



جامعة العربي التبسي - تبسة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص قانون إداري  
بغنوان

# سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري العمراني في التشريع الجزائري في ظل قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم

إشراف الأستاذ:  
- علاء الدين عشي

إعداد الطالبين:  
- عبد الغني عمر  
- كمال شيخ

أعضاء لجنة المناقشة:

الرقم	الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
01	نورة موسى	أستاذة محاضرة "أ"	جامعة تبسة	رئيسا
02	علاء الدين عشي	أستاذ مساعد "أ"	جامعة تبسة	مشرفا ومقررا
03	التوهامي مباركي	أستاذ مساعد "أ"	جامعة تبسة	مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

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

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى: ﴿وَإِذْ يَرْفَعُ إِبْرَاهِيمُ الْقَوَاعِدَ مِنَ الْبَيْتِ وَإِسْمَاعِيلُ رَبَّنَا  
تَقَبَّلْ مِنَّا إِنَّكَ أَنْتَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ﴾ سورة آل عمران الآية 127 .

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم "مَثَلُ الْقَائِمِ فِي حُدُودِ اللَّهِ وَالْوَاقِعِ فِيهَا،  
كَمَثَلِ قَوْمٍ اسْتَهَمُوا عَلَى سَفِينَةٍ، فَأَصَابَ بَعْضُهُمْ أَعْلاهَا، وَبَعْضُهُمْ أَسْفَلَهَا،  
فَكَانَ الَّذِي فِي أَسْفَلِهَا إِذَا اسْتَقَوْا مِنَ الْمَاءِ مَرُّوا عَلَى مَنْ فَوْقَهُمْ، فَقَالُوا: لَوْ أَنَا  
خَرَقْنَا فِي نَصِيبِنَا خَرْقًا وَلَمْ نُؤْذِ مَنْ فَوْقَنَا فَإِن تَرَكُوهُمْ وَمَا أَرَادُوا هَلَكُوا  
وَهَلَكُوا جَمِيعًا، وَإِن أَخَذُوا عَلَى أَيْدِيهِمْ نَجَوْا وَنَجَوْا جَمِيعًا"

[رواه البخاري عن النعمان بن بشير]

# التشكر

في الحديث القدسي

﴿عبدى لم تشكرنى، ما لم تشكر من قدمت لك الخير على يديه﴾

يفيض القلب، ويسعد اللسان بالإشادة بمن رسم الطريق لهذا البحث وقدم العون وأنار البصيرة بالأستاذية المخلصة المحقة فكانت الرسالة وضح التفكير. الأستاذ الفاضل "علاء الدين عشي"، كما تتقدم بوافر الشكر والعرفان لأساتذتنا الكرام أعضاء اللجنة المناقشة الدكتوراة "نورة موسى" والأستاذ القدير "التوهامى مباركى" الذين نسأل الله العظيم رب العرش العظيم أن يمن عليهم بوافر الصحة، والعيش أمرغده والعمر أسعده والإحسان أتمه والإنعام أعمه والعمل أصلحه والعلم أنفعه، والرزق أوسع. فالقليل من الناس يهتم أن يكسبوا الآخرين المعرفة التي تغنيهم عن السؤال وهم منهم.

كما تتقدم بالشكر الجزيل لجميع أساتذة قسم الحقوق وكل الإداريين.

وكل من ساهم في إتمام هذا العمل المتواضع ولو بكلمة طيبة.



# مقدمة

تعد البلدية الجماعة الإقليمية القاعدية للتنظيم الإداري، فهي تلعب دورا هاما في التكفل بحاجيات المواطنين، باعتبارها الأقرب إلى معرفة الحاجات المحلية، والأقدر على تلبيةها بحكم قربها من المواطن، إضافة إلى أنها تساهم في النهوض بالمنطقة اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا، بصفتهما الفاعل الأول في تجسيد برامج التنمية وفقا للمخططات الوطنية. كما أن عملها يستند على مبدأ اللامركزية، الذي يعطي الجماعات المحلية، جملة من الاختصاصات والمهام، التي تخولها اتخاذ القرارات على المستوى المحلي، بعيدا عن سيطرة الإدارة المركزية.

وبصفتهما اللبنة الأولى في التنظيم الإداري، فقد سعت الدولة منذ الاستقلال إلى تدعيمها وجعلها أداة للتنمية، إذ خصها المشرع بمجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تساعدها على تلبية حاجيات المواطن وتمكينها من انجاز أهدافها، بما يتماشى مع السياسة الوطنية للتنمية في جميع المجالات بما في ذلك مجال العمران.

إلا أن المتتبع لواقع التعمير في المدن الجزائرية، يلاحظ العديد من مخالفات التعمير والبنائات الفوضوية، والأحياء التي تفقر إلى مقاييس وشروط التهيئة العمرانية. بالإضافة إلى ما عاشته البلاد من كوارث طبيعية كفيضانات باب الوادي سنة 2001 و زلزال بومرداس 2003 الذي خلف خسائر بشرية معتبرة وسقوط الآلاف من المنازل مما كشف هشاشة النسيج العمراني، وأبرز الخلل الموجود في أداء البلديات لدورها في مجال التهيئة والتعمير والعجز في تحسين الإطار المعيشي لمواطنيها.

لذلك وضعت الجزائر موضوع العمران ضمن اهتماماتها، من خلال سعيها إلى تنظيمه والعمل على الحد من هذه الفوضى العمرانية، حيث اتجهت إلى إرساء مجموعة تشريعية وتنظيمية أكثر صرامة على النطاق المحلي، وعلى وجه التحديد تعزيز دور البلدية في مجال الضبط الإداري العمراني، بصلاحيات مستمدة من قانون البلدية والنصوص القانونية والتنظيمية ذات العلاقة بالعمران.

إلا أن الدور الذي تقوم به البلدية لإنجاز مهامها في مختلف المجالات، يتوقف على شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلا للدولة والبلدية، وباعتباره رئيس الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي البلدي، لذلك فهو مكلف بتجسيد سياسة الدولة على مستوى إقليم البلدية.

وقد حرصت الجزائر بعد التعديل الدستوري سنة 1989 على دعم وتعزيز صلاحيات البلدية، بما يمكنها من المشاركة الفعالة، في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتطبيق إستراتيجية الدولة في مجال التهيئة والتعمير على المستوى المحلي، حيث تم تعديل قانون البلدية وإصدار قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وقد عمل المشرع الجزائري على تعزيز دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري العمراني حيث خوله، في ظل قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، سلطات واسعة للحفاظ على النظام العام العمراني، وذلك باستخدام الآليات القانونية لضبط الأنشطة العمرانية وفرض احترام قواعد التعمير، وتظهر هذه الآليات من خلال أدوات التعمير، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، كضرورة لضمان التسيير الحسن والرقابة الدائمة والمستمرة على العقار، وكذلك تظهر في عقود التعمير المتمثلة في مجموع الرخص والشهادات مثل رخصة البناء ورخصة الهدم ورخصة التجزئة والتي تنظم كيفية استعمال الأراضي العمرانية على نحو يضمن الموازنة بين الحق في البناء وبين النظام العام.

كما تتجسد هذه الآليات في الرقابة أثناء سير الأشغال وبعد الانتهاء منها كما هو الحال بالنسبة لزيارة المباني في طور الانجاز وإصدار قرار الهدم في حال الأشغال غير المرخص بها وكذلك إصدار شهادة المطابقة، كما ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بزيارات ميدانية لمعاينة وتتبع مخلفات التعمير كأداة للرقابة الميدانية، وتحرير محاضر بشأنها والتصدي لها وفق ما يتطلبه القانون دون أن ننسى العقوبات السالبة للحرية، وذلك في إطار الضبط القضائي.

مقابل ذلك سن المشرع مجموعة من العقوبات التي يعاقب بها كل من خالف مقتضيات قوانين التعمير، والتي تشمل العقوبات الإدارية التي تبدأ بإيقاف الأشغال وقد تنتهي بالهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف، كما أنه هناك عقوبات قضائية تتمثل في الغرامة حسب نوع المخالفة.

## أهمية الموضوع:

وتكمن أهمية الموضوع في كونه يهتم بالضبط الإداري في مجال العمران، والحفاظ على النظام العام العمراني من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال. وتكمن أيضا في الوقوف على واقع التعمير في الجزائر، والذي يشهد انتشارا واسعا للبنىات الفوضوية والأحياء التي تفتقر إلى أدنى مقاييس وشروط العمران وسعي الدولة إلى تنظيم مجال العمران والحد من الفوضى العمرانية. وكذلك توضيح ضرورة لعب البلدية لدورها من أجل الحد من الفوضى العمرانية.

## دوافع اختيار الموضوع:

إن التطرق لهذا الموضوع كان راجعا للعديد من الأسباب أهمها:

- ارتباطه بالعمران في الجزائر وما أفرزه من واقع مخالف لقوانين التهيئة والتعمير من تفشي للبنىات الفوضوية والأحياء التي لا تستجيب إلى مقاييس وشروط التعمير إضافة إلى مخالفات التعمير بمختلف أنواعها.
- توضيح دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري العمراني.
- أهمية البلدية في تنفيذ السياسة الوطنية في مجال العمران.
- موضوع المذكرة من المواضيع الحيوية التي تتعلق بالحياة اليومية للمواطن.
- العمران إشارة واضحة لمدى تطور الدولة ومستوى الحضارة فيها.
- الموضوع له علاقة بمجال شديد الحساسية وهو ضبط الحريات والحقوق من جهة، ومن جهة أخرى علاقته بالعمران.
- أهمية الموضوع، إذ أصبح محل نقاش العديد من الملتقيات العلمية.
- محاولة معرفة الأسباب التي تعيق تطبيق هذه القوانين وتجسيدها على أرض الواقع مما أدى إلى كثرة المخالفات العمرانية.

## الإشكالية:

إن منطلق هذه الدراسة يتمحور حول الإشكالية المتعلقة بمدى فعالية الآليات القانونية التي خولها المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري العمراني في ظل قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية المنظمة له؟ وما دوره في تفعيل هذه الآليات؟

وتتدرج تحت هذه الإشكالية كل من التساؤلات التالية:

- ما هي الآليات الضبطية التي خولها المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي لفرض رقابته على النشاط العمراني بغرض المحافظة على النظام العام العمراني؟
- ما هي الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لحماية النظام العام العمراني؟
- هل تؤدي هذه الآليات والصلاحيات دورها في حماية النظام العام العمراني والحد من مخالفات التعمير؟

### المنهج المتبع:

في سبيل الإجابة على الإشكالية والتساؤلات المرتبطة بها فقد جمعنا بين المنهج الوصفي من خلال استقراء النصوص القانونية المتعلقة بموضوع البحث، وأدوات التحليل عن طريق تحليل هذه النصوص القانونية، والمنهج التاريخي الذي يعرض تطورها والتعديلات التي لحقتها.

### أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى:

- تسليط الضوء على مختلف الآليات القانونية والصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، في إطار الضبط الإداري العمراني عن طريق القواعد العامة للعمران وأدوات التعمير وعقود التعمير لوضع حد للمخالفات العمرانية وللحفاظ على النظام العام العمراني.
- إبراز مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع للحفاظ على النظام العام العمراني.
- التعريف بدور رئيس المجلس الشعبي البلدي، في مجال الضبط الإداري العمراني، في إطار القوانين المعمول بها في هذا المجال.
- توضيح بعض النقائص، والوصول إلى توصيات واقتراحات من شأنها دعم جهود السلطات المحلية، والاهتمام أكثر بمجال العمران، وتكون مفتاح لدراسات أخرى في هذا الموضوع أو في عنصر منه.
- إثراء المكتبة القانونية بدراسة متخصصة في مجال الضبط الإداري العمراني.

الدراسات السابقة:

نظرا لأهمية موضوع البناء والتعمير فقد تناولته بالدارسة بعض الدراسات من بينها

نذكر:

رسائل الدكتوراه:

- عبد الرحمان عزوي، "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق الجزائر، 2007-2008.

- عربي باي يزيد، "إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير"، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق باتنة، 2015-2016.

مقالات:

- عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 03، 2013.

- محمد الهادي لعروق، "التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية"، مخبر المغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، جامعة منتوري، قسنطينة، جانفي 2008.

صعوبات البحث:

- قلة المراجع المتخصصة في موضوع الدراسة.

خطة البحث:

تماشيا مع مضمون الإشكالية وأهداف الدراسة فقد قسمنا الدراسة إلى فصلين:

**الفصل الأول: آليات الضبط الإداري العمراني لرئيس المجلس الشعبي البلدي.**

المبحث الأول: ماهية الضبط الإداري العمراني.

المبحث الثاني: تنظيم البناء في إطار قانون التعمير.

**الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني.**

المبحث الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني من خلال آليات التعمير.

المبحث الثاني: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني من خلال آليات الرقابة العمرانية.

# الفصل الأول

## آليات الضبط الإداري العمراني لرئيس المجلس الشعبي البلدي

المبحث الأول: ماهية الضبط الإداري العمراني.

المبحث الثاني: تنظيم البناء في إطار قانون التعمير.

يحتل العقار مكانة بارزة في حياتنا الاقتصادية والاجتماعية، لذلك نجد تملكه غاية كل مواطن، وتعتبر الجزائر من بين الدول التي تسعى دائما إلى تنظيمه نظرا لدورها المهم في الطابع الجمالي للمدينة الذي يعكس مظهرها ويبين مدى تطورها وتحضر الأفراد الموجودين فيها، وبغية فرض رقابة على حركتها، فنجد الكثير من العقارات لا تخضع للمواصفات والشروط والوثائق الضرورية لحمايتها ومراقبة حركتها، وأمام تزايد آثار المشكلة العمرانية على أمن المواطنين وصحتهم وسلامتهم؛ وتفاقمها على البيئة وعلى المظهر الجمالي للمدن وعلى العقار الفلاحي والسياحي من خلال التشوه الكبير الذي أصبح يميز المدن الجزائرية، فضلا عن انتشار البناء في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية وبجوار الأماكن المعرضة للخطر الزلزالي والانجراف والخطر الصناعي على حساب اختفاء المساحات الخضراء، زيادة إلى جانب إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة والمحيط وفي الأماكن العمرانية كل ذلك أدى إلى البحث عن ضابط صارم يقوم بدور الدرع الحامي للقيم والمصالح العليا للدولة، ومن ثمّ تمّ استعارة مضمون فكرة النظام العام ليكون الأداة القانونية في الضبط العمراني كحد على سلطان الإرادة في استعمال واستغلال الحق في السكن؛ وفي تنظيم اقتنائه وتداوله.

وفي خضم كل هذا؛ تدخل المشرع بالقانون 90-29<sup>1</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير وبالنصوص التطبيقية له لأجل الحفاظ على النظام العام العمراني، مخولا رئيس المجلس الشعبي البلدي على المستوى المحلي سلطات واسعة ومختلفة في إطار سلطات الضبط الإداري بنوعيه العام والخاص<sup>2</sup>.

ومن هذا المنطلق قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين اثنين: تم التطرق في المبحث الأول إلى ماهية الضبط الإداري العمراني، في حين تم التطرق في المبحث الثاني إلى تنظيم البناء في إطار قانون التعمير.

<sup>1</sup> القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر عدد 51، لسنة 2004.

<sup>2</sup> سعد صليلع، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد 06، 2010، ص01.



### المبحث الأول: ماهية الضبط الإداري العمراني:

إن الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال حماية النظام العام العمراني تبقى سارية المفعول ومرتزمنة مع الانطلاق في الإشغال وإلى غاية الانتهاء منها، ومن ثم تعد الرقابة العمرانية من أصعب العمليات وأعقد المشكلات العمرانية، ورغم ذلك تبقى كحاجة ضرورية لضمان إلزامية القانون وقد خول المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات واسعة في هذا المجال تتجلى قبل البناء وأثناءه وبعده وهذا لإيجاد توازن بين مختلف وظائف الأراضي فيما بينها، وبين أنماط البناء، والأنشطة المتنوعة من خلال ضبط توقعات التعمير وقواعده وتحديد الشروط التي تسمح بحماية ووقاية النشاطات الفلاحية، وتعيين المساحات الخاصة بالنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة، إضافة إلى تحديد البنايات المخصصة للتجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمات والنشاطات والمساكن.

### المطلب الأول: مفهوم الضبط الإداري العمراني:

يعد الضبط الإداري العمراني من أهم وظائف الإدارة العامة بما فيها البلدية باعتبارها اللبنة الأولى للدولة، حيث يتجسد في مراقبة وتنظيم النشاط الفردي في مجال العمران، عن طريق فرض القيود والضوابط على حريات الأفراد بهدف حماية النظام العام العمراني<sup>1</sup>. فمن حق سلطات الضبط الإداري العمراني أن تفرض على الأفراد قيودا تحد بها من حرياتهم ونشاطاتهم العمرانية، وذلك من خلال ما تصدره من إجراءات وتدابير سواء كانت عامة أو فردية لضمان تنظيم النشاط العمراني، وسلامة المجتمع ووقايته من كل أشكال البناء العشوائي وفوضى التعمير، قبل وقوعها، أو منع تفاقمها، أو وقفها عند وقوعها.

<sup>1</sup> المادة 94 الفقرة 01 و05 من القانون 10-11 المؤرخ في 2011/06/22، المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، لسنة 2011.

الفرع الأول: تعريف الضبط الإداري العمراني وخصائصه:

أولاً: تعريف الضبط الإداري العمراني:

عرف البعض الضبط الإداري العمراني بأنه: "تقييد حق الملكية بتراخيص أعمال البناء بغرض تحقيق أهداف النظام العام المتضمن في قواعد العمران تجسيدا للتوازن بين حاجات الأفراد المختلفة للبناء من جهة والمحافظة على البيئة والاستغلال العقلاني للعقار من جهة ثانية"<sup>1</sup>.

وعرفه د. أحمد محيو بقوله: "الضبط الإداري في مجال العمران هو إحدى صور الضبط الإداري بمفهومه الوظيفي الذي يعني مجموع نشاطات السلطات الإدارية وتدخلاتها لحفظ النظام العام من خلال تقييد حريات الأشخاص"<sup>2</sup>.

ومن هنا ترتبط قواعد الضبط الإداري العمراني بفكرة المصلحة العامة التي لا يمكن للأفراد الاتفاق على مخالفتها، ومن ثم فإن انتهاك قواعد العمران - في مجال البناء - يولد المسؤولية للمخالفين باعتبارها مخالفات يعاقب عليها، وهذا لاعتبارها قواعد قانونية وجوهرية أمره ونهاية لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وعليه فإن الإدارة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتدخل مباشرة بقرارات إدارية، حفاظا على النظام العام في مجال العمران فالضبط الإداري العمراني يستهدف احترام قواعد العمران بموجب قرارات وتراخيص وشهادات عمرانية.

ثانياً: خصائص الضبط الإداري العمراني:

### 1. خاصية الانفراد:

ونعني بها أن الإدارة البلدية وتحديدًا رئيس المجلس الشعبي البلدي، حينما يباشر الإجراء المناسب للمحافظة على النظام العام في مجال العمران، من خلال اتخاذ قرارات إدارية، إنما يقوم بذلك في إطار القانون وبإرادته المنفردة، لذلك فإن الأفراد المعنيين

<sup>1</sup> عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص49.

<sup>2</sup> أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، تر: محمد عرب صاصيلا، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1979، ص399.

بالقرارات ليس لهم أي إرادة في إنشائها، وهي صفة ملازمة للقرار الإداري الذي تعتبر الرخص العمرانية صوراً له<sup>1</sup>.

### 2. خاصية الوقاية:

إن نشاط الضبط الإداري في مجال العمران، من خلال منح الرخص<sup>2</sup> الخاصة بالتعمير واتخاذ القرارات المستعجلة في الحالات المستوجبة لذلك، إنما يهدف إلى استباق الأخطار التي تقوم بمناسبة أشغال التعمير، وكذا تجنب الآثار التي تنتج عن الكوارث الطبيعية، وعدم احترام المقاييس في مجال العمران، والتي تمس جميعها بحياة الأفراد بما يضمن تحقيق أهداف الضبط الإداري في هذا المجال.

كما أن البنايات القديمة المتداعية والتي تشكل خطورة كبرى على حياة الأفراد تستدعي تدخل الدولة من خلال رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً لها على مستوى إقليم البلدية، لاتخاذ الإجراء المناسب من خلال قرار الهدم، تقادياً للحوادث التي لا يمكن جبر آثارها<sup>3</sup>.

### 3. خاصية التقدير - التقييد:

الضبط الإداري في مجال العمران يتنوع بين سلطة التقدير وسلطة التقييد، باعتبار أن المشرع حينما يضع القواعد القانونية فهو لا يستطيع أن يلم بكل الحالات والأوضاع ففي حالاً يترك المشرع التقدير للإدارة في اتخاذ القرار المناسب، كما في حالة القرارات المستعجلة بالهدم للسكنات الآيلة للسقوط، والتي تشكل خطراً على الأفراد، فلإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي تقدير الأوضاع في هذه الحالة ومدى الخطر الذي تشكله على حياة الأفراد، وهذه السلطة التقديرية ليست في منأى كلية عن رقابة القاضي الإداري وإنما تقتصر رقابته على مدى صحة التكييف القانوني لهذه الوقائع، لأن دولة القانون تفرض خضوع كل القرارات الإدارية لرقابة القضاء، حتى لا يتم استغلال السلطة التقديرية في المساس بحريات الأفراد وحقوقهم<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص50.

<sup>2</sup> الرخص الإدارية العمرانية هي قرار إداري ينطبق عليه أركان وخصائص القرار الإداري.

<sup>3</sup> عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص372.

<sup>4</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص51.

#### 4. خاصية التداخل:

إن الضبط الإداري العمراني هو حالة تداخل بين الضبط التشريعي والضبط الإداري المحض، فالقانون تشريعا وتنظيما وضع القيود على حق الملكية، من خلال الرخص على أشغال التعمير، والإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى جانب جهات أخرى تتولى تنفيذ هذا القانون، وفقا لما حدد لها من سلطة مقيدة أو تقديرية حسب الحالة كما تم ذكره، وبذلك فالضبط الإداري العمراني لا هو ضبط تشريعي محض، ولا ضبط إداري خالص<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: وسائل الضبط الإداري العمراني وأهدافه:

أولا: وسائل الضبط الإداري العمراني:

##### 1. المخططات العمرانية<sup>2</sup>:

إن السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العمران من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقتضي وجود مرجعية تطبيقية لهذه المقاييس والتعليمات مستمدة من مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية ذات العلاقة بهذا المجال، يرجع إليها رئيس المجلس الشعبي البلدي حين اتخاذ القرارات الإدارية في مجال الرخص والشهادات العمرانية.

لذلك ألزم المشرع البلدية بأن تتزود بكل وسائل التعمير، المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، والتي نص عليها أساسا قانون التهيئة والتعمير<sup>3</sup> - وقبله قانون التوجيه العقاري<sup>4</sup> - وهي المخططات العمرانية باعتبارها أداة قانونية مرجعية للضبط الإداري العمراني أو اعتماد القواعد العامة للتعمير في حال غياب هذه المخططات وهو أمر وارد خلال مرحلة تحضير هذه المخططات.

<sup>1</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص53.

<sup>2</sup> أنظر المادة 10 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 24، نفس المرجع.

<sup>4</sup> القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 الصادرة في 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر عدد 55، الصادرة في 27/09/1995.

## 2. القرارات الإدارية الفردية العمرانية:

باعتبار أن الضبط الإداري إجمالاً، ومنه العمراني يتميز بالانفراد، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمارسه من خلال إصدار القرارات الإدارية، سواء في الحالة العادية التي تتخذ فيها هذه القرارات صور الرخص والشهادات العمرانية، أو قرارات إدارية بالهدم في حال الاستعجال، لمواجهة وضعية البناءات التي تهدد حياة الأفراد.

إن القرارات الإدارية العمرانية تعتبر الوسيلة الأهم في منظومة الضبط الإداري العمراني، الذي يمارسه رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقاً للصلاحيات الممنوحة له قانوناً ذلك أنها الأداة القانونية التي يجسد من خلالها رئيس المجلس الشعبي البلدي، أحكام المخططات العمرانية التي أقرتها البلدية بالموافقة على ما يتطابق مع أحكام هذه المخططات ورفض ما يتعارض مع أحكامها.

## 3. الشرطة البلدية:

نص قانون البلدية على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمارس صلاحياته الخاصة بالأمن على هيئة الشرطة البلدية<sup>1</sup>، التي يحدد صلاحياتها التنظيم، ورغم أن النص يوحي بأن هذا السلك مكلف فقط بالجانب الأمني، إلا أن القانون ذاته نص على استعانة رئيس المجلس الشعبي البلدي بالشرطة البلدية، وقوات الشرطة، والدرك الوطني لتحقيق مجموعة من الأهداف، منها السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير<sup>2</sup>.

وبعد قانون البلدية تم إنشاء سلك الشرطة البلدية، حيث نص قانونه على القيام بمهام شرطة الصيد والتعمير، وتلك التابعة للأماكن الغابية. كما نص على تكليف هذا السلك بهدم المنشآت الآيلة للانهيار أو ترميمها إلا أن هذا النص المتعلق بالشرطة البلدية لم يعرف طريقاً إلى التطبيق في الواقع العملي رغم حالة الفراغ القائمة حينذاك بسبب حل سلك أعوان الشرطة البلدية الذي كان قائماً سابقاً<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 93 من القانون 11-10، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 95 الفقرة 02، نفس المرجع.

<sup>3</sup> بلعباس بلعباس، دور وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي في القانون، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2003، ص 87.

إن تمكين رئيس المجلس الشعبي البلدي من الاستعانة بقوات الشرطة، أو الدرك الوطني، المختصة إقليمياً عند الحاجة حسب ما يحدده التنظيم، بغرض إلزام الأفراد باحترام قواعد التعمير، تعتبر آلية فعالة للحد من المساس بقواعد التعمير.

### ثانياً: أهداف الضبط الإداري العمراني:

تبرز أهمية الضبط الإداري العمراني من خلال الوقوف على حجم الأضرار المترتبة على الإخلال بالنظام العام العمراني، فهو ليس مجرد قواعد قانونية ضابطة لممارسة نشاط عمراني بناءً وتشيداً أو ترميماً وإنما هو أبعد من ذلك بكثير يشهد ذلك جسامة الآثار التي يخلفها العمران في حالة عدم أخذ الاحتياطات اللازمة المتعلقة بطبيعة الأرض محل البناء ومدى ربطها بشبكات الصرف الصحي فضلاً عن احترام قوانين التهيئة العمرانية في مجال احترام المسافة بين البناء الطرق العمومية وبين البناء عن خط السكك الحديدية والمطارات والأودية والمصانع؛ فضلاً عن الآثار الاقتصادية الناتجة عن التوسع على حساب الأراضي الزراعية الخصبة والمواقع الحساسة ذات الطابع السياحي التي تمثل ثروة مستمرة للأجيال القادمة.

وفيما يلي تتجلى أهداف الضبط الإداري العمراني:

#### 1. الحفاظ على النظام العام العمراني:

◆ **حماية الأمن العام:** يقصد بالأمن العام عموماً توفير الأمان والحماية لأرواح السكان وأموالهم وأعراضهم من أي اعتداء عن طريق قواعد ضابطة لسلوك الأفراد ونشاطاتهم، ولهذه المنظومة سلطة الأمر والنهي المصحوبة بجزاء لتحقيق المصلحة العامة، ووسيلة الدولة في ذلك هو تشريع القانون وتسخير الوسائل المشروعة في تنفيذه<sup>1</sup>. وتشتمل حماية الأمن العام في مجال العمران اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية أفراد المجتمع من الاضطرابات والكوارث الطبيعية كالزلازل والبراكين والفيضانات والحرائق وانهيارات المباني القديمة الآيلة للسقوط والمباني الحديثة المخالفة للمواصفات الهندسية مما يتطلب سرعة التدخل من طرف سلطة الضبط الإداري المختصة لإزالة وهدم كل

<sup>1</sup> عليان بوزيان، النظام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، 27-28 فيفري 2012، جامعة ورقلة، ص 19-28.

المبنى أو جزء منه إذ يمثل حق الفرد في الأمن العام والأمان النفسي للمواطن في سكنه ومبناه، هدفا تقليديا للضبط الإداري لارتباطه الوثيق باستقرار المجتمع.

♦ **حماية الصحة العامة:** إن مجال حماية الصحة العامة في المباني، قد اتسع مفهومه ليشمل تخطيط المدن من خلال الموافقة المسبقة للسلطات المحلية التي تمنح رخص البناء ومن خلال التجهيزات الصحية للمساكن الخاصة والأماكن العامة كالمدارس وسلامة التصميم والتنفيذ لمبانيها من أجل سلامة القاطنين بها، وتختلف هذه الشروط والمواصفات الصحية بحسب تعلقها بأبنية السكن النموذجي أو السكن الخاص أو السكن الاستثماري أو بالمناطق الصناعية أو بالمجمعات السكنية والتجارية<sup>1</sup>.

♦ **حماية السكنية العامة:** يقصد بها المحافظة على الهدوء ومنع الضوضاء داخل المناطق السكنية وفي الطرق العامة، ذلك أن بعض الحوادث لا تمس في ذاتها النظام العام بشكل مباشر، إلا أنها حين تتجاوز حدودا معينة تتسبب في مضايقات على درجة من الجسامة للأفراد تستدعي تدخل الإدارة لمنعها، فحفاظا على السكنية العامة في المجال العمراني تقوم الإدارة بتخصيص أماكن للأسواق العامة الكبرى والمحلات العمومية المفتوحة والمعارض الدورية والأسواق الأسبوعية أو المنشآت الصناعية والمطارات بعيدا عن المناطق السكنية للمحافظة على الهدوء فيها<sup>2</sup>.

## 2. الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة "جمال ورونق المدينة":

يعتبر المظهر الجمالي<sup>3</sup> للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته، فهو انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

حيث أكد المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنظيمية من خلال قواعد قانونية ملزمة على وجوب المحافظة على انجاز الأعمال المعمارية حفاظا على المحيط أو تحسينه والحرص على الاهتمام بالمظهر الخارجي للبنىات المعدنية بالمطابقة

<sup>1</sup> سليمان هندون، سلطات الضبط في الإدارة الجزائرية، إدارة ومالية، مذكرة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 1، 2013-2014، ص 87.

<sup>2</sup> سليمان هندون، نفس المرجع، ص 89.

<sup>3</sup> أنظر المادة 94 فقرة 11 من القانون 10-11، المرجع السابق.

أو الإتمام، وينبغي للسلطات المختصة بمنح وتسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة أن تتأكد من مدى احترام هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير، كما يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في انجاز بناء أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد ومهندس مدني لانجاز المشروع طبقا لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها. ويمثل الجانب الجمالي للمدينة أحد الأهداف التي يرمي إليها كل من المشرع والسلطة التنظيمية:

- إذ يقوم على فكرة انجاز البنايات وإتمامها بمواصفات مطابقة للقواعد القانونية والفنية الهندسية المعمول بها ولقرارات الترخيص بالبناء.
  - وضع حد لحالة عدم إتمام البنايات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات والمساحات العمومية المعلن عنها كمواقع ذات الأولوية.
  - تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبنية قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني وتهيئته بانسجام.
- 3. الحفاظ على النظام العام التوجيهي:**

يجب أن تتجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة. مما يعني وجود احترام أدوات التعمير المعدة لكل بلدية بما يضمن تحقيق التنمية المستدامة<sup>1</sup>، حيث يشارك المجلس الشعبي البلدي في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وتنفيذه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ومن ثم فان رئيس البلدية مكلف بالرقابة الصارمة في مجال احترام النظام العام التوجيهي من خلال السهر على احترام قوانين التعمير وفقا للأدوات المعدة له، حيث تتولى البلدية:

- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.
- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن.

- السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 107 من القانون 10-11، المرجع السابق.



#### 4. الحفاظ على النظام العام البيئي<sup>1</sup>:

حيث لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص والمسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ولاسيما منها التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة والتي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن، حيث يسهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء، ولاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية.

وكذلك يقتضي إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي البلدي باستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة، فضلا عن اشتراط شهادة دراسة موجز التأثير على البيئة في كل مشاريع التنمية.

#### 5. الحفاظ على النظام العام الثقافي والحضاري<sup>2</sup>:

في إطار حماية التراث المعماري والطابع التاريخي والمحافظة على التراث الثقافي وحمائته تسهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة على المحافظة وحماية الأملاك العقارية الثقافية والحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية.

#### 6. الحفاظ على النظام العام المستدام:

من خلال تهيئة الإقليم بما لا يهضم حقوق الأجيال اللاحقة ولا يمس بمبدأ المساواة في اقتناء السكن ومن ثم تهدف سياسة المدينة إلى تحقيق التنمية المستدامة بصفتها إطارا متكاملا متعدد الأبعاد والقطاعات والأطراف<sup>3</sup>، فضلا عن تصحيح الاختلالات الحضرية وإعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتحديثه والمحافظة على التراث الثقافي والتاريخي والمحافظة على المساحات الخضراء.

<sup>1</sup> أنظر المواد 31، 94، 109، 114 من القانون 10-11، المرجع السابق.

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

<sup>3</sup> أنظر المادة 07 من القانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 يتضمن قانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 15، المؤرخة في 2006/03/12.

**المطلب الثاني: الإطار القانوني للضبط الإداري العمراني:**

بعد الاستقلال سجل عجز القوانين السارية والموروثة عن الاستعمار من الوقوف أمام تفاقم أزمت السكن وتدهور النسيج الحضري مما أدى إلى عجز التجهيزات والمرافق عن سد حاجيات السكان النازحين إلى المدن وارتفاع عددهم، مما أوجب على الدولة مواجهة هذه المشاكل وذلك بالقيام بعدة إصلاحات من بينها إصدار قانون البلدية الذي جاء بالمخططات التوجيهية والمؤقتة إلى جانب العديد من التشريعات العمرانية والتي لم تتماش مع متطلبات التنمية الحقيقية، واستمر الوضع إلى غاية التسعينات حيث جمعت القوانين التي تضبط العمران في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مدعوما ومتكاملا مع قوانين أخرى دون أن ننسى القوانين المعدلة له والتي جاءت في كل فترة دعت الضرورة لذلك. وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أعطى إطارا شرعيا وقانونيا للتخطيط العمراني منذ 1990 إلى يومنا هذا.

**الفرع الأول: تقنين قواعد التهيئة والتعمير:**

**أولا: المنظومة القانونية للتهيئة والتعمير منذ الاستقلال:**

بعد الاستقلال مباشرة وأمام القوانين الموروثة عن الاستعمار الفرنسي وما خلفه من فراغ قانوني، شهدت الجزائر حركة عمرانية عشوائية وفوضوية وتدهورا في النسيج الحضري حيث أدى عدم التحكم في قواعد البناء وعدم احترام المقاييس والشروط المطلوبة، ظهور أحياء ومدن وبنائات ومنشآت تفتقر لأدنى قواعد العمران، نتيجة عدم تهيئة الطرق والممرات العمومية، والفوضى العارمة في أساليب توصيل الماء والكهرباء وانعدام قنوات الصرف الصحي، والاعتداء على المساحات الخضراء والمواقع الطبيعية والحضرية والأوساط والفضاءات الطبيعية، ونتيجة لكل هذا كان لزاما على الدولة الجزائرية القيام بعدة إصلاحات من بينها:

- صدور أول نص تشريعي في مجال التعمير وهو الأمر 75-67<sup>1</sup> المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء: هدفه تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري.

<sup>1</sup> ج ر عدد 83، لسنة 1975.

▪ تنظيم ظاهرة النمو الديمغرافي والتوسع العمراني الكبير والبناء الفوضوي في أطراف المدن حيث صدر:

- 1- القانون 82-02<sup>1</sup> المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي هدفه احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.
- 2- القانون 83-03<sup>2</sup> المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة، هدفه تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.

▪ تعيين قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بصدور الأمر 85-01<sup>3</sup> المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها. وهدفه تحديد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون إلا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الأراضي العقارية من بيع أو استغلال.

▪ تنظيم المجال العمراني بصدور القانون 87-03<sup>4</sup> المؤرخ في 1987/01/27 والمتعلق بالتهيئة العمرانية، يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته، إلا أنه لم يتبع بالنصوص التطبيقية.

▪ إلى جانب إصدار قانون البلدية الذي جاء بالمخططات التوجيهية والمؤقتة.

**ثانيا: ضبط قواعد النشاط العمراني وتقنين قواعد التهيئة والتعمير:**

ورغم الإصلاحات التي قامت بها الدولة من أجل إنعاش النشاط العمراني إلا أن جلها استعجاله تفتقد إلى تشريع عمراني محكم<sup>5</sup>، واستمر الوضع كذلك حتى مطلع التسعينات أين تبني المشرع الجزائري سياسة جديدة من شأنها تفادي النقائص الواردة في التشريعات السابقة لضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني تماشيا والإصلاحات

<sup>1</sup> ج ر عدد 06 لسنة 1982.

<sup>2</sup> ج ر عدد 60 لسنة 1983.

<sup>3</sup> ج ر عدد 34 لسنة 1985.

<sup>4</sup> ج ر عدد 05 لسنة 1987.

<sup>5</sup> عبد العزيز عقاقية، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر، مدينة باتنة نموذجا، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص19.

التي جاء بها دستور 1989، ملغيا بذلك الأدوات المعمول بها قبل 1990<sup>1</sup>، حيث صدر قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، وهو نقطة تحول وقطعية مع المرحلة السابقة هدفه تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات. وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أعطى إطارا شرعيا وقانونيا للتخطيط العمراني منذ 1990 إلى يومنا هذا.

### 1. ضرورة تعديل قانون التهيئة والتعمير 90-29:

عرفت الجزائر كوارث طبيعية من بينها فيضانات العاصمة سنة 2001 و زلزال بومرداس سنة 2003، وما خلفته من خسائر معتبرة عن قصور التخطيط العمراني المتبع، وهشاشة البنايات وضعف المنظومة العمرانية المعمول بها، فكان لزاما على المشرع إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن قوانين التهيئة والتعمير، فعدل القانون 90-29 بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004.

وتبعا لذلك تم تعزيز القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأدوات التعمير بدور المهندس المدني عند إنجاز الدراسة التقنية للبنايات الخاصة في إطار عقد تسيير المشروع، حيث تم تعديل أحكام قانون التهيئة والتعمير الواردة على أدوات التهيئة والتعمير فأضاف إلى المادة 04 المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية وشروط البناء عليها، وفرض في هذه الحالة إلزامية أن تعد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع، كما أنه ألزم كلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والإطلاع على وثائقها واستبدال في ظلها الجهاز

<sup>1</sup> مزوري كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص52.

المخول بضبط مخالفات التعمير المنصوص عليه بالمرسوم التشريعي 94-07<sup>1</sup> بشرطة خاصة تدعى شرطة التعمير تتولى ضبط المخالفات التي من بين ما ينجر عليها هدم البناء المشيد بدون رخصة فورا بقرار رئيس البلدية، فضلا عن تكميم نص المادة 76 المتعلقة بكيفية ضبط مخالفات التعمير بالمواد 76 مكرر؛ 67 مكرر 1؛ 2؛ 3؛ 4؛ 5؛ بهدف قمع كل أشكال التعمير المخالفة للتنظيم كترجمة لتفعيل النظام العام العمراني تحت الرقابة الصارمة.

## 2. النصوص التنظيمية لقانون التهيئة والتعمير:

أما عن النصوص التنظيمية لقانون التهيئة والتعمير فنوجزها حسب ترتيبها كما يلي:

- ◆ المرسوم التنفيذي 91-175<sup>2</sup> المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء: يضع هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام وشروط خاصة يضاف إليها ما جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 يتعلّق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية.

- ◆ المرسوم التنفيذي 91-176<sup>3</sup> المؤرخ في 08-05-1991 الذي يحدّد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الملغى بالمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- ◆ المرسوم التنفيذي 91-177<sup>4</sup> المؤرخ في 28/05/1991 يحدّد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه: يحدد هذا المرسوم التوجهات

<sup>1</sup> ج ر عدد 32، لسنة 1994.

<sup>2</sup> ج ر عدد 26، لسنة 1991.

<sup>3</sup> ج ر عدد 26، لسنة 1991.

<sup>4</sup> ج ر عدد 26، لسنة 1991.

- الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.
- ◆ المرسوم التنفيذي 91-178<sup>1</sup> المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
  - ◆ وأخيرا المرسوم التنفيذي 15-19<sup>2</sup> المؤرخ في 25/01/2015 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها الذي ألغى المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 08-05-1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

### الفرع الثاني: مفهوم قانون التهيئة والتعمير:

#### أولا: التعريف بقانون التهيئة والتعمير:

قانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري الصادر بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05<sup>3</sup> هو قانون موضوعي أو خاص نوعي ومتخصص يعني بمعالجة وضبط أحد المجالات المحورية في الدولة الحديثة ويتعلق الأمر بالتخطيط والإعمار الإقليمي بالدولة تتمثل وظيفته الأساسية في التأطير القانوني لأحد أهم وأخطر موضوعات الضبط الإداري والصلاحيات المعترف بها لسلطة الضبط الإداري ألا وهي سلطتها في مجال تنظيم البناء والعمران في الدولة، لما لذلك من علاقة مباشرة بأحد الحقوق المادية المعترف بها للأفراد منذ القدم ألا وهو حق الملكية المعترف بها دستوريا<sup>4</sup>، وفي القانون المتخصص في تنظيم حق الملكية وهو القانون المدني، ويرتبط الوضع هنا تحديدا بالملكية العقارية وأكثر تحديدا بالحق في البناء على العقار المملوك أو للفرد سيطرة قانونية عليه تمكن من استعماله واستغلاله في الأغراض التي تخدم مصالحه المشروعة.

<sup>1</sup> ج ر عدد 26، لسنة 1991.

<sup>2</sup> ج ر عدد 04، لسنة 2015.

<sup>3</sup> ج ر عدد 51 لسنة 2004، المستدركة ب ج ر عدد 71، لسنة 2004.

<sup>4</sup> أنظر المادة 64 الفقرة 01 من دستور 1996 المعدل والمتمم، ج ر عدد 76، المؤرخة في 1996/12/08.

ومن التعريفات والأفكار التي قيلت في تعريف قانون التهيئة والتعمير وتحديد مفهومه، نذكر:

قانون التهيئة والتعمير فرع جديد من فروع القانون الإداري وموضوعاته يمكن أن نطلق عليه مبدئياً القانون الإداري العمراني<sup>1</sup>، فهو إذا قانون يتضمن مجموعة القواعد القانونية التي تشمل أو تجمع الحيز المكاني في إقليم معين (البلدية، الولاية...) بما يحقق الصالح العام.

كما يمكن تعريفه بأنه: "مجموعة القواعد القانونية والمؤسسات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتنمية الحضاريتين فهو قانون يهدف إذا إلى إيجاد التأطير المادي والنظامي للمدينة (قانون المدينة)، وبعبارة أخرى هو قانون يهدف إلى التكفل بإيجاد التأطير القانوني لاستعمال العقار وذلك عبر الآليات أو الترتيبات المتمثلة في وجوب إتقان أعمال البناء المراد انجازها واتساقها مع الأصول الفنية والمواصفات العامة للعمران والبناء وبيان وتحديد الإجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية ثم إحكام الرقابة على تنفيذ العملية العمرانية من قبل سلطات الضبط الإداري".

وعليه، فإن قوانين المباني والعمران ما هي إلا فرع حديث من فروع القانون الإداري يتضمن مجموعة القواعد القانونية المتصلة بتنظيم استخدام حيز المكان في أقاليم البلدان بما يحقق الصالح العام، وإن كانت قوانين حديثة النشأة في فرنسا إلا أنها ذات طابع إداري لا عقابي أو أنها ذات طبيعة تنظيمية إدارية لكونها تنظم علاقة الإدارة بمالك العقار وتحدد الإجراءات الواجب اتخاذها لإتمام عملية البناء<sup>2</sup>.

### ثانياً: خصائص قانون التهيئة والتعمير:

يتميز قانون التهيئة والتعمير بجملة من الخصائص نوردتها فيما يلي:

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير موجهة لطلبة الماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، دفعة 2010-2011، ص 09.

<sup>2</sup> السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص 23.

♦ **من حيث المصدر:** يجد مصدره الأول في العملية التشريعية ولكنها من نوع خاص بحيث يتم التشريع على دفعات وبقوانين نوعية خاصة على رأسها الدستور ثم قانون التوجيه العقاري المصدر الأم وأخيرا قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية.

♦ **من حيث التخصص:** يعد فرع قانون التهيئة والتعمير تخصصا قانونيا حديثا إذا قورن بغيره من فروع القانون الأخرى فقد ارتبط بشكل وثيق مع مواجهة ظاهرة التصنيع التي شهدتها المجتمعات البشرية المعاصرة والتي كان من بين أهم انعكاساتها السلبية على نظام العمران وتهيئة الإقليم وإفراغ الأرياف من سكانها والهجرة نحو المدن طلبا لفرص أحسن للعيش مما ينجم عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن، الأمر الذي دعا إلى التفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة لدرجة أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبر عنها بـ"سياسة التهيئة والتعمير" لتكون أعمال البناء ذاتها مسألة تقنية تجسد منهاجا سياسيا واقتصاديا وقانونيا لتنظيم البلاد<sup>1</sup>.

♦ **من حيث الطبيعة:** الأصل في قانون التهيئة والتعمير، أنه ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية، ذلك أن الإنسان مكلف بتعمير الأرض بالبناء عليها واستعمال واستغلال عقاره في الغرض الذي يشاء والكيفية التي يشاء أيضا، فالأصل العام حرية الفرد داخل الجماعة وحرية الجماعة عن طريق حرية الفرد.

♦ **من حيث الشمولية وتجزئة أو توحيد أحكامه:** تجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري قد جمع سنة 1990 كلا من موضوع التهيئة والتعمير والبناء في موضوع لقانون واحد وبالنتيجة تجمع موضوعات كل من قانون التنظيم العمراني وقانون البناء في قانون واحد سماه "قانون التهيئة والتعمير" الصادر بموجب القانون رقم 90-29 لسنة 1990 وهو القانون المرجعي في دراستنا هذه بالإضافة إلى المراسيم المطبقة له.

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص18.



المبحث الثاني: تنظيم البناء في إطار قانون التعمير:

إن التحكم في المجال العمراني بغية تنظيمه وتوجيهه عن طريق فرض احترام مقاييس وشروط قانونية، يفترض وجود مرجعية قانونية تستند إليها الإدارة عند تدخلها في هذا المجال، لذلك تعتبر أدوات التعمير، مرجعية قانونية لتنظيم البناء، وأداة أساسية لاستغلال الأراضي وضمان حسن استعمالها على المدى القريب والبعيد، وتهدف الإدارة من خلالها ضبط مختلف النشاطات العمرانية، محاولة التنسيق بين هذه الأدوات التي حددها المشرع في "المخطط التوجيهي للتعمير" و"مخطط شغل الأراضي"<sup>1</sup>.

وبعد إعداد أدوات التعمير، تأتي الوسائل المجسدة لمضمونها والمتمثلة في عقود التعمير (الرخص والشهادات) التي تصدرها الإدارة، بما فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي، عن شكل قرارات إدارية بعد الرجوع إلى الإطار المرجعي المتمثل في أدوات التعمير (المخططات العمرانية)، أو اعتماد القواعد العامة في حال غياب هذه الأدوات. ومن هنا سنخصص (المطلب الأول) لتنظيم البناء في إطار القواعد العامة وأدوات التعمير و(المطلب الثاني) لتنظيمه في إطار عقود التعمير.

المطلب الأول: تنظيم البناء في إطار القواعد العامة وأدوات التعمير:<sup>2</sup>

باستقراء أحكام قانون التهيئة والتعمير 90-29 نجده نظم وكفل جوانب متعلقة بالعمران حيث وضع قواعد ومخططات فعالة وملائمة أطلق عليها أدوات التعمير، تلزم كل الأطراف باحترامها، ومن خلالها يتم عقلنة استعمالات المجالات الحضرية وحماية المناطق الفلاحية والطبيعية وتلبي وتسد حاجات السكان الخدماتية بما فيها من سكن لائق تحترم في إنجازها الإجراءات التي تقرها التشريعات الوطنية، لذا تعتبر أدوات التعمير تلك الآليات التي أنيطت بأجهزة إدارية من بينها رئيس المجلس الشعبي البلدي، لتحديد التوجهات الأساسية للتعمير، ولذا سندرس أولاً: القواعد العامة للتعمير، ونتطرق ثانياً إلى: المخططات العمرانية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 10 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 02، نفس المرجع.

الفرع الأول: القواعد العامة للتعemير:

أولاً: القواعد العامة للتعemير في غياب المخططات العمرانية:

في غياب المخططات العمرانية التي تعتبر الإطار المرجعي لعمليات التعemير حدد المشرع قواعد عامة تحكم عمليات التعemير، يرجع إليها رئيس المجلس الشعبي البلدي حين إصداره الرخص والشهادات العمرانية وهي مجموعة القواعد المنضمة لعملية البناء على كامل الإقليم الجزائري المطبقة عليه عند غياب أدوات التعemير<sup>1</sup>، تتكفل هذه القواعد بتحديد الشروط التي تتوافر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء<sup>2</sup>، وهي تتميز بانتقال عملية رقابة تطبيقها من المستوى المحلي إلى المستوى المركزي عند منح عقود التعemير كما أنها هي الأخرى قواعد نافذة قابلة للمعارضة بها أمام الغير، لكن أحكامها تسمح للإدارة برفض رخصة البناء بدلاً من منحها لانكماش حق البناء عند غياب أدوات التعemير، تتدخل هذه القواعد القانونية في ضبط حقوق البناء على الأرض ويمكن تقسيمها إلى أربعة طوائف وهي:

1. مجموعة القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه:

هي القواعد المحددة بالمواد من 01 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 91-175 التي تسمح للإدارة برفض رخصة البناء أو منحها بشروط خاصة بغرض حماية الصحة والأمن العموميين إذا كانت البناءات المزمع إنجازها تمس بعنصر النظام العام المتمثل في السلامة والأمن العموميين بسبب موقع إنشائها<sup>3</sup>، غير الموصول بالطرق أو بالشبكات الأساسية أو تلك التي تشكل خطراً عند النفاذ إليها<sup>4</sup>، أو بغرض حماية المحميات الطبيعية والتراث الإيكولوجي والثقافي<sup>5</sup>، أو لأسباب تتعلق بحماية الاقتصاد عندما يتعلق بتمويل

<sup>1</sup> أنظر المادة 03 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26 لسنة 1991.

<sup>3</sup> المواد 03 و10، نفس المرجع.

<sup>4</sup> المواد 08، 09، نفس المرجع.

<sup>5</sup> المواد 05، 07، 20، نفس المرجع.

التجهيزات الجديدة اللازمة مع مشروع البناء<sup>1</sup>، أو أن هذه القواعد ترمي إلى حماية توجيهات مخططات تهيئة الإقليم<sup>2</sup>.

## 2. مجموعة من القواعد تتعلق بإنشاء وحجم البناءات:

هي ذلك الصنف من القواعد المحدد بالمواد من 21 إلى 25 من المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يهدف إلى ضمان حقوق المالكين من نفاذ للهواء والضوء وحق المطل من أجل تحقيق وضعية مقبولة لشاغلي البناءة وقدر من الخصوصية والنظافة وهي تشمل أيضا على القواعد المتعلقة باحترام الفراغات عند إنشاء عدة بنايات على قطعة واحدة<sup>3</sup>، وأخرى تتعلق باحترام الابتعاد عن الطريق العمومي بالنسبة للبناءات المجاورة له أو احترام الملك العقاري المجاور.

## 3. مجموعة من القواعد تتعلق بكثافة البناءات في الأرض:

لقد استحدثت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175 معاملا لشغل الأراضي غير المشمولة بأدوات التعمير فقررت في فقرتها الأولى بأن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة تساوي واحدا، في حين يطبق على الأراضي خارج تلك الأجزاء التنظيم الذي صدر في 13/09/1992 بموجب القرار الوزاري المشترك المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارجة المناطق العمرانية للبلديات الذي بين المواصفات المطبقة على منشآت التجهيز والبناءات السكنية بالنسبة للأراضي الفلاحية والأراضي الرعوية والحلقائية.

## 4. مجموعة من القواعد تتعلق بمظهر البناءات:

هي القواعد من 27 إلى 31 من المرسوم 91-175 التي تهدف إلى السماح للبناءة بالانخراط في محيط عمراني متميز بطابع جمالي ومتناسق، ولا يقتصر مفهوم مظهر البناءات مظهرها الخارجي فقط بل يشمل الموقع والحجم وطابع الأماكن المجاورة أو الحضرية.

<sup>1</sup> أنظر المواد 09 و 9 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 06، نفس المرجع.

<sup>3</sup> أنظر المواد 21 و 22، نفس المرجع.

ثانيا: القواعد العامة الخاصة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني:

باستقراء نص القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فإن الإجراءات العامة التي تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني، نظمها المشرع في المواد من 32 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 91-175 وتتعلق بمساحة الغرف الرئيسية وعلوها في حالة السقف المستوي، أو في حالة السقف المائل، وضرورة وجود فتحات التهوية، وتحديد مساحتها، والإضاءة المناسبة طبقا للمعايير المحددة قانونا، مع تزويد النوافذ بالحماية اللازمة من الإشعاع الشمسي، وكذا احترام المعايير المطبقة في المطابخ<sup>1</sup>، أما بالنسبة للعمارات فتوجد قواعد إضافية خاصة بها، منها ضرورة تجهيزها بالمصعد إذا زادت طوابقها عن خمسة، وإنجاز بناية مغلقة مخصصة لرمي النفايات بطريقة تمنع تسرب الروائح المنبعثة منها إلى داخل المساكن، ويجب أن يكون الوسط الحضري صحيا، سواء من خلال الماء الشروب أو التجهيزات الضرورية الداخلية منها والخارجية، وكذا مرافق الخدمات التي يكون السكان بحاجة إليها.

ورغم الأهمية التي أولاها المشرع لهذه القواعد، فإنه يمكن مخالفة أحكامها في حالتين، تتعلق الأولى بالبنائيات ذات الطابع المؤقت والمعدة لسد احتياجات وقتية وموسمية، ومثالها السكنات التي يتم استعمالها لإيواء المنكوبين جراء كوارث طبيعية كالزلازل، ويكون ذلك بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، وتتعلق الحالة الثانية بمخالفة أحكام هذه القواعد، بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتعمير، بما يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة بالترخيص بأشغال البناء المخالفة لقواعد التعمير<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: المخططات العمرانية:

إن المخططات العمرانية هي الأدوات التي ألزم المشرع كل بلدية بأن تتزود بها ضمانا لتحقيق أهداف العمران، ذلك أن هذه المخططات تمثل صورة للتنمية الحضرية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المواد من 32 إلى 39 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 37-38.

<sup>3</sup> عيسى مهزول، نفس المرجع، ص 64.

ولذا سيتم التطرق في هذا الفرع للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أولاً، ومخطط شغل الأراضي ثانياً:

### أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

سنتناول تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتواه، إجراءات إعداده تحضيره والمصادقة عليه.

#### 1. تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية لتهيئة العمرانية البلدية المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي مجسداً في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية<sup>1</sup>.

#### 2. محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي مرفق بمستندات بيانية مرجعية، ويبين:

♦ أحكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، كما تبين طريقة توسع المباني وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، كما يبين أيضاً مناطق في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها قد تكون بيان مناطق التدخل، بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالرقابة والتدخل كمخطط الوقاية من المخاطر الكبرى<sup>2</sup>.

♦ تقسيم الأراضي الداخلية فيها إلى قطاعات محددة كما يلي:

أ- **القطاعات العامة:** وتشمل هذه الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة

<sup>1</sup> نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 23.

<sup>2</sup> أنظر المادة 76 من القانون 90-29، المرجع السابق. وكذلك أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، لسنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 2009/09/10، ج ر عدد 62 لسنة 2005.

والتعمير<sup>1</sup>. كما تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومساحات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء، والحدائق والغابات، والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات، ويدخل ضمنها أيضا الأفراد من المنطقة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها.

**ب- قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين شروط التوسع العمراني لكل سنة وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاع عدم البناء ولا يرفع هذا الارتفاع إلا ضمن أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه<sup>2</sup>، وفي غياب هذا المخطط تتمتع الاستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة ارتفاع عدم البناء لكل سنة. يرفع الارتفاع في هذه المناطق بالترخيص في الحالات الآتية:

- تجديد وتوسع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي.

- التجهيزات والمنشآت ذات الاحتياجات الفلاحية.

- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية بالترخيص من الوالي.

**ج- القطاعات غير قابلة للتعمير:** هي القطاعات التي يكون فيها حقوق البناء محددة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، هذا يعني أن هذه المناطق يشملها ارتفاع عدم البناء، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة ومبينة بدقة.

### 3. إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي:

كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي لتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، ويتم المبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته. ويشعر في إعداد المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي للبلدية بعد مداولة مع المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية<sup>4</sup>، وتبين المداولة:

<sup>1</sup> أنظر المادة 21 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 22، نفس المرجع

<sup>3</sup> أنظر المادة 29، نفس المرجع.

<sup>4</sup> أنظر المادة 25، نفس المرجع. وكذلك أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

- التوجهات السياسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط تنمية للبلدية المعنية وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة.
  - كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية في إعداد هذا المخطط وتبلغ المداولة التي ترخص انطلاقا من إعداد المخطط إلى الوالي المختص، وتنتشر مدة شهر بمقر البلدية وبعدها يصدر قرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط، والمداولة المتعلقة به من:<sup>1</sup>
    - الوالي إذا كان التراب تابع للولاية الواحدة.
    - الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعين تابع لولايات مختلفة.
    - وإذا كان التراب واقع بين بلديتين فإنه يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات، تكلف بإعداد هذا المخطط، وفي كل الحالات يتم إعداد المخطط والتقرير المرفق به عن طريق الدراسات وجميع الآراء والتشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات والهيئات التي تهمها العملية، يرسل رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة، غرفة الفلاحية، المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم ومعلوماتهم حول عملية إعداد المخطط.
- ويكون لهؤلاء إبداء رأيهم خلال أجل (15) يوما من توصلهم بالقرار، كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيئات على مستوى الولاية (أ) وأخرى على مستوى المحلي (ب).
- أ- **الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية:** تشمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحية، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، البريد والمواصلات، وبموجب التعديل الصادر حسب القانون رقم 05/04<sup>2</sup> المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير ألزم استشارة مصلحة البيئة وهذا لغرض الحفاظ

<sup>1</sup> معيني محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، ط1، دار المجدد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص106.

<sup>2</sup> ج ر عدد 51، لسنة 2004.

على البيئة في إطار التنمية المستدامة والتهيئة والتعمير لأن مخطط تهيئة المناطق السياحية يعادل رخصة التجزئة ويعد من بين أدوات التهيئة.

ب- **الهيئات والمصالح على المستوى المحلي:** (الطاقة، النقل، توزيع المياه). تبلغ هذه المصالح بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية وينشر على مستوى البلدية خلال شهر، وبعد إعداد مشروع مخطط ويصادق عليه المجلس، يبلغ للإدارات والمصالح المعنية<sup>1</sup>، لإبداء رأيهم خلال (60) يوما بعدما يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعنية ويعين مفوض ومحقق أكثر لهذا الغرض، ويبلغ الوالي بالعملية التي لها أجل (15) يوم لإنجازها وبعدها يرسل المشروع المصادق عليه، والتحقيق المرفق به ومختلف الدراسات والآراء إلى الوالي المختص وإقليميا الذي يعرضه على مستوى المجلس الشعبي الولائي قصد حصول على رأيه خلال (15) يوم، ويصادق على المخطط التوجيهي المعد حسب الحالة ب:<sup>2</sup>

- قرار من الوالي.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد الاستشارة للوالي المعني أو الولاية المعنية بناء على تقرير وزير التعمير وبعدها يبلغ المخطط لكل الإدارات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني، مختلف المصالح قدمت رأيها حول عملية إعداده وعندما ينشر المخطط لإعلام الجمهور به، ولا يعاد تعديل المخطط إلا إذا تطورت الأوضاع وأصبحت مشاريع التهيئة لا تستجيب لأهداف المخطط.

ونظرا لأهمية هذا المخطط كون أن عملية التعمير أساسها أنه لا تسلم أية رخصة ولا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط ونظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين الجديدة لقانون المتعلق بشروط إنشاء المدينة الجديدة والسياحية.

### ثانيا: مخطط شغل الأراضي:

لتسهيل التجسيد القانوني للتوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم نقلها إلى مخطط شغل الأراضي الذي يقرر إعداده عن طريق مداولة، إذ له دور بارز في

<sup>1</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 18، نفس المرجع.



حماية العمران<sup>1</sup>، لذلك سنحاول التعريف بمخطط شغل الأراضي ودراسة محتواه وإعداده وتحضيره ومراجعته والمصادقة عليه.

### 1. تعريف مخطط شغل الأراضي:

هو أداة من أدوات التعمير المنصوص عليه<sup>2</sup> في المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 8 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه والمحتوى الوثائق المتعلقة به. كما يبين ملفات التخطيط المحلي للأراضي المساحات، والذي بواسطته يحدد المناطق وتلك الموجهة للتعمير والطبيعية منها. كما يعتبر وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض، عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسمها إلى مناطق، كما يبين حسب المناطق القواعد المتعلقة بحقوق البناء، وكذا وجهة المباني وكيفية انجازها ومساحتها، ارتفاعها، توسعها، ومظهرها الخارجي، ومدى تأثيرها على البيئة، ويبين بالتدقيق، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استعمال شغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة والارتفاعات<sup>3</sup> التي من شأنها تحديد وتقييد إمكانيات البناء وأحيانا منعها، إذ لا تسلم الرخص والشهادات على أشغال التهيئة والتعمير إلا بشرط أن تحترمه وتلتزم بأحكامه ولذلك فهو أداة من أدوات التعمير على المستوى المحلي يتضمن التفاصيل العمرانية ويستعمل لتنظيم أشغال النسيج العمراني للبلدية أو جزء منه، كما يحدد الجزء المعني بالتهيئة في الإقليم مراعي الوضع القائم وإمكانات البناء والوضع المستقبلي له<sup>4</sup>.

### 2. محتوى مخطط شغل الأراضي:

يتكون مخطط شغل الأراضي من:

أ - الوثائق المكتوبة: وتسمى لائحة التنظيم ويشتمل على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة التقديم والتنظيم أي مجموعة من القواعد.

<sup>1</sup> معيفي مجد، المرجع السابق، ص 109.

<sup>2</sup> أنظر المواد من 31 إلى 36 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> هذه الارتفاعات لا تخضع لأي ترخيص للتعديل إلا إذا كان ذلك تفرضه طبيعة الأرض أو طابع البناءات، أنظر المادتين 31 و32 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>4</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة، الجزائر، 2011، ص 16.

ب- الوثائق البيانية: تتمثل في المخططات البيانية المرفقة بمخطط شغل الأراضي وهي:

- مخطط بيان الموقع.
- مخطط الواقع القائم.
- مخطط تهيئة عامة.
- مخطط التركيب العمراني.
- خارطة تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتضاريس المتصلة وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية، تعد هذه الوثائق البيانية بالتنسيق مع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### 3. إجراءات تحضير مخطط شغل الأراضي:

يقرر مخطط شغل الأراضي عن طريق محاولة يعدها المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجالس الشعبية المعنية وتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية للمخطط الواجب إعداده وفقا لما هو مبين في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يبين كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده.

وبعد المداولة يصبح القرار المتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل الوالي إذا كان التراب تابعا لولاية واحدة.

الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايتين.

ويتم إعداد هذا المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وإذا كانت الأراضي تدخل في تراب بلديتين فيمكن لهم إسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات<sup>2</sup>، بعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات

<sup>1</sup> أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991.

<sup>2</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178، نفس المرجع.

المحلية للمرتفقين كتابيا بمقرر التحضير، ويكون لهؤلاء أجل (15) يوم من تبليغهم للإطلاع إرادتهم عن المشاركة في تحضير الملف. عند انتهاء (15) يوم يصدر رئيس البلدية قرار يتضمن قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط. ويكون رئيس البلدية ملزم باستشارتها الهيئات والإدارات الآتية:

أ- **المصالح والإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية والمكلفة ب:** التعمير والفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية البريد والمواصلات. بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05<sup>1</sup> المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، أضاف إلزامية استشارة مصالح: البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

ب- **الهيئات والمصالح على المستوى المحلي والمكلفة ب:** (توزيع الطاقة، النقل المياه). ينشر هذا القرار مدة شهر من مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو البلديات المعنية، وتبلغ الإدارات المصالح المعنية بمشروع المخطط المصادق عليه، ويكون لها (60) يوم لإبداء رأيها أو ملاحظاتها وإذا لم ترد يعتبر ذلك قبول منها بالمشروع، وبعدها يعرض المشروع للتحقيق العمومي<sup>2</sup> لمدة (60) يوم، ويحدد مكان إجراء التحقيق والتاريخ والطريقة، وينشر قرار التحقيق طوال مدة الاستقصاء، ويبلغ الوالي بنسخة من القرار تدون كل المعلومات التحقيق في سجل خاص بفتح لهذا الغرض وينتهي التحقيق بمحضر يوقع عليها لمحقق، ويرسلونه رفقة التقرير إلى رئيس البلدية المعني خلال (15) يوم من الانتهاء منه، مصحوب بكامل الملف والاستنتاجات المتوصل إليها، وبعدها يرسل مشروع المخطط وسجل الاستقصاء، والاستنتاجات المتوصل إليها إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وعند عدم

<sup>1</sup> ج ر عدد 62، لسنة 2005.

<sup>2</sup> أنظر المادة 36 من القانون 90-29، المرجع السابق. وكذلك أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق.

الرد بعد انتهاء هذه المدة يعتبر موافقة<sup>1</sup>، وإذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب لمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل ويبلغ المخطط لكل من: الوالي المختص والولاية المختصين إقليميا، والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية<sup>2</sup>، التعمير، الفلاحة التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية، البريد والمواصلات، والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها أضاف إلزامية استشارة مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، وإذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب المداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل ويبلغ المخطط لكل من: الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا، والمصالح التابعة للدولة المكلف بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية، وبعدها يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور بموجب قرار يبين تاريخ وضعه والمكان، وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

**ج- مراجعة مخطط شغل الأراضي:** لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا وفق الشروط المنصوص عليها<sup>3</sup> وهي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى 3/1 من حجم البناءات المسموح بها.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.
- إذا طلب ذلك الملاك الحائزون لنصف حقوق البناء، وتتم المراجعة بنفس طريقة الإعداد حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178.

<sup>1</sup> أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 16، نفس المرجع

<sup>3</sup> أنظر المادة 37 من القانون 90-29، المرجع السابق.

ورغم كل ذلك، فالملاحظ أن الدور المنتظر من المخططات العمرانية لم يتحقق بالشكل المتوقع، حيث تبين عجزها وفشلها في تأطير النشاط العمراني، وذلك راجع لعدة أسباب من أهمها:

◆ ثقل الإجراءات عمليا، حيث الفارق الزمني الكبير الموجود بين فترة التحضير والمصادقة على هذه الوسائل، إضافة لمدة الدراسة، مما يؤدي إلى فقدان هذه المخططات الاستجابة للأهداف والخيارات المقررة، لأن الأحداث تجاوزتها بظهور واقع عمراني مخالف<sup>1</sup>.

◆ محدودية آليات التهيئة والتعمير تكمن في توحيد شكلهما ونمطهما عبر كامل الوطن، دون الأخذ بعين الاعتبار بخصوصيات كل بلدية.

◆ إن مشاركة المجتمع المدني في إعداد مخططات التعمير محدودة إن لم نقل منعدمة في أغلب البلديات. أما مشاركة المواطن فتكاد تكون منعدمة، فالأفراد لا يسجلون اعتراضاتهم في سجل التحقيق العمومي.

◆ عدم المشاركة الفعالة والإيجابية لمختلف المصالح التقنية في إعداد هذه الأدوات كمصالح الفلاحة والغابات.

◆ تعدد أدوات التخطيط الخاصة بالتهيئة والتعمير، مما يطرح قضية الترابط والتناسق والتكامل بينها. كما أن بعضها لا يندرج في صلاحيات البلدية بل تتولاها الوصاية دون الرجوع إليها مما يزيد في ارتباك وتردد الجماعات المحلية<sup>2</sup>.

◆ عدم توفر إمكانيات بشرية بشكل كاف لدى البلديات خاصة المختصة في مجال التعمير التي لم تتمكن من إنجاز الدراسات المتعلقة بمخططات التهيئة والتعمير، حيث تلجأ إلى الوصاية التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية أو المديرية الولائية للتعمير والبناء للتكفل بهذه الدراسات والإشراف على مراحلها. كما أن هذه الدراسات تحال على المجالس الشعبية البلدية للمناقشة والإثراء وهي لا تملك في معظم الحالات إلا الموافقة

<sup>1</sup> محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعة المحلية، المخبر المغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 2008، ص

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله، قرار التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، قانون إداري إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 69.

عليها أو الطعن المحتشم لبعض تفصيلاتها لأن غالبية أعضاء هذه المجالس من غير ذوي الاختصاص.

◆ التعدي على التوجهات التخطيطية حيث أن الإهمال في ميدان التطبيق يفقد أدوات التعمير الفعالية والمصدقية والجدوى الضرورية للأداء التخطيطي ذلك لظروف ترتبط بمصالح تتعلق بتحقيق مكاسب حزبية أو شخصية مثل السكوت عن الممارسات العمرانية المخالفة.

◆ فالبلدية مجردة عمليا من معظم الصلاحيات في إعداد الوثائق العمرانية ومشاركتها شكلية ذلك بسبب التدخل الذي تمارسه عليها سلطات الدولة المركزية وغير المركزية (المصالح الخارجية للدولة لاسيما مديرية التعمير والبناء). حيث تبقى الوصاية تشكل ضغطا على حرية مبادرة البلديات من خلال رقابة ثقيلة تخنق نشاطها<sup>1</sup>.

انطلاقا مما سبق يبدو أننا لا نستطيع التخلي عن آليات التعمير والتخطيط العمراني رغم سلبياتها فهذه الأخيرة وإن كانت غير قادرة على التحكم في حركة التعمير فقد حاولت توجيهها وتفادي فوضى عمرانية عارمة على الأقل.

### المطلب الثاني: تنظيم البناء في إطار عقود التعمير:

إن أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططات العمرانية تعتبر إطارا مرجعيا للضبط الإداري العمراني، ومن أجل ضمان احترامها وتجسيد أحكامها على أرض الواقع تمنح الجهات الإدارية المختصة، بما فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي، صلاحية إصدار الرخص والشهادات، وذلك بهدف تنظيم عملية البناء بما يتماشى مع المخططات العمرانية التي أقرتها البلدية.

### الفرع الأول: الرخص العمرانية:

تقوم الإدارة بمنح القرارات الإدارية الفردية للأشخاص المعنيين بذواتهم، فهي تمتاز بأنها تستهلك أو تستنفذ فحواها بمجرد تطبيقها، كما أنها تستهدف تحقيق المصلحة العامة العمرانية، إضافة إلى تحقيق المصلحة الخاصة للمستفيد من القرارات الفردية والتي تتمثل

<sup>1</sup> شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016، ص 41.

في مجموعة من الرخص، التي تستند في تطبيقها إلى أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ضف إلى ذلك أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي ألغى بدوره المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

### أولاً: رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، ودورها لا يقل عن رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني.

#### 1. مفهوم رخصة التجزئة:

لقد تناول للمشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بهذه الرخصة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بادئاً بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها، لذا من الضروري الوقوف على تعريف لهذه الرخصة وذلك لمعرفة نطاق تطبيقها.

أ- **تعريف رخصة التجزئة:** عرف الفقه رخصة التجزئة بأنها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله وتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية<sup>1</sup>، بالمقابل اعتبر المشرع الجزائري بأن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها إلى قطعة أو عدة قطع إذا كان من شأن القطعة أو القطع الناتجة عن هذا التقسيم أن تستعمل في تشييد بناية<sup>2</sup>، وتجدر الإشارة إلى أنه لا تعتبر كل عملية تقسيم تجزئة، بل هناك معايير تضبط العملية لتكون خاضعة لهذه الرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية تشكل وحدة عقارية إلى قطعتين أو أكثر وتستعمل الأجزاء الناتجة عن التقسيم في تشييد بناية.

<sup>1</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005، ص96.

<sup>2</sup> بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، العدد 12، سبتمبر 2016، ص10.

وتصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري صادر عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير التنظيمي ومخالفة ذلك تؤدي إلى قابلية الرخصة للإلغاء، إلى جانب ذلك هي وثيقة عينية متعلقة بالأرض وليس بصاحبها، كما ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

ب- **خصائص رخصة التجزئة:** تتميز رخصة التجزئة بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

- هي قرار إداري تصدر من المجلس الشعبي البلدي.
- هي رخصة تكون على أرض غير مبنية.
- رخصة التجزئة تكون بناء على طلب المعني فلا يمكن تصور أن الإدارة لا تقدم طلب إلا بعد حصولها على ملف كامل عن التجزئة صادر عن المالك أو الوكيل القانوني.
- تهدف رخصة التجزئة إلى تكريس أرضية موجهة للبناء.
- هي سند اسمي تسلم باسم المالك أو وكيله.
- رخصة التجزئة تقرر الحق إذا تعلق الأمر بملكية شائعة فبمجرد تسليمها يتقرر حق كل مالك.
- تخضع رخصة التجزئة لإجراءات الشهر العقاري، فشهر عند التصرف في الملكية<sup>1</sup> المجزأة فالمحافظ العقاري يطلب تقديم السند القانوني لهذه التجزئة.

## 2. إجراءات الحصول على رخصة التجزئة:

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب المالك أو موكله، الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمه جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزأة ومشروع التجزئة والجوانب التقنية

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 105.



له، لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف والتحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها<sup>1</sup>.

أ- إيداع طلب رخصة التجزئة: إن مرحلة إيداع الطلب والتحقيق فيه هي مرحلة سابقة على وجود القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة وهي بدورها تنقسم إلى مرحلتين:

♦ إيداع الطلب: نحاول من خلال هذه المرحلة التعرف على الأشخاص المخول لهم قانونا طلب الترخيص بالتجزئة ثم التعرف على الوثائق المكونة لملف الطلب وأخيرا مكان إيداع الطلب.

• صفة طالب الرخصة: طلب رخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض أو من ينوب عنه فقط على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء، فإنه اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض<sup>2</sup>، حيث أن المالك يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبقا للقوانين ومهما كان سبب هذه الملكية يمكنه تقديم طلب الحصول على رخصة تجزئة ملكيته سواء كانت قطعة أو عدة قطع أرضية. كما يمكنه أن يباشر تقديم الطلب بنفسه، بل يوكل غيره فيمكن للوكيل عن طريق وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب منح رخصة التجزئة.

• الملف المرفق بطلب الرخصة: رخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف يغلب عليه الطابع التقني، يحتوي هذا الملف على ما يلي:

1. تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
2. التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
  - منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقطا وصل شبكة الطرق المختلفة.

<sup>1</sup> عزري الزين، نماذج القرارات الإدارية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2004، ص 49-50.

<sup>2</sup> أنظر المادة 08 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، لسنة 2015.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والإنارة العمومية.

3. مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات مع جميع المواد الضارة بالصحة العمومية<sup>1</sup>.

ويبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم، وهو ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة أنفا وجعلها إلزامية كلها ولم يجعل بعضها إجباري وبعضها اختياري<sup>2</sup>.

ب- **التحقيق في الطلب:** إذا استكمل المالك أو موكله ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة وفقا للوثائق المذكورة سالفا عليه أن يقدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يتأكد من مدى مطابقة الوثائق للطلب<sup>3</sup>.

• **مضمون التحقيق:** في خضم دراسة وإعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة، فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في فقرتها الرابعة تنص على إمكانية إجراء التحقيق عمومي حول التجزئة وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير في نفس الوقت ويمس بالمصلحة العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق التجزئة أمرا ضروريا ومهما.

حيث أن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عزري الزين، المرجع السابق، ص48.

<sup>3</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

كما يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجز عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة الملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية<sup>1</sup>.

وعلى المصلحة المختصة والمكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح، إذ أنه على هذه الأخيرة أن تصدر ردا في أجل خمسة عشر يوم ابتداء من يوم استلام الطلب إبداء الرأي ويعد رأيها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل.

وفي كل الحالات يجب على هذه الشخصيات والمصالح المستشارة أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء ردت بالموافقة أو غير ذلك، كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق بالمنفعة العمومية، كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء بمصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب<sup>2</sup>.

### 3. مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة:

إن مضمون قرار رخصة التجزئة في حال قبول الطلب من قبل الجهة المختصة يتمحور حول إلزام المعني طالب هذه الرخصة إنجاز بعض الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، حيث بإمكان المعني أن يطلب من رئيس البلدية شهادة قابلية الاستغلال التي تدل على نهاية الأشغال المقررة في رخصة التجزئة<sup>3</sup>.

أ- **تقييد تسليم الرخصة ببعض الشروط:** تكون الإدارة والمصالح المعنية بتسليم رخصة التجزئة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة وهذا

<sup>1</sup> أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 12، نفس المرجع.

<sup>3</sup> أنظر المادة 23، نفس المرجع.

ضمانا لحسن إنجاز التجزئة ومساهمة من طالب التجزئة في إعداد هذه التجزئة، حيث تستلزم ما يلي:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أي في النهاية خلق نشاطات داخل الأراضي المجزئة حيث تدعم هذه التجزئات وتزودها ما هو لازم من التجهيزات قصد تسهيل الحياة فيها وحتى لا تكون هذه التجزئات عبارة عن مرآد جماعية.
- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة<sup>1</sup>.

- تعديل أو إلغاء دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة. وبموجب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن إصدار القرار المتعلق بتسليم رخصة التجزئة يكون في شكل قرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، ويبلغ صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

**ب- آجال صلاحية رخصة التجزئة:** على السلطة المختصة أن تنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه<sup>2</sup>، ومن هذا التاريخ (تاريخ الإعلان) يصبح القرار المتضمن رخصة التجزئة مقضيا.

### ثانيا: رخصة البناء:

تعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، كما تعد الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران، فهي تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء وفي نفس الوقت محافظتهم على البيئة ومقتضيات ذلك. ومن خلال ذلك فقد تدخل المشرع الجزائري لفرض احترام قوانين العمران، ففرض على كل من يرغب في البناء استخراج رخصة البناء بغية حماية المصلحة العامة.

<sup>1</sup> أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 22 الفقرة 08، نفس المرجع.

## 1. مفهوم رخصة البناء:

يهدف فرض نظام الترخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة التي يؤطرها قانونيا وتنظيميا قانون التهيئة والتعمير.

أ- **تعريف رخصة البناء:** لم يعط المشرع الجزائري تعريفا محددا لرخصة البناء، أما فيما يخص الفقه فنجد أنه قد خص رخصة البناء بعدة تعريفات.

فهناك من يعرفها بأنها: "رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء والتغيير في البناية أو التحويل في البناية وكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء"<sup>1</sup>.

كما عرفت أيضا بأنها: "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تغطية أو توسيع بناء قائم"<sup>2</sup>.

وعرفت أيضا بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".

يلاحظ على التعريفين الأخيرين أن الأول أغفل الترخيص بالبناء بما يجب ضمانه لاحترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني وإن كان ذكر ذلك إلا أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي التصرف السابق وأعمال البناء، فهل كل تصرف سابق للبناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به؟ لذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرار إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لن يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات منها أي الأعمال تستوجب الرخصة هل كل بناء جديد فقط دون حالة التغيير والتحسين وغيرها؟ فكان ينبغي تفصيل ذلك حين حصر البعض المعنى القانوني للترخيص في أنه

<sup>1</sup> جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006، ص70.

<sup>2</sup> منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامع سعد دحلب، البليلة، 2007، ص62.

عبارة عن أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به وذكر مواصفاته وبيان الغرض منه (سكن أو خدمات أو تجارة) وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تتجم عن ممارسة التحديات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة.

من خلال ما سبق يمكن اعتبار رخصة البناء قرار إداري يصدر عن جهات مختصة، محددة بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 والمتعلق بتحديد كفايات تحضير عقود التعمير وكفايات تسليمها يكرس الموافقة على مشروع البناء مع إعمال عدة قوانين أخرى، كالصحة، البيئة... الخ.

ب- **خصائص رخصة البناء:** تعتبر رخصة البناء ذات خصائص مهمة في مضمونها في إطار القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

➤ **صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:** إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعليه فإنه يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على رخصة البناء بحسب الإجراءات المرسومة من طرف المشرع، وكل رخصة إدارية غير المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا مراسيمه التنفيذية تعتبر باطلة بسبب عدم الاختصاص وكل البناءات المنجزة على أساسها تعتبر بناءات وأشغال فوضوية يستوجب هدمه وإزالتها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد 03، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2008، ص 12.

➤ أن يكون قرار الرخصة قبليا: يشترط القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل المعني على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>1</sup>.

إن كل بناء قائم دون رخصة بناء غير مشروع، وللإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته حيث أن فرض الرخصة قبل البناء يهدف إلى عدم إفساح المجال للأفراد إقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس إقامته<sup>2</sup>.

كما أنه على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترمة الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون التعمير، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محلا للطعن ممن له مصلحة في ذلك، كجمعيات حماية البيئة والنقابات والجيران... الخ، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعى للشروط الفنية والتنظيمية للبناء<sup>3</sup>.

➤ أن يشمل الترخيص على إقامة بناء أو تغيير بناء قائم: لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة، بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص فلا يجوز إنجاز وإنشاء مبان أو إقامة أعمال وتوسيعها أو تعليتها أو تعديلها وتدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

وعند تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد بأن المشرع الجزائري قد فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى، إذ أنه: "لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون بناء محل أيا كان

<sup>1</sup> أمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، د ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص30.

<sup>2</sup> عزري الزين، المرجع السابق، ص12.

<sup>3</sup> عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص16.

تخصيصه وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلوم والأشغال التي تنجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي<sup>1</sup>.

ومن ثمة فإن البناء كعمل مادي وفي إطاره القانوني الذي يتطلب لإقامته وتشييده ترخيصا إداريا لا يقتصر على الأعمال الجديدة والإنشاءات الأساسية بل يتعداها إلى كل الأعمال التي تجعل العقار يؤدي الغرض منه، من إقامة مبنى جديد عليه أو أعمال التمديد أو التعديل أو التدعيم أو التسييج.

➤ أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران: تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، فهناك ترابط وتواصل بين الآليات وحتى لا يكون هناك انقطاع في هذه السلسلة، وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل التزام:

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير.
- المخططات التوجيهية والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة.
- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

وبهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يتم ضمان التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة التي يمكن من خلالها إشباع رغبة طالب رخصة البناء والمحافظة على المصلحة العامة العمرانية.

➤ أن يضمن قرار الرخصة الرفاهة والسلامة والجمال: إن المعيار الفاصل الذي يحكم من خلاله على أن البناء فوضوي أو نظامي هو المعيار الإداري والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها والمتمثلة أساسا في رخصة البناء، غير أن هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص بالبيئة والمعيار التقني والخاص بالهندسة المعمارية ومعيار الأمن والسلامة والخاصة بالهندسة المدنية... الخ، فالمعيار الإداري والمتمثل في رخصة البناء هو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية، إذ أن الحصول على رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل وتتماشى مع قواعد البيئة.

<sup>1</sup> أنظر المادة 52 الفقرة 02 من القانون 90-29، المرجع السابق.



➤ منح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير: إن قرار رخصة البناء لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء تحقيق في ملف الطلب من قبل مصالح تقنية مختصة، ويصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك.

كما يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير غير أن ذلك لن يأتي إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء والمصادقة عليها من قبل المصالح التقنية المعنية، إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم وتأطير المخطط التقني<sup>1</sup>.

## 2. إجراءات منح رخصة البناء:

قبل إقدام الإدارة المختصة على منح رخصة البناء لابد من توافر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطالبتها أو الطلب في حد ذاته، ومنها ما هو متعلق بالعمار محل البناء المراد إنجازه<sup>2</sup>.

في هذا السياق فإن المشرع قد فرض رخصة البناء على كل تشييد لبناية وتحويل لبناية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى سواء كان شخصا عاما أو خاصا، ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء، ويشترط المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، والتي تتمثل في تقديم طلب ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة التي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة أولا بناء على مدى توافر الشروط التي تطلبها القانون<sup>3</sup>.

أ- الإجراءات الخاصة بطلب رخصة البناء: ليس بطلب رخصة البناء طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فلئن كان الطلب منهجيا بشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة به رخصة البناء كعمل قانوني، وهذا انطلاقا من مركز كل

<sup>1</sup> كمال تواكشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 97.

<sup>2</sup> رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد 04، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 218.

<sup>3</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 23.

من الإدارة والمتعامل معها<sup>1</sup>، وقد حدد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الشروط الخاصة بطلب الرخصة وكذا أعمال البناء المعنية بالرخصة وشكل إيداع الطلب وإجراءاته، وما يجب أن تحتويه من الوثائق المرتبطة بالملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد إنجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا<sup>2</sup>.

فيما يخص طالب الرخصة ولكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء شكلا يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي المصلحة والصفة وإرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار وإن كان البناء مرتبط بملكية الأرض فإن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط، بل يمكن أن تشمل أشخاصا آخرين، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه أو المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة أرض أو البناية<sup>3</sup>.

**ب- مضمون طلب رخصة البناء:** إذا كانت القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة في مجال القرارات الإدارية لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء، وتجنب الإدارة مواطن التسرع وتمنحها فرصة كافية للتداول والتدبر، ودراسة وجهات النظر المختلفة، فتقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرفة<sup>4</sup>.

وبخصوص طلب رخصة البناء فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال البناء قد تشكل آثار خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية ولتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء.

<sup>1</sup> عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 577.

<sup>2</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 19.

<sup>3</sup> أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>4</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 09، جويلية 2005، ص 148.

وذلك عبر نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع ولأجل ذلك لابد من توافر وثائق وبيانات يدعم من خلالها المعني طلبه<sup>1</sup>، وتتمثل في إما نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، وإما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة أو توكيل طبقاً لأحكام المادة 75-58.

زيادة على ما تم ذكره، يرفق كذلك طلب رخصة البناء بملفات تضم ملف إداري<sup>2</sup> ملف متعلق بالهندسة المعمارية و ملف تقني، وأن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعاً من قبل مهندس والتي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيمها، وبيعها ومظهر واجهاتها، وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية الحضارية للمجتمع، إلى جانب أنه يمكن لطالب رخصة البناء أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة الملف المعماري لمشروع البناء من أجل الحصول على قرار مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية<sup>3</sup>.

إن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء تعد وثائق جد مهمة، لذلك تبرز أهميتها في صدورها من ذوي الاختصاص<sup>4</sup>، فهي وثائق تقنية تتطلب جانب من الدقة في مراعاة الطابع الجمالي والحضري في البناية المراد إنجازها، وكذلك جانب الاقتصادي والثبات والاتزان بالبناية وحمايتها من كل أخطار انزلاق التربة وهزات الزلازل وغيرها من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، وفي هذا السياق أوجب القانون إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معها في إطار عقد إدارة المشروع.

غير أنه ليست كل الأشغال تتطلب بالضرورة اللجوء لذوي الاختصاص من أجل إعداد وثائق طلب رخصة البناء في الأصل أن يتم إعداد وثائق طلب الرخصة سواء كان

<sup>1</sup> عزري الزين، قرارات الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 26-27.

<sup>2</sup> أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادتين 44 و 45، نفس المرجع.

<sup>4</sup> كمال توكاشت، المرجع السابق، ص 104.

الطلب شخصا طبيعيا أو معنويا عما تلك الوثائق مثبتة لصفة وإرادة طالب الرخصة من قبل مكتب دراسات يتضمن على الأقل مهندسين، مهندس معماري معتمد ومهندس مدني معتمد هو الآخر<sup>1</sup>، ولا يجب على طالب رخصة البناء أن يكون سلبيا أمام المهندس المعماري، بل يجب أن يقترح نوع التصميم والشكل الهندسي الذي يدور في مخيلته والذي يلبي رغبته ورغبة أفراد أسرته والذي يحقق ذاتيتهم وإشباع حاجاتهم في مادة البناء، وذلك حتى لا تكون هذه المخططات مجرد أكوام من الورق ترمى بعد الحصول على رخصة البناء والاستسلام بعد ذلك إلى هندسة البناء البسيط وما يترتب على ذلك من انحراف عن مقصود المشروع من الحصول على رخصة البناء والوقوع في حتمية البناء الفوضوي وتشويه النسيج العمراني.

### 3. كيفية إصدار ومنح القرار المتعلق برخصة البناء:

أول إجراء تستهل به عملية منح رخصة البناء هو استلام طلب لهذه الرخصة، يعد على نموذج خاص محدد بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرفق بالملف من خمس نسخ والمشمول على الوثائق والمستندات والبيانات والرسومات المعمارية الإنشائية المطلوبة والتحقق من استجماعها كلها ومن صحتها وصلابتها من قبل السلطة الإدارية المختصة وهي هنا رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه قطعة الأرض المعنية بالبناء لاسيما عندما يتعلق الأمر بالبناءات ذات الاستعمال السكني والحرفي، يمنح مودع الطلب مقابل وصل استلام يدون فيه تاريخ إيداع الطلب، يشهد من خلاله رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن صاحب المصلحة والصفة قد أودع لدى المصالح الإدارية التقنية البلدية طلبا بالترخيص له بالبناء على أرض أو الأرض التي يشغلها قانونا<sup>2</sup>.

حيث أن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسبما تقتضي القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب، وللوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء ينبغي تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، كيفية التحقيق في الملف وأخيرا إصدار القرار.

<sup>1</sup> أنظر المادة 55 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص 596.

ثالثا: رخصة الهدم:

تم استحداث رخصة الهدم في إطار القانون رقم 90-29، حيث أنه ووفقا لنص المادة 60 الفقرة الأولى من القانون 90-29 فإن كل هدم كلي أو جزئي للبناء يخضع لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

انطلاقا من هذا النص فإن رخصة الهدم على غرار رخصتي البناء والتجزئة يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، ولذلك ينبغي أن نتعرف عليها وعلى خصائصها، وعلى إجراءات إصدار القرار المتعلق بها.

1. تعريف رخصة الهدم ونطاق تطبيقها:

تتشارك رخصة الهدم مع نظيرتها البناء والتجزئة، في كون كل منها تصدر بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية (بناء، تجزئة، أو هدم) ولكن تختلف عمهما من حيث النطاق والإجراءات<sup>1</sup>.

أ- **تعريف رخصة الهدم:** لم يورد المشرع الجزائري تعريفا محددًا لرخصة الهدم وإنما اكتفى بتحديد نطاقها وإجراءات منحها، أما على مستوى الفقه فنجد تعريف الدكتور عزري الزين والذي اعتبر بأنها "قرار إداري صادر من جهة مختصة، والذي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"<sup>2</sup>.

ويقصد بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالا قاراً، وتختلف عملية الهدم عن الترميم كونها يترتب عنها إزالة تامة للعقار المعني وذلك كلياً أو جزئياً، أما عملية الترميم فهي تكون دائماً على المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وتثبيت صلابتها في إطار الإجراءات الأمنية التي يقتضيها القانون، وتستهدف عملية الترميم تحقيق صلابته كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف، وذلك لتفادي أي حادث قد يترتب عليه كوارث بشرية أو مادية.

<sup>1</sup> عزري الزين، المرجع السابق، ص 56.

<sup>2</sup> عزري الزين، نفس المرجع، ص 57.

ب- خصائص رخصة الهدم: تتضمن رخصة الهدم باعتبارها رخصة مستحدثة خاصيتين بموجب قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهما كالآتي:

➤ أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة: فلا يصح قانونا القيام بعملية هدم وفق الشروط المبنية في التعريف، إلا بموجب قرار إداري ثم لا يقبل أي ترخيص لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 60 من القانون 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، فلا يجوز قانونا 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.

➤ أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية: إن مفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما وهي إزالة كلية، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفًا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم<sup>1</sup>.

ج- دوافع إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها: تعرض المشرع الجزائري في حديثه عن رخصة الهدم إلى نقاط عديدة تعد بمثابة دوافع لإحداث وإيجاد هذه الرخصة ومن بين هذه الدوافع نجد ما يلي:

- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة<sup>2</sup>.

وتطبيقا لنص المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة

<sup>1</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 23.

<sup>2</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص 99-100.

الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>1</sup>.

الأصل أن المالك له الحرية في هده عقاره كليا أو جزئيا متى شاء دون الحاجة لترخيص، بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية وذلك لأن من شأن تهديم البنايات أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة حمايتها في إطار تنفيذ أي سياسة عمرانية، وكذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم تعتبر سندا لبنايات مجاورة تفرض الحصول على هذه الرخصة.

## 2. إجراءات منح رخصة الهدم:

يتضمن قرار منح وإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم معظم الإجراءات التي سبق لنا أن تناولناها في إصدار القرار المتعلقة بباقي الشهادات والرخص العمرانية الأخرى، حيث تتم هذه الإجراءات على مستوى المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرته العقار محل الرخصة، فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص في منح رخصة الهدم دون الوالي أو الوزير.

أ- **مضمون ملف رخصة الهدم:** ينحصر المضمون في عنصرين يتمثلان عموما في طلب الرخصة وصفة طالب الرخصة وهو ما سنوضحه كالآتي:

➤ **طلب الرخصة:** يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>2</sup>.

➤ **صفة طالب الرخصة:** ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة، فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلبا للترخيص له بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته إما بعقد ملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في ديسمبر 1990، ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني.

<sup>1</sup> أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 61 من القانون 90-29، المرجع السابق.

- ب- التحقيق في الملف: يشمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على ما يلي:
- مخطط على سلم 1/100 للبنائية، يحدد الجزء الذي ينبغي هدمه أو 1/200 والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
  - تصميم للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البنائية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
  - تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة ولا تعكر استقرار المنطقة.
  - مخطط مراحل الهدم وآجالها.
  - التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
  - خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع، ويعد من طرف مهندس مدني.<sup>1</sup>

وعند الاقتضاء تعد الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 نوفمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البنائية المعنية.

وعلى طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقاً بهذا الملف في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البنائية، والذي يسلمه وصلاً يثبت تاريخ الإيداع ويحضر الشباك الوحيد المتواجد على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء<sup>2</sup>، على أن يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداع ملف الطلب، ثم يحالف الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية

<sup>1</sup> أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 74، نفس المرجع.



بالهدم المتوقع، وعلى هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض، أو متجانسا مع توجيهات خاصة، ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه (خلال 15 يوما)<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الشهادات العمرانية:

نظم المشرع الجزائري الإطار القانوني والتنظيمي للشهادات العمرانية من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 والذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المذكوران أعلاه حيث سنتناول شهادات التعمير والتقسيم والمطابقة على التوالي، مع الإشارة إلى شهادة قابلية الاستغلال التي تناولها المشرع ضمن أحكام رخصة التجزئة ولم يخصص لها قسم بذاته.

### أولا: شهادة التعمير:

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار، حيث نظم المشرع الجزائري أحكامها في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

### 1. مفهوم شهادة التعمير:

نظم المشرع الجزائري أحكام شهادة التعمير من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكرس إجراءاتها ومحتواها المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أ- **تعريف شهادة التعمير:** عرف المشرع الجزائري شهادة التعمير بأنها: "الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع القطعة الأرضية المعنية"<sup>2</sup>. كما عرفها عمر حمدي باشا بأنها

<sup>1</sup> أنظر المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 02، نفس المرجع.

"الشهادة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تحدد حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها"<sup>1</sup>.

وبناء على التعريفين، تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية و لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها<sup>2</sup>.

**ب - محتوى شهادة التعمير:** تحتوي شهادة التعمير على الخصوص ما يلي:

- أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة.
- القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية ولاسيما:
- ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض.
- حركات التربة (انزلاق، انهيار، انسياب الطين، ارتصاص، تمييع، سقوط الحجارة).
- الأراضي المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص100.

<sup>2</sup> أنظر المادة 51 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 04 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

## 2. إجراءات منح شهادة التعمير:

يتم منح شهادة التعمير بعد تقديم طلب إلى الجهة المختصة وتسلم بموجب قرار كما يلي:

- ◆ يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو من أي شخص معني ويجب أن يتضمن ما يلي:
- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميمًا حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني<sup>1</sup>.

◆ يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل إيداع وصل استلام في اليوم ذاته<sup>2</sup> وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

### ثانيا: شهادة التقسيم:

وفقا لنص المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجدها قد أشارت إلى هذه الوثيقة وفي مقابل ذلك نظم المشرع الجزائري أحكامها في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها في مادته 33 كما يلي:

### 1. مفهوم شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة، تسلم لمالك العقار المبني وبطلب منه أو لموكله عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 الفقرة 02، نفس المرجع.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص93.

أ- **تعريف شهادة التقسيم:** وفقا لأحكام المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وتطبيقا لأحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29 عرف المشرع الجزائري شهادة التقسيم بأنها تلك الوثيقة التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه أو من موكله عندما يريد قسمة القطعة إلى قسمين أو عدة أقسام.

ب- **خصائص شهادة التقسيم:** تتميز شهادة التقسيم بجملة من الخصائص نوجزها فيما يلي:

- من حيث أنها شهادة إدارية تصدر عن الجهات الإدارية المختصة.
- من حيث أنها مقررة لحق الملكية العقارية باعتبار أن الملكية العقارية الواحدة بعد تقسيمها تنتج عنها ملكيات عقارية أخرى تختلف في تقسيمها وفي حدودها عن الملكية الأصل "أي مجموع الملكية".
- أنها تقدم بناء على طلب.
- كما أنها سند رسمي، تقدم باسم الطالب أو موكله القانوني.
- هي شهادة محددة الصلاحية وذلك لمدة ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.
- طلب شهادة التقسيم يدرس بنفس المقاييس المعتادة لرخصة التجزئة بما في ذلك شروط طرق الاعتراض.
- تبلغ شهادة التقسيم في أجل شهر من تاريخ الإيداع.

## 2. إجراءات منح شهادة التقسيم:

يتم منح شهادة التقسيم<sup>1</sup> بعد تقديم طلب إلى الجهة المختصة وتسلم بموجب قرار كما يلي:

◆ إذ يقدم الطلب الموقع عليه من المالك أو من وكيله وفقا للنموذج المحدد بالمرسوم المذكور أعلاه إلى الجهة الإدارية المختصة ويرفق الطلب بملف يعده مكتب دراسات في

<sup>1</sup> أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

الهندسة المعمارية أو في التعمير، يحتوي على تصاميم ومخططات تسمح بالتعرف على العقار وتحديد موقعه للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به مقابل وصل إيداع<sup>1</sup>.

ويجب على المعني أن يدعم طلبه للحصول على شهادة التقسيم بما يلي:

- نسخة من عقد الملكية العقار أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.

- وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً<sup>2</sup>.

على أن يشتمل الملف على الوثائق التالية:

◆ تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

◆ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشتمل على البيانات

التالية:

- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية الأرضية والمساحة المبنية من الأرض.

- بيان شبكات قابلة الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والموصفات التقنية الرئيسية لذلك.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم<sup>3</sup>.

◆ يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.

### ثالثاً: شهادة المطابقة:

تعتبر شهادة المطابقة أداة من أدوات الرقابة البعدية في يد الإدارة، لما تفرضه

للحصول على بناء مشيد على وجه قانوني وإنجاز تام متوافق مع أحكام رخصة البناء.

<sup>1</sup> أنظر المادة 35، من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 34، نفس المرجع.

<sup>3</sup> أنظر المادة 35، نفس المرجع.

1. مفهوم شهادة المطابقة:

تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>1</sup>.

أ- **تعريف شهادة المطابقة:** تعرف شهادة المطابقة بأنها وسيلة للرقابة البعدية للتعمر، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء تأكيدا على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمر ولمخططات التهيئة والتعمر وترخيصا للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء، وعليه فإنه يمكن القول بأنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة<sup>2</sup>، بحيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو خدمات أو صناعة أو تجارة مع مراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

ب- **خصائص شهادة المطابقة:** تتميز شهادة المطابقة بخصائص نذكر منها:

- تعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة للسكن إذا كانت البناية معدة للسكن وترخص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كانت البناية معدة لوظائف اجتماعية تربوية.
- لها الدور في إحداث التناسق العمراني، ومنه يبرز الدور الكبير الذي تلعبه الدولة من خلال تجنيب القائم بالبناء من الوقوع في الأضرار الناتجة عن عدم مطابقة البناء كما هو وارد قانونا.
- تتولى هذه الشهادة ما يسمى بالرقابة البعدية لأشغال البناء وتوليها العناية اللازمة ولعل الدليل على أهمية هذه الشهادة ما خصصه المشرع في المواد من 54 إلى 60 القسم الثاني من القانون 90-29.

<sup>1</sup> أنظر المادة 63، من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> دوار جميلة، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص03.

- تبرز هذه الشهادة المظهر الجمالي من خلال سن نصوص قانونية ردعية وهو ما أفصحت عنه المادة الأولى منه صراحة... الخ<sup>1</sup>.

## 2. النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة:

بالرجوع إلى النصوص التي تنظم أحكام شهادة المطابقة فإننا نجدتها تتطرق إليها بدقة، كما تم إحالتها إلى الأحكام المتعلقة برخصة البناء<sup>2</sup>، وبذلك يمكن استقرار النطاق الموضوعي لها من خلال تفحص مجالات منح رخصة البناء التي تولت بيان القاعدة العامة المتمثلة في خضوع جميع مشاريع البناء إلى رخصة من الجهة المختصة واستثناءها هناك بعض المشاريع لا تسلم ذلك.

أ- **البنائات الخاضعة للشهادة المطابقة:** بالرجوع إلى أحكام المادة 52 من القانون 90-29 والتي أقرت بأنه: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنائات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنائات الموجودة أو لغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجبات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار طلب للتدعيم أو التسييح...". وما يمكن ملاحظته من خلال هذه المادة هو أن مجالها موسع بالنظر إلى عبارة تحويل فكل عملية يقصد من ورائها بناء أو تهيئة أو زيادة في البناء السابق يخضع لشهادة المطابقة<sup>3</sup>.

ب- **البنائات المستثناة من الخضوع لشهادة المطابقة:** قبل التطرق للبنائات التي تخرج عن ضرورة خضوعها لفكرة المطابقة نقول أن هناك من عمليات التعمير التي تتقيد بضرورة الترخيص من الوزارات المعنية خاصة في المناطق الساحلية أو الأثرية وفقا للقانون السالف ذكرها تبعا لما يستلزم من دراسته التأطير، كما هو الحال بالنسبة للمنشآت المصنفة طبقا للمادة 15 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

<sup>1</sup> حكيم زاوي، مداخلة بعنوان شهادة المطابقة كآلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع وأفاق)، كلية الحقوق، جامعة سكيكدة، ماي 2010، ص03.

<sup>2</sup> أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> حكيم زاوي، المرجع السابق، ص04.

أما فيما يخص الحالات التي لا يسوغ فيها تقديم أي رخصة ومن ثم شهادة المطابقة نجسد في العديد من القوانين بداية بقانون التوجيه العقاري الذي لا يسمح بإنشاء بنايات على أراضي فلاحية إلا إذا كانت من أجل غرض شخصي للمالك.

كما نجد القانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير يستثني بعض البنايات التي تعتبر بها صفة السرية لكونها تابعة للجيش أو لمصالح الدفاع عموماً<sup>1</sup>، وقد جسدت هذا الاتجاه أيضاً المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 بقولها: "... ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً إستراتيجياً من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".

#### رابعاً: شهادة قابلية الاستغلال:

تعتبر شهادة قابلية الاستغلال أداة من أدوات الرقابة القبلية، إلا أن المشرع لم يتناولها في فصل أو قسم مستقل، وإنما تناولها ضمن أحكام رخصة التجزئة وخصص لها المواد من 23 إلى 28.

#### 1. تعريف شهادة قابلية الاستغلال:

تعرف شهادة قابلية الاستغلال بأنها وسيلة للرقابة القبلية للتعمير، وهي وثيقة تبين مدى إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية والخارجية المتعلقة بالتهيئة من شبكات توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكات الهاتف وشبكات الطرق مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية.

#### 2. إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال:<sup>2</sup>

يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها.

<sup>1</sup> حكيم زاوي، نفس المرجع، ص 05.

<sup>2</sup> أنظر المادة 23، 24، 25 من القانون 15-19، المرجع السابق.



يرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق الآتية:

- ◆ تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء، التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.
- ◆ محضر استلام الأشغال.

يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به، في نسختين (02)

إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال. يحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه. يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها من الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها.

خلاصة الفصل:

نخلص من خلال دراستنا لهذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري ربط فكرة المصلحة العامة، التي لا يمكن الاتفاق على مخالفتها، بقواعد الضبط الإداري العمراني الذي ينظم قواعد العمران في مجال البناء. فتطرق من خلال قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم والنصوص القانونية المطبقة له إلى سن آليات متعددة تبرز من خلال تنظيم البناء في إطار أدوات وعقود التعمير.

حيث تدخل المشرع الجزائري لفرض احترام قوانين العمران مستعملا في ذلك آليات قانونية حولها لعدة هيئات منها رئيس المجلس الشعبي البلدي على المستوى المحلي، حيث أعطى لها أهمية بالغة نظرا لما لها من أهمية في تنظيم النشاط العمراني وعدم تركه لأهواء الأفراد، كما تتجسد هذه الآليات في أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وفي عقود التعمير المتمثلة في الرخص والشهادات.

# الفصل الثاني

## صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

المبحث الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني من خلال آليات التعمير.

المبحث الثاني: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني من خلال آليات الرقابة العمرانية.

إن الأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها، وكذلك ممارسة كل الأنشطة العمرانية، إلا أن التوسع في استعمال هذه الحريات على إطلاقها دون قيد أو ضبط يؤدي إلى الفوضى والإخلال بالنظام العام. ومن هنا كان الضبط الإداري في مجال العمران، ضرورة أفرزتها سعي السلطة للحماية النظام العام العمراني، حيث أقر المشرع الجزائري جملة من القواعد القانونية القادرة على تقييد نشاطات الأفراد العمرانية، التي غالبا ما اتسمت بالفوضى والعشوائية. فأحكام العمران من النظام العام العمراني، وهي تهدف إلى تجسيد السياسة الوطنية للتعمير على مستوى كل بلدية، وذلك عن طريق ضبط الأشغال وضمان إنجازها في إطار مرجعي، سواء ما تعلق بالمخططات العمرانية، أو ما تعلق بالرخص والشهادات. ومن ثم كان لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور مهم في حماية النظام العام العمراني، من خلال آليات وأدوات التعمير، بالإضافة إلى دوره في معارضة المخالفات العمرانية وتوقيع العقوبات الإدارية. لذا سنخصص (المبحث الأول) لدور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني من خلال آليات التعمير (المتتملة في أدوات وعقود التعمير) و(المبحث الثاني) لدوره في رقابة<sup>1</sup> المخالفات العمرانية.

<sup>1</sup> عرف المشرع الرقابة على أنها: "التحقق من وجود الوثائق القانونية والمكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة"، أنظر المادة 04 من المرسوم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، لسنة 2006.

**المبحث الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني من خلال آليات التعمير:**

لقد منحت القوانين المتعلقة بالنشاط العمراني للإدارة مجموعة من الآليات القانونية من أجل التحكم في هذا المجال، أهمها على المستوى المحلي أدوات التعمير متمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الأراضي، وعقود التعمير متمثلة في الرخص والشهادات التي تصدرها البلدية عن طريق قرارات. لذلك كان لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور مهم من خلال أدوات وعقود التعمير. ومن هنا خصصنا (المطلب الأول) لدور رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال أدوات التعمير و(المطلب الثاني) لدوره من خلال عقود التعمير.

**المطلب الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال أدوات التعمير:**

يعد قانون التهيئة والتعمير، أكثر القوانين العاملة على تحسين الإطار المعيشي للمواطن، لما له من دور في توفير المنشآت والمرافق والخدمات. لذلك أسندت الدولة الأدوار الأولى للبلديات في تنفيذ سياستها الوطنية للتعمير، من خلال أدوات التعمير المتمثلة في المخططات العمرانية، التي ألزم المشرع كل بلدية بأن تعدها تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، لتحقيق أهداف تأطير النشاط العمراني<sup>1</sup>. ولإبراز دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد وتحضير أدوات التعمير تطرقنا في الفرع الأول إلى دوره في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي الفرع الثاني إلى دوره في إعداد ومراجعة مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> أنظر المادة 10 من القانون 90-29، المرجع السابق.

الفرع الأول: تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

أولاً: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

1. مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي كخطوة أولى بالمبادرة بتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي إقليم البلدية<sup>1</sup>، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد مذكرة تمهيدية تتعلق بتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقدمها أمام المجلس للمداولة فيها<sup>2</sup>.

وباعتبار أن هذا المخطط ذو طابع إداري وتقني، فإن الأصل أن تقول المصالح البلدية المكلفة بالتعمير بتحضير مشروعه، بالتنسيق مع لجنة التعمير والتهيئة العمرانية للبلدية، إلا أن الواقع العملي خلاف ذلك إذ أن معظم البلديات تلجأ إلى الوصاية من خلال مديرية التعمير أو إلى مكاتب الدراسات لتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لأن أغلب البلديات لا تملك الكفاءات المؤهلة لذلك.

ونظراً لأهمية هذه المخططات، فإن المشرع دعم المنظومة المؤهلة لتحضيرها من خلال إنشاء وكالة وطنية للتعمير، والتي اعتبرها الأداة الأساسية للدولة في مجا إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير، وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وأوكل إليها مهام عديدة منها دراسة وإعداد المخططات العمرانية، وهو بذلك حاول تجاوز النقائص التي رافقت دوماً تحضير هذه المخططات.

2. إصدار قرار المداولة المتضمنة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي في مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً يتضمن هذه المداولة، يتم تبليغه للوالي المختص إقليمياً، وكذا نشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر واحد، وموازية مع ذلك يتم تبليغ هذا القرار إلى رؤساء الغرف التجارية، الفلاحية، وكذا رؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، والتي يمنحها القانون مهلة (15) يوماً من

<sup>1</sup> أنظر المادة 24 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 25، نفس المرجع.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

تاريخ استلام التبليغ، للإعلان عن إرادتها في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتبعاً لذلك تعيين من يمثلها في هذه العملية<sup>1</sup>.

لضمان تفاعل الأفراد مع القواعد اللازمة الملزمة للتعمير، أسس القانون لإشراك هؤلاء الأفراد في تحضير أدوات التعمير، وهو ما يعبر عنه بالتعمير المشاركاتي من خلال الجمعيات، إذ يمكنها أن تبدي رأيها في دفتر الشروط الذي تحضره البلدية، ثم توجهه إلى مكاتب الدراسات التي تقوم بتحضير هذا المخطط.

كما أن المتعاملين الاقتصاديين من خلال الغرف والجمعيات المهنية، يمكنهم إبداء اقتراحاتهم وتطلعاتهم حول أماكن استثماراتهم المستقبلية، بما يسمح بإدراجها في دفتر الشروط، كما يمكنهم تقديم آرائهم لمكاتب الدراسات في مرحلة لاحقة بغرض مطابقتها مع الواقع.

### 3. إصدار قرار يتضمن الجهات المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً يتضمن قائمة بالجهات التي ستشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي على مستويين، مستوى رسمي تمثله القطاعات الحكومية، إلى جانب اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى، ومستوى غير رسمي يمثله الفاعلون الاقتصاديون والجمعيات التي أعلنت عن إرادتها في المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع نشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر واحد، وتبليغه إلى كل جهة من الجهات المدرجة فيه، والتي يمنحها القانون مهلة ستين (60) يوماً لإبداء آرائها في مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

إن قانون التهيئة والتعمير يجعل استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين، والغرف التجارية والفلاحية، وكذا المنظمات المهنية وجوبية، بخلاف النص التنظيمي الذي يكتفي

<sup>1</sup> أنظر المادة 91 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 69.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

بوجوب استشارة الإدارات العمومية غير الممركزة والهيئات والمصالح العمومية المحلية، مخالفا النص التشريعي مما يستدعي تعديل النص التنظيمي ليتوافق مع النص التشريعي.

4. إصدار قرار عرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لإعلانه للجمهور

### قصد الاستقصاء وتقديم الملاحظات:

بعد تحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتضمن إخضاع هذا المشروع للاستقصاء العمومي لمدة خمسة وأربعين (45) يوما، ويحدد هذا القرار مكان أو أمكنة الاستشارة، مع تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، وكذا تاريخ بداية وانتهاء التحقيق وكيفية إجرائه، وباعتبار أن القرارات التنظيمية لا تسري في مواجهة الأفراد إلا بعد نشرها، فإن هذا القرار يجب نشره بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الاستقصاء ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا<sup>1</sup>.

يسمح القانون للأفراد بتقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم في الآجال القانونية، إذ أنه بعد المصادقة على المخطط فإنه يسري في مواجهة الكافة، وبعد تعديلها إذا اقتضت الضرورة خلال مرحلة المهمة الممنوحة لكل الأطراف المعنية، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمداولة أمام المجلس الشعبي البلدي، وبعدها إرسال الملف مشتملا على المداولة، وسجل الاستقصاء العمومي، والوثائق البيانية، والمخططات المتعلقة به إلى الوالي المختص إقليميا لأجل المصادقة وإصداره في شكل قرار.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتجاوز فكرة أنه تقني انفرادي للبلدية، تقوم به من خلال رئيسها، كما يشكل أداة لتجسيد نظام اللامركزية الإدارية، من خلال دور البلدية ومجلسها، وكذا الهيئات المحلية والمنظمات المهنية، وجمعيات المرتفقين والمواطنين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص72.



## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

ثانيا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة هذا المخطط:

منح المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضمن شروط محددة وكيفيات مضبوطة.

### 1. أسباب المراجعة:

إن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتم ووفقا لما قرره القانون 90-29 للأسباب التالية:<sup>1</sup>

- أ- أن تكون القطاعات المختلفة للتعمير في طريق الإشباع.
- ب- تطور الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط، بما يجعل مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها، أي أن ما أنجز على أرض الواقع أصبح لا يستجيب لاحتياجات الأفراد والمحيط، مما يحتم برمجة مشاريع جديدة لتدراك النقص القائم من خلال مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

### 2. كيفيات المراجعة:<sup>3</sup>

تتم المراجعة وفقا للأحكام المنصوص عليها في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، أي بإتباع المراحل نفسها التي تم نهجها خلال تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### الفرع الثاني: تحضير مخطط شغل الأراضي:

أولا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه:

### 1. مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير مخطط شغل الأراضي:

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم مشروع مخطط شغل الأراضي أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة فيه، ذلك أن مخطط شغل الأراضي هو أداة قانونية

<sup>1</sup> أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

<sup>2</sup> بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 68.

<sup>3</sup> أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق. وكذلك أنظر المادة 29 من القانون 90-29، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

منحها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي لتحقيق أهداف المحافظة على الأراضي الفلاحية.

### 2. إصدار قرار إداري يتضمن المداولة الخاصة بمشروع مخطط شغل الأراضي:

بعد المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي في مشروع مخطط شغل الأراضي وفقا لإجراءات المنصوص عليها في قانون البلدية، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يتضمن المداولة المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي، محتواه تذكير بالحدود المرجعية لهذا المخطط الواجب إعداده، تبعا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية، والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط<sup>1</sup>.

ثم يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا وينشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل، وكذا تبليغه كتابيا إلى رؤساء غرف التجارة، والفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، وهؤلاء جميعا منحهم القانون مهلة (15) خمسة عشر يوما من تاريخ استلام التبليغ، للإعلان عن إرادتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي وتكليف من يمثلهم في ذلك.

### 3. إصدار قرار إداري يتضمن الجهات المشاركة في تحضير مخطط شغل الأراضي:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن قائمة بمجموع الإدارات العمومية غير الممركزة، والهيئات والمصالح العمومية المحلية الواجب استشارتها، وكذا الجمعيات والمنظمات المهنية التي طلبت استشارتها<sup>2</sup>.

الملاحظة نفسها يمكن تسجيلها وتتعلق بكون النص التنظيمي يعتبر استشارة الغرف المهنية والجمعيات جوازية، على أساس إبداء رغبتهم في ذلك، في حين أن قانون التهيئة والتعمير يجعلها وجوبية، وهو ما يتطلب تدخل المشرع بالتعديل للنص التنظيمي.

<sup>1</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق.

<sup>2</sup> يمكن تسجيل ملاحظة تتعلق بكون النص التنظيمي يعتبر استشارة الغرف المهنية والجمعيات جوازية، في حين أن قانون 90-29 يجعلها وجوبية، وهو ما يفسر تعارضا بين النصين، مما يتطلب تدخل المشرع لإزالة هذا التعارض.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

### 4. إصدار قرار إداري بعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للجمهور قصد الاستقصاء وتقديم الملاحظات:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا، يتضمن عرض مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة ستين (60) يوما<sup>1</sup>، محددًا المكان أو الأماكن التي تتم فيها الاستشارة، وتعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، وتاريخ بدء وانتهاء عملية التحقيق العمومي وكيفيةها، وكذا الوثائق الكتابية والبيانية المكونة لملف مخطط شغل الأراضي، ثم تبليغ القرار إلى الوالي المختص إقليميا، وكذا نشره طيلة مدة الاستقصاء بمقر المجلس الشعبي البلدي.

يتم التعبير مباشرة أو بإرسال الملاحظات إلى المفوض المحقق، ويتم تدوينها في سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبانقضاء المدة المحددة قانونا، يقفل المفوض المحقق السجل، ويقوم خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء العمومي الخاص بالمخطط، وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالملف كاملا مع الاستنتاجات، وبناء على هذه النتائج يمكن تعديل مخطط شغل الأراضي ثم يتم إرسال الملف إلى الوالي لإبداء رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما من استلامه الملف.

يصادق المجلس الشعبي البلدي على مشروع مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء ورأي الوالي بعين الاعتبار، ويتم تبليغ قرار المداولة إلى الوالي المختص، وكذا إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والغرفة التجارية والغرفة الفلاحية.

### 5. إصدار قرار إداري بوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا يتضمن تاريخ بدء عملية وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور، وكذا المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة وثائق مخطط شغل الأراضي فيها، إضافة إلى الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها ملف مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

ثانيا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة هذا المخطط:

### 1. أسباب المراجعة:<sup>1</sup>

منح المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة مخطط شغل الأراضي في الحالات التالية:

- الحالة الأولى: إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه، سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري، أو البيانات المتوقعة في التقدير الأولي.
- الحالة الثانية: إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- الحالة الثالثة: إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات والذي يشكلون على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
- الحالة الرابعة: إذا استدعت الحاجة إلى إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية<sup>2</sup>.

### 2. كفاءات المراجعة:

تتم عملية مراجعة مخطط شغل الأراضي بإتباع المراحل نفسها المتبعة في إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي باستثناء الحالات المتعلقة بالتكليفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض فلا تتم فيها المراجعة<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال عقود التعمير:

لقد خول المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة في حماية النظام العام العمراني عن طريق عقود التعمير، وذلك من خلال إصدار الرخص والشهادات عن طريق قرارات إدارية. ويتم ذلك ضمن الإطار المرجعي لأشغال العمران المتمثل في المخططات العمرانية، سعيا لتنظيم النشاط العمراني، على أساس قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية ذات العلاقة بالعمران.

<sup>1</sup> إن مراجعة أو تعديل مخطط شغل الأراضي، لا يتم إلا للأسباب التي ذكرتها المادة 37 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 33 من القانون 90-29، المرجع السابق. وكذلك أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

الفرع الأول: إصدار الرخص العمرانية:

أولاً: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة التجزئة:

يفصل المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة التجزئة بصفته ممثل للدولة: في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب موافقة الوالي، وبصفته ممثل للبلدية في جميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط<sup>1</sup>.

فبعدما يتم تحويل الطلب المتضمن رخصة التجزئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته صاحب الاختصاص بمنحها طبقاً للمواد: 65، 66، 67، من القانون 90-29 والمواد: 14، 15 من المرسوم 15-19، فيصدر قراره إما بالموافقة أو الرفض أو التأجيل.

### 1. قرار الموافقة بمنح الرخصة:

يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه الرخصة في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب إذا كان الطلب مستوفياً للشروط المقررة قانوناً.

### 2. قرار رفض منح رخصة التجزئة:

حدد المشرع حالة الرفض لمنح الرخصة:<sup>2</sup>

- ◆ فيكون وجوباً إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه،
- ◆ ويكون جوازياً إذا كانت التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

### 3. تأجيل البت في قرار رخصة التجزئة:

طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-19 فإن طلب رخصة التجزئة يمكن أن يكون محل تأجيل عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد بشرط أن لا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة على الأكثر<sup>3</sup>.

وبالتالي تأجيل البت في طلب الرخصة مرهون بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> أنظر المادة 65 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 18، نفس المرجع.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

ثانيا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة البناء:

بالرجوع إلى أحكام المادة 65، من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 48،49 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي 15-19 ينعقد الاختصاص كأصل عام بإصدار رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية في حالات وكممثل للدولة في حالات أخرى<sup>1</sup>.

حيث يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء<sup>2</sup> حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، فيفصل في طلبات رخصة البناء تارة بصفته ممثل للبلدية لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامه بإطلاع الوالي بنسخة من رخصة البناء ويبلغ إلى صاحبه خلال مدة 20 يوم الموالية لإيداع الطلب<sup>3</sup>، وتارة أخرى بصفته ممثل للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي، فيتربط عليه منحه الصفة بتسليم هذه الرخصة خضوعه للسلطة الرئاسية للوالي.

وعيه، فبعد استكمال إجراءات التحقيق والدراسة لطلب رخصة البناء يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار بشأنه سواء بالموافقة أو بالرفض أو تأجيل البت في الطلب.

### 1. قرار الموافقة بمنح الرخصة:

يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بالموافقة على منح رخصة البناء عند استيفاء طلب رخصة البناء لجميع الشروط والقواعد العامة المعمول بها في مجال البناء والتعمير.

وقد يكون قراره بالموافقة على منح رخصة البناء مشمولا بتحفظ حسب نص المادة 52 الفقرة الأخيرة من المرسوم 15-19 بشرط أن يكون مبررا دون ذكر الحالات التي تمنح الرخصة بتحفظ.

<sup>1</sup> حيث أن المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي غير أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بتسليمها في حالات حددها القانون.

<sup>2</sup> أنظر المادة 95 من القانون 11-10، المرجع السابق.

<sup>3</sup> مقارنة بالمرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) فإن المشرع قد قصر الأجل من ثلاثة أشهر (03) إلى عشرين (20) يوما فقط.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

وقد يكون قراره بالموافقة على منح رخصة البناء مشمولاً بالتزامات وارتفاقات حسب المادة 54 من نفس المرسوم.

### 2. قرار الرفض بمنح الرخصة:

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره برفض منح رخصة البناء إذا كان المشروع المتعلق بها مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة أو البناء على أرض مجزأة غير مطابقة لتوجيهات رخصة التجزئة<sup>1</sup>.

### 3. قرار تأجيل البت في طلب الرخصة:

طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون 90-29 وكذلك المادة 53 من المرسوم 15-19 لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تأجيل البت في طلب رخصة البناء، حيث يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل في حالة واحدة وهي أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز بشرط أن لا يتجاوز التأجيل مدة سنة واحدة.

### 4. السكوت على البت في طلب الرخصة:

في حالة عدم إجابة رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الطلب لا بالقبول ولا بالرفض ولا بالتأجيل رغم انقضاء الآجال القانونية، فهنا يثار الإشكال لتباين الآراء حول ما إذا كان السكوت بمثابة موافقة ضمنية أو رفض ضمني واستناداً للقرار الإداري رقم 62040 الصادر في 10-02-1990 عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا التي اعتبرت سكوت الإدارة في حالة انقضاء الآجال القانونية بمثابة رفض ضمني بقولها: "الإدارة لم تتخذ موقفاً فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية ومتى كان ذلك استوجب إبطال القرار الإداري الضمني".

### ثالثاً: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة الهدم:

يعود الاختصاص بتسليم رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط، وهذا ما نصت عليه المادة 68 من القانون 90-29 وكذلك المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي جاء فيها: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم...".  
فبعدما يتم دراسة الطلب يجب إصدار القرار إما بالقبول أو الرفض.

<sup>1</sup> أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

### 1. قرار الموافقة بمنح رخصة الهدم:

ذكر المشرع حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم وهي إذا كان الهدم هو الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة للسقوط.  
فبتوفر الشروط المطلوبة قانوناً، وبعد رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بمنح الرخصة، كما يمكنه أن يصدر قراره بمنح الرخصة مع تحفظات دون ذكر محتوى هذه التحفظات بشرط أن يكون الرأي معللاً.  
وفي كلتا الحالتين يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغ قراره إلى صاحب طلب رخصة الهدم.

### 2. قرار الرفض بمنح رخصة الهدم:

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض إصدار قرار رخصة الهدم بشرط أن يكون معللاً دون أن يحدد حالات الرفض<sup>1</sup>.

### 3. السكوت على البت في طلب رخصة الهدم:

في حالة عدم إجابة رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الطلب لا بالقبول ولا بالرفض رغم انقضاء الآجال القانونية وهي شهر مكن القانون المعني بالطلب تقديم طعن لهذا الأخير الذي هو مجبر على إصدار القرار إما بالرفض أو الموافقة خلال (15) يوم من تاريخ الطعن، وإذا لم يصدر قراره بعد فوات تلك الآجال يمكن للمعني بالأمر إيداع طلب ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في هذه الحالة تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب لصاحب الطلب أو إخطاره بالرفض مع التعليل في أجل (15) يوم من تاريخ إيداع الطعن<sup>2</sup>.

والملاحظ على المشرع أنه لم يمنح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تأجيل البت في الطلب، لأن إصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية مخططات التعمير.

<sup>1</sup> أنظر المادة 79 فقرة 02 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.



**الفرع الثاني: إصدار الشهادات العمرانية:**

**أولاً: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التعمير:**

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره المتضمن تسليم شهادة التعمير وتبلغ للمعني خلال أجل خمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم (15-19) المذكور أعلاه<sup>1</sup>، بعد دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية، حيث يمكن لمصالح التعمير الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

**ثانياً: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التقسيم:**

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرض، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصله يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، حيث يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية<sup>2</sup>.

وعند الانتهاء من التحضير يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره المتضمن تسليم شهادة التقسيم وتبلغ للمعني خلال أجل شهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب<sup>3</sup>، مع إمكانية إثارة طعون ضد قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها وكذا إشكالية السكوت في الآجال المطلوبة لدى الولاية<sup>4</sup>.

**ثالثاً: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة المطابقة:**

يحول الملف المتعلق بشهادة المطابقة إلى الجهة المختصة هذه الأخيرة التي تبت في الطلب إما بالقول أو الرفض، وبالرجوع أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 منحت

<sup>1</sup> أنظر المادة 04 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 36، نفس المرجع.

<sup>3</sup> أنظر المادة 38، نفس المرجع.

<sup>4</sup> أنظر المادة 40، نفس المرجع.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

الاختصاص بتسليم هذه الشهادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط، إما أن يكون مضمون القرار بالقبول أو بالرفض كالتالي<sup>1</sup>:

### 1. قرار منح شهادة المطابقة:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة بناء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها إذا تبين مطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل 08 أيام من تاريخ خروجها.

وهذا حسب المادة 68 من نفس المرسوم، وتقوم هذه الشهادة مقام رخصة السكن إذا كانت معدة للسكن أو ترخيص استقبال الجمهور إذا كانت البناية مخصصة لوظائف اجتماعية أو الصناعية أو التجارة.

### 2. قرار رفض منح شهادة المطابقة:

حسب المادة 68 من نفس المرسوم إذا نتج عن عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها تبليغ السلطة للمعني بعدم منحه هذه الشهادة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها حسب المادة 76 مكررة من القانون 90-29. ويتحدد له أجل 03 أشهر بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بالموافقة بمنحه الشهادة أو رفضه، وهنا يشرع في الملاحظات القضائية حسب المادة 78 من القانون 90-29.

### 3. السكوت على البت في طلب شهادة المطابقة:

إذا سكتت الإدارة المختصة عن الرد بعد فوات الآجال المحددة أو إذا رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم هذه الشهادة له الحق أن يلجأ إلى الطعن الإداري، وذلك بإيداعه لدى الولاية وفي مدة 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن تسلم الرخصة أو ترفض بشرط أن يكون معللاً، ولكن إذا لم ترد يمكنه أن يقدم طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

<sup>1</sup> أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

وهنا تأمر هذه الأخيرة مصالح الوزارة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالإيجاب على الرد في غضون 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن، كذلك خول له القانون اللجوء إلى الجهة القضائية الإدارية إذا اقتضى الأمر<sup>1</sup>.

### رابعاً: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة قابلية الاستغلال:

يحول الملف المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال مرفقاً بالوثائق اللازمة إلى الجهة المختصة، وبعد دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة و بعد القيام بالمعاينة الميدانية، تبت في الطلب إما بالقبول أو الرفض كالتالي:

### 1. قرار منح شهادة قابلية الاستغلال:

طبقاً للمادة 27 من المرسوم 15-19 يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات كما يمكن أن يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين يوماً، ابتداءً من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن.

يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم لصاحب الطلب خلال الشهر (1) الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>.

وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو بالمعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الأجل المحددة في قرار رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه.

<sup>1</sup> أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 28، نفس المرجع.

2. قرار رفض منح شهادة قابلية الاستغلال

لا يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة التهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية. وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة، على الأقل، بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

**المبحث الثاني: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني من خلال آليات الرقابة العمرانية:**

إن دور رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يكمن عند تسليم عقود التعمير فحسب وإنما يتعداه إلى الوقوف على مدى احترام مقاييس العمران لضمان تنفيذ الأشغال بصورة مطابقة للتصاميم والمخططات، ويتجلى ذلك من خلال المراقبة والمتابعة لهذه الأشغال ومعاينة المخالفات العمرانية، حسب الإجراءات التي يحددها القانون، مع تمكينه من سلطة تسليط جزاءات إدارية على المخالفين لقواعد العمران.

### **المطلب الأول: مراقبة المخالفات العمرانية:**

لرئيس المجلس الشعبي البلدي آليات رقابية نص عليها المشرع كضامنة للمراقبة المستمرة على أشغال البناء التي تم الشروع في إنجازها، وسنتناول هذه الآليات المتبعة أثناء تنفيذ الأشغال كما يلي:

### **الفرع الأول: الرقابة على أشغال العمران**

#### **أولاً: الأعمال التحضيرية:**

1. يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم وصل افتتاح الورشة للمستفيد من رخصة البناء بناء على طلبه، خلال (08) أيام من تقديم طلبه.
2. يمكّن رئيس المجلس الشعبي البلدي سجل خاص لمتابعة أشغال العمران ومعاينة المخالفات.
3. يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد جدول زمني للزيارات المقررة لورشات أشغال العمران والمكلف بها الأعوان المنتمون لمصلحة التعمير للبلدية. على أن يقوم بتبليغ نسخة من هذا الجدول إلى كل من الوالي ومدير التعمير المختصين إقليمياً<sup>1</sup>.

#### **ثانياً: الزيارات الميدانية:**

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدور متميز على مستوى مراقبة وضبط المخالفات في ميدان البناء والتعمير، وهذا الدور المتميز يستمد قوته القانونية من

<sup>1</sup> أنظر المواد 09، 10، 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية<sup>1</sup>، فقد ألزم قانون البلدية رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار احترام حقوق وحرريات المواطنين بالسهر على المحافظة على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات<sup>2</sup>، وكذا السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير، وحماية التراث الثقافي المعماري فضلا عن السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط ونظافة البيئة طبقا لنص المادة 94 منه.

ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي مراقبة أشغال البناء أثناء الانجاز بواسطة الزيارات الميدانية التي يقوم بها لورشات الأشغال، حيث: «يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت»<sup>3</sup>.

فرئيس المجلس الشعبي البلدي ووفقا لهاته الآلية يراقب البناء من خلال المعاينات الميدانية والتأكد من وجود الوثائق القانونية والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها والوقوف على مدى إنجاز أشغال البناء ومطابقتها لرخصة البناء المسلمة، ويساعده في ذلك الأعوان المؤهلون الذين يدققون في المسائل التقنية التي تنصب على نوعية مواد البناء والمواصفات التقنية للبناء<sup>4</sup>.

أما عن توقيت المراقبة فيمكن أن تتم نهارا وليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي مما يؤكد فاعلية هذه الآلية التي أرساها المشرع على أشغال العمران والتي تسمح بالوقوف على حقيقة الأشغال، وهو ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد للشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن

<sup>1</sup> مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، ط1، 2001، ص144.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، جسر للنشر والتوزيع، 2012، ص215.

<sup>3</sup> أنظر المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05، المرجع السابق.

<sup>4</sup> عزري الزين، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 06، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص36.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة توقيت الزيارات<sup>1</sup>.

كما يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور أعلاه أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق التالية:

1. التصريح بفتح الورشة والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
2. رخصة البناء للتأكد من الأشغال والانجازات المرخص بها قانونا والوقوف على مدى احترام أحكام ومواصفات رخص البناء.
3. رخصة الهدم عند الاقتضاء.
4. مخطط الهندسة المعمارية وتتم مراقبته من خلال احترام علو البناية المرخص به، وكذا الالتزام بالواجهة المرسومة في المخطط وما يلزمها من متطلبات المصلحة العمرانية بالإضافة إلى مراقبة مدى احترام المساحة الممنوحة للبناية وما يتوافق الوثائق المرفقة للملف.
5. مخطط الهندسة المدنية وتتم مراقبته عن طريق التحقق من مواقع الأساسات وهيكل البناية وفي الربط لمختلف شبكات وقنوات صرف مياه الشرب والصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي.

### ثالثا: تلقي التصريح بنهاية الأشغال:

طبقا لأحكام المرسوم 15-19<sup>2</sup> يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح الذي يودعه المستفيد من رخصة البناء خلال أجل 30 يوما من تاريخ انتهاء الأشغال والمتضمن انتهاء الأشغال المصرح بها وذلك مقابل وصل إيداع يسلمه له في نفس اليوم تمهيدا لطلب شهادة مطابقة الأشغال المنجزة وفقا للرخصة المتحصل عليها.

<sup>1</sup> أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

الفرع الثاني: تحرير محاضر المعاينة:

أولاً: شكل محاضر المخالفات:

اعتبر المشرع الجزائري وفقاً لأحكام المادة 76 مكرر 2 من قانون 90-29 أن انجاز الأشغال دون ترخيص من الجهة الإدارية المؤهلة قانوناً ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو انجاز الأشغال دون احترام أحكام الرخصة المسلمة وكذا المخططات المرفقة أو القيام بأشغال الهدم في الحالات التي يقتضي فيها القانون الحصول على رخصة الهدم مخالفات تتعلق بأشغال العمران حيث حدد لها إجراءات خاصة تحرر بشأنها محاضر لإثبات المخالفات تتميز بخصائص وهي:

1. استمارات تحمل أرقام تسلسلية وفقاً للنموذج الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير تجد مرجعاً لها في سجل معاينة المخالفات الممسوك لدى رئيس مجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً، المرقم والمؤشر عليه لدى رئيس المحكمة المختصة.

2. محاضر نموذجية خاصة بمخالفات واردة على سبيل الحصر وهي:<sup>1</sup>

- محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة البناء.
- محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.
- محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.
- 3. محاضر تحمل التاريخ الكامل للمعاينة، السنة، الشهر، اليوم، الساعة، الدقيقة، الاسم واللقب وصفة العون المعين، مكان المخالفة وطبيعتها، اسم المخالف ولقبه وتاريخ ومكان الازدياد وعنوانه وتصريحاته.

ثانياً: أنواع محاضر المخالفات:

1. محاضر أشغال بدون رخصة البناء:<sup>(2)</sup>

عندما يتم الشروع في انجاز أشغال البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى (72) ساعة، ليصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً

<sup>1</sup> أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر الملحق رقم (01).



## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

بالهدم في غضون ثمانية (08) أيام وعند التقصير يتم اتخاذ القرار من طرف الوالي في غضون ثلاثين (30) يوما.

### 2. محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء:<sup>1</sup>

يقصد بالشروع في إنجاز أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء قيام المعني بالبنية بانجاز أشغال غير مطابقة للتصاميم والمخططات التي تم على أساسها منح المعني قرار رخصة البناء، أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فيقوم العون المؤهل قانونا بالمراقبة عن طريق تحرير هذا المحضر لإثبات المخالفة ويتم إرساله محضر إلى وكيل الجمهورية، وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا أيضا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة<sup>2</sup>.

### 3. محضر أشغال بدون رخصة هدم:<sup>3</sup>

لقد نصت المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير على أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية أو الأمنية"، حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم.

وعليه فإن القيام بأشغال الهدم في الحالات التي يقتضي فيها القانون الحصول على رخصة الهدم تفرض على العون المؤهل قانونا لمراقبة أشغال العمران أن يحرر محضرا بذلك.

لذلك فإن مباشرة أشغال الهدم في الحالات التي يفرض فيها المشرع استصدار رخصة الهدم نظرا للاعتبارات المتعلقة بحماية المواقع والمعالم وتأثير عملية الهدم على البنيات المجاورة يجعل القائم بهذه الأشغال دون استصدار رخصة الهدم مخالفا لأحكام قانون التهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> أنظر الملحق رقم (02).

<sup>2</sup> أنظر المادة 76 مكرر فقرة 01 من القانون 90-29 المدرجة بموجب المادة 12 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29.

<sup>3</sup> أنظر الملحق رقم (03).

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

- إن كل محضر يتم تحريره من طرف العون المؤهل قانونا يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة والتصريحات التي يتلقاها من الشخص المخالف ثم يتم إمضاؤه من قبل العون المؤهل وكذا من المخالف فان رفض التوقيع تتم الإشارة إلى ذلك في المحضر الذي يبقى مضمونه صحيحا إلى أن يثبت العكس.

◆ وللإشارة فإن عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار والذي يتجسد في صورتين هما:<sup>1</sup>

- أ- عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء.
  - ب- عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال.
- يعد صورة من صور مخالفات قواعد التهيئة والتعمير، تتخذ بشأنها عقوبات قضائية طبقا لأحكام المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.

### المطلب الثاني: توقيع العقوبات الإدارية:

بناء على أحد المحضرين السابقين الذين يتلقاهما رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه يتخذ القرار المناسب لحالة المخالفة كما يلي:<sup>2</sup>

### الفرع الأول: إصدار قرار الهدم:

بناء على محضر معاينة الأشغال غير المرخصة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرارا إداريا بهدم البناء غير المرخص وذلك خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلام هذا المحضر فإن لم يتم بذلك خلال الأجل المحدد فان الوالي المختص إقليميا يصدر قرار الهدم خلال ثلاثين (30) يوما.

يتم تنفيذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية المعنية، فان لم تكن لديها الوسائل لذلك قام الوالي بتسخير الوسائل الكافية. على أن يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم والتي يتم تحصيلها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص155.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

إذا قام المخالف بالطعن في قرار الهدم الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام الجهة القضائية المختصة فان ذلك لا يوقف عملية الهدم وهو ما يطرح التساؤل حول الجدوى من الطعن في حال صدور حكم قضائي نهائي بإلغاء قرار الهدم.

### • أحكام خاصة بالبنائيات الآيلة للانهييار:

- يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبنائيات الآيلة للانهييار أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقضيها الظروف.  
- كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلابة كل الجدران أو المبنى أو البناء.

- يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

- عندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية لا يمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك<sup>1</sup>.

- وتنفيذا لأحكام المادة 86 من المرسوم 15-19 المذكور أعلاه يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهييار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد وفي حالة منازعته في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدد القرار بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك.

- وفي حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبيرا تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن.

- يرسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط.

- يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة.

<sup>1</sup> أنظر المادة 86 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

- زيادة على ذلك عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى ويجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.

- وفي حالة الخطر الوشيك الحدوث<sup>1</sup> يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالح التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

- إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق الوشيك يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن لاسيما إخلاء المبنى.

- يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قرار منع الإقامة بالمبنى.

- إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية التدابير الأمنية الضرورية.

- في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للتدابير الواردة في المادتين 86 و 87 من المرسوم 15-19 المذكور أعلاه تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي تنص عليها قانون العقوبات. غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذ هذه الأشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: تنفيذ الأحكام القضائية

بناء على محضر عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء المرسل إلى وكيل الجمهورية فإن القاضي الجزائي يصدر حكما قضائيا يتضمن إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل يحدده فإن لم يتمثل المخالف للحكم القضائي فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مكلف بتنفيذ الأشغال المقررة بموجب القرار القضائي على نفقة المخالف وبذلك فإن تسوية البناءات المخالفة أشغالها لرخصة البناء أصبحت من اختصاص القضاء وحده دون الجهة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي.

<sup>1</sup> أنظر المادة 88 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 89، نفس المرجع.

خلاصة الفصل:

نخلص مما سبق عرضه في هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري خول رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات موسعة للحفاظ على النظام العام العمراني وذلك من خلال الدور الفعال الذي يلعبه من خلال أدوات التعمير ويتجلى أساسا في تحضير وإعداد المخططات العمرانية وإتمامها تحت مسؤوليته والمصادقة عليها و كذلك إمكانية مراجعتها. إضافة إلى سلطات إصدار عقود التعمير المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية بموجب قرارات فردية.

دون أن ننسى الدور الفعال لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني من خلال آليات الرقابة العمرانية، حيث أن دوره لا يبرز فقط من خلال المخططات العمرانية، إنما يتعداه إلى مراقبة الأشغال التي تتجلى أساسا في المخالفات العمرانية و توقيع العقوبات الإدارية.

ومن خلال ما سبق ذكره، نلاحظ اتجاه نية المشرع إلى تمكين رئيس المجلس الشعبي البلدي من سلطات فعالة لحماية النظام العام العمراني من خلال تفعيل الآليات القانونية المذكورة أعلاه.

الخاتمة

إن إرادة المشرع كانت حاضرة لتنظيم المجال العمراني ببلادنا، ومن المؤكد كذلك أن إرادته كانت حاضرة لمواكبة المستجدات والتطورات التي عرفها هذا المجال عن طريق التجسيد الفعلي لسياسة الدولة، وذلك من خلال مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية، التي صاغها وطورها بما يتماشى مع السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وكذلك إحداث العديد من الهياكل الإدارية لمراقبة النشاط العمراني.

فقد منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره سلطة ضبط إداري، حق الرقابة على الأعمال التي تقام في مجال البناء والتعمير، حيث تمثلت هذه الرقابة في الآليات التي يمارسها قبل وأثناء وبعد عملية البناء من أجل تنظيم النشاط العمراني بهدف حماية النظام العام العمراني.

أما الرقابة المسبقة فتتمثل في أدوات التعمير التي تراقب التوسع العمراني، وتشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، والقواعد العامة للبناء، وفي نفس الوقت تفرض رقابة عن طريق عقود التعمير المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية.

ولقد ألزم القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، تحت مسؤولية رئيس البلدية، حيث يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ويبين القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير وغير القابلة للتعمير، على مستوى تراب البلدية.

كما ألزم القانون البلدية بإعداد مخطط شغل الأراضي، الذي يحدد حقوق استخدام الأراضي لكل قطاع، كما يحدد كمية البناء الدنيا والقصى المسموح بها، المساحات العمومية الخضراء، الارتفاقات والأراضي الفلاحية.

إلا أن الملاحظ على المخططات العمرانية، أن تنفيذها على أرض الواقع أثبت عدم نجاعتها في تنظيم الحركة العمرانية.

وبعد إعداد أدوات التعمير كإطار قانوني لتنظيم البناء، والتي تعد قرارات تنظيمية تأتي الوسائل المجسدة لمضمونها والمتمثلة في عقود التعمير التي فرضها المشرع من أجل تفعيل الرقابة القبلية على عملية البناء، والمتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية والتي تعد قرارات إدارية فردية يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني.

ورغم هذه الترسانة الردعية، وصرامة التقييدات التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا وعلى مرأى من السلطات البلدية عدد المباني المخالفة للقانون.

مما استوجب توسيع صلاحيات رئيس البلدية في مجال الرقابة من حيث تطبيق قواعد التعمير بالنسبة للرخص الممنوحة، إذ ألزمه المشرع بزيارة المباني في طور الإنجاز، كما وسع من هذه الرقابة الميدانية من خلال مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس البلدية.

وقد رتب القانون على محاضر المعاينة التي يعدها هؤلاء الأعوان إما مطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا، وهنا يظهر أن للضبط الإداري العمراني أهمية في فرض تطبيق أحكام البناء والتعمير أكبر من أهمية الضبط القضائي، المتمثل في الغرامات المالية والعقوبات السالبة للحرية، والذي أثبت محدوديته على أرض الواقع.

ورغم كل هذه الإجراءات الضبطية ألا أن السلطات لعمومية وقفت عاجزة أمام ظاهرة الفوضى العمرانية مما أدى بها إلى إصدار قانون 08-15 لتسوية كل البناءات بما فيها البناءات غير القانونية وهذا دليل على فشل السياسات العمرانية منذ الاستقلال في التكفل بمسألة التعمير.

### نتائج الدراسة:

على الرغم من القيود والآليات التي فرضها قانون التهيئة والتعمير، إلا أنها لم تتجح في تنظيم النشاط العمراني، نظرا لكثرة المخالفات العمرانية واستفحال البناء الفوضوي يوما بعد يوم. وبذلك فإن تقييم أداء البلدية في مجال الضبط الإداري العمراني يكشف فشلا وقصورا كبيرين، ويعود هذا الفشل للعديد من الأسباب، يمكن تلخيص بعضها في ما يلي:



1. ترجع جذور هذا الفشل بالأساس إلى نقص في الجانب التشريعي العمراني خاصة بعد الاستقلال مباشرة، أو عدم ملائمة النصوص القانونية في مجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري، لاسيما وأنها كلها مقتبسة من القانون الفرنسي الذي وضع لبيئة مغايرة ولمجتمع يختلف عن مجتمعنا ثقافة وحضارة.
2. وقوع المجتمع الجزائري تحت وطأة أزمة سكن خانقة أدت إلى انتشار البناء الفوضوي.
3. العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر، حيث كان الشغل الشاغل للحكومة هو الحفاظ على الأمن العام.
4. الربيع العربي الذي عاشته بعض الدول العربية الشقيقة، والذي بسببه عطل تطبيق العديد من القوانين التي تمس بالحريات والحقوق.
5. عدم فعالية المخططات العمرانية التي أثبتت عدم نجاعتها على أرض الواقع.
6. مواعيد إصدار الرخص مبالغ فيها كما أن الإدارة قد تتماطل في منحها، مما يجعل المواطن يلجأ إلى البناء من دون رخصة.
7. إن الكثير من الصلاحيات الممنوحة لرئيس البلدية في مجال الضبط الإداري العمراني تبقى غير مفعلة، كونه يتصرف في هذا الأمر على هاجس الخوف من أعمال الشغب، التي تطبع في غالب الأحوال هذه العملية، أو بالعمل على تحقيق مصالح انتخابية، أو لعجزه عن توفير المأوى بعد الإخلاء القسري لأصحاب المباني الفوضوية.
8. انعدام الجانب الردعي في حال تقاعس رئيس البلدية عن أداء مهامه، بسبب المحاباة أو تغليب المصلحة الذاتية.
9. ضعف الأداء المحلي في إدارة العمران الحضري، بسبب التدخل المفرط للوصاية، التي تمارس الرقابة والتأطير لعمل البلديات، بما يجعل مساحة صناعة القرار المحلي مغلقة تقريبا، يعود فيها الأمر النافذ للوصاية.
10. عدم التوازن بين حجم المهام والمسؤوليات المسندة قانونا للبلديات وبين كفاية الموارد المالية، والبشرية بالنسبة للتجهيز والتأطير الفني والتقني الكفاء، والذي

يشكل عائقا لأداء البلديات، التي لا تملك سوى اللجوء للوصاية لممارسة صلاحياتها بالوكالة، والإذعان للإملاءات الفوقية.

11. تعدد الأطراف المتدخلة في مجال الرقابة، وتداخل المسؤوليات وما ينجم عن ذلك من إتكال والتملص من القيام بالواجب.

12. ضعف التكوين والتأهيل في الجانب القانوني والتقني لكل من رئيس البلدية والأعوان المؤهلين قانونا لممارسة الرقابة مع ذلك فإن القوانين المستحدثة لا تخلو من بعض الإيجابيات نذكر منها:

◆ صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الذي يعد خطوة لتسهيل وتبسيط إجراءات منح الرخص العمرانية، وسرعة البت في الطلبات مما يعطي حركية أكثر في مجال التعمير.

◆ إحداث الشباك الوحيد الذي يتولى دراسة وتحضير ملف رخص التعمير والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهو تجميع لعدد من المصالح والإدارات في مكان واحد، من أجل الحسم في أقصر الأجل في الملفات المتعلقة بالعمران، مما يخفف من بطء الإجراءات.

◆ مكن المشرع رئيس البلدية من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشئت دون رخصة بناء، دون اللجوء إلى القضاء.

◆ وسع المشرع في تشكيلة الأعوان المكلفين قانونا بمراقبة أشغال البناء و التعمير رفقة رئيس البلدية.

### التوصيات:

في ضوء ما توصلت إليه الدراسة من استنتاجات، حاولنا أن نضع جملة من التوصيات التي ربما تكون مناسبة لحل بعض الصعوبات وتذليل بعض العقبات، حيث تتجلى هذه التوصيات في النقاط التالية:

1- القيام بمراجعة للتشريعات العمرانية الحالية، من أجل تحسينها وتطويرها، وسد الثغرات والنقائص التي برزت أثناء الممارسة.

2- إجراء تغيير وتجديد المخططات العمرانية، بما يضمن فعاليتها ميدانيا.

- 3- إعادة ترتيب خارطة مهام وصلاحيات رئيس البلدية في مجال العمران، وذلك بتخفيف ضغط الوصاية عليه.
  - 4- توسيع صلاحيات البلدية في مجال العمران لتكون طرف فعالا في صناعة القرار على المستوى المحلي، كتمكين رئيس البلدية من فرض غرامات مالية كعقوبات إدارية.
  - 5- إدراج نص قانوني لردع رئيس البلدية عند تقاعسه عن أداء مهامه دون مبرر.
  - 6- القيام بعمليات التكوين التقني والفني والقانوني لكل من رئيس البلدية والأعوان المكلفون قانونا بالرقابة العمرانية.
  - 7- دعم و تقوية القدرات المالية والتقنية للبلديات لجعلها أكثر قدرة على التسيير.
  - 8- ضرورة تحقيق انسجام وتناغم بين الهيئات الفاعلة في مجال العمران، نظرا لغياب الروابط الواضحة بينها، لأن تفرع مراكز القرار يطرح إشكالية صعبة في التسيير العمراني، إذ تتداخل الصلاحيات على المستوى المحلي بين المصالح والهيئات التالية: الجماعات المحلية، مديرية التعمير والبناء، ومديرية أملاك الدولة.
  - 9- تفعيل دور شرطة البلدية، من أجل مشاركتهم في الحفاظ على النظام العام العمراني.
  - 10- الاستفادة من التعاون الدولي، وخاصة العربي، اللذان يقدمان الدعم التقني والمالي، والدورات التكوينية المتخصصة، وتبادل الخبرات في ميدان التهيئة والتعمير.
  - 11- ضرورة انفتاح البلديات على المجتمع المحلي، من جمعيات وجامعات ومراكز البحث، والقيام بأنشطة توعوية وتفاعلية مع المواطن، لتحسيسه بمخاطر البناء الفوضوي وإشراكه في صياغة البرامج والأهداف.
  - 12- ضرورة تكوين قضاة متخصصين في العقار ومجال البناء والتعمير بكل جوانبه التقنية، ذلك أن جل القضاة عند فصلهم في المنازعات العقارية يجدون أنفسهم بحاجة إلى خبير عقاري.
  - 13- تقرير عقوبة الغرامة التهديدية في حالة الأمر من السلطة الإدارية بمطابقة البناء بعد محضر معاينة بناء مخالف لرخصة البناء عن كل يوم تأخير في عدم البدء في مطابقة البناء وفق رخصة البناء.
- يبقى التكفل بتسيير العمران مهمة صعبة، يفترض رؤية سياسية واضحة وإجماع مدني، وصحوة ثقافية وفكرية، تصاغ كلها ضمن إستراتيجية شاملة بينة المعالم، في

إطار مشروع حضري، مع رقابة صارمة لتطبيق القوانين دون تساهل أو تسامح، وتعزيز دور البلدية وذلك من أجل رؤية أفضل لمستقبل التعمير في بلادنا لأنه يعد المرأة العاكسة للحضارة.

ويعتبر هذا البحث محاولة بشرية متواضعة، فمصدر إنجازة دليل نقصه ومظنة قصوره، وخير ما نختم به قول عماد الدين الأصفهاني: "إني أريت أنه لا يكتب إنسان كتابا في يومه إلا قال في غده لو غير هذا لكان أحسن ولو زيد كذا لكان يستحسن، ولو قدم هذا لكان أفضل ولو ترك هذا لكان أجمل وهذا من أعظم العبر وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر".

وفي الأخير ندعو الله عز وجل أن نكون فقد وفقنا في تناول الموضوع، وهذا جهد المقل، فالله الموفق للصواب، وإليه المرجع والمآب، وهو ولي التوفيق والسداد والهادي إلى سبيل الرشاد.

# قائمة الملاحق

1. محضر أشغال بدون رخصة البناء.
2. محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.
3. محضر أشغال رخصة الهدم.
4. قرار يتضمن رخصة البناء.
5. قرار يتضمن رخصة التجزئة.
6. قرار يتضمن شهادة التقسيم.
7. قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال.
8. قرار يتضمن شهادة المطابقة.
9. قرار يتضمن شهادة التعمير.
10. قرار يتضمن رخصة الهدم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

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

نموذج محضر معاينة 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 والمتّم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....

.....

.....

الكائنة بـ: (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



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

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 والمتمّم، 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 .....  
.....

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

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الازيداد : .....

عنوان الإقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

.....

.....

.....

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 معاينة 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 : .....

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

الكائنة بـ : (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



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

**قرار يتضمن رخصة البناء**

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

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

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

**يقرر ما يأتي :**

**المادة الأولى :** تسلم رخصة البناء لإنجاز.....

**المادة 2 :** يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....

**المادة 3 :** مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

**المادة 4 :** تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

**المادة 5 :** تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع  
 عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

**المادة 6 :** يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد  
 انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة  
 جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال  
 المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

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

**المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز  
 الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

**المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

**المادة 10 :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

## قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

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

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

## يقرر ما يأتي :

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

**المادة 2 :** تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :

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

**المادة 4 :** تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

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

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

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

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

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

**المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي/  
الوالي/  
وزير السكن والعمران والمدينة



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

## قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

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

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

## يقرر ما يأتي :

**المادة الأولى :** يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية : .....

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

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

**قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال**

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

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

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....  
من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد ).....  
الساكن(ة) بـ.....  
بخصوص أشغال :.....  
بمقتضى.....  
وبمقتضى.....  
وبمقتضى.....  
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،  
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....  
وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم..... بتاريخ.....  
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف..... تحت رقم.....  
بتاريخ.....

**يقرر ما يأتي :**

**مادة وحيدة :** تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها الآتية :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : .....

## قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم .....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....

من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد ) .....

الساكن(ة) بـ .....

بخصوص أشغال : .....

بمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم .....

وبمقتضى محضر جرد رقم .....

بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء .....

تحت رقم .....

## يقرر ما يأتي :

**المادة الأولى :** تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية :

.....

.....

.....

**المادة 2 :** تتكون البناية التي تمت مراقبتها من .....

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

**قرار يتضمن شهادة التعمير**

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

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

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

**يقرر ما يأتي :**

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

**المادة 2 :** يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

## قرار يتضمن رخصة الهدم

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

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

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

## يقرر ما يأتي :

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

**المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :**

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

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

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

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

**المادة 6 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

# قائمة المصادر والمراجع



## قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

I. القرآن الكريم:

II. الدستور:

1. دستور 1996 ج ر عدد 79 لسنة 1996.

III. القوانين والأوامر:

1. الأمر 67-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء، ج ر عدد 83، لسنة 1975.

2. القانون 02-82 المؤرخ في 1986/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة للبناء، ج ر عدد 06، لسنة 1982.

3. القانون 02-82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي ج ر عدد 06 لسنة 1982.

4. القانون 03-83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة ج ر عدد 60 لسنة 1983.

5. الأمر 01-85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي ج ر عدد 34 لسنة 1985.

6. القانون 03-87 المؤرخ في 1987/01/27 والمتعلق بالتهيئة العمرانية، يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته، ج ر عدد 05 لسنة 1987.

7. القانون رقم 25-90 المؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 الصادرة في 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 1995/09/25، ج ر عدد 55، الصادرة في 1995/09/27.

8. القانون 29-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 05-04 المؤرخ في 2004/08/14، ج ر عدد 51، لسنة 2004.

9. القانون 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن قانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 15، المؤرخة في 2006/03/12.

## قائمة المصادر والمراجع:

10. القانون 10-11 المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، لسنة 2011.

### IV. المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26 لسنة 1991.

2. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير وتسليمها، ج ر عدد 26 لسنة 1991 (ملغى).

3. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، لسنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10/09/2009، ج ر عدد 62 لسنة 2005.

4. المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991.

5. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، لسنة 2006.

6. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، لسنة 2015.

### ثانيا: المراجع:

#### I. المؤلفات:

1. السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.

2. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، تر: محمد عرب صاصيلا، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1979.

3. أعرم يحيوي، منازعات أملاك الدولة، د ط، دار هومة، الجزائر، 2004.
4. بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
5. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
6. معيفي محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، ط1، دار المجدد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
7. نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2010.
8. مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، ط1، 2001.
9. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005.
10. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
11. عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، جسور للنشر والتوزيع، 2012.
12. عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة، الجزائر، 2011.
13. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009.
14. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص93.
15. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

II. أطروحات الدكتوراه:

1. منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامع سعد دحلب، البليدة، 2007.
2. عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.
3. عزري الزين، منازعات القرارات الإدارية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2004.
4. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016.

III. المذكرات:

1. بلعباس بلعباس، دور وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي في القانون، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2003.
2. جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006.
3. كمال تواكشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
4. لعويجي عبد الله، قرار التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، قانون إداري إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
5. مزوري كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
6. عبد العزيز عقاقية، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر، مدينة باتنة نموذجا، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
7. عزاوي عبد الرحمن، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير موجهة لطلبة الماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، دفعة 2010-2011.

**IV. المقالات والمجلات:**

1. بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، العدد 12، سبتمبر 2016.
2. سعد صليلع، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد 06، 2010.
3. رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد 04، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
4. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد 03، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2008.
5. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 09، جويلية 2005.
6. عزري الزين، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 06، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009.

**V. الملتقيات والندوات:**

1. دوار جميلة، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
2. محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعة المحلية، المخبر المغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 2008.
3. عليان بوزيان، النظام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، 27-28 فيفري 2012، جامعة ورقلة.
4. حكيم زاوي، مداخله بعنوان شهادة المطابقة كآلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع وآفاق)، كلية الحقوق، جامعة سكيكدة، ماي 2010.

# المخلص

أسند المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره أداة الدولة على المستوى المحلي لضمان حماية واستقرار النظام العام العمراني، سلطات إدارية ضبطية واسعة في هذا المجال، وذلك من خلال سن عدة آليات تتجلى من خلال تحديد طرق تنظيم عملية البناء ورسم حدود ممارسته ضمن أدوات وعقود التعمير، وذلك في إطار قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية له، حيث ضبط المشرع الجزائري تنفيذ هذه الإستراتيجية على المستوى المحلي من خلال رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يلعب دوراً مهماً في تفعيل تلك الآليات من خلال مراقبة عملية البناء من بدايتها إلى نهايتها مروراً إلى معاينة المخالفات العمرانية وتوقيع العقوبات الإدارية لمواكبة التطورات المتلاحقة في ميدان العمران.

يبقى التكفل بضبط هذا المجال ضمن الأطر القانونية السالفة الذكر مهمة صعبة تتطلب وعياً جماعياً وإشراكاً لجميع الفاعلين، والحرص على تطبيق القانون بصرامة.

# فهرس المحتويات



شكر وعران

01	مقدمة:
	<b>الفصل الأول: آليات الضبط الإداري العمراني لرئيس المجلس الشعبي البلدي</b>
08	المبحث الأول: ماهية الضبط الإداري العمراني:
08	المطلب الأول: مفهوم الضبط الإداري العمراني:
09	الفرع الأول: تعريف الضبط الإداري العمراني وخصائصه:
09	أولاً: تعريف الضبط الإداري العمراني:
09	ثانياً: خصائص الضبط الإداري العمراني:
11	الفرع الثاني: وسائل الضبط الإداري العمراني وأهدافه:
11	أولاً: وسائل الضبط الإداري العمراني:
13	ثانياً: أهداف الضبط الإداري العمراني:
17	المطلب الثاني: الإطار القانوني للضبط الإداري العمراني:
17	الفرع الأول: تقنين قواعد التهيئة والتعمير:
17	أولاً: المنظومة القانونية للتهيئة والتعمير منذ الاستقلال:
18	ثانياً: ضبط قواعد النشاط العمراني وتقنين قواعد التهيئة والتعمير:
21	الفرع الثاني: مفهوم قانون التهيئة والتعمير:
21	أولاً: التعريف بقانون التهيئة والتعمير:
22	ثانياً: خصائص قانون التهيئة والتعمير:
24	المبحث الثاني: تنظيم البناء في إطار قانون التعمير:
24	المطلب الأول: تنظيم البناء في إطار القواعد العامة وأدوات التعمير:
25	الفرع الأول: القواعد العامة للتعمير:
25	أولاً: القواعد العامة للتعمير في غياب المخططات العمرانية:
27	ثانياً: القواعد العامة الخاصة بالبنائات ذات الاستعمال السكني:

27	الفرع الثاني: المخططات العمرانية:
28	أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
31	ثانياً: مخطط شغل الأراضي:
37	المطلب الثاني: تنظيم البناء في إطار عقود التعمير:
37	الفرع الأول: الرخص العمرانية:
38	أولاً: رخصة التجزئة:
43	ثانياً: رخصة البناء:
52	ثالثاً: رخصة الهدم:
56	الفرع الثاني: الشهادات العمرانية:
56	أولاً: شهادة التعمير:
58	ثانياً: شهادة التقسيم:
60	ثالثاً: شهادة المطابقة:
63	رابعاً: شهادة قابلية الاستغلال:
65	خلاصة الفصل:

## الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي

### في حماية النظام العام العمراني

68	المبحث الأول: دور رئيس م.ش.ب في حماية النظام العام العمراني من خلال آليات التعمير:
68	المطلب الأول: دور رئيس م.ش.ب من خلال أدوات التعمير:
69	الفرع الأول: تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
69	أولاً: سلطة رئيس م.ش.ب في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
72	ثانياً: سلطة رئيس م.ش.ب في مراجعة هذا المخطط:

72	الفرع الثاني: تحضير مخطط شغل الأراضي:
أولاً: سلطة رئيس م.ش.ب في إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه:	72
75	ثانياً: سلطة رئيس م.ش.ب في مراجعة هذا المخطط:
75	المطلب الثاني: دور رئيس م.ش.ب في مجال عقود التعمير:
76	الفرع الأول: إصدار الرخص العمرانية:
76	أولاً: سلطة رئيس م.ش.ب في إصدار قرار رخصة التجزئة:
77	ثانياً: سلطة رئيس م.ش.ب في إصدار قرار رخصة البناء:
78	ثالثاً: سلطة رئيس م.ش.ب في إصدار قرار رخصة الهدم:
80	الفرع الثاني: إصدار الشهادات العمرانية:
80	أولاً: سلطة رئيس م.ش.ب في إصدار شهادة التعمير:
80	ثانياً: سلطة رئيس م.ش.ب في إصدار شهادة التقسيم:
80	ثالثاً: سلطة رئيس م.ش.ب في إصدار شهادة المطابقة:
82	رابعاً: سلطة رئيس م.ش.ب في إصدار شهادة قابلية الاستغلال:
المبحث الثاني: دور رئيس م.ش.ب في حماية النظام العام العمراني من خلال آليات الرقابة العمرانية:	84
84	المطلب الأول: مراقبة المخالفات العمرانية:
84	الفرع الأول: الرقابة على أشغال العمران:
84	أولاً: الأعمال التحضيرية:
84	ثانياً: الزيارات الميدانية:
86	ثالثاً: تلقي التصريح بنهاية الأشغال:
87	الفرع الثاني: تحرير محاضر المعاينة:
87	أولاً: شكل محاضر المخالفات:
87	ثانياً: أنواع محاضر المخالفات:
89	المطلب الثاني: توقيع العقوبات الإدارية:

## فهرس المحتويات:

89	الفرع الأول: إصدار قرار الهدم:
91	الفرع الثاني: تنفيذ الأحكام القضائية:
92	خلاصة الفصل:
94	الخاتمة:
	قائمة الملاحق.
101	قائمة المصادر والمراجع:
	خلاصة الموضوع.
	فهرس المحتويات.