 19/15 قواعد معيارية رامية إلى تحسين وتسهيل الإجراءات الإدارية للحصول على عقود التعمير لاسيما رخصة البناء رخصة الهدم. ولذلك يجب على لجان الشباك الوحيد التكفل الأفضل من الناحية الـ بـقـوة والإدارية من خلال فحص السندات والوثائق للمشاريع التي تشكل أشغال التسطّيح و/أو الحفر أو الهدم

<sup>1</sup> - انظر/المواد 32-33-34-35 من المرسوم التنفيذي 175/91، الملغى، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - انظر/المواد 42-43-44-من المرسوم التنفيذي 175/91، الملغى، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - عبد الغاني غانم: (العمران بين القانون والتطبيق إشكالية البناء المخالف وتأثيره على استخدامات الأرض، مدينة قسنطينة حالة لهذه الإشكالية)، مجلة العمران مخبر القانون والمحيط والعمران، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران 4-5 جوان سنة 2000.

الذي يشكل خطرا على المحيط المباشر، مبنى أو بناية مهياة، ويجب ألا يشرع في إنجازها إلا بعد ضمان، حسب الحالة، الدعم، تصريف المياه، الإسناد، التثبيت<sup>1</sup>.

ويعتبر كمشروع يشكل خطرا بالنسبة للمحيط المباشر لاسيما الحالات التالية:

- وجود بنايات مباشرة.
- هدم أو بناء يتواجد ضمن أنسجة عمرانية قديمة ( البناء القديم).
- تواجد شبكات محاذية للمشروع أو باطنية.
- قرب البنية التحتية للطرق والشبكات.
- أرضية ذات شكل غير منتظم أو منحدر شديد.
- بناية متواجدة بين طريقين على مستوى مختلفين يكون الفارق بينهما أكبر أو يساوي 06 أمتار.

- حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين.

والقصد ضبط إعداد عقود التعمير لاسيما رخصة البناء ورخصة الهدم من الناحية التقنية تخضع هذه المشاريع إلى ما يلي:

### 1- التصريح بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال التسطیح والحفر:

المهندس المعماري أو المهندس المدني ملزمان بملء استمارة التصريح<sup>2</sup> بهشاشة الموقع الناجم عن أشغال التسطیح أو الحفر أو الهدم حسب النموذج المعد لذلك والذي يلزم إرفاقه بملف طلب رخصة البناء أو رخصة الهدم، مع أنه لا يمكن إدراج المعلومات المتضمنة بنموذج التصريح ضمن البيان الوصفي لرخصة البناء أو رخصة الهدم.

### 2- الدراسة التكميلية:

يجب أن تتضمن ملفات طلب رخصة البناء أو رخصة الهدم إجباريا دراسة تكميلية بالنسبة للمشاريع التي تم التصريح بها بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر. تتألف الدراسة التكميلية أساسا من:

<sup>1</sup> - تعليمية وزارية رقم 04 المؤرخة في 2017/09/07 تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح أو الحفر أو الهدم خطرا على محيطها المباشر وزارة السكن والعمران.  
<sup>2</sup> - انظر/ الملحق رقم 02-01- المتعلق بهشاشة الموقع الناجم عن أشغال التسطیح أو الحفر أو الهدم، تعليمية وزارية رقم 04 المؤرخة في 2017/09/07، وزارة السكن والعمران.

- دراسة تضمن استقرار موقع إقامة البنايات والمنشآت مرتكزة على دراسة أرضية ملائمة والتجارب المخبرية يقوم بهذه الدراسة مكتب الدراسات وتصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.

- بيان وصفي لمنهجية إنجاز أشغال التسطیح وإنجاز المنشآت التحتية أو الفوقية التي تشكل خطرا على المحيط المباشر، مقيدا بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية يحين إذا اقتضى الأمر عند تسليم عقد التعمير المطلوب.

فيما يخص هذه المشاريع، يوكل دراستها إلى الشبكات الوحيد لدى مكتب التعمير على مستوى الولاية المنشئ لذلك.

يجب أن يعقد صاحب المشروع اتفاقية لمراقبة الأشغال المعنية لدى الهيئة الوطنية لمراقبة البناء وتنفيذ الأشغال من طرف مؤسسة مؤهلة.

### 3- إعداد محضر معاينة على مستوى الموقع:

عند استلام ملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم، ترسل نسخة من ملف المشاريع المصرح بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر بمفهوم هذه التعليمات من طرف المهندس المعماري أو المهندس المدني، إلى ممثلي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية على مستوى الشبكات الوحيد، واللذان بدورهما يقومان بإعداد في ظرف ثمانية أيام وبعد زيارة الموقع، محضر معاينة، حيث يؤكدان من خلاله التصريح بوجود خطر.

### 4- الإجراءات الواجب اتخاذها عند معاينة توقف أو إنجاز أشغال تشكل خطرا:

على رئيس الشبكات الوحيد، الذي تم إبلاغه من طرف مفتش التعمير أو العون المؤهل بتوقيف أو معاينة الإنجاز والتي تشكل خطرا محتملا، ووفقا لأحكام المادة 89 و 94 للقانون 10/11<sup>1</sup> المؤرخ في 22 جوان 2011، الخاص بالبلدية، توجيه إنذار لصاحب المشروع في هذا الشأن، ويقوم باستشارة مصالحه التقنية، وتلك التابعة لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح الهيئة لمراقبة البناء في ظرف الأربعة والعشرين (24) ساعة الموالية.

<sup>1</sup> - انظر/ المواد 89-94 من قانون 10-11 المتعلق بالبلدية، السابق ذكره.

## ثانيا: احترام مخططات التوزيع الداخلي:

تتمثل صور عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي في الإخلال بمعامل الاستيلاء على الأراضي، معامل شغل الأراضي ومخطط السياج.

### 1- مراعاة تجاوز معامل الاستيلاء على الأراضي C.E.S:

معامل الاستيلاء على الأراضي ذو شق تقني قانوني يعطي ضمن توجيهات مخطط شغل الأراضي بوجه عام، وفي دفتر الشروط لمخطط التجزئة بوجه خاص، يبين هذا المعامل الأجزاء من القطعة التي يجب بناؤها وتلك التي لا يجب بناؤها ومثالا عن ذلك نقسم قطعة أرض على ثلاثة أجزاء، جزء مخصص لفناء وجزء مخصص لحديقة والجزء الآخر مخصص للبنائية، ولكن عند تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض يتم الجزء الآخر للفناء وكذا الجزء الآخر للحديقة وهذا بطبيعة الحال يخل بالمنظر الجمالي والوظيفي للمبنى<sup>1</sup>.

### 2- مراعاة تجاوز معامل شغل الأراضي C.O.S:

لهذا المعامل أهمية خاصة، إذ يحدد نسبته في تقرير مخطط شغل الأراضي ودفتر شروط التجزئة، وذلك بناء على معطيات ميدانية ومتطلبات مستقبلية، ويترب على عدم احترام مخططات شغل الأراضي سلبيات منها:

- تشويه المنظر العام للحي أفقيا وعموديا وتشتت مجموع البناءات المتواجدة بالحي.
- عدم مطابقة البناءات لدفتر الشروط يعرض مستخدمي البناءات للانهايار، بسبب التعدي على معامل شغل الأراضي<sup>2</sup>، فهذا الأخير يزداد بتقل البناءة خاصة إذا كانت متواجدة على منحدر أو على أرضية ضعيفة المقاومة.

### 3- مراعاة احترام مخطط السياج:

بناء على معامل الاستيلاء على الأراضي يتم تحديد نسبة الأرض المخصصة للحديقة والتي يجب إنجازها في الواجهة الرئيسية الأمامية للبنائية، والتي يجب تسييجها وفق مواصفات خاصة.

<sup>1</sup> - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2008-2009، ص36.

<sup>2</sup> - كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص37.

لاسيما في المناطق الساحلية والمناطق ذات الميزات الطبيعية الخلابة كالمناطق التاريخية والثقافية والمناطق التي تحوز على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، وكذا الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، كما أن إقامة هذا السياح يكون موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي، غير أنه لأسباب أمنية وأخرى اجتماعية ثقافية، فإن أغلب الأسيجة الحضرية قد تتعرض إلى تعديلات هامة وتتمثل أساسا في تغيير المواد الأولية كمواد البناء أو زيادة ارتفاع حائط السياح أو بناؤه على المساحة المخصصة للحديقة، وضمها إلى باقي حجرات البناية.

والجدير بالذكر يجب أن يكون إنجاز السياح منسجم مع كامل البنايات الرئيسية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - انظر / المادة 29 من المرسوم التنفيذي 91-175، السابق ذكره.

### المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي للشبكات الوحيد:

الهيكل التنظيمي للشبكات الوحيد وهو عبارة عن مجموعة من القواعد واللوائح التي تعطي الحق لمجموعة من أفراد الهيئة أن تصدر الأوامر لأشخاص آخرين على نحو يحقق الرشد والكفاءة والتي ينظم من خلالها موارد بشرية في صورة علاقات مستقرة نسبيا والتي تعد إلى حد كبير نمط من أنماط التفاعل والتنسيق الموجه نحو إنجاز أهدافه<sup>1</sup>. ويحتوي الهيكل على تقسيمات تنظيمية ووحدات مختلفة كما يحدد نطاق الإشراف وخطوط السلطة والمسؤولية باتخاذ القرار المناسب<sup>2</sup>. حيث يقوم الهيكل التنظيمي بتحديد كيفية توجيه الأنشطة كتوزيع المهام، والتنسيق، والإشراف من أجل تحقيق الأهداف التنظيمية، ويمكن هيكل الشبكات الوحيد في العديد من الطرق المختلفة، حسب رئيس اللجنة وباقتراح منه وذلك بالاعتماد على أهداف هذه اللجنة وتقوم لجنة الشبكات الوحيد بتحديد الطرق التي تعمل فيها، من خلال توفير الإجراءات الأساسية بتحديد مهام اللجنة من حيث المشاركة، وصنع القرار والتي تستند في قراراتها على الحوار والتوافق فيما بينهم والخروج بقرار أنسب. ومنه تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، تناول المطلب الأول الأجهزة المتدخلة لتنظيم الشبكات الوحيد، كما تناول المطلب الثاني الأمانة التقنية للشبكات الوحيد.

<sup>1</sup> - المغربي كامل محمد، الإدارة والبيئة السياسية العامة، ط1، عمان، 2001، ص215.

<sup>2</sup> - Khaladi Mokhtar, Urbanisme et système sociaux, la planification urbaine en Algérie, OPU, Alger, sans années d'édition, P209.

**المطلب الأول: الأجهزة المتدخلة لتنظيم الشباك الوحيد:**

تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup>، هم أجهزة يشكلون الشباك الوحيد وقد فصل هذا المرسوم بين الأعضاء الدائمين والمؤقتين.

كما فصل بين الشباك الذي يتم إنشاؤه على مستوى البلدية وكذلك الذي يتم إنشاؤه على مستوى الولاية. من خلال تنظيم أجهزة لسير عمل الشباك الوحيد. وهذا ما سيجب التعرف عليه من خلال فرعين يتناول الفرع الأول تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية والفرع الثاني على مستوى الولاية.

**الفرع الأول: تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية:**

تطبيقاً للمرسوم التنفيذي 15-19<sup>2</sup> يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً ويتكون من:

**أولاً: الأعضاء الدائمين:**

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيساً.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.

- مفتش التعمير

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.

- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

**ثانياً: الأعضاء المدعوين:**

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.

- ممثل الحماية المدنية

- ممثل مديرية البيئة للولاية

- ممثل مديرية السياحة للولاية.

- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

<sup>1</sup> - انظر/ المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - انظر/ المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع نفسه.

- ممثل الصحة والسكان
  - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)<sup>1</sup>.
- الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء كما يمكن للشبكات الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره أو إفادته في أعماله. فمن خلال هذه التشكيلة يتبين لنا بأن رئاسة هذا الشباك تكون لرئيس البلدية أو ممثله الذي يقوم باختياره من ضمن موظفي المصلحة التقنية للبلدية، وهذا ما يبرر دور البلدية كهيئة إقليمية مكلفة بالسهر على تطبيق أحكام قانون التعمير.
- أما الأعضاء الدائمين هم مكلفون بدراسة الملفات من الناحية التقنية وتحضيرها كما أنهم ملزمون بحضور كل الاجتماعات أما الأعضاء المؤقتين فتتم دعوتهم استثناء إذا لزم الأمر في موضوع طلب أي رخصة تعني قطاع من القطاعات الأخرى<sup>2</sup>.
- الفرع الثاني: تشكيلة الشبكات الوحيد للولاية:**

تم إنشاء هذا الشبكات بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يتم تنصيبه على مستوى مديرية التعمير للولاية بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليمياً ويتشكل الشبكات الوحيد هو الآخر من:

- ممثل الوالي.

- المدير المكلف بالعمران رئيساً أو ممثله رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبها نظراًؤهما.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.

<sup>1</sup> - انظر/ المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 251.

- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء ( GRTE ) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG).

- مدير البيئة أو ممثله.
  - مدير السياحة أو ممثله.
  - مدير الثقافة أو ممثله.
  - مدير الصحة والسكان أو ممثله<sup>1</sup>.
- من خلال التشكيلة على مستوى الولاية، أن مدير المصالح الولائية لل عمران هو المكلف برئاسة الشبكات الوحيد، كما يعتبر حضور ممثلي الإدارات شيئاً إيجابياً لضمان سير أعمال الشبكات الوحيد على أحسن وجه<sup>2</sup>.

#### الفرع الثالث: على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات المدمجة.

- تطبيقاً للمرسوم 15-19، يمكن أن يجمع الشبكات الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة.
- وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشبكات الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليمياً، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.
- فجمع عدة بلديات على مستوى الدائرة هي تلك البلديات التي لا تتوفر على مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، فهذا المخطط وضع لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير<sup>3</sup>، وهو ما نصّ عليه قانون 90-29، على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة<sup>4</sup>.

1 - بلول فهيمة، مرجع سابق، ص369.

2 - انظر المادة 16 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

3 - التجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000م، ص67.

4 - انظر/المادة 59 من المرسوم 15-19 المرجع السابق.

### المطلب الثاني: الأمانة التقنية للشباك الوحيد:

كلا من الشباكين البلدي والولائي يختصان بتحضير عقود التعمير وتسليمها لطالبيها حسب اختصاصهما الذي يتحدد بالنظر إلى طبيعة كل منهما. كما تمثل الجماعات المحلية المصدر الأساسي للمعطيات العمرانية ويتم استصدارها على مستواها وبالخصوص البلديات، إذ ي مكن لكل شخص يرغب في الحصول على رخصة أو شهادة إلى وضع ملفه على مستوى البلدية ، التي تقع في دائرة اختصاصها القطعة الأرضية المراد، إما البناء عليها أو تجزئتها أو التسييج حولها<sup>1</sup>، وذلك بواسطة الأمانة التقنية للشباك الوحيد مشكلا عدة مكاتب وهذا ما سأتطرق له بالتفصيل وفق الفروع التالية:

### الفرع الأول: مكتب الاستقبال والإرشاد:

يختص كلا الشباكين باستقبال المواطنين والإجابة عن تساؤلاتهم فيما يخص مختلف الوثائق التي يختص الشباك الوحيد بدراستها والوثائق الواجب تقديمها، ويتلقى العون بمكتب الاستقبال والإرشاد والمكلف بأمانة الشباك الوحيد طلبات المواطنين ويقوم بتسجيلها في سجل مخصص لهذا الغرض مرقم ومؤشر، كما جرت عليه العادة بالنسبة للسجلات الإدارية<sup>2</sup>، وكل هذا من أجل تسهيل عملية دراسة الطلبات حسب تاريخ إيداعها.

كما يتم تتبع ملفات الطلبات المودعة بمكتب الاستقبال وذلك من خلال التدوين المعلوماتي لجميع البيانات المتعلقة بها، مع تسليم أصحاب الطلبات وصل إيداع في نفس اليوم يتضمن رقم الملف وتاريخ برمجة انعقاد لجنة الدراسة ، وهذا بعد التحقق من الوثائق الواجب ملؤها والمرفقة بالملف حسب نوعية الطلب<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص369.

<sup>2</sup> - انظر المادة 16 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

<sup>3</sup> - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص255.

الفرع الثاني: مكتب دراسة الطلبات:

بعد إيداع الراغب في الحصول على وثيقة عمرانية للوثائق الضرورية التي يجب أن ترفق بالطلب، والتي تتكون غالبا من ملف إداري وآخر للهندسة المعمارية، بالإضافة إلى ملف تقني في 3 إلى 8 نسخ حسب طبيعة الوثيقة وكذا طبيعة المشروع. يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد ، في أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري بصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة، والتي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به<sup>1</sup>.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990<sup>2</sup>.
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

طبقا لنص المادة 47 من المرسوم 15-19 تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع<sup>3</sup>.

يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

<sup>1</sup> - انظر للمادة 59 من المرسوم 15-19 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - انظر للمادة 47 من المرسوم 15-19 المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص255.

- مع العلم أن الشباك الوحيد يجتمع في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.
- تطبيقاً لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 يزود الشباك الوحيد في إطار سيره وينصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية ويكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية<sup>1</sup>.
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
  - مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.
- ويكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
  - الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
  - المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.
- طبقاً لنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>2</sup>، على أنه يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال العشرين يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب، عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد ابتداء من تاريخ لتبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات مع العلم أن سير عمل

<sup>1</sup> - انظر / للمادة 49 من المرسوم 15-19 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - انظر / للمادة 51 من المرسوم 15-19 المرجع نفسه.

الشباك الوحيد يدخل في مجالات دراسة القرارات الإدارية التي تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة وهي قاعدة عامة والغاية منها تضييق البناء غير القانوني<sup>1</sup>. وتطبيقاً بما جاء بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017<sup>2</sup>، والتي تحدد كفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها والهدف منها تسليط الضوء على أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 بتقديم بعض التوضيحات ولاسيما فيما يخص:

- احترام الآجال القانونية لتحضير عقود التعمير وتسليمها.
- دراسة الملفات بإتباع النظام التسلسلي لإيداع الطلب.
- انتظام انعقاد جلسات عمل الشبايبك الوحيدة والصفة التمثيلية للأعضاء.
- إرسال وحفظ الملفات لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.
- استحداث وضبط بطاقة الكترونية لتزويد البطاقة الوطنية لعقود التعمير.
- احترام آراء مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بخصوص الملفات. كما أن آجال تقليص تسليم عقود التعمير من بين الأهداف المقررة بالمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، حيث يجب تضافر جهود جميع المتدخلين في سلسلة معالجة وتسليم عقود التعمير لتحقيق الغرض المنشود. على أنه يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية والولاية في طلبات الرخص في آجال الخمسة عشرة يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب وذلك بعد استشارة وجمع آراء المصالح المعنية.

كما يمكن للشباك الوحيد انعقاد الجلسة واعتبارها، في حالة ما لم تبدي المصالح المستشارة رأيها في آجال الثماني أيام التي تلي تاريخ استلام الرأي، أن رأي ممثلها في الاجتماع يعبر عن موقفها كمصالح مستشارة أو كإجابة ضمنية للموافقة.

<sup>1</sup> - الزين عزري، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم مجلة الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، 2008، ص39.

<sup>2</sup> - تعليمية وزارية مشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017، والتي تحدد كفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، وزارة السكن والعمران.

وعليه يجب أن تحترم برمجة ودراسة الملفات التي يتم إي دأعها على مستوى الشباك الوحيد حسب الترتيب الزمني إيداعها، كما يجب على أعضاء الشباك الوحيد أن يقوموا في بداية كل جلسة عمل التحقق من ذلك استنادا إلى سجلات البريد الوارد المقدمة حسب كل حالة من طرف مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: مكتب البطاقية الوطنية لقرارات التعمير:

تعرف البطاقية الوطنية على أنها آلية قانونية لتوثيق قرارات التعمير التي تسلمها السلطات الإدارية المختصة عن طريق آلية الشباك الوحيد ، وتتسم البطاقية الوطنية لقرارات التعمير بالعديد من الخصائص التي تميزها عن أي آلية أخرى تستخدمها الدول. وبعبارة أدق سلطات الضبط الإداري العمراني سواء على المستوى المركزي أو المحلي، وعلى الرغم من تشابه البطاقية الوطنية لقرارات التعمير والبطاقية الوطنية للسكن من حيث الطبيعة ومن حيث الهدف ، إلا أنهما يختلفان في العدي من المواقف وخاصة من حيث الاختصاص ومن حيث الموضوع<sup>2</sup>، وتجسيد نظام البطاقية الوطنية لقرارات التعمير في مجال العمران، هو أحد مظاهر تجسيد الإدارة الالكترونية.

### أولا: مفهوم البطاقية الوطنية لقرارات التعمير:

تعد الرقابة على أعمال الأفراد من قبل الإدارة العامة حجر الزاوية في كل نظام قانوني، فهي التي تحفظ الحقوق وترد الضرر، وتحمي الأفراد من كل مظاهر التعسف لذلك كانت عصب كل نظام قانوني ينشد العدالة، ويهدف إلى تحقيق الصالح العام والصالح الخاص على حدّ سواء فمن بين وسائل الرقابة تلك، نظام البطاقية الوطنية الذي شارفت الدولة على إتباعه ا في معظم المجالات عامة والعمران خاصة، تطبيقا لمبدأ المساواة القانوني الذي يسعى أن يكون جميع الأفراد متساوون أمام القانون في التكاليف العامة دون تمييز<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص370.

<sup>2</sup> - فوزي أحمد حتوت، المسؤولية الإدارية عن الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، د.س.ط، ص08.

<sup>3</sup> - آيت شعلال نبيل، مقومات بناء دولة القانون، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة لخضر باتنة، الجزائر، ص85.

فحدد المشرع الجزائري مفهوم البطاقة الوطنية لقرارات التعمير ولم يترك ذلك للفقهاء، فتكون مدعاة للاختلاف وبموجب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009، والمتعلق بالبطاقة الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفيات مسكها<sup>1</sup>، فعرفت البطاقة الوطنية على " أنها آلية قانونية لتوثيق قرارات التعمير التي تسلمها السلطات الإدارية المختصة والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 15 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير قرارات التعمير وتسليمها<sup>2</sup>، كرخصة البناء والتجزئة والهدم وشهادة التقسيم والتعمير والمطابقة وغيرها".

### 1- خصائص البطاقة الوطنية لقرارات التعمير:

تتسم البطاقة الوطنية لقرارات التعمير بالعديد من الخصائص التي تميزها عن أي آلية أخرى تستخدمها الدول وبعبارة أدق سلطات الضبط الإداري العمراني سواء على المستوى المركزي أو المحلي، ومن بين هذه السمات لدينا:

- أنها آلية توثيق معلوماتية تعتمد على قاعدة بياناتية تدون فيها جميع التصرفات التي قام بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية في مجال العمران سواء كانت مشروعة في شكل عقود للتعمير أو غير مشروعة في شكل مخالفات عمرانية.
- أنها تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير والتي يفوض مسكها للمفتشية العامة للتعمير إن كانت العقود والمخالفات وطنية أو المفتشية الجهوية للتعمير إن كانت العقود المتعلقة بها محلية.
- أنها وسيلة رقابة على جميع الأشخاص<sup>3</sup>، الذين يمارسون نشاطات في مجال التعمير فتتم مراقبتهم عن طريقها من خلال مراقبة فتح الورشات من عدمها ومدد الأشغال القانونية التي لا يمكن تجاوزها وإلا تنتهي مدة صلاحية العقد وغيرها، فيجبر الأشخاص

<sup>1</sup> - انظر/ المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 والمتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، ج.ر، عدد 50، سنة 2009.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية ويستوي الأمر إن كانت الأشخاص المعنوية أشخاصا معنوية خاصة أو عامة فقوانين العمران تسري على الجميع باستثناء بعض الحالات المحددة على سبيل الحصر كالبنائيات التي تخضع لسرية الدفاع الوطني مثلا لا تخضع لرخصة البناء.

على احترام التزاماتهم القانونية مع الدولة في الآجال القانونية وبالتالي تجنب حدوث أضرار للغير حسن النية وللبيئة وللدولة نفسها.

- أنها وسيلة ردعية<sup>1</sup>، تمنع كل من تسول له نفسه أن يحاول ارتكاب مخالفة عمرانية خاصة وأنه يعلم بأنه مراقب من قبل هيئات متخصصة وجميع بياناته موثقة ومسجلة بتاريخها الحقيقية فلا يستطيع التماطل ولا التحايل بطريقة أو بأخرى لأنه لا منفذ له.
- أن المعلومات والبيانات المسجلة في البطاقة الوطنية تكون سرية<sup>2</sup>، ولا يحق لأي كان الاطلاع عليها أو الاستعانة بها إلا إذا كان سلطة مختصة أعطى لها القانون هذا الحق كالولاية مثلا.

## 2- فوائد قاعدة البيانات العمرانية:

- تكمن فوائد قاعدة البيانات العمرانية لدى الأمانة التقنية للشبكات الوحيد، الولاية البلدية، والوزارة المكلف بالتهيئة والتعمير في أنها تقوم بـ:
- توحيد البيانات وعدم تكرارها لاختصار الوقت في التعامل مع الأفراد فبدل أن تصدر رخصة البناء في 20 يوما بهذه الطريقة قد يتطلب الأمر 10 أيام.
  - سرعة في أداء تنفيذ الإجراءات خاصة تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بقرارات التعمير<sup>3</sup>، فبدل أن تطلع لجنة مكونة من عدة أشخاص على الملف ما إن كان مكتملا وتعمل على تحضيره يكفي إدخال المعلومات المطلوبة والخاصة بالملف وينتهي الأمر، وهذا لا يمكن للنظام القديم أن يقوم به (نظام الملفات)، حيث أن قواعد البيانات تستطيع تخزين بيانات المواطنين في شكل موحد على مستوى إقليم الوطن مما سيؤدي عدم تراكم الملفات وسهولة الوصول إليها في الوقت المحدد.
  - سرعة استرجاع البيانات وتسهيل التعامل مع الجمهور لأن العمل أصبح منظما وفيه ربح للوقت وتوفير للجهد، إذا يمكن جلب بيانات أي فرد أو عقار أو ملف في أقصر وقت وأقل جهد.

<sup>1</sup> - زهرة غضبان، تعدد أنماط العقوبة وأثره في تحقيق الردع الخاص للمحكوم عليهم، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012-2013، ص 18.

<sup>2</sup> - انظر/ المادة 50 من المرسوم 09-276 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - انظر/ المادة 58 من المرسوم 15-19 السابق ذكره.

- إضافة ملفات جديدة، وتخزين كم هائل من البيانات، وسهولة تعديل، أو حذف، أو تحديث، أو إضافة بيانات جديدة على الملفات الموجودة في القاعدة وكذا سهولة استرجاع البيانات من الملفات<sup>1</sup>.

- إمكانية تعديل البيانات العمرانية دون تعديل البرامج، وكذا تعديل البرامج دون تعديل البيانات، كما يمكن إزاحة الملفات الخالية، وتلبية احتياجات كافة مستخدمي قاعدة البيانات العمرانية بشكل مرن ناهيك عن عرض البيانات بشكل منظم.

- تحديد البرامج وإجراءات إدخال البيانات، وتنسيقها، وتوفير الحماية لها، مصمم قاعدة البيانات المسؤول عن تحديد البيانات التي يتم إدخالها، بشكل منظم دون تكرار، مبرمج ومحلل النظام المسؤول عن سلامة البرامج المستخدمة، وعمل الصيانة لها، والمستخدم النهائي من يستخدم النظام بشكل يومي، لاسترجاع البيانات أو تعديلها، أو حذفها، أو غير ذلك.

### ثانياً: تجميع المعطيات العمرانية:

ليتم تسجيل المعطيات على قاعدة البيانات الخاصة بالبطاق بـ، لابد أولاً من تجميعها وترتيبها حسب المعيار المعتمد في القاعدة البيانية والذي يعمل على برمجته، الشخص المؤهل قانوناً لذلك، وتلك المعطيات تختلف مصادرها، منها ما يأتي من الجماعات المحلية البلدية، الولاية ومنها ما يأتي من الجهات القضائية المختصة خاصة فيما يتعلق بالجزاء العمرانية.

### 1- بالنسبة للجماعات المحلية البلدية والولاية

تمثل الجماعات المحلية المصدر الأساسي للمعطيات العمرانية، ذلك لأن قرارات التعمير يتم استصدارها على مستواها وبالخصوص البلديات، إذ يجب على كل شخص يرغب في الحصول على رخصة أو شهادة إلى وضع ملفه على مستوى البلدية التي تقع في دائرة اختصاصها القطعة الأرضية المراد بها إما البناء عليها أو تجزئتها أو التسييج حولها سواء كان اختصاص إصدار قرار التعمير من قبل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي

<sup>1</sup> - أحمد عاشور، تعريف قاعدة البيانات، موقع إلكتروني، <http://www.madoo3.com>، تاريخ الاطلاع

1 - أحمد عاشور، تعريف قاعدة البيانات، موقع إلكتروني،

2019/03/15 على الساعة 14:57.

البلدي فإن كل جهة تمتلك جميع المعلومات الضرورية حول القطعة الأرضية وحول المعنى بالقرار كما أن المعنى مجبر على إيداع الملف على مستوى البلدية التي يقع بدائرة اختصاصها القطعة الأرضية محل قرارات التعمير ، حتى ولو كان مصدر القرار الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي .

وبالتالي يتم تجميع المعطيات العمرانية المتعلقة بقرارات التعمير من جميع البلديات والولايات التي تدخل ضمن دائرة اختصاص المفتشية الجهوية للتعمير، والتي تختص بمسك البطاقيّة الفرعية لقرارات التعمير لكون اختصاصها جهوي، فيتم تجميع المعلومات بناء على المعطيات المتوفرة لديها والمبنية على أساس الملفات المودعة لديها فنجد على سبيل المثال أن كل شخص حاز على رخصة بناء أو تجزئة أو هدم وغيرها<sup>1</sup>، قد وضع ملفا على مستوى الجهة الإدارية المختصة يحتوي على مجموعة من المعطيات تخص المعنى به، بالإضافة إلى الطلب يتكون من ملف إداري وملف يتعلق بالهندسة المعمارية، وهو ما نصّ عليه المرسوم 15-19.

## 2- بالنسبة للجهات القضائية المختصة:

القرارات القضائية في مجال العمران، وهي مجمل الأحكام الصادرة من جهات القضاء العادي والقضاء الإداري، لكل البناءات المخالفة لقواعد التعمير فمن خلال ذلك سعى المشرع الجزائري إلى منح المجال الحضري حماية قانونية مضاعفة، وألها حماية إدارية تظهر في شتى أنواع الترخيصات المفروضة على مستعملي الأراضي وثانيهما قضائية تتمثل في زجر مخالقات العمران والتجزئيات من خلال إصدار أحكام قضائية تخص البناءات المخالفة لقواعد التعمير ( و كذلك الحال بالنسبة لقرارات الجهات القضائية الإدارية والتي عادة يتم توقيف الأشغال أو إلغاء أو وقف تنفيذ قرارات العمران الصادرة من الجهات الإدارية المختصة، وفيما يخص البطاقيّة الوطنية لقرارات التعمير ينبغي على الجهات القضائية إمدادها بكل المعطيات العمرانية التي فصلت فيها لإدراجها في البطاقيّة)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012، ص 77، 78.

<sup>2</sup> - شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 172.

### خلاصة الفصل:

ما يمكن استخلاصه من خلال هذا الفصل، أن إنشاء الشباك الوحيد لتحضير عقود التعمير وتسليمها من أهم الآليات الفعالة لسياسة الدولة هو تحقيق الأهداف المسطرة في العملية العمرانية وذلك من خلال الخدمات المقدمة للمواطن، وتسهيل مختلف إجراءات الوثائق الإدارية.

كما أن عمل الشباك الوحيد يدخل في مجال دراسة القرارات الإدارية التي تستهدف الإدارة من إصدار قراراتها من أجل المنفعة العامة، والتضييق على الهداء الفوضوي. كما تضمن المرسوم التنفيذي 15-19 المنشئ لهذا الشباك كفاءات تشكيل أعضائه ومهامه، التي يقوم بها كما وضح كفاءات إنشاء هذا الشباك على مستوى البلدية والولاية، ووسع من دائرة الهيئات المعنية بالاستمارة إلى جانب التشكيلة المكونة من أعضاء دائمين وأعضاء مدعوين بالإضافة إلى هيئات أخرى معنية بالاستشارة. ومن المزايا التي ضمنها الشباك الوحيد هو تقديم الدعم التقني والقانوني واستخراج كل الوثائق من خلال الإدارة الالكترونية والتي بدورها تكون متفاعلة مع الطلبات والردود المقدمة، لاسيما أنها تزود قاعدة البيانات الموجودة على مستوى الوزارة مما يساعد هذه الأخيرة على الحصول على الإحصائيات الدقيقة وتشخيص حالة العمران.

# الفصل الثاني:

الشبكات الوحد كآلية

لرقابة عقود التعمير

### تمهيد:

سعيًا من المشرع الجزائري لتأطير النشاط العمراني، قام بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات، التي تضمنها قانون التهيئة والتعمير 90-29<sup>1</sup> المعدل والمتمم والتي جاء بها المرسوم التنفيذي 91-176<sup>2</sup>، الملغى بكيفيات إعدادها وتسليمها، فألغى هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 15-19<sup>3</sup>، والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات تسمية عقود التعمير حيث تعتبر عقود التعمير أدوات للرقابة القبلية والبعدية لعملية البناء تهدف لضبط التوسع العمراني.

وبالرغم من هذه الترسانة وغيرها من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية، التي كرسها المشرع من أجل تنظيم حركة العمران، إلا أن الدولة الجزائرية لا زالت تعاني من ظاهرة البناءات اللاشعرية التي تهدد الملكية العقارية، لكن هذا لا يعني فشل هذه القوانين التي حاولت من خلالها الدولة ضبط السياسة العمرانية عن طريق إيجاد آليات تنظيمية أحيانًا وردعية في أحيان أخرى.

فإن الشباك الوحيد يعمل على دراسة وتنظيم القرارات والشهادات العمرانية والتي تصدر في شكل قرارات إدارية فردية وهي طائفة من القرارات الإدارية الموجّهة لشخص محدد، أو بشأن حالة معينة بذاتها، أو بشأن حالات، أو أشخاص معينين بذواتهم وتمتاز هذه القرارات بإنهائها أو تستهلك فحواها ومضمونها بمجرد تطبيقها.

وبناء على ما ورد أعلاه سيقسم هذا الفصل إلى مبحثين، يخصص البحث الأول إلى الرقابة الإدارية القبلية من خلال استعمال الرخص والشهادات العمرانية، و المبحث الثاني إلى الرقابة الإدارية البعدية بواسطة الرخص العمرانية.

<sup>1</sup> - القانون 90/29، المعدل والمتمم السابق ذكره.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 91-176، ملغى، السابق ذكره.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

**المبحث الأول: الرقابة القبليّة باستعمال الرخص والشهادات العمرانية.**

أصدر المشرع الجزائري قوانين منظمة للتهيئة والتعمير من خلالها تحدد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لاستغلالها ، إلا أن مراقبة إحترام المقاييس مضمونة من طرف مجموعة من الآليات والأدوات الفنية التي تتمثل في : (رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة).

والتي جاء بها القانون 90-29 المعدل والمتمم الذي خصص لها الفصل الخامس منه في المواد 50 إلى 69، وذلك لأجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا للمبدأ الدستوري المقر لحق الملكية<sup>1</sup>.

وتعد هذه الأدوات القانونية للتهيئة والتعمير رخص إدارية بالنظر إلى الجهات التي تصدرها، وهي جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.

كما تطرق المشرع الجزائري إلى الشهادات المتعلقة بالتعمير في نص المادة 51 من قانون رقم 90-29 والتي لم يعر لها أهمية بالغة ، كونها إجراء شكلي لا يمس أصل الحق المعترف به للمالك، في حين أن استصدار الرخص يكون جوهرية من أجل استعمال الحق<sup>2</sup>.

**المطلب الأول: الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء:**

منح الرخص الإدارية هي تصرف إداري إنفرادي، يعبر عن إرادة السلطة الإدارية في تنظيم نشاط معين، ويخضع إجراء تسليم الرخصة، من خلال إجراء تحقيق معمق من طرف السلطة المختصة، وكذا الرقابة ولو بصورة انفرادية مما تستدعي الاهتمام والمتابعة من أجل هدف واحد وهو خلق عمران يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير، وسنتطرق حسب أهميتها في الجانب الرقابي، وبدء رخصة البناء التي أولها المشرع أهمية بالغة

<sup>1</sup> - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 28 نوفمبر، 1996، ج ر، عدد 76،

<sup>2</sup> - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003، ص 217.

فهي الرخصة التي تبني على أساسها كل أعمال البناء والأشغال المتعلقة به فرع أول ومن ثم رخصة التجزئة فرع ثاني ثم رخصة الهدم كفرع ثالث وفقا لما يلي:  
**الفرع الأول: رخصة البناء آلية ضبط قانونية:**

لاحظنا أن تدخل الإدارة في مجال العمران من خلال نظام الشباك الوحيد أمر مفروض وملزم بقوة القانون، ولكن الإدارة حتى تستطيع تجسيد المخططات المذكورة سابقا من أجل حماية النظام العام في المجتمع وبالتالي من أجل تنظيم عملية العمران مراعاة للمصلحة العامة العمرانية، وذلك عن طريق جملة من القرارات الفردية أهمها رخصة البناء التي تعد من أكثر الوسائل فعالية في تنظيم عمليات البناء باعتبارها انعكاس أو تجسيد للشروط التقنية والتنظيمية للبناءات التي تتضمنها قواعد التعمير<sup>1</sup>. وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى رخصة البناء والطبيعة القانونية لها ومن ثم إجراءات الحصول على رخصة البناء.

**أولاً- مفهوم رخصة البناء:** سيتم التطرق لرخصة البناء انطلاقا من تعريفها وبيان تطبيقاتها الثانوية وفقا لما يلي:

### 1- تعريفها:

لم يتطرق المشرع من خلال قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، إلى تعريف رخصة البناء، وعليه سنتطرق إلى بعض التعاريف الفقهية لهذه الرخصة، فهي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء<sup>2</sup>.

وعرفت أيضا بأنه (الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى لو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على مساحة أو طريق عمومي، أو تعلية أو توسعة بناء قائم)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسائل ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 27.

<sup>2</sup> - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005، ص 217.

<sup>3</sup> - بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمومي، مجلة الموثق، العدد العاشر، 2000، ص 11.

وعرفت أيضا على (أنها عبارة عن أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكني أم خدماتي أم تجاري وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع والأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة)<sup>1</sup>.

## 2- الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء قرار إداري بالنظر إلى الجهة المصدرة لها الإدارة والتي هي محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه، وعليه وبما أنها عبارة عن قرار إداري سنتعرض أولا إلى بعض التعاريف الفقهية بالقرار الإداري من أجل التطرق إلى الطبيعة القانونية لرخصة البناء وبيان أهم عناصره.

حيث (يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم)<sup>2</sup>.

العمل القانوني الانفرادي الصادر من مرفق عام، والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة<sup>3</sup>.

إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة لما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم في تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص 90-91.

<sup>2</sup> - محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، مؤسسة شباب الجامعة، القاهرة 1973، ص 670.

<sup>3</sup> - بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 85.

<sup>4</sup> - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، ط 5، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 22.

عمل قانوني صادر بصفة انفرادية والهدف منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق والتزامات<sup>1</sup>، وعليه فإن رخصة البناء نجدها تأخذ جميع خصائص القرار الإداري، إذ يترتب على اعتبار رخصة البناء قرار إداريا أن كل متضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه أمام القاضي الإداري.

### ثانيا: أهداف رخصة البناء:

أهداف رخصة البناء متعددة وأهمها:

- أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.
- تتضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث جاء فيها، لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشرع وع المتعلق به موافقا لأحكام شغل الأراضي المصادق عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي<sup>2</sup>.
- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها.
- تساهم على الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.
- أنها وثيقة مسبقة فلا يشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها إلا واعتبرت الأشغال غير مشروعة وقابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون 04-05<sup>3</sup>.

### ثالثا: إجراءات الرقابة على رخصة البناء:

يشترط القانون وذلك قبل إصدار رخصة البناء تحضير دراسة الرخصة من طرف هيئة إدارية تقنية غير الجهة الإدارية المختصة بإصدارها. حيث تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي تجب مراعاتها، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني

<sup>1</sup> - ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، ط 1، دار المجدد للنشر والتوزيع، (د س ن)، ص 178.

<sup>2</sup> - إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط 3، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2016، ص 146.

<sup>3</sup> - قانون 05-04 المؤرخ في 2004/08/14، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51، صادر في 2004.

بالأمر تقديم طلبه إلى الجهة المختصة والمتمثلة في الشباك الوحيد والتي بدورها تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه، والتي تقوم فيما بعد بإصدار قرار بشأن الطلب<sup>1</sup>.

### 1- الرقابة الشكلية على صفة رخصة البناء:

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، وضرورة تحضير الملف ويحتوي على بعض المستندات والبيانات. حيث نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، يجب أن يقدم طلب رخصة البناء.

- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى المحافظة العقارية.  
- أو الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه.

- أو المستأجر المرخص له قانونا، كما أجاز القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء<sup>2</sup>.

### 2- الرقابة على الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء:

تضيف المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملفا إداريا وملفا تقنيا وآخر يتعلق بالهندسة المعمارية، يحتوي على وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران ومدى انسجامه مع قواعد حماية البيئة. حيث يحتوي الملف الإداري على مراجع رخصة التجزئة بالنسبة لكل بناية تقع ضمن تجزئة عقارية مخصصة أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أراضي مجزأة برخصة تجزئة في حصة أو عدة حصص، أما بالنسبة لملف الهندسة

<sup>1</sup> - إقلولي أولد رابح صافية (رخصة البناء، آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري)، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص43.

<sup>2</sup> - أنظر/ المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ج ر، عدد 89، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997، والتي تعدل المادة 117، من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

المعمارية فيحتوي على مخطط الموقع على سلم مناسب ومخطط كتلة على سلم متباعد حسب مساحة كل قطعة أرضية مع تبيان حدود القطعة الأرضية وتوجهها وكذا منحنيات المستوى أو مساحات التسطيح والمقاطع التخطيطية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء، أما بخصوص الملف التقني يحتوي على مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن عدد العمال مع شرح مختصر لأجهزة التموين بمختلف الشبكات، مع إرفاق دراسة تتضمن الهندسة المدن يخ يعهده مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح فيه تحديد ووصف دقيق للهياكل الحاملة للبناء على نفس سلم تصاميم الهندسة المعمارية<sup>1</sup>.

تتم دراسة ملف طلب رخصة البناء من طرف الشبكات الوحيد للبلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بال عمران، وتجمع الهيئة التشاورية المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل بإسم السلطة المختصة في الموافقات والآراء طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>2</sup>.

### 3- إصدار قرار رخصة البناء:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة، يتعين على أمانة الشبكات الوحيد أن تصدر قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة إذا توفرت الشروط المطلوبة وقد يكون بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

بعد منح رخصة البناء لطالبتها يشرع هذا الأخير في إنجاز مشروع البناء المحدد في الطلب الذي قد سبق له وأن قدمه، مع بقاء أشغال البناء خاضعة للرقابة التي تفرضها الهيئات الإدارية المختصة ما يمكن أن نطلق عليه بالرقابة البعدية ويكون ذلك في مختلف

1 - أنظر/ المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

2 - أنظر/ المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

3 - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 274.

مراحل إنجاز الأشغال منذ بدايتها وأثناءها وإلى غاية نهايتها، لضمان مطابقة البناء المنجز لما ورد في طلب رخصة البناء واحترامه للشروط المنصوص عليها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: رخصة التجزئة:

أولى المشرع الجزائري عناية كبيرة لرخصة البناء كونها تشكل محورا رئيسا في النشاط العمراني بوجه عام، وتعد ضرورية في المجال العمراني، كما تعرض المشرع إلى رخصة التجزئة والتي لها دورا مهما بالنسبة لرخصة البناء ، والتي يتم اشتراطها في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات من أجل تشييد بنايات عليها للتحكم بشكل أفضل في العمليات العقارية التي تعتبر مصدرا لخلق تجزئات غير قانونية<sup>2</sup> ، الأمر الذي يجعلنا نركز على ما تختص به رخصة التجزئة.

### أولا: مفهوم رخصة التجزئة:

تتعدى أشغال التهيئة والتعمير إلى تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر للبناء عليها، وحدد المشرع الجزائري ذلك من خلال استخراج رخصة التجزئة والتي نصت عليها المواد 57 وما يليها من قانون 90-29 المعدل والمتمم<sup>3</sup> ، وكذا المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19، وعلى هذا الأساس أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية وعليه تختلف رخصة التجزئة عن رخصة البناء من حيث التعريف الذي سأطرق إليه من خلال التعريف الفقهي والتشريعي.

### 1- التعريف الفقهي:

لقد عرف الفقه التجزئة بأنها (كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها)<sup>4</sup> ، كما عرفت بأنها (عملية أو نتيجة لعملية والهدف منها التقسيم الإداري لملكية أو عدة ملكيات خاصة، القيام ببيع أو إيجارات متزامنة أو متفرقة بهدف إنشاء مساكن أو حدائق أو منشآت صناعية أو تجارية).

<sup>1</sup> - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجا، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2012، ص 112.

<sup>2</sup> - محمد مجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، ط2، دار النشر المغربية، المغرب، 2011، ص 49.

<sup>3</sup> - أنظر/ المادة 57 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

<sup>4</sup> - Henri Jacqout et Francois priet.op.cit.p415.

## 2- التعريف التشريعي:

عرف المشرع الجزائري التجزئة في المادة 24 من القانون رقم 82-02<sup>1</sup>، الملغى بأنها تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها، وفي إطار أحكام المادتين 57،58، من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها<sup>2</sup>. ما يمكن أن نستخلصه من ذلك أن رخصة التجزئة تتضمن عنصران، عنصر مادي وعنصر قانوني حيث يتمثل العنصر المادي في حدود والأشكال الهندسية أما العنصر القانوني يتمثل في زوال وحدة عقارية أو إنشاء وحدتين أو أكثر وبالتالي فلا يمكن إجراء هذه العملية بحرية لأن رخصة التجزئة تعتبر قيد من القيود الوارد على حق الملكية العقارية الخاصة<sup>3</sup>.

## 3- الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة:

القرارات الصادرة في هذا الشأن تتم بوضع ضوابط إلزامية حيث تنظم تصرفات الأفراد في هذا الصدد، فمن هذا المنطلق نستطيع القول أن رخصة التجزئة تأخذ صورة الترخيص الإداري حيث يصدر من سلطة مختصة بإعتبار أن القرار الإداري هو إفصاح

<sup>1</sup> - أنظر/ المادة 24، من قانون 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء عليها، ج ر، عدد 06، سنة 1982 ملغى.

<sup>2</sup> - أنظر/ المواد 57،58، من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

<sup>3</sup> - الملكية العقارية الخاصة يقصد بها كل حقوق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها حيث أنها تثبت بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد القيد والإشهار، وكل حيازة يجب أن تعزز بسند قانوني يبرر شغلها، بتصرف راجع، حجوج كلثوم، (رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدة 2 لونييسي علي، عدد 08، جويلية 2016، ص 298.

من جانبها صراحة أو ضمنا، أثناء قيامها بوظائفها المقررة لها قانونا<sup>1</sup>، ضمن إجراءات محددة ضمنا للحقوق وحق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية<sup>2</sup>.

### ثانيا: خصائص رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة وسيلة عمرانية لتوفير سكن حضري منظم ومنسجم مع نسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلديات عن طريق وكالاتها بتهيئتها والإشراف على إنجازها<sup>3</sup>.

تطلب رخصة التجزئة عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية<sup>4</sup>.

رخصة التجزئة تشهر في المحافظة العقارية، خلال الشهر الذي يلي تبليغه، هذا لما لها من أثر قانوني المتمثل في إنشاء وحدة عقارية أو أكثر<sup>5</sup>.  
تعد رخصة التجزئة من النظام العام، أي لا يجوز للإدارة مخالفته.

يمكن الإدارة عدم منح الترخيص لتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض مجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### ثالثا: إجراءات الرقابة على رخصة التجزئة:

لكون رخصة التجزئة من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها وتشكل عسبا رئيسيا في أدائها للخدمة العمومية، لهذا يشترط المشرع للحصول عليها، إتباع إجراءات معينة ضمنا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية، فعلى المعني بالأمر تقديم

<sup>1</sup> - مجاجي منصور، النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، الجزائر، 2001، ص 26.

<sup>2</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 70.

<sup>3</sup> - بشير التيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 73.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، د ط، د د ن، د س ن.

<sup>5</sup> - أنظر/ المادة 8/22 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

طلب إلى أمانة لجنة الشبكات الوحيد والتي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه وبعدها تقوم بإصدار قرار بشأن الطلب<sup>1</sup>.

### 1- الرقابة الشكلية على صفة رخصة التجزئة:

لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة التجزئة. فالقانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة مرفق بنسخة من عقد الملكية، أو من طرف الوكيل مرفقا بعقد الوكالة طبقا لأحكام القانون المدني<sup>2</sup>.

### 2- الرقابة على الملفات المرفقة بطلب رخصة التجزئة:

ملف تقني يتضمن تصميم للموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة و الهياكل القاعدية للخدمة، مع بيان طبيعتها وتسميتها، وكذا نقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض، وكذا التصاميم الترشيدية 1/200 أو 1/500، تشمل حدود القطعة الأرضية ومساحتها، ومنحنيات المستوى، و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكات الطرق المختلفة، وكذا تحديد القطع الأرضية المبرمجة، مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالماء الشروب، ومياه الحرائق وصرف المياه القذرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، وتحديد موقع مساحات توقف السيارات، والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة، بما في ذلك مساحات البنايات الخاصة بالتجهيزات العمومية<sup>3</sup>.

- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة والشروط التي تتجز بموجبها البناءات، يعد هذا الدفتر الوثيقة التي تستند

<sup>1</sup> - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 170.

<sup>2</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 47.

<sup>3</sup> - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 171.

عليها رخصة التجزئة<sup>1</sup>، كما يحدد دفتر الشروط حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

في خضم دراسة كإعداد رخصة التجزئة من قبل الشبكات الوحيد حسب كل حالة فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على إمكانية إجراءات تحقيق عمومي حول التجزئة وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة هام وخطير في نفس الوقت.

### 3- إصدار قرار رخصة التجزئة:

الهيئة والمصالح المعنية المكلفة بالشبكات الوحيد والتي تقوم بتسليم الرخصة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة، وهذا ضمانا لحسن إنجاز التجزئة ومساهمة من الطالب للتجزئة في إعدادها حيث يمكن للجنة الشبكات الوحيد أن تشترط ما يلي:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء التجهيزات العمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري والحرفي، وإقامة محلات مهياً، أي في النهاية خلق نشاطات داخل الأراضي المجزئة وهذا بتزويد بما هو لازم من هذه التجهيزات أي فرض ما يلزم من مرافق ضرورية لضمان سير حياة داخل هذه التجزئات.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة<sup>2</sup>.

يتم تبليغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني خلال شهرين من تاريخ إيداعه عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وخلال ثلاثة أشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى، كما يمكن تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة، حيث يصدر القرار خلال نفس الآجال الممنوحة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة ويهدف هذا الإجراء إما لاستكمال الملف أو إجراء تحقيق عمومي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- DROBENKO (Bernard). Droit de L'urbanisme les conditions de L'occupation du sol de L'espace; Gualino; Paris; 2009; op.cit. ; p242.

<sup>2</sup> - ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2007، ص 53.

<sup>3</sup> - أنظر/ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15/19 السابق ذكره.

كما أن طلب رخصة التجزئة يمكن أن ينتج عنه إما قرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل، كما يمكن أن تسكت الإدارة المختصة وتمتنع عن الرد، لذلك منح المشرع لصاحب الطلب إمكانية الطعن الإداري أمام الولاية التي تكون ملزمة بالرد خلال خمسة عشرة يوما من إيداع الطعن، كما يمكن إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالتعمير إلى جانب ذلك منح المشرع لصاحب الطلب إمكانية رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: رخصة الهدم:

من حق مالك البناء هدم بناءه كيفما يشاء كليا أو جزئيا، ولكن نظرا لموقع البناء يتدخل المشرع ليفرض شروطا خاصة بعملية الهدم<sup>2</sup>، في إطار الضبط الإداري والمحافظة على النظام العام، لاسيما إذا كان البناء المراد هدمه واقع في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك الوطنية ذات الميزة الثقافية، وهذا التقييد والشروط ليس الغرض منها الحد من حرية مالك البناء في التصرف في ملكه، وإنما من أجل المحافظة على الأملاك الوطنية الثقافية جراء الأضرار التي تلحق بها، خلال عملية الهدم وهذا باشتراط آلية رقابية ناجعة التي نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19 والمتمثلة في رخصة الهدم<sup>3</sup>. انطلاقا من هذا فإن رخصة الهدم يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، ولذلك ينبغي أن نتعرف عليها وعلى خصائصها وعلى إجراءات إصدار القرار المتعلق بها، ثم أن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء، بل إن هناك مناطق محددة تمنع هدم البناءات بها دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لاعتبارات واردة في المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - انظر / المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - تختلف رخصة الهدم عن قرار الهدم الذي يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة، بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا، بتصريف، راجع، رمزي حوحو، (رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري)، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 4، 2009، ص 218.

<sup>3</sup> - قاسي نجا، (عقود التعمير، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)، مجلة العلوم القانونية، جامعة وهران 2، سنة 2012، ص 317.

<sup>4</sup> - انظر/المادة 60 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

أولاً: مفهوم رخصة الهدم:

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في القانون التهيئة والتعمير حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة<sup>1</sup>، تنص المادة 1/60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على أنه يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 64 من قانون التهيئة والتعمير، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

1- تعريف رخصة الهدم:

لا توجد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم وإنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات منحه وبالرجوع للفقهاء لم نجد إلا تعريف واحد الذي عرفه الدكتور عزري الزين بأنها (القرار الإداري الصادر عن الجهة الإدارية المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء سناداً لبنايات مجاورة أو كان واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سناداً لبنايات مجاورة)<sup>2</sup>.

2- خصائص رخصة الهدم:

- صدور رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة فلا يصح قانون القيام بعملية هدم وفق الشروط المبنية في التعريف إلا إستناداً إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>، فلا يجوز قانون أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات<sup>4</sup>.

- أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية ومفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماماً أو إزالة البناء كلياً أو جزء منه، متى كان هذا الهدم يؤثر على مجموع

1 - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مرجع سابق، ص 99.

2 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57.

3 - أنظر/ المادة 68 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

4 - عزري الزين، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر

بسكرة العدد 03، فيفري 2008، ص 22.

البناء أي لا تشكل عملية هدم جزئي بحذف بعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل فقط لا الهدم والدافع لإحداث رخصة الهدم هي حماية البنايات المحمية بموجب القانون 98-104<sup>1</sup>، وكذلك حماية المصلحة الاجتماعية من خلال حماية السكن الاجتماعي والجماعي وهذا ما يستتشف من خلال المادة 81 من المرسوم 15-19 التي نصت على حق المواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم.

### ثانيا: الرقابة الشكلية على طلب رخصة الهدم:

نظرا لأهمية رخصة الهدم إشتراط المشرع أشخاصا محددين لتقديم الطلب كما يفصل في دراسة الطلب والملف المرفق به.

#### 1- صفة طالب رخصة الهدم:

أرفق المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 نموذج لطلب رخصة الهدم و التوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم<sup>2</sup>، أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة فيشترط على مالك البناية الآيلة للسقوط تقديم طلبا للترخيص له بالقيام بعملية الهدم، حتى تتم العملية وفق طريقة مدروسة لا تتجر عنها أضرار لما يجاورها من بنايات، أما عن صفة المالك فيجب عليه أن يثبت هذه الصفة إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة طبقا لأحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، أو بتقديم رسالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني وذلك في حالة ما إذا كان مقدم الطلب وكيل، أما الهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية<sup>3</sup>.

#### 2- الرقابة الشكلية على الوثائق المرخصة بملف الهدم:

يشتمل الملف المرفق برخصة الهدم الوثائق الآتية:

تصميم الموقع يعد على سلم مناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع  
تصميم الكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

<sup>1</sup> - أنظر/ القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، عدد 44، سنة 1998.

<sup>2</sup> - يعد البناء آيلة للسقوط كل بناء أو سياج أو نصب أو غير ذلك من منشآت إذا كان يخشى من سقوط جزء منه مما يعرض حياة السكان أو الجيران أو المارة أو المنتفعين بالطرق أو أصحاب الإرتفاق أو غيرهم.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.
  - حجم أشغال الهدم ونوعها.
  - التخصيص المحتمل للمكان بعد شعوره.
  - خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.
- وبعد تكوين الملف يرسل في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود البناية المراد هدمها، ليحال بعده إلى الأمانة التقنية للشباك الوحيد على مستوى البلدية<sup>1</sup>.  
يحدد أجل التحضير بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع الملف<sup>2</sup>.
- 3- إصدار قرار رخصة الهدم:**

يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بموجب قرار مسبب، وإلا كان مشروبا بعبث القصور وأمكن الطعن فيه<sup>3</sup>، ويجب تبليغ القرار والرأي معتلين إلى صاحب الطلب<sup>4</sup>، وتصبح رخصة الهدم الممنوحة مقتضية في الحالات الآتية وذلك حسب النص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>5</sup>.

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

#### المطلب الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات العمرانية:

يعتبر النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والمعبر عنها بالشهادات وهي على التوالي، شهادة التعمير، شهادة القسمة، شهادة المطابقة، شهادة قابلية الاستغلال

**الفرع الأول: شهادة التعمير:**

سوف نتطرق إلى تعريف شهادة التعمير وإجراءات الإعداد والتسليم

- **أولا تعريفها:** يعرف الفقه الغربي، شهادة التعمير على أنها:

<sup>1</sup> - أنظر/ المادة 73 من المرسوم التنفيذي، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر/ المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر 2011، ص 89.

<sup>4</sup> - أنظر/ المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>5</sup> - أنظر/ المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

شهادة التعمير هي قرار يحدد توجه الأملاك في القانون الإداري، الذي يمكن الحصول عليها من إدارة البلدية".

(شهادة التعمير هي وثيقة تحرر من طرف البلدية والتي تعبر عن حالة العقار)<sup>1</sup>.

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار<sup>2</sup>.

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعينة وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها ذلك<sup>3</sup> وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها إختيارية، حيث تنص المادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي:

(يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معنى قبل الشروع في الدراسات يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية، وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها، على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير)<sup>4</sup>.

**ثانيا: إجراءات الإعداد والتسليم:**

يودع طلب شهادة التعمير والملف المتعلق بها حسب الأشكال المتعلقة في رخصة البناء، هذا ما جاءت به المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19، حيث يعد طلب شهادة

<sup>1</sup> - " Le certificat d'urbanisme, est un acte indiquant la destination des biens en droit administratif, dont peut postuler la délivrance auprès de l'administration communale "

" Le certificat d'urbanisme, est un document délivré par la commune, et qui informe sur le statut d'un bien, immobilier"

<sup>2</sup> - إلهام قارة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان 2012-2013، ص 99.

<sup>3</sup> - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير، وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 13.

<sup>4</sup> - أنظر/ المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات التالية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميمًا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية وتصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني، كما يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات ما عدا هوية المالك.

وتسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب كما ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

إن مدى صلاحية بطاقة المعلومات هي ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغها، وعند طلب رخصة البناء لا بد أن يكون في فترة صلاحية بطاقة المعلومات، وإذا كان صاحب شهادة التعمير غير مقتنع بالأجوبة التي تم تبليغها بها، يمكن له تقديم طعن أمام الجهة الوصية، أو رفع دعوى أما المحكمة المختصة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: شهادة التقسيم:

سوف نتطرق إلى تعريف شهادة التقسيم وإجراءات الإعداد والتسليم

### أولا: تعريف شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء<sup>3</sup>، تسلم للمالك عقار مبني ويطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام.

<sup>1</sup> - انظر/المادة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - عيسى بن حمادة، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014، ص 53.

<sup>3</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ووضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام. كما يمكن تعريفها كما يلي ( هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة).<sup>1</sup> وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي.

من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لان العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميمه بناء على وثائق رسمية شهادة التعمير، رخصة البناء، وإنما يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير.<sup>2</sup>

#### ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم:

تحضر شهادة القسمة وتسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء فالطلب يقدم من المالك<sup>3</sup> ويبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة ويرفق الطلب بملف يحتوي على تصاميم ومخططات تسمح بالتعرف على العقار وتحديد موقعها للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به، وبعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي ( دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية)، مجلة القانون العقاري والبيئة جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد 11، جوان 2013، ص 111.

<sup>2</sup> - عيسى بن حمادة، المرجع السابق، ص 55.

<sup>3</sup> - أجاز المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 أن يكون طالب شهادة التقسيم شخص معنوي وذلك بتقديمه نسخة من القانون الأساسي.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

تقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي وكذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويمكن للمصلحة أن تستشير بعض المصالح التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر إلا اعتبر سكوتها ردا بالموافقة<sup>1</sup>.

وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها حسب نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

كما نص المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وتكون أجل مدة تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشرة يوما وفي حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكن أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران كما يمكنه رفع دعوى لدى المحكمة المختصة<sup>2</sup>.

#### الفرع الثالث: شهادة المطابقة:

على كل صاحب مشروع بناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء، ثم تقوم البحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء المسلمة، وإذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة<sup>3</sup>، فمن هذا المنطلق سوف نتطرق إلى تعريف شهادة المطابقة وإجراءات الإعداد والتسليم والتي تخول لرخصة البناء الترخيص بتشديد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية<sup>4</sup>.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>5</sup>، فهي ملزمة لأحكام رخصة البناء حيث تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي

1 - نورة منصور، المرجع السابق، ص 69، 70.

2 - أنظر/ المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

3 - تعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى إحترام المستفيدين من رخصة البناء لأحكام هذه الأخيرة والحصول عليها أمر وجوبي وفقا لما هو مقرر قانونا.

4 - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 49.

5 - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 11.

15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وتطبيقاً لأحكام المادة 75 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وعند انتهاء أشغال البناء يتم إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي، وهذا ما أكدته المادة 75 من القانون 90-29 السالف الذكر حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة<sup>1</sup>.

**أولاً: إجراءات تسليم شهادة المطابقة:**

تمر بثلاث مراحل:

**- التصريح بانتهاء الأشغال:**

المستفيد من رخصة البناء يوضع في أجل ثلاثين يوماً من تاريخ إنهاء الأشغال تصريح في نسختين يشهد بهذه العملية على مستوى الشباك الوحيد في مقر المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناية، مقابل وصل إيداع نسخة من هذا التصريح ترسل إلى مصلحة البناء والتعمير على مستوى الولاية، عندما لا يصرح بانتهاء الأشغال في الشروط العادية يمكن الرجوع إلى رخصة البناء لتحديد تاريخ انتهاء الأشغال حسب ما يوجد في هذه الأخيرة ويكون إجبارياً مراقبة مطابقة البناية عن طريق مبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة البناء على مستوى الولاية.

**ثانياً: المراقبة والتأكد من المطابقة:**

مطابقة البنايات المنتهية تكون وفقاً لما جاء في أحكام رخصة البناء ويتم ذلك من طرف لجنة ممثلين مخولين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة البناء والتعمير على مستوى الولاية ومصالح أخرى معزّية، خاصة الحماية المدنية<sup>2</sup>، في حالة البناءات المشيدة.

<sup>1</sup> - أنظر/ المادة 4 من المرسوم التنفيذي 06-05، المؤرخ في 30-01-2006، المعدل والمتمم، يحدد شروط

وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين لبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، ج ر 06، سنة 2006.

<sup>2</sup> - عيسى بن حمادة، المرجع السابق، ص 63.

المراقبة بالنسبة للمطابقة تشمل أشغال التهيئة التي تكون على حساب المستفيدين رخصة البناء، لجنة مراقبة المطابقة تجتمع باستدعاء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة التعمير على مستوى الولاية حول المصالح التي يمكن استدعائها بعد إيداع التصريح بالانتهاء من الأشغال.

رئيس المجلس الشعبي البلدي يوجه إشعار بالمرور يخطر المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة بمدة ثمانية أيام على الأقل.

تحرير محضر في هذا الشأن يشير إلى مراقبة المطابقة ويدون على هذا المحضر ملاحظات اللجنة، وإبداء الرأي حول درجة معاينة المطابقة ويمضي من طرف أعضاء اللجنة، ومصلحة التعمير على مستوى الولاية تحول المحضر المنجز مع كل الاقتراحات إلى السلطة المختصة من أجل تسليم شهادة المطابقة.

#### ثالثا: تسليم شهادة المطابقة:

إذا أثبتت من عملية المراقبة للمطابقة أن الأشغال لم تتجز طبقا لما جاء في المخططات المصادق عليها وأحكام رخصة البناء، السلطة المختصة تعلم المعني أن شهادة المطابقة لا توافق عليها، وعليه إجراء مطابقة البناء تبعا للمخططات المصادق عليها و الأحكام المطبقة مع إحاطته علما بالعقوبات التي تتجر عنها طبقا لأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وتحدد له فترة ثلاثة أشهر لإجراء المطابقة، وعند انتهاء هذه الفترة وفي حالة المطابقة تسلم له شهادة المطابقة من طرف السلطة المختصة وفي حالة عدم المطابقة ترفع دعوى قضائية<sup>1</sup>.

وفي غياب قرار يفصل في المطابقة في ثلاثة أشهر التي تتبع تاريخ وضع التصريح بإنشاء الأشغال للبناء، الطالب يمكن أن يطعن لدى الوصاية بواسطة رسالة مضمونة مع وصل استلام إلى وزارة التعمير إذا كانت الشهادة المعنية تسليمها الولاية، والوالي في الحالات الأخرى.

السلطة التي تخطر بالطنن لا بد أن تبلغ قرارها في الشهر الموالي ودون رد تعتبر الشهادة صالحة وموافق عليها<sup>2</sup>.

1 - أنظر/ المادة 78 من قانون 90-29، السابق ذكره.

2 - عيسى بن حمادة، المرجع السابق، ص 64.

### الفرع الرابع: شهادة قابلية الاستغلال:

نحاول أن نعرف شهادة قابلية الاستغلال وخصائصها وكذا إجراءات التحضير والتسليم لهذه الشهادة.

تعرف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة ضرورية في عملية الإنهاء من عملية التجزئة.

### أولاً: تعريف شهادة قابلية الاستغلال:

هو إجراء استحدثه المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 15-19، حيث كانت في ظل المرسوم 09-307 تسمى بشهادة النفع والتهيئة<sup>1</sup>.

حيث أجاز للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة أن يطلب من رئيس البلدية تسليمه هذه الشهادة التي تثبت مدى مطابقة الأشغال واتمامها. ومن هذا المنطلق فشهادة قابلية الاستغلال هي وثيقة إدارية تمنح من طرف سلطة إدارية مختصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إنهاء صاحب الطلب من أشغال التهيئة<sup>2</sup>.

### ثانياً: خصائص شهادة قابلية الاستغلال:

شهادة قابلية الاستغلال تتميز بمجموعة من الخصائص نذكر منها:

- هي وثيقة إدارية تمنحها سلطة إدارية مختصة ويتم تسليمها وفق إجراءات منصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19.

- تعتبر شهادة قابلية الاستغلال وسيلة رقابية تمارس من خلالها إجراءات المعاينة الميدانية بعد أشغال التجزئة لمضمون الرخصة المسلمة.

- شهادة قابلية الاستغلال عبارة عن قرار إداري فالمتضرر من القرار له الحق في الطعن أمام الشباك الوحيد لدى الوالي، الوزير، أو القضاء.

- شهادة قابلية الاستغلال تثبت مطابقة أشغال التجزئة ولها طابع إلزامي حيث تخضع الشهادة أثناء التصرف في الحصص المجزأة أثناء البيع أو الإيجار.

<sup>1</sup> - أنظر/ المادة 23 مكرر المرسوم التنفيذي 09-307 يعدل ويتم المرسوم 91-176، ج ر، عدد 55 سنة 2009.

<sup>2</sup> - حجوج كلثوم، نفس المقال السابق، ص 307.

ثالثا: إجراءات التحضير وكيفية تسليم شهادة قابلية الاستغلال:

إجراءات تسليم شهادة قابلية الاستغلال تخضع لنفس إجراءات رخصة التجزئة وشهادة المطابقة وتتمثل هذه الإجراءات في:

### 1- إجراءات التحضير:

تتمثل إجراءات التحضير بتقديم الطلب إلى الجهة الإدارية والمتمثلة في الأمانة التقنية للشبكات الوحيد حيث تكون المبادرة من طرف المالك أو موكله بعد الانتهاء من الأشغال، ويرفق الطلب بالوثائق المنصوص عليها بالمادة 24 من المرسوم 15-19<sup>1</sup>. وبعد التحقق من الوثائق يسلم وصل إيداع في نفس اليوم يحدد فيه تاريخ إيداع الطلب.

### 2- دراسة الطلب:

تتمثل الدراسة في مدى مطابقة أشغال التجزئة والمنصوص عليها في الوثائق التقنية المودعة بطلب رخصة التجزئة والمنصوص عليها بالمادة 27 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>2</sup>، على أن تتم الدراسة بنفس أشكال دراسة شهادة المطابقة.

### 3- كيفية تسليم شهادة قابلية الاستغلال:

يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة مراقبة عقود التعمير، وهذا لدراسة الطلب في أجل 15 يوما، ولرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يخطر المستفيد من رخصة التجزئة بالمرور للورشة ومعاينة الأشغال<sup>3</sup>.

إثر الزيارة يحضر محضر معاينة فورا بعد عملية المراقبة مع ذكر كل الملاحظات التي تمت ملاحظتها في الميدان وتبرر اللجنة قبولها أو رفضها بمحضر يوقع عليه جميع الحاضرين، وفي حالة ما يثبت قيام المرخص له بمطابقة الأشغال تسلم له شهادة قابلة الاستغلال وذلك في أجل شهر من تاريخ إيداع الطلب<sup>4</sup>.

1 - أنظر المادة 24 من المرسوم 15-19، السابق ذكره.

2 - أنظر المادة 24 من المرسوم 15-19، المرجع نفسه.

3 - أنظر المادة 67 من المرسوم 15-19، المرجع نفسه.

4 - أنظر المادة 28 من المرسوم 15-19، السابق ذكره.

كما ترفض تسليم شهادة قابلية الاستغلال في حالة عدم مطابقة الأشغال جزئياً أو كلياً  
فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يسبب قراره، وفي حالة سكوته عن الرد فعلى المرخص  
له أن يلجأ إلى إجراءات الطعن المذكورة بالمادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19.

### المبحث الثاني: الرقابة الإدارية البعدية لمراقبة عقود التعمير:

الرقابة البعدية الإدارية في ميدان التهيئة والتعمير يتدخلون في مختلف المستويات سواء على المستوى المركزي أو على المستوى المحلي، والغرض من ذلك هو التحقق من وجود وثائق قانونية مكتوبة وكذا بيانية مرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة والمتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية وذلك من خلال المعاينة الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تقع على المرخص له بالبناء.

ولذلك جعل المشرع مهمة الرقابة على أعمال البناء من اختصاص ثلاثة هيئات إدارية وأجهزة رقابية تتمثل في أجهزة التنفيذ والأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات على أعمال البناء، والهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء. ولكون أجهزة الرقابة هي الضمانة لاحترام قواعد العمران سواء من قبل المواطن أو الإدارة فيعد اعتبارها عامل من عوامل الترقية والتعمير<sup>1</sup>.

وسيخصص هذا المبحث لدراسة ذلك بدءاً من الهيئات وأجهزة التنفيذ المكلفة بالرقابة وانتهاءً بأحكام وإجراءات المعاينة فيها.

#### المطلب الأول: الهيئات وأجهزة التنفيذ المؤهلة قانوناً لمراقبة عقود التعمير:

تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى كل والي وكل رئيس مجلس بلدي لجنة لمراقبة عقود التعمير وهذا ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19 وتدعي في صلب النص " اللجنة"<sup>2</sup>. وهذا ما سنتطرق إليه من خلال الفرع الأول.

#### الفرع الأول: لجان مراقبة عقود التعمير:

تطبقاً لأحكام المادة 92 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير وتسليم عقود التعمير، تحدد تشكيلة اللجنة بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران<sup>3</sup>. تتشكل لجان مراقبة عقود التعمير من:

<sup>1</sup> - إقولي أولاد رابح صافي، المرجع السابق، ص 152.

<sup>2</sup> - أنظر / المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>3</sup> - قرار ممضي من وزارة السكن والعمران، مؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، جريدة الرسمية، عدد 11 مؤرخة في 15 فبراير 2007.

أولاً: اللجنة الوطنية: تتشكل اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير من:

- ممثل وزير السكك والعمران، رئيساً.
- ممثل وزارة الدفاع الوطني، قيادة الدرك الوطني.
- ممثل وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل وزير المالية.
- ممثل وزير الموارد المائية.
- ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة.
- ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية.
- ممثل وزير الأشغال العمومية.
- ممثل وزير الثقافة.

يمكن اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشغالها، كما يشترط من ممثلي الوزراء أن يكونوا برتبة مدير على الأقل بالإدارة المركزية<sup>1</sup>.

وتعهد الأمانة التقنية للجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير لمصالح وزارة السكن والعمران.

ثانياً: تشكيلة اللجنة الولائية: تتشكل اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير من :

- الوالي - رئيساً.
- مدير التعمير والبناء.
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي الولائي.
- مدير التنظيم والشؤون العامة.
- مدير الإدارة المحلية.
- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية.
- رئيس الأمن العمومي الولائي.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير المناجم والصناعة.

<sup>1</sup> - أنظر/ المادة 3 من القرار الوزاري، السابق ذكره.

- مدير الموارد المائية.

- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.

- مدير المصالح الفلاحية.

- مدير الأشغال العمومية.

- مدير الثقافة.

- ممثل شركة سونلغاز.

يمكن اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشغالها، كما تعهد الأمانة التقنية للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير لمصالح مديرية التعمير والبناء.

**ثالثا: تشكيلة لجنة البلدية:** تتشكل اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيسا.

- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي.

- رئيس قسم التعمير والبناء.

- قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية.

- رئيس الأمن الحضري.

- ممثل مصالح المياه.

- ممثل عن المصالح الفلاحية.

- ممثل عن مصالح الأشغال العمومية.

- ممثل مصالح الثقافة.

- ممثل شركة سونلغاز.

يمكن اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشغالها، كما تعهد الأمانة التقنية للجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير لمصالح التعمير للمجلس البلدي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر/ المواد 7، 8، من القرار الوزاري، السابق ذكره.

تكلف لجنة مراقبة عقود التعمير بمراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة، ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليمك عقود التعمير<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الأعدان المؤهلين بالبحث عن مخالفات أعمال البناء.

نظرا لأهمية مجال المراقبة وسع المشرع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها.

### أولاً: الأعدان المكلفين بمراقبة مخالفات البناء والتعمير:

جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30-01-2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات مراقبة تحديد هؤلاء الأعدان والذي تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 المعدل والمتمم الموافق لـ 14-07-1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن<sup>2</sup>.

يتضح أن تعيين الأعدان يتم من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن والعمران، أو بمصالحها غير المركزية البلدية، ويتم ذلك على قائمة اسمية عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية، التهيئة والتعمير<sup>3</sup>، بعدها يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة<sup>4</sup>، و يزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهمتهم الرقابية<sup>5</sup>، ومما سبق فيما يتعلق بالأعدان المؤهلين لممارسة هذه الرقابة، يتضح لنا جليا هدف المشرع في السيطرة على هذا الميدان، وهذا من خلال إعطاء تصورات جديدة للنهوض بهذه الأجهزة والوصول بها إلى درجة الفعالية والنجاعة.

<sup>1</sup> - أنظر/ المادة 92 من المرسوم 15-19 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 91-225، الموافق لـ 14-07-1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22-07-2009 ج،ر، عدد 43، لسنة 2009.

<sup>3</sup> - أنظر/ المادة 3 من المرسوم التنفيذي 06/55، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

<sup>4</sup> - أنظر/ المادة 76 من المرسوم التنفيذي 90/29، السابق ذكره.

<sup>5</sup> - عادل عميرة، المرجع السابق، ص 46.

وما يمكن تخصيصه من أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنجاز التجزئات والمجموعات السكنية إلا دليلا على حرص المشرع على النهوض بهذه الرقابة.

### ثانيا: شرطة العمران:

إن آلية الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات العمران ليست هي الوحيدة التي انتهجتها الجزائر نظرا لخصوصية وتعقيد ميدان التعمير والتهيئة العمرانية وكذا ضرورة التدخل الصارم من أجل معاقبة المخالفين كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث والتحري على المخالفات في هذا المجال المعقد، وهو ما يسمى بشرطة العمران، وتم التأسيس الفعلي لشرطة العمران وحماية البيئة بقرار صادر من المديرية العامة للأمن الوطني تحت رقم 5078/أو/أع مؤرخ في 1983/05/09<sup>1</sup>، الذي كان ينص على استحداث فرق للعمران وحماية البيئة على مستوى مدينة الجزائر العاصمة، لهذا فقد خول القانون لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن الجرائم من خلال استحداث هذه الشرطة العمرانية، نظرا لتنامي ظاهرة البناءات اللاشعرية واكتساحها لمختلف المدن، وكذا من أجل تفعيل أكثر لقواعد البناء والتعمير على أرض الواقع أنشأ جهاز التعمير وحماية البيئة<sup>2</sup>، وهو بدوره ينتمي إلى سلك الأمن الوطني المختص في حماية البيئة والتعمير.

تتمثل مهام وحدات شرطة العمران في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية التابعة للبلدية، على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة ومدى المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنتظمة لتدخلاتها وفي هذا الصدد فهي مكلفة ب:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة.

- السهر على حماية المدن والتجمعات والأحياء.

- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء ووضع حد لأي بناء دون ترخيص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الموقع الرسمي لمديرية الأمن الوطني [WWW.dgsn.dz](http://WWW.dgsn.dz)

<sup>2</sup> - نادية سكاكي، دور القاضي الإداري بين المناقضي والإدارة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006، ص 41.

<sup>3</sup> - دعان العياشي، شرطة العمران وحماية البيئة، مجلة الشرطة، عدد خاص، الجزائر، سنة 2000، ص 17.

- منع كل أشكال البناء الفوضوي والاستغلال غير الشرعي للأراضي.

**ثالثا: الهيئة التقنية لمراقبة البناء CTC:**

أسست بموجب المرسوم رقم 213/86<sup>1</sup>، جهاز يوجد على مستوى كل ولاية مكلف بالمطابقة على الوثائق التقنية والتنظيمية للبناء، تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها<sup>2</sup>.

لا تقوم هذه اللجنة بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك، فهي لا تقوم بها من تلقاء نفسها وليس على جميع أنواع البناءات وإنما تقتصر رقابتها على البنايات والمنشآت العمومية فقط المتحصلة على رخص بناء المختص بها الشباك الوحيد لدى الوالي، ولها مهام أصلية ومهام تكميلية باعتبارها تراقب البناء قبل التنفيذ وبعد تنفيذ أعمال البناء.

لهذه اللجنة دور هام جدا لاسيما أن ما يصيب الأبنية والتجمعات السكنية من طوارئ وحوادث سلبية نتيجة غياب المراقبة التقنية الكافية والردع الكافي عند الاستخفاف بمتانة البناء وموارده والإنشاءات الوقائية الإضافية مما يصيب الحياة الإنسانية والاستقرار المجتمعيين بشكل خطير ودائم.

**المطلب الثاني: أحكام وإجراءات المعاينة الميدانية:**

يعمل الأعوان المؤهلون لتقصي المخالفات المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير بمهامه من خلال الرقابة والمعاينة الميدانية والإطلاع على الوثائق المتعلقة بعقود التعمير المستخرجة من طرف الشباك الوحيد وهذا من أجل التأكد من مطابقتها طبقا للنصوص والتنظيمات المعمول بها محددة بموجب القانون، لكي لا يكون هناك أي تجاوز من طرف الغير القائمين بالبناء أثناء المعاينة وهذا ما سيتم تناوله في الفرع الأول

أثناء الزيارة الميدانية للورشات المفتوحة من أجل قمع وردع المخالفة التي تتعلق بقوانين العمران، كما يجب على العون المؤهل تثبيتها في محاضر حسب النموذج المرفق

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي 213/86 المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للبناء، ج ر، عدد 34، سنة 1986.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 213/86، المرجع نفسه.

بالمرسوم التنفيذي 55/06 المتعلق تحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريعات والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: الزيارة الميدانية لورشات البناء:

أوكل المشرع لشرطة العمران، وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي مهمة مراقبة أشغال التهيئة والتعمير منذ البدء فيها إلى غاية إنهائها ومطابقتها للرخص المتعلقة بها، لذا توجب على أعضائها إجراء زيارات ميدانية لموقع الأشغال، وإجراء التحقيقات الضرورية بشأنها<sup>2</sup>، إذ أن الزيارات الميدانية تتم عن طريق ضبط أنواع البناءات التي يتم زيارتها.

### أولاً: أنواع البناءات المعنية بالزيارة:

البناءات التي تتم زيارتها من طرف الأعوان هي البناءات التي في طور الإنجاز تابعة للقطاع العام أو الخاص.

وبالرجوع إلى نص المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 فقد نص على أنه (يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانون، زيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية)، والجدير بالذكر أن المشرع يفترض أن تكون الرقابة دورية ومنظمة ومستمرة، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتم إنجاز بناية كاملة في غفلة من طرف لجان الرقابة، ولذا من الضرورة أن تكون الزيارة للبناءات المنجزة وتلك هي في قيد الانجاز بشكل مستمر وعادي، حتى يتمكن الأعوان من التضييق والحد من البناءات غير القانونية بكل أشكالها<sup>3</sup>.

وبالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية التي تتص عن ذلك أن البناءات المراد معاينتها تلك البناءات التابعة للقطاع العام أو الخاص، كما تترتب عن هذه المعاينة، معاينة البناءات ذات نمط سكني فردي أو جماعي أو نصف جماعي، أو خدماتي أو تجاري أو

<sup>1</sup> - أنظر/ المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، الجزائر، ص 148.

<sup>3</sup> - ألزم القانون أجهزة التنفيذ المكلفة بقمع جرائم العمران، الانتقال إلى مكان ارتكاب الجريمة للقيام بالمعاينات الميدانية والتي تعني قيام المحقق بفحص دقيق لمكان له علاقة بالجريمة المرتكبة قصد إثبات حالة ذلك المكان وما يتوفر فيه من أدلة.

صناعي والمتواجدة على كل المواقع التي يغطيها مخطط التوجيهي ومخططات الخاصة و البارزة كالأراضي المخصصة للسياحة وترقيتها<sup>1</sup>.

**ثانيا: أوقات المعاينة وشكل الخرجات الميدانية:**

تضمنت النصوص القانونية أوقات المعاينة التي يقوم بها الأعوان المؤهلين قانونا، كما أنها تضمنت أيضا شكل الخرجات الميدانية.

حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 255/06، أوقات الزيارة والتي تكون ليلا ونهارا وأثناء أيام الراحة والعطل، كما نصت على أنه يمكن الإعلان عنها، أو تتم في شكل فجائي، كما أن المراقبة تتم حسب جدول زمني للزيارة يعده كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان المؤهلين التابعين للمصالح التقنية للبلدية، مع إلزامية تبليغ نسخة من جدول الخرجات الميدانية للسيد مدير البناء والتعمير ونسخة للسيد الوالي المختصين إقليميا.

- مدير التعمير والبناء بالنسبة لمفتشي التعمير التابعين لدائرة اختصاصه في مجال التعمير وتبلغ نسخة للسيد الوالي ونسخة للوزير المكلف بال عمران.

أما بالنسبة للزيارات المنتظمة تتم وفق جداول زمنية محددة طوال الأسبوع والتي تضبط من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومدير التعمير كما يتم في تحديدها الوسائل المادية والبشرية مع عدد الورشات المفتوحة والمبرمجة من طرف الأمانة التقنية للشبكات الوحيد بالنسبة للبلدية حيث تقوم هذه الأخيرة بتحديد الأشخاص القائمين بالبناء لأجل الزيارة، أما الزيارات التي تتم بطريقة فجائية تكون غير مبرمجة وتكون في نهاية الأسبوع وكذلك بعد ساعات نهاية العمل كما تعد هذه الزيارات الفجائية أكثر فعالية لأن طابع الفجائية يضع حدا أمام المخالفين الذين يستغلون الفرصة في أيام العطل للقيام بالبناء غير المرخص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية،

تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، سنة 2008-2009، ص 123.

<sup>2</sup> - أنظر/ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

<sup>3</sup> - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 167.

### ثالثا: الحماية القانونية المقررة للأعوان المكلفين بالرقابة:

إن العمل الميداني ومتابعة وتعقب مخالفات البناء الفوضوي فيه الكثير من الصعوبات والمضايقات، وخاصة مواجهة المخالفين والتصدي لهم لجبرهم على إحترام القانون ومن أجل ذلك يتطلب هذا العمل توفير حماية قانونية لهؤلاء الأعوان، وبالرجوع إلى مختلف القوانين التي تحكم وتنظم مسألة الرقابة الإدارية لأشغال البناء والقائمين بها نجد أن كلها تذكر أن الدولة تحمي أعوانها المكلفين بهذه المهمة أثناء ممارسة مهامهم وتضمن سير عملية المراقبة بالتصدي لكل عرقلة قد تتصدي لهم<sup>1</sup>.

تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 06-55 على أن: تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم.

فهذه المادة نصت على الحماية التي تمنحها الدولة لهؤلاء الأعوان أثناء ممارسة مهامهم وذلك من خلال تسخير جميع الوسائل التي تساعد وتسهل عمل هؤلاء الأعوان. وفي صياغ آخر وفي إطار تأدية هؤلاء الأعوان لمهامهم واحتمال تعرضهم لأية عرقلة تقف أمام السير الحسن لعملية المراقبة، فيمكن لهم الاستعانة بالقوة العمومية وذلك ما نصت عليه المادة 66 مكرر 01 من القانون 90-29 المعدل والمتمم<sup>2</sup>، على أنه يمكن للأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

### الفرع الثاني: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير:

بعد الإنهاء من عملية الزيارات الميدانية للأعوان المؤهلون وكذا مفتشو التعمير المكلفون بالرقابة لورشات أشغال البناء أو الأراضي التابعة للدولة سواء داخل المحيط العمراني أو خارج المحيط العمراني وثبوت المخالفة فيها تحرر محاضر كالأتي:

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 167.

<sup>2</sup> - أنظر/ المادة 66 مكرر 01 من القانون 90-29، السابق ذكره.

أولاً: تحرير محاضر التعمير غير القانوني:

تحرر في هذه المحاضر مختلف أنواع مخالفات البناء والتجاوزات المخالفة لقواعد التعمير بعد معاينة المخالفة من طرف أعوان الرقابة المكلفة بالتنفيذ رفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي وفق الشروط والأشكال التي حددها القانون ويذكر فيها بالتفصيل ما يلي:

- معلومات عن المخالفة: وتتضمن بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، إسم المسؤول عنها، لقبه وعنوانه.

- التصريحات التي تلقاها العون من طرف المخالف طبقاً لما نصت عليه المادة 76 مكرر 02 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004: (أن عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، في كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس).

وتتنوع المحاضر حسب تنوع المخالفات، فكل محضر يأخذ شكل معين، وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف<sup>1</sup>، مرفوقة بتقرير مكمل للمحضر يحتوي على جملة من المعطيات توضح طبيعة مخالفة البناء الفوضوي المرتكبة وإعطاء معلومات أكثر عن هوية المخالف وعنوانه وذلك حسب ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 على أن تكون هذه المحاضر توضح طبيعة المخالفة وترسل إلى مدير البناء والتعمير ورئيس المجلس البلدي للسهر على تطبيقها وتكون هذه المحاضر حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 55/06 وهي كالاتي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم.

<sup>1</sup> - عرفة عبد الوهاب، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2007، ص 281-282.

إن المحاضر التي يحررها الأعدان المؤهلون قانونا في مجال مخالقات قوانين التعمير لها حجية مطلقة في الإثبات خلافا للقاعدة المعمول بها في خضوع أدلة الإثبات للسلطة التقديرية لقاضي الحكم المنصوص عليها في المادة 216 ق، إ، ج، متى تمت بحضور المخالف ووقع عليها بمحض إرادته السليمة<sup>1</sup>.

### ثانيا: حجية محاضر المعاينة:

بالرجوع إلى نص المادة 76 مكرر 02 من القانون 90-29 المعدل والمتمم فإن محاضر المعاينة الذي يحرره العون المؤهل قانونا يبقى صحيحا إلى غاية إثبات عكسه<sup>2</sup> وتعتبر هذه المحاضر ذات حجية من أجل حماية المخالف في تعسف الأعدان المؤهلون، من جهة ومن جهة أخرى تسهيل الفصل في قضايا مخالقات قانون التعمير خاصة وأن عددها في تزايد مستمر<sup>3</sup>.

ومن الناحية العملية، نجد أن الأشخاص المؤهلين للمعاينة والمراقبة الذين تكون محاضرهم استدلالية يلجؤون إلى التنسيق مع الأعدان المؤهلين الذين يمكنهم تحرير محاضر ذات حجية، وذلك بإعلامهم بمخالقة القوانين المنظمة للمجال العمراني، و ذلك بانتقالهم إلى أماكن المعاينة وتحرير محاضر معاينة بذلك وإرفاقه بملف الضبطية الذي يرسل إلى وكيل الجمهورية وللقاضي الجزائري للأخذ بها حتى لا يفلت الجاني من العقاب<sup>4</sup>.

### ثالثا: تبليغ محاضر المعاينة:

تضمنت المادة 16 من قانون الإجراءات الجزائرية أن ضباط الشرطة القضائية يبادرون بإرسال المحاضر إلى وكيل الجمهورية، لأنها اشترطت أن يكون الإرسال عن طريق ضباط الشرطة القضائية وليس مباشرة، كما نصت المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل والمتمم، على ضرورة إرسال محاضر المعاينة إلى رئيس المجلس الشعبي والوالي لإتخاذ قرار الهدم وذلك في أجل 72 ساعة بيد أنها وضحت أنه يتم هذا الإجراء مع مراعاة المتابعة الجزائرية وذلك عن طريق مصلحة المنازعات بمقر البلدية.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 66-155 مؤرخ في 08-جوان-1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائرية، ج ر، عدد 48، سنة 1966، (المعدل والمتمم) بموجب القانون 13/18 المؤرخ في 11 يوليو 2018.

<sup>2</sup> - أنظر/ المادة 06 مكرر 02 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

<sup>3</sup> - ياسمين ستي قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء دون رخصة بين آخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، سنة 2016، ص 139.

<sup>4</sup> - ياسمين ستي قزاتي، المرجع السابق، ص 142.

### خلاصة الفصل الثاني:

حاول المشرع الجزائري من خلال سنة لمجموعة من القوانين وهذا من أجل ضبط النشاط العمراني وتنظيمه، من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وهذا من خلال منحه الجماعات المحلية كافة الصلاحيات لتفعيل دورها في تحقيق فعالية هذه الوسائل القانونية في أرض الواقع من خلال إجراءات الرقابة أثناء اتخاذهم لمختلف القرارات.

كما أن دور الشباك الوحيد في المجال العمراني ضمن الآليات القبلية والبعديّة الممنوحة له لتطبيق قواعد العمران وذلك بتفعيل هذه الآليات قصد المحافظة على التوازن بين حق الإدارة وحق الأفراد من أجل ضمان شغل العقلائي للعقار وفرض احترام مخططات التهيئة والتعمير.

إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد من حيث التطبيق وإن كانت حقيقية فتتسم بالدقة، رغم أن القوانين يقع تنفيذها من الجهات الإدارية ما تسبب في عدم تطبيق فعلي للقانون لكونها لا تتوفر على الوسائل المادية والبشرية المختصة والتي يمكنها من الإطلاع بهذه المهام الرقابية مما يفرض عليها سياسة الأمر الواقع.

خاتمة

يستخلص مما سبق دراسته أن المشرع الجزائري حرص على تنظيم الوسط الحضري وتنظيم العمران وتفادي عراقيل العمران غير القانوني من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 وعلى آلية الشباك الوحيد الذي شكل تحولا محوريا في كيفية معالجة وتسليم الرخص والشهادات العمرانية، باعتبار أن إنشاء الشباك الوحيد يعتبر من الآليات الفعالة لتحقيق سياسة الدولة في تبسيط الإجراءات الإدارية وهذا بتقليص آجال تسليم القرارات الفردية ما يعتبر مكسبا للإدارة والمواطن على حد سواء.

إلا أن تحقيق هذه السياسة لن يتم فقط من خلال تعديل النصوص القانونية وإنما يتم ذلك عن طريق تفعيل دور الشبلك الوحيد في تحقيق فعالية هذه الوسائل القانونية على أرض الواقع من جهة، ومن جهة أخرى تعد البطاقة الوطنية لقرارات التعمير والجزاءات المتعلقة بها إحدى الآليات التي استحدثها المشرع الجزائري ضمن آليات الشباك الوحيد لأجل تفعيل الرقابة والحد من المخالفات العمرانية التي تتم خارج أحكام قوانين العمران كما تعد أداة لمراقبة العمران على أرض الواقع، حتى تتمكن سلطات الضبط الإداري العمراني المتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي وصولا للوزير المكلف بالتعمير مرورا بالوالي، من تفاديها وملاحقة مرتكبيها.

كما نظم المشرع عملية البناء من خلال استصدار الرخص والشهادات العمرانية بداية برخصة التجزئة التي تصدر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر لاستعمالها في تشييد البناء إلى جانب رخصة البناء والتي تعتبر الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران، وبالتوازي مع رخصة التجزئة ورخصة البناء التي تمكن الأفراد من التشييد نجد رخصة الهدم والتي هي رخصة تمنح للمستفيد منها حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كانت البناية محمية بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، علما أن المشرع نظم الشهادات العمرانية كونها الهامة في إطار عمليات البناء، تسلم لملك العقار مبنى بطلب منه وهذا لتحديد حقوقه في البناء والارتفاقات، من أجل التقيد الصارم بمقتضيات المخططات العمرانية والرخص والشهادات، كما تم إنشاء عديد من الهيئات الرقابية المركزية والمحلية تتحصر مهمتها في معاينة ومراقبة ورشات البناء، والتأكد من مطابقة الأشغال المنجزة مع الوثائق العمرانية.

وفي الأخير نستخلص جملة من النتائج نوردتها فيما يلي:

رغم الأهمية والدور الفعال الذي يلعبه الشباك الوحيد في تحقيق توجهات الدولة لتنظيم النشاط العقاري والعمراني وفق المبادئ العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، إلا وأنه وبالعودة إلى المرسوم التنفيذي المنظم لعمل هذا الشباك، نجده لا يخلو من بعض الفراغات القانونية التي قد تثار في هذا المجال.

- هو عدم توضيح كيفية تنصيب الشباك الوحيد وكيفية سير أعماله، بمعنى المهام المنوطة للهيئة المشرفة على الشباك الوحيد، وهذا ما ينجر عنه تشتت إجراءات تحضير عقود التعمير.

- أن الشباك الوحيد لا يختص بتحرير كل العقود العمرانية، هذا ما يؤدي إلى تعقيد الإجراءات بالنسبة للمواطن الذي قدم ملفه للدراسة.

- اللامبالاة لبعض أعضاء هيئة الشبايبك الوحيدة للحضور للاجتماع بالرغم من استدعائهم، من طرف رئيس اللجنة نظرا لأهمية هذه الهيئة، التي نص عليها المرسوم التنفيذي، وهذا ما سيفرغه من محتواه.

- كذلك عدم التقيد بالآجال والمواعيد المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 15-19 من طرف الشباك الوحيد، بالرغم أن المواعيد تعتبر من أهم إيجابيات الشباك الوحي د، لسبب غياب الكثير من الأعضاء ما يحتم تأجيل عقد الاجتماع لمرات لاحقة وهذا ما سيؤثر حتما على حقوق طالبي الرخص والشهادات العمرانية.

- نقص فادح في الوسائل المادية المساعدة على العمل والتحقق في الملفات وهذا ما سينقص من فعالية الشباك الوحيد في أداء عمله.

- عدم النص على نصاب محدد لإنعقاد وصحة أعمال الشباك الوحيد.

- عدم النص على تفعيل الديمقراطية من خلال حضور المواطنين عامة وأصحاب الطلبات خاصة لاجتماع الشباك الوحيد.

وعلى ضوء ما تم ذكره نقدم التوصيات التالية:

- توفير الوسائل المادية المساعدة على العمل.

- إمكانية النص على نصاب محدد لصحة أعمال واجتماعات الشباك الوحيد.

- انتداب كلي لأعضاء الشباك الوحيد بغية تمكينهم من أداء مهامهم على أكمل وجه وأحسن صورة.
- انعقاد جلسات الشباك الوحيد بصورة دائمة لاسيما في البلديات التي تعرف حركية في مجال البناء والتعمير والتشييد.
- ضرورة اتخاذ كل إجراءات الرقابة بعد تسليم الرخصة المعنية، خاصة بالنسبة لرخصة البناء، أين أثبت الواقع الميداني أن المعنى بالرخصة لا يحترم مخططات البناء المصادق عليها من طرف الشباك الوحيد كما هو محدد في الملف.
- على لجان الرقابة البعدية أن يتخذوا إجراءات متابعة تحددها رزنامة زيارة يعدها رئيس الشباك الوحيد والهيئات الأخرى كشرطة العمران ومفتشي التعمير.
- وفي الأخير نأمل أن يكون هذا البحث قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع ووصل إلى درجة من الموضوع، الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.

العالم

## الملاحق

ولاية : .....

دائرة : .....

محضر رقم : بتاريخ .....

ملحق  
رقم 01

محضر معاينة الموقع للمشاريع المصرح بها تشكل خطرا  
حسب التعليمات الوزارية رقم 004 مؤرخة في 07 سبتمبر 2017

عام : ..... وفي : شهر : ..... لحن (اللقب ، الاسم ، الصفة )  
ممثل المصلحة التابعة للدولة المكلفة بالتنمير و  
ممثل البلدية : .....

قمنا بالمعاينة والتأكد في موقع المشروع على طلب (ذكر الحصنة والرخصة )  
تحديد المشروع

ملف رقم : .....	تاريخ الابداع : .....
طبيعة الطلب : .....	موقع المشروع : .....
لقب واسم مقدم الطلب : .....	طبيعة وقوام المشروع : .....
عنوان ورقم الهاتف : .....	عدد المستويات : .....
تسمية المشروع : .....	عدد الطوابق : .....
ملاحظة: إذا كان المشروع بين طريقتين ذات مستويين مختلفين: تحديد الفرق بين المستويين.....	
إذا كان الفرق بين المستويين أكثر أو يساوي 06 أمتار أو 02 مستويين يصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا	
تجاوز البنىات والمنشآت: مسافة البعد بينهما ..... عدد البنىات ..... الحقول الكلي للبنىات المتجاورة المتحصل عليه بمجموع الواجهات .....	
هل مستوى الحفر للمشروع أدنى من مستوى الاسس للبنىات المتجاورة نعم ..... لا .....	

المنطقة مغطاة بمخطط شغل الاراضي. ذكر ومراجعة .....

المواصفات وفق هذه الاداة .....

طبيعة الارضية: مسطحة منحدر قبل الانحدار متوسط الانحدار شديد الانحدار

موقع تشمله دراسة جيو تقنية تحدد .....

التعرض للمخاطر حسب معاينة ميدانية: انزلاق ..... انهيار التربة ..... انهيار الطريق ..... الشبكات

تحديد اي خطر اخر .....

النتيجة بعد التحقيق

مشروع يشكل خطرا في انجازه على المحيط المباشر (مبنى او مهيا) حسب التعليمات المذكورة اعلاه  
ذكر نقاط اخرى .....

حرر : يوم : .....

1- اللقب ، الاسم ، الصفة والتوقيع

2- اللقب ، الاسم ، الصفة والتوقيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....

ملحق  
رقم -02-

تصريح بهشاشة الموقع الناجمة عن اشغال  
التسطيح او الحفر و/او الهدم  
تعليمية وزارية رقم 004 مورخة في 07 سبتمبر 2017

تحديد المشروع

طبيعة الطلب : .....	طبيعة وقوام المشروع .....
لقب واسم مقدم الطلب .....	عدد المستويات .....
عنوان ورقم الهاتف .....	عدد الطوابق .....
تسمية المشروع .....	عدد الحفر .....
ملاحظة : اذا كان المشروع بين طريقين ذات مستويين مختلفين : تحديد الفرق بين المستويين..... اذا كان الفرق بين المستويين اكثر او يساوي 06 امتار او 02 مستويين يصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا	
تجاوز البنىات والمنشآت : مسافة البعد بينهما ..... عدد البنىات ..... الحقول الكلي للبنىات المتجاورة المتحصل عليه بمجموع الواجهات .....	
هل مستوى الحفر للمشروع ادنى من مستوى الاسس للبنىات المتجاورة نعم ..... لا .....	

المنطقة مغطاة بمخطط شغل الاراضي. ذكر ومراجعة .....

المواصفات وفق هذه الاداة .....

طبيعة الارضية: مسطحة منحدر قبل الانحدار متوسط الانحدار شديد الانحدار

موقع تشمله دراسة جيوتقنية تحدد .....

هشاشة الموقع (حسب المعاينة الميدانية): انزلاق ..... انهيار التربة ..... انهيار الطريق ..... الشبكات  
البنىات .....

تحديد اي خطر اخر .....

خلاصة

مشروع لا يشكل خطرا في انجازه

مشروع يشكل خطرا في انجازه على المحيط المباشر مبني او مهيا ويستوجب دراسة تكميلية

حرب ..... يوم .....

المهندس المدني

المهندس المعماري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....  
مديرية التعمير والبناء  
بلدية : .....  
محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معلنة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة  
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون  
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخصلة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....

الكلنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الازيداد : .....

عنوان الإقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمارة

ولاية : .....  
مديرية التعمير والبناء  
بلدية : .....  
محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة  
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون  
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم ..... المسلمة  
يوم ..... من طرف .....

الكثنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الأزيد : .....

عنوان الإقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

رقم .....  
.....

.....

.....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة .....

.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....  
مديرية التعمير والبناء  
بلدية : .....  
محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة هدم

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة  
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون  
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....

الكلّنة ب : (العنوان، الحي، المدينة) .....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الازدياد : .....

عنوان الإقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

فَلْيَمْلِكِ الْمَلِكُ وَالْمَرْيَمُ

أولاً: قائمة المصادر:

أ- النصوص الرسمية:

1- دستور الجزائر لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر، ج ج، عدد 76، لسنة 1996، معدل ومتم بموجب القانون رقم 03-02 المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر، ج ج، عدد 25، لسنة 2002 وبموجب القانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس 2016 ج ر، ج ج، عدد 14 لسنة 2016.

ب- النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 66-155 مؤرخ في 08- جوان -1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر عدد 48، سنة 1966، معدل ومتم بموجب القانون 18/06 المؤرخ في 10 يونيو 2018 ج ر ج ج عدد 34، لسنة 2018.
2. قانون 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء عليها، ج ر، عدد 06 سنة 1982 ملغى.
3. قانون 90/29 المؤرخ في 30، ديسمبر 1990، 90/29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-058 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، سنة 2004.
4. المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994.
5. المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم.
6. قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر، عدد 89، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997.
7. القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، سنة 1998.

8. قانون 08-15، المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، 44 لسنة 2008.
9. قانون 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر، عدد 37.  
ج- المراسيم التنفيذية:
  1. مرسوم تنفيذي 213/86 المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للبناء، ج ر، عدد 34، سنة 1986.
  2. المرسوم التنفيذي 91-225، الموافق لـ 14-07-1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22-07-2009 ج ر، عدد 43، لسنة 2009.
  3. المرسوم التنفيذي 90/78 المؤرخ في 27/02/1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير بالبيئة، ج ر، 10 سنة 1990.
  4. المرسوم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، عدد 26، سنة 1991، ملغى.
  5. المرسوم التنفيذي 06-05، المؤرخ في 30-01-2006، المعدل والمتمم، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين لبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، ج ر، 06 سنة 2006.
  6. المرسوم التنفيذي 09-276، المؤرخ في 30 أوت 2009، والمتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها، ج ر، عدد 50، سنة 2009.
  7. المرسوم التنفيذي 09-307 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك يعدل ويتمم المرسوم 91-176، ج ر، عدد 55 سنة 2009.
  8. المرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07، سنة 2015.

د- القرارات الوزارية:

1. قرار ممضي من وزارة السكن والعمران، مؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، جريدة الرسمية، عدد 11 مؤرخة في 15 فبراير 2007.

هـ- التعليمات:

1. تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل، 2017، والتي تحدد كيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها.
2. تعليمة وزارية رقم 04 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح أو الحفر أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

ثانيا : قائمة المراجع:

1. أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية ج 8، منشورات الحقوقية بيروت، 2000، ط3، الجديدة.
2. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط 3 دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
3. بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
4. حسين طاهري، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، ط 2، دار ، الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012.
5. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.
6. ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011.
7. سكاكني نادية، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006.
8. شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
9. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.

10. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014.
11. عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الخامسة.
12. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ط 1 جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
13. محمد مجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، ط 2، دار النشر المغربية المغرب، 2011.
14. محيو أحمد، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب طحيتلا ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، د.س.
15. مرجان أحمد، تراخيص أعمال البناء والهدم في تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002.
16. المغربي كامل محمد، الإدارة والبيئة السياسية العامة، ط 1، عمان 2001.
17. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير، وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر 2011.
18. مهنا محمد فؤاد، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية مؤسسة شباب الجامعة، القاهرة، 1973.

### ثالثا: المذكرات الجامعية:

1. فوزي أحمد تحتوت، المسؤولية الإدارية عن الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، د س ط.
2. أحمد السيد عبد الفتاح الزيات، الطابع العمراني لمدن القناة، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العمارة، قسم العمارة، كلية الفنون الجميلة، جامعة الإسكندرية، د ط، د سنة.
3. آيت شعلال نبيل، مقومات بناء دولة القانون، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة لخضر باتنة، الجزائر.
4. باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة الحاج الأخضر باتنة، 2014 - 2015.

5. عيسى بن حمادة، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014.
6. كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج الأخضر، باتنة سنة 2008-2009.
7. ساجية حماني، ا لمراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، 2007.
8. كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسائل ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة .
9. شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2007.
10. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر، 2007.
11. عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، سنة 2015.
12. غضبان زهرة ، تعدد أنماط العقوبة وأثره في تحقيق الردع الخاص للمحكوم عليهم، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012-2013.
13. قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012، 2013.
14. مجاجي منصور، النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب الجزائر، 2001.

15. مجاجي منصور، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشيع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب ، البلدية الجزائر، 2008.
  16. محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير رخصة البناء نموذجا، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 21012.
  17. محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005.
- رابعاً: المقالات:
1. بلول فهيمة، الشباك الوحيد، آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية، للبحث القانوني، المجلد 17، ع1.
  2. حوحو كلثوم، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر جامعة بسكرة، العدد الرابع، 2009.
  3. حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي (15-19)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدية، لونييسي علي، عدد 08، جويلية 2016.
  4. دعان العياشي، شرطة العمران وحماية البيئة، مجلة الشرطة، عدد خاص، الجزائر سنة 2000.
  5. زيدان بورويس، علاقة التوثيق بالنشاط العمومي، مجلة الموثق، العدد العاشر 2000،
  6. عزري الزين ، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم مجلة الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، 2008.
  7. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد الثالث، فيفري 2008.
  8. غانم عبد الغاني ، العمران بين القانون والتطبيق إشكالية البناء المخالف وتأثيره على استخدامات الأرض، مدينة قسنطينة حالة لهذه الإشكالية، مجلة العمران مخبر القانون

- والمحيط والعمران، جامعة باجي مختار ، عنابة، الجزائر، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، 4-5، جوان سنة 2000.
9. قاسي نجاة، عقود التعمير، قراءة في أحكام كمال المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مجلة العلوم القانونية، جامعة وهران 2، سنة 2012.
10. لعويجي عبد الله ، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 11، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، جوان 2013.
11. علاء عبد الفتاح غالي، التصميم البيئي والحفاظ على البيئة، المجلة المعمارية العلمية، كلية الهندسة المعمارية، جامعة بيروت العربية، لبنان، العدد الثالث، سنة 1987.

**خامسا: الملتقيات:**

1. إقلولي أولد رابح صافية (رخصة البناء، آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري)، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.

**سادسا : المراجع باللغة الفرنسية:**

1. DROBENKO (Bernard). Droit de L'urbanisme les conditions de l'occupation du sol l'espace Gualino; Paris, 2009.
2. Henri Jacquot et François priet.
3. Khaladi Mokhtar, Urbanisme et système sociaux, la planification urbaine en Algérie, OPU, Alger, sans années d'édition.
4. [www.dgsn.dz](http://www.dgsn.dz). الموقع الرسمي لمديرية الأمن الوطني.

**سابعا: الموقع الالكتروني:**

- أحمد عاشور، تعريف قاعدة البيانات، موقع الكتروني، تاريخ الاطلاع 2019/03/15 على الساعة 14:57. <http://mawdoo3.com> .

الفقرين

فهرس الموضوعات

الصفحة	المحتوى
/	بسملة
/	شكر
/	إهداء
/	قائمة المختصرات
04-01	مقدمة
34-5	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للشباك الوحيد
5	تمهيد.
6	المبحث الأول: مفهوم الشباك الوحيد.
6	المطلب الأول: معنى الشباك الوحيد.
6	الفرع الأول: تعريف الشباك الوحيد.
7	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للشباك الوحيد.
8	الفرع الثالث: خصائص الشباك الوحيد.
10	المطلب الثاني: القواعد والشروط المحددة لمجال تطبيق آلية الشباك الوحيد.
11	الفرع الأول: القواعد الأصلية للشباك الوحيد.
16	الفرع الثاني: القواعد الاستثنائية.
21	المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي للشباك الوحيد.
22	المطلب الأول: الأجهزة المتدخلة لتنظيم الشباك الوحيد.
22	الفرع الأول: تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية.
23	الفرع الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد للولاية.
24	الفرع الثالث: على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات المدمجة.
25	المطلب الثاني: الأمانة التقنية للشباك الوحيد.
25	الفرع الأول: مكتب الاستقبال والإرشاد.
26	الفرع الثاني: مكتب دراسة الطلبات.

29	الفرع الثالث: مكتب البطاقية الوطنية لقرارات التعمير.
34	خلاصة الفصل.
71-35	الفصل الثاني: الشباك الوحيد كآلية لرقابة عقود التعمير
35	تمهيد.
36	المبحث الأول: الرقابة القبليّة باستعمال الرخص والشهادات العمرانية.
36	المطلب الأول: الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء.
37	الفرع الأول: رخصة البناء آلية ضبط قانونية.
42	الفرع الثاني: رخصة التجزئة.
47	الفرع الثالث: رخصة الهدم.
50	المطلب الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات العمرانية.
50	الفرع الأول: شهادة التعمير.
52	الفرع الثاني: شهادة التقسيم.
54	الفرع الثالث: شهادة المطابقة.
57	الفرع الرابع: شهادة قابلية الاستغلال.
60	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية البعدية لمراقبة عقود التعمير.
60	المطلب الأول: الهيئات وأجهزة التنفيذ المؤهلة قانونا لمراقبة عقود التعمير.
61	الفرع الأول: لجان مراقبة عقود التعمير.
63	الفرع الثاني: الأعوان المؤهلين بالبحث عن مخالفات أعمال البناء.
65	المطلب الثاني: أحكام وإجراءات المعاينة الميدانية.
66	الفرع الأول: الزيارة الميدانية لورشات البناء.
68	الفرع الثاني إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير
71	خلاصة الفصل الثاني.
74-72	الخاتمة.
/	الملاحق.
/	قائمة المصادر والمراجع

/	خلاصة الموضوع
/	الفهرس