



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

## الرقابة الإدارية لحماية نظام التهيئة والتعمير

إشراف الأستاذ :  
د/ كاملة طواهرية

✓ إعداد الطالبة:  
كهن زوريق كوثر

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مبروك حدة	أستاذ محاضر(ب)	رئيساً
كاملة طواهرية	أستاذ محاضر(ب)	مشرفاً ومقرراً
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر (ب)	عضواً ممتحناً

السنة الجامعية: 2017-2018



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

## الرقابة الإدارية لحماية نظام التهيئة والتعمير

إشراف الأستاذ :  
د/ كاملة طواهرية

✓ إعداد الطالبة:  
كهرزوريق كوثر

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مبروك حدة	أستاذ محاضر(ب)	رئيساً
كاملة طواهرية	أستاذ محاضر(ب)	مشرفاً ومقرراً
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر (ب)	عضواً ممتحناً

السنة الجامعية: 2017-2018

**"الإدارة لا تتحمل المسؤولية  
على ما يرد في هذه المذكرة  
من آراء"**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"اللهم انى أسألك فهم النبيين وحفظ  
الملائكة المقربين اللهم اجعل لسانى  
عامرا بذكرك وقلبي بخشيتك وسرى  
بطاعتك إنك على كل شيء قدير  
وحسبنا الله ونعم الوكيل."

# شكركم وعرفان

إن الشكر ينبغي أن يكون أولاً وأخيراً إلى الله عز وجل فنحمده حمداً كثيراً على توفيقه لنا في هذا العمل أتوجه بخالص شكري وجميل تقديري وعرفاني للدكتورة "كاملة طواهرية" التي أفادتني بتوجيهاتها القيمة طيلة إشرافها على هذه المذكرة كما أتوجه بأسمى عبارات الشكر والتقدير والامتنان إلى أعضاء اللجنة الموقرة المكونة من الأساتذة حاجي نعيمة ومبروك حدة، على خالص جهودهم المبذول في قراءة هذه المذكرة، وخلص شكركم لسعيهم من أجل مناقشتها

# الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين  
عليه أفضل الصلاة والسلام **محمد**  
إلى من قال الله في حقهما **{ فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفٍّ وَلَا نَنْهَرْهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا  
كَرِيمًا }**.

إلى من علمني روح التحدي والنجاح وغرس فيا مبادئ الفضيلة والأمان،  
إلى فيض الحنان والعطف أبي العزيز رحمه الله وإجنته التعيم إن شاء الله.  
إلى من جعلت الجنة تحت أقدامها، إلى نبع الحنان إلي أحلى كلمة  
بنظفها لساني، أطال الله في عمرها لي وجعلها الشمعة التي تنير دربي ونضئي  
طريقي.

إلى أغلى انسان على قلبي عمي نور الدين رحمه الله واسكنه فسيح جنته  
إلى من يملك شهامة الرجال، إلى فدوتي وسندي وعوني في الحياة  
اخوتي: جلال، محمد، السعيد إلى حبيبائي وزهوتي قلبي شفيقتي: **نعيمه، نوال**.  
إلى زوجة أخي وابنتها الغالية فرة عيني التي نبعت في فؤادي البهجة  
والسرور **"رينال"**

إلى صديقتي واخوتي ونوأم روعي **"ريان"**.

إلى كل من جمعني بهم غربه الأيام ومراحل الحياة.  
فلانو لي خير انيس صديقاتي: **بسمه، عابرة، خولة، حياة، كوثر، سميرة**،  
**هدى وصديقتي الصغيرة "اموونيه"** إلى جميع من ساعدني في كتابته هذه

المذكورة وإخراجها في أحسن حال من قريب أو بعيد.  
إلى جميع الأهل والأحباب. لهم مني كل التحية والاحترام.

كوثر



مقدمة

## مقدمة:

العمران يعتبر المرأة العاكسة للتقدم وتطور الدول، فمتى كان متناسقا ومنظما كانت الدولة متطورة والعكس، فإذا كان العمران غير منظم وفوضوي يعكس لنا حالة التخلف الذي تعيشه تلك الدولة لذلك تسهر الدولة لوضع مقاييس تستجيب لها البنايات بغية إظهار الوجه الحسن لها وإعطائها مظهر جمالي منسق.

من ذلك قانون العمران ومن مكوناته قانون البناء، قانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري، الصادر بموجب القانون رقم: 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04، هو قانون موضوعي أو خاص، نوعي ومتخصص، ويعني بمعالجة وضبط أحد المجالات المحورية في الدولة الحديثة ويتعلق الأمر بالتخطيط والإعمار الإقليمي بالدولة، وتتمثل وظيفته الأساس في التأطير القانوني لأحد أهم وأخطر الموضوعات الضبط الإداري والصلاحيات المعترف بها للأفراد منذ القدم، ألا وهو حق الملكية المعترف بها دستوريا بموجب نص المادة 64 فقرة أولى من الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل والمتمم، وفي القانون المتخصص في تنظيم حق الملكية وهو القانون المدني، ويرتبط الوضع هنا تحديدا بالملكية العقارية، وأكثر تحديد بالحق في البناء على العقار المملوك أو للفرد سيطرة قانونية عليه تمكن من استعماله واستغلاله في الأغراض التي تخدم مصالحه المشروعة.

والجزائر تعمل جاهدة من خلال السياسة العمرانية المنتهية من قبلها إلى فرض قاعدة تهدف من وراءها إلى التحكيم والتنظيم الفعلي لحركية العمران في الجزائر هذا من جانب أما من جانب آخر قد يكون السبب في فرض مثل هذه القواعد والقيود في تشييد البنايات سببه الرئيسي راجع إلى المساحة الجغرافية التي تزخر بها الجزائر لذلك تسعى الدولة من خلال المنظومة القانونية إلى فرض السيطرة الفعلية وميدان التعمير من الميادين التي تحتاج إلى رقابة مستمرة باعتباره من المسائل الهامة التي تمس المواطن في حياته اليومية.

ولقد عرف قانون التهيئة والتعمير من زاوية تعلقه بأعمال البناء وما ينظمه من قواعد وإجراءات الضبط الإداري المنظمة له على أنه: (مجموعة القواعد والاحكام والقرارات المنفذة لها تنظيم حركة المباني ذاتها، أيا كانت المزمع إقامتها إنشاء مبان أو إقامة أعمال عمرانية أخرى كأعمال التعلية أو توسيع أو التعديل أو التدعيم أو غيرها مما نصت عليه المادة "من قانون المباني، وتنظيم إجراءات الحصول على ترخيص لتلك الأعمال، وتحدد الشروط الموضوعية والشكلية اللازمة).

### أهمية الموضوع:

ومما لا شك فيه أن التعمير له أهمية وضرورته في الوقت الحالي نتيجة للمتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية، والنمو الديمغرافي المتزايد الذين تعرفهما المدن والتجمعات العمرانية في الدول وخاصة منها النامية، ويكتسي الموضوع أهمية كبيرة للمساهمة في إثراء الأبحاث التي تناولت العمران والمدينة باعتبارها جزء من التهيئة العمرانية هذا من الناحية النظرية، أما من الناحية العملية فقد تكون دراسة هذا الموضوع لها دورا كبيرا لدى كل باحث ومهتم بالمجال العمراني، وعلى هذا الأساس فإن البحث يتطلب دراسة لمختلف الآليات التي تساهم في الإطار الحضري.

أسباب اختيار الموضوع: هناك أسباب ذاتية وأخرى نذكر منها كالاتي:

### أسباب ذاتية:

- الرغبة في تنمية المعرفة الذاتية هذا ما اعطانا الدافع والعزيمة للبحث والتعمق في الموضوع.

- حكم تخصصي في ميدان القانون العقاري.

### أسباب موضوعية:

- معرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عمليات التهيئة العمرانية لاسيما كميات النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد.

- الوقوف على مدى الدور الذي تلعبه الإدارة خاصة في ظل الوسائل الممنوحة لها من اجل تنظيم عملية العمران.

- قانون العمران لا يقتصر على مجموعة القوانين والتنظيمات وإنما هو قانون تطبيقي عملي ويجب أن تكون دراسات تطبيقية في أرض الواقع.

### الإشكالية:

ما مدى فعالية مختلف الآليات التي وضعها المشرع في يد الإدارة لتقوم بمراقبة الاعمال المتعلقة بالتهيئة والتعمير؟ وهل هي كفيلة بتحقيق الغرض المرجو منها؟ وللإجابة عن هذا الإشكال اتبعت:

### المنهج المتبع:

- المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص والمواد القانونية العديدة التي تعتمد عليها في هذه الدراسة.

بالإضافة إلى المنهج الوصفي خاصة أنه الأنسب والأكثر ملائمة للدراسات والأبحاث القانونية وهذا بغية معرفة جوانب الظاهرة أي قرارات التهيئة والتعمير.

### أهداف البحث:

وتتجلى أهداف اخياري لهذا الموضوع في:

- إلقاء الضوء على مختلف جوانبه بهدف إثراءه.
- إزالة اللبس والغموض الموجود فيه حتى تتضح معالمه.
- تبيان مدى فعالية الآليات القانونية في التحكم في النشاط العمراني للبلاد.
- الوقوف على جملة المشاكل والعراقيل التي تواجه الإدارة أثناء الرقابة.

### الدراسات السابقة:

أما فيما يخص الدراسات السابقة:

- أطروحة دكتوراه: للأستاذ الدكتور: "عبد الرحمان عزاوي" تحت عنوان: "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، حيث تناول الباحث فيها مجمل الرخص التي تمنعها الإدارة وتطرق لرخص التعمير وشهادات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري.
- أطروحة دكتوراه: للأستاذ الدكتور: "عربي باي يزيد"، تحت عنوان: "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير".

أما بالنسبة لمذكرات الماجستير نذكر منها:

- للباحثة: غواس حسينة، والتي كانت تحمل عنوان: "آليات القانونية لتسيير العمران"، بحيث عمدت إلى تبيان آليات القانونية لتسيير العمران من خلال تطرقها إلى القرارات التنظيمية والقرارات الفردية التي تحكم الحيز لعمراني.

#### الصعوبات:

لقد واجهت مجموعة عديدة في هذا البحث لكنها لم تحد من عزيمتي في الوصول إلى الأهداف المرجوة، لأنني بذلت جهدي في سبيل إتمامه على أكمل وجه، ومنها كثرة وتعدد النصوص القانونية من أكثر العقبات التي صادفتني ونحن بصدد جمع المادة القانونية والعلمية وضيق الوقت الذي منح لنا من طرف الإدارة.

#### خطة البحث:

وقد تمت معالجة هذا الموضوع من خلال فصلين أساسيين:

**الفصل الأول:** الرقابة الإدارية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير وقسمناه إلى مبحثين الأول فتطرق فيه إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمبحث الثاني إلى مخطط شغل الأراضي.

**الفصل الثاني:** أما بالنسبة الفصل الثاني الذي تم تخصيصه لدراسة الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير وقسمناه إلى مبحثين الأول بعنوان: الرخص الإدارية، والمبحث الثاني بعنوان: الشهادات الإدارية.

# الفصل الأول :

الرقابة الإدارية عن

طريق أدوات

التهبئة والتعبير

أدوات التهيئة والتعمير تعد أساس الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير، فهي ترجمة حرفية وشكلية، وآلية ضرورية لتنظيم المدن، وتحقق التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنواع البناء، حيث لا يمكن لأي نوع من أشغال التهيئة والتعمير أن تتجاوز أدوات التهيئة والتعمير، ولقد جاء قانون التهيئة والتعمير ليضع تشخيص، وتأطير قانوني مناسب للتعمير كمبدأ أساسي مسلم بيه في إطار أحكام قانون التوجيه العقاري، والتي تعطي لقواعد التعمير أبعاد حقيقية، وثابتة ومثبتة في إطار سياسة تنمية متكاملة، وتحكم فعال في العقار، والمجال من طرف البلدية في حدود أحكام قانون البلدية لسنة 1990، وهكذا أقر هذا القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير أدوات قانونية واضحة المعالم ثابتة الأسس، جلية الأهداف محددة الإبعاد، وهو ما سنوضحه من خلال المبحثين الآتيين:

**المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

**المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي**

### المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر وسيلة جديدة جاء بها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير استبدل بموجبها المخطط العمراني الموجه، الذي كان معمولاً به قبل صدور هذا القانون، ويندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة والتعمير، ويرتكز على توزيع الصلاحيات بين الدولة، الولاية، البلدية، وما بين مختلف أجهزة الدولة والمؤسسات، وفقاً لمبادئ اللامركزية، وعدم التركيز وفقاً لتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم، ومن خلال هذا المبحث سنتناول:

**المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

**المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

**المطلب الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

**المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وثيقة تعرف بأهداف التهيئة والتعمير، ويهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على الإقليم والبلدية أو بين البلديات، وسوف نتطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي، وأهدافه، ومجال تطبيقه.

### الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، إذ تنص على: إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني، على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير في بلدية أو مجموعة بلديات، واضعاً في الاعتبار

ضرورة الموازنة ما بين قطاع الفلاحة والصناعة، وأيضا حماية المحيط، والأوساط الطبيعية، والمناظر، التراث الثقافي التاريخي. (1)

والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير لل عمران تحدد فيه التوجيهات العامة، والأساسية للتهيئة العمرانية ويشمل عدة بلديات. (2) فهو مخطط يسعى إلى تنظيم الإنتاج السكني، على تراب بلدية أو عدة بلديات لمواجهة التوسعات المفرطة واللاقانونية، وضمان توازن التوسعات العمرانية مع كل المجالات الأخرى على مدى متوسط،<sup>3</sup> كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم ومخططات التنمية، ويحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي، ويحترمها، ويضبط صيغتها المرجعية، في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ويعبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير، فهذا المخطط وضع أصلا لتنظيم استعمال الأراضي، وتنظيم عمليات التعمير، تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها،<sup>(4)</sup> وهو ما نصت عليه المادة 02/10 من القانون رقم 29/90.<sup>(5)</sup>

فهذا المخطط يمثل الوضع الراهن لبلدة أو قرية ما، والتطور العمراني والنشاط الفلاحي والاقتصادي، وتحقيق الحماية من الأخطار الطبيعية، والتكنولوجية.

1- أنظر المادة 16 من القانون 29/90 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادر بتاريخ 02/15/1990، معدل ومتم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51، صادر في 15/08/2004.

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، د-ط، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 98.

3- معيفي محمد، أليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، د-ط، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف-الجزائر، 2015، ص 10.

4- أنظر المادة 02/10 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

5- إقلولي أولاد رابع صافية، قانون العمران الجزائري، ط -الثالثة 2016/2017، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 69.

كما يعمل على تنظيم الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين البناء، وتحويله في إطار تسيير اقتصادي لأراضي، تحقيقا لإحداث التوازن بين وظائف السكن، وحماية البيئة، والتراث الأثري والثقافي. (1)

ويكلف المجلس الشعبي البلدي، بوضع مخطط تنموي على المدى القصير والمتوسط أول البعيد، أخذا بعين الاعتبار برنامج الحكومة، ومخطط الولاية، وما يساعد المجلس للقيام بهذه المهمة أن هناك بنك المعلومات على مستوى الولاية، يشمل كافة الدراسات والمعلومات على مستوى الولاية، والإحصاءات المتعلقة بالولاية. (2)

### الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتجلى أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال موضوعه المتمثل في تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية، أو مجموعة من البلديات حسب القطاع، وتحديد توسيع المباني، وتحديد المناطق الواجب حمايتها، فهو بذلك أداة لتنظيم التوسيع العمراني ومراقبته، ويهدف إلى ضمان تنمية الفضاء الوطني في إطار التنمية المستدامة يهدف إلى حماية البيئة العمرانية، وزيادة رونقها باحترام قواعد البناء وإضفاء الجمالية لكل ما يحيط بنا من أبنية إلى طرق إلى أرصفة، ومساحات خضراء، وحماية المناطق الأثرية وانسجام الأجزاء الجديدة مع القديمة، إبعاد المباني عن المناظر الطبيعية، وساحل البحر، مما يسمح بالارتياح النفسي، وزيادة الذوق الفني وبتيح القضاء أو التقليل من التلوث بما فيها التلوث البصرية السمعي وغيره من أنواع التلوث الأخرى. (3)

1- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قاعة للنشر والتوزيع، باتنة-الجزائر، 2011، ص 17.

2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، 2011-2012، ص 12.

3- معيفي محمد، المرجع السابق، ص 107 وما بعدها.

كما يهدف هذا المخطط إلى تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني وكذا حمايتها وحماية الأراضي الغابية، كما يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 18 من القانون رقم 29/90، إضافة إلى المادتين 16 و 18 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي هناك المادة 19 من القانون رقم 29/90 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى قطاعات محددة كما يلي:

1. **القطاعات المعمرة:** هي التي تحتوي على أراض تستغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

2. **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل هذه القطاعات المختصة الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات.

3. **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرون سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

4. **القطاعات الغير قابلة للتعمير:** وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية، والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية. والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup>- محاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، ع 01 نوفمبر 2007 ص 9 وما بعدها.

<sup>2</sup>- إقلولي أولاد رابع صافية، المرجع السابق ص 70 وما بعدها.

**المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكون من مجموعة وثائق تعدها السلطات المختصة بهذا النوع من الرقابة من أجل تحقيق مصادقته ودقته كأداة مرجعية للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، ويتكون من تقرير توجيهي ولائحة التنظيم إضافة إلى الوثائق البيانية.

**الفرع الأول: التقرير التوجيهي**

المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91<sup>(1)</sup> نصت على أن التقرير التوجيهي يقدم فيه عرض الأوضاع المتعلقة بالمنطقة التي تتم تغطيتها بأحكامه إضافة إلى المقترحات المقدمة بشأنها.

ومن خلال التقرير التوجيهي يقدم فيه ما يلي:<sup>(2)</sup>

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي للتراب المعني.
- نمط التهيئة بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.<sup>(3)</sup>
- طبقا لذلك أوجب المرسوم التنفيذي رقم 42/91،<sup>(4)</sup> اسناد مهمة إعداد المعلومات اللازمة لتحضير مخططات التهيئة والتعمير في الولايات والبلديات، طبقا للأهداف

1- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج.ر عدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 ج.ر عدد 62 الصادر في 01/06/2005 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28\_03\_2005، ج ر عدد 19 الصادر بتاريخ 01/04/2012.

2- أنظر المادة 17 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

3- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، السابق الذكر.

4- المرسوم التنفيذي رقم 42/91 المؤرخ في 16 فيفري 1991، يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها، ج.ر، العدد 08، سنة 1991.

والتوجيهات المسطرة في التهيئة العمرانية لمديرية التخطيط بالتعاون مع مديرية التعمير والبناء. (1)

### الفرع الثاني: لائحة التنظيم

تصنيف يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات وبيين ما يلي:

- 1) جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حضرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.
- 2) الكثافة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- 3) الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها
- 4) المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- 5) تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها
- 6) شروط البناء الخاصة داخل بعض الأجزاء داخل بعض أجزاء العقار كما هي واردة في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90 حيث يحضر في بعض المناطق للبناء والتعمير وأحيانا يتم فقط تحديد شروط، وقد تعدت الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير لتشمل أيضا الساحل بموجب نص المادة 45 من القانون رقم 29/90 إذ اشترط على المشروع المحافظة على المساحات خلال التوسع العمراني. وأن يتم إبراز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي له والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية في حدود مخطط شغل الأراضي.

1- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 29.

ومنه فهذه اللائحة ضرورية ومهمة في عملية أشغال التعمير حيث تحدد شروط هي البناء في مناطق معينة، أو تحضره تماما، وهذا مهمة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية الأراضي الفلاحية، وذات الطبيعة الخاصة، والمناطق الطبيعية أو الواجب حمايتها نظرا لأهميتها الثقافية أو التاريخية، فهي الأساس الثاني الى جانب التقرير التوجيهي لتجسيد الرقابة الفعالة من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (1)

### الفرع الثالث: الوثائق البيانية

لقد حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم، الوثائق البيانية التي دون وجودها لأتكون للعملية الرقابة على أشغال المتعلقة بالتعمير أي دون جدوى. (2)

هذه الوثائق تشمل خاصة على المخطط وهي:

1/ **مخطط الوضع القائم:** يبرز فيه الإطار المستبد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

2/ **مخطط التهيئة :** يبين الجدول ما يلي :

- القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل.
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الامكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

3/ **مخططات الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.**

4/ **مخطط التجهيز:** يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب، وماء التطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

1- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 29 وما بعدها.

2- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، السابق الذكر.

5/مخطط يحدد مساحات المناطق، والأراضي المعرضة لأخطار الطبيعة والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل والتي :

- تحدد المناطق والأراضي المعرضة لأخطار الطبيعة عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.

- تحدد المساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الاخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية أو التنظيمية المعمول بها. (1)

### المطلب الثالث: اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تشرط التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير، لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، اتباع فواعد واجراءات معينة ومراحل لا يمكن تجاوزها.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 عبر ثلاث مراحل اساسية تتمثل فيما يلي:

### الفرع الأول: مرحلة تحضير المخطط

تلتزم أجهزة الجماعات المحلية بوضع التدابير اللازمة من أجل تحضير وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسهر على إحترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري. (2)

ويتم إقرار مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية، في حالة ما إذا كان المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلديتين أو أكثر. (3)

وتتضمن المداولة:

1- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام - فرع الادارة العامة القانون وتسيير الاقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، 2013-2014، ص 17.

2- أنظر المادة 94 من قانون رقم 10/11 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر، عدد 37.

3- أنظر المادة 25 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

- التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة الى التراب المقصود.
- كفاءات مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية. (1)

ومن بين مهام المجلس الشعبي البلدي كجهاز مختص في هذه المرحلة من الرقابة وضع مخطط عمراني وتنظيم السكن عبر اقليم البلدية ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة أو البلدية القيام بمهمة الرقابة من خلال اتخاذ الاجراءات الضرورية اثناء اعدادها. (2)

والمادة 26 من المرسوم التنفيذي 29/90<sup>(3)</sup> نصت على ان يطرح المشروع مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 45 يوما. ويعدل مشروع المخطط والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق، ثم توجه للموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة. (4)

وبعد صدور المداولة يتم تبليغها الى الوالي المختص اقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية. كما يتم توقيع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين، ويتكفل رئيس المجلس البلدي تنفيذها وعلانها بقرار صدورها، إلا أنه إذا كانت المداولة تنصب على

1- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع ادارة ومالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، د.س، ص 21 وما بعدها.

2- عايدة ديرم المرجع السابق ص 132.

3- أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 29/90، السابق الذكر.

4- أنظر المادة 25 من قانون 29/90 السابق الذكر.

مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من الوالي المختص اقليميا، أما إذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات بلديتين أو أكثر تنتمي الى ولايات مختلفة فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزير المكلفين بالتعمير والجماعات الاقليمية. (1)

يتم نشر القرار الذي يعرض المخطط على التحقيق العمومي بمقر المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق وتبلغ نسخة منه للوالي المختص اقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوما من تاريخ استلام الملف، حيث يعد الوالي في هذه الحالة جهة ادارية هامة لتدقيق الرقابة على اعداد المخطط عند انتهاء المهلة القانونية يقفل السجل ويوقع عليه المفوض كما يعد محضرا خلال 15 يوم الموالية خاصا بقفل التحقيق يرسله للمجلس الشعبي البلدي المعني مصحوبا بالملف الكامل للتحقيق مع استنتاجاته. (2)

1- اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 78.

2- عابدة ديرم المرجع السابق، ص 35 وما بعدها.

الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي

يعرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما ويصدر رئيس البلدية المعنية أو رؤساء البلديات المعنية قرارا بهذا الصدد وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91<sup>(1)</sup> إن يتضمن هذا القرار ما يلي:

تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- تعيين المفوض أو المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار الى الوالي المختص اقليميا ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي لبلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتدون فيه كل الملاحظات التي ترسل الى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين. بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونا (45 يوما) ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه الى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.<sup>(2)</sup>

الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/19 نصت على انه يرسل المخطط بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا يسجل التحقيق وبمحضر قفل التحقيق والنتائج التي

1- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، السابق الذكر.

2- اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 81 وما بعدها.

توصل لها المفوض، وبعد المصادقة عليه من المجلس الشعبي البلدي الى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى راي المجلس الشعبي الولائي المختص خلاص 15 يوما الموالية لاستلام الملف ومن أجل ان يبدي رايه الخاص كما هو الحال بالنسبة لمخطط شغل الأراضي. (1)

يتم المصادقة على المخطط مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي حسب نص المادة 27 من القانون رقم 29/90 بقرار من: (2)

- الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 نسمة.
- قرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المعنية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين إذا كان عدد سكان البلديات المعنية يفوق 200000 نسمة ويقل عن 500000 نسمة.

حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 176/92 المؤرخ في 04/05/1992<sup>(3)</sup> يحدد صلاحيات وزير السكن، مهام وزير السكن المكلف بالتعمير واسند مهمة مشاركة السلطات المحلية في اعداد التصاميم ومخططات التهيئة العمرانية واشغال التخطيط، كما يسهر على الاستعمال الرشيد للأراضي واعداد الرسائل القانونية والتقنية التي يخضع لها تضيف الأراضي.

- مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير إذا كان عدد سكان البلديات 500000 نسمة فأكثر.

يتكون ملف المصادقة على هذا المخطط طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91<sup>(4)</sup> من:

1- انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 17/91، السابق الذكر.  
 2- أنظر المادة 27 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.  
 3- المرسوم التنفيذي رقم 176/92 المؤرخ في 04/05/1992 يحدد صلاحيات السكن، ج.ر، رقم 34.  
 4- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91، السابق الذكر.

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني.
- رأي المجلس الشعبي البلدي.
- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج التي توصل لها المفوض المحقق.
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط والمبينة في المادة 17 من المرسوم.
- يبلغ المخطط للجهات المحددة بنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91<sup>(1)</sup> والمتمثلة في:
- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني.
- رأي المجلس الشعبي الولائي.
- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج التي توصل لها المفوض المحقق.
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط والمبينة في المادة 17 من المرسوم يبلغ المخطط للجهات المحددة بنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 والمتمثلة في:
- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الاقسام الوزارية المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني.
- المصالح المعنية بالتعمير في الولاية.
- الغرفة التجارية.
- الغرفة الفلاحية.

1- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91، السابق الذكر.

وتجدر الإشارة الى ان المصادقة على المخطط تمنعه القوة القانونية اللازمة حيث يصبح ملزماً للإدارة والأفراد على حد سواء. (1)

وبعد المصادقة عليه يبلغ الوزير المكلف بالجمعيات المحلية وإلى الوزير المكلف بالتعمير، ومختلف الأقسام الوزارية، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية والولائية المعنية ويوضع تحت تصرف الجمهور، وعلى الكل إحترام محتواه، وفي ذلك حماية للعمران والبيئة العمرانية. (2)

1- عايدة ديرم المرجع السابق ص 37 وما بعدها.

2- معيفي محمد، المرجع السابق، ص 106.

## المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يرسم التوجيهات الأساسية العمرانية للبلدية، أو البلديات المعنية فإن مخطط شغل الأراضي باعتباره كذلك أداة من أدوات التعمير يحدد حقوق البناء، واستعمل الأراضي بصفة مفصلة وفقاً للتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يعتبر من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجيهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن خلال هذا المبحث سوف نقوم بتناول:

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

المطلب الثالث: إجراء إعداد مخطط شغل الأراضي

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

سنتناول في هذا المطلب تعريف مخطط شغل الأراضي كألية تفصيلية تتضمن استعمالات الأرض ثم دراسته كمخطط قاعدي مع بيان خصائصه وأهدافه.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

المادة 31 من القانون رقم 29/90 عرفت مخطط شغل الأراضي على أنه: المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقاً لإطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فمحتواه يحدد بدقة التوزيع العمراني الموجود والمبرمج للبلدية وبذلك يجسد عملية الرقابة السابقة على أشغال التعمير من خلال تحديد شروطها ومجالها بدقة.<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 31 من القانون رقم 29/90 السابق الذكر.

ومخطط شغل الأراضي هو من ملفات التخطيط المحلي للأراضي-المساحات، والذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية، وتلك الموجهة للتعمير والطبيعة منها.<sup>1</sup> ومخطط شغل الأراضي يعد أداة من أدوات التعمير من خلال يمكن تحديد الشكل الحضري لكل منطقة، بتنظيم حقوق البناء عليها وتبيين كيفية استعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها، وكذا الارتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها.

فمخطط شغل الأراضي يعد أداة تنظيمية للتسيير العمراني على المستوى المحلي، وإجبارية للبلدية لتحديد قواعد التعمير الخاصة بها أو بجزء من إقليمها، لذا فهو مخطط تفصيلي عكس المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، كما يمكن اعتباره دفتر شروط حقيقي للقائمين بالبناء في الإقليم ومرجع تنظيمي للسلطة المحلية للرقابة على الأشغال الواقعة في مجال اختصاصها والمتعلقة بالتهيئة والتعمير، يهدف إلى إنهاء الخطوط الدقيقة للتهيئة المحلية للإقليم، وتعريف قواعد شغل الأراضي واستخدامها.<sup>(2)</sup>

وبتعبير أدق فمخطط شغل الأراضي عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، ووسيلة لتخطيط المجال الحضاري، يهدف الى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، وكذا حقوق استخدام الارض والبناء وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما انه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة.<sup>(3)</sup>

وتعد القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض المناطق من تراب البلدية ويتعلق الامر بالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

<sup>1</sup> منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د.ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 29.

<sup>2</sup> عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 43.

<sup>3</sup> مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، 2011/2012، ص 09 وما بعدها.

فبالنسبة للساحل فتم تنظيمه بموجب القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002<sup>(1)</sup>، الذي يبين قواعد الحماية الخاصة به، والشروط والقيود التي تضبط أي بناء فيه.

أما المناطق ذات الميزة الثقافية فقد تم تنظيمها بموجب قانون خاص بها، حددت فيه قواعد الحماية، وهذا بموجب قانون 04/98 مؤرخ في 15 جوان 1998<sup>(2)</sup>، الذي ضبط الشروط المتعلقة بحماية التراث الثقافي، لاسيما فيما يخص البناء، وإقامة المنشآت والتجهيزات العمومية، والمظهر الخارجي للبنىات.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي

يشترك مخطط شغل الأراضي في عدة خصائص يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهمها:

- وجد مخطط شغل الأراضي أصلا لتنظيم، استعمال وتنظيم عملية التعمير على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.
- مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية.
- مخطط شغل الأراضي مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به امام الغير وفق المادة 10 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.
- يغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية أو جزء منها فقط وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها (يجب ان تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي...)<sup>(4)</sup>.

1- قانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 يتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج.ر، عدد 10 الصادرة في 2002.

2- قانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراب الثقافي، ج.ر، عدد 44 الصادر بتاريخ 1998/06/17.

3- بالعبودي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة لذيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، 2013-2014، ص 40 وما بعدها.

4- أفلولي أولاد رابع صافية، المرجع السابق، ص 88 وما بعدها.

الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي

المشروع الجزائري في نص المادتين 11 و 31 من القانون 29/90<sup>(1)</sup> على أهداف إعداد مخطط شغل الأراضي كأداة مرجعية لتحقيق الرقابة على اشغال التعمير كما يلي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء، وانماط البلديات المسموح بها فيها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاعات.
- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها.
- يعين المواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها. (2)
- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات منع البناء.
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد طرق والشبكات المختلفة التي تستعملها الدولة. (3)

1- أنظر المادتين 11 و 31 من قانون 29/90، السابق الذكر.

2- عابدة ديرم، المرجع السابق، ص: 44.

3- أنظر المادة 40 من القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير بتاريخ 2004/08/15، ج.ر، العدد 51.

- إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقاءها بعيدة عن الطرق العمومية. (1)

- تسوية الوضعية للقطع الأرضية المخصصة للمشاريع التي كانت محل اختيار الأرضية من اللجنة المكلفة، سواء كانت متمثلة في مشاريع التكيف السكاني أو التجهيزات الحضرية العمومية من أجل الحماية القانونية المناسبة للأراضي الزراعية. (2)

- يتم تقسيم القطاعات إلى مناطق من أجل تسهيل عملية الرقابة بتحديد القابلة للبناء عليها والتي يتم حظر ذلك في نطاقها وكذا الواجب حمايتها كما يلي:

#### أولاً: المناطق العمرانية

هي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة، ويكفي الشروع في تزويد منطقة بالتجهيزات العمومية لإضفاء صفة العمرانية عليها.

#### ثانياً: المناطق الطبيعية

هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية موجودة، وقد تكون منعدمة أصلاً.

#### المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم ان مخطط شغل الأراضي يتكون من: لائحة التنظيم مصحوبة بمجموعة من الوثائق والمستندات المرجعية وهي كالاتي:

1- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر، العدد 26، سنة 1991.

2- خلف الله بوجمعة، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الثالث، 2008.

الفرع الأول: لائحة التنظيم

هذه اللائحة لها أهمية جد بالغة خاصة بالنسبة للوثائق البيانية، فهي التي تعطيها معنى ومضمونا قانونيا لأنها تأخذ بعين الاعتبار مختلف الوضعيات الاستثنائية والتفصيلية، لذا وجب أن تكون صارمة وواضحة ودقيقة دون أن تترك أي مجال لتعدد التفسير. كما أنها تحدد شروط البناء وشغل الأراضي والنشاطات التي يمكن إقامتها عليها إضافة لشكل التعمير وحقوق البناء والكثافة المقررة عليها، فأبي خطأ يطرأ عليها قد يؤدي لحدوث تضارب من عملية الرقابة المحددة على أساس هذه اللائحة والأهداف الموجودة فعلا منها. (1)

وتتضمن لائحة التنظيم كما هو مذكور في المادة 18 من المرسوم 178/91 على ما يلي: (2)

- 1-مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم احكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 2-القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحضورة، وكذا وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.
- 3-شروط استخدام الأراضي بالنسبة لكل من:
  - المنافذ والطرق.
  - وصول الشبكات إليها.
  - خصائص القطع الارضية.

1- عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 47 وما بعدها.

2-أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر، عدد: 26، صادر في 01 جوان 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر، عدد: 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 أبريل 2012، ج.ر، عدد 21 الصادر بتاريخ 11 أبريل 2012.

- موقع المباني بالنسبة الى الحدود الفاصلة.
  - موقع المباني بعضها مع بعض على ملكية عقارية واحدة.
  - إرتفاع المباني.
  - المظهر الخارجي.
  - موقف السيارات.
  - المساحات الفارغة والمغارس.
- 4- تحديد مختلف المنشأة والتجهيزات العمومية ومواقعها والطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة. (1)

#### الفرع الثاني: الوثائق والمستندات البيانية

- نصت عليها المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 وتتمثل في المخططات البيانية المرفقة لمخطط شغل الأراضي في:
- مخطط بيان الموقع: بمقياس (1/2000 أو 1/5000).
  - مخطط طبوغرافي بمقياس (1/500 أو 1/1000)
  - خريطة بمقياس ( 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية متصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية.
- كما تحدد الخريطة للمناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي.
- كما تحدد مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية.

1- إقلولي أولد رابع صافية، المرجع السابق، ص 89 وما بعدها.

وتحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي لحساب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليمياً حسب الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط. (1)

وتسمح هذه الوثائق عموماً بتحديد المناطق التي فيها يتدخل مخطط شغل الأراضي حقوق استخدامها، ومجال تطبيق قواعد التعمير في إطار الرقابة السابقة على ذلك، وقد نصت المادة 24 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 على أن العمليات الطبوغرافية أو الطبومترية والتحقيقات العقارية التي تتطلبها اشغال التهيئة العقارية يجب القيام بها بالاتصال مع المصلحة المكلفة بإعداد مسح الأراضي. (2)

### المطلب الثالث: إجراء إعداد مخطط شغل الأراضي

المشرع أوجب إعداد مخطط شغل الأراضي على مستوى كل بلدية أو جزء منها، من أجل تحديد حقوق البناء، ووضع قواعد شغل أراضيها بطريقة مدروسة، ومن أجل الوصول لذلك وتحقيق أهداف الرقابة المرجوة خصه بمجموعة من الإجراءات لإعداده يجب توافرها من تحضير إلى مصادقة، وتعديل لإضفاء المصادقية والمشروعية عليه، وسوف نتطرق إليه من خلال هذا المطلب.

1- إقلولي أولاد صافية، المرجع السابق، ص 85 وما بعدها.

2- أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92، المؤرخ في 1992/04/07، ج.ر، رقم: 30.

الفرع الأول: تحضير المخطط

تسند عملية اعداد مشروع مخطط شغل الأراضي الى المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء الجالس الشعبية للبلديات المعنية، وتحت مسؤوليته عن طريق المداولة التي تتوج بقرار اعداد هذا المخطط. (1)

والمادة 5 من القانون 29/90 تتضمن المداولة (2) وكذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91. (3) تذكيرا بالحدود المرجعية للمخطط الواجب اعداده، وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، اضافة لبيان كفيات مشاركة الادارات العمومية، والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات في اعداده. (4)

يجب ان تتضمن هذه المداولة ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب اعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير به.

- بيان لكفيات مشاركة الادارات العمومية، والهيئات العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

حيث تبلغ هذه المداولة للوالي المختص اقليميا، وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلدين أو أكثر. (5)

وفي إطار العمل لتحضير وإعداد مخطط شغل الأراضي فان المشرع قد وضع إجراءات يجب اتباعها. ولذلك بأن يقوم المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس

1- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 177 وما بعدها.

2- أنظر المادة 35 من القانون 29/90، السابق الذكر.

3- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، السابق الذكر.

4- غواس حسينة، المذكرة السابقة، ص 29.

5- لعويجي عبد الله، المذكرة السابقة، ص 39 وما بعدها.

الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين من خلاله قائمة الإدارات العمومية والهيئات المصالح العامة أو الجماعات التي يجب استشارتها بشأن مشروع المخطط، حيث حدد المشرع قائمة الإدارات التي يجب أن تستشار على سبيل الوجوب ويعتبر عدم إستشارتها عيب جوهري قد يؤدي الى الطعن في مصداقية مشروع المخطط بإعتبار ان هذا الاجراء المتمثل في طلب شرط جوهري، حيث يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، إستناد الى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط الأراضي، المداولة المتعلقة بإصدار هذا القرار حسب الحالة:

1/ الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

2/ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كان التراب الوطني تابعا لولايات مختلفة، في إطار إعداد مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث لهم 15 يوما، إبتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي.<sup>(1)</sup>

1/ الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية: والمتمثلة في:

<sup>1</sup>- لعويجي عبد الله، المذكرة السابقة، ص 41.

التعمير-الفلاحة- التنظيم الاقتصادي -الري-الأشغال العمومية-المباني والمواقع الأثرية والطبيعية - البريد والمواصلات - النقل - الصناعة وترقية الإستثمار، كما أضاف المرسوم التنفيذي 318/05 مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة. (1)

ب/ الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي: والمتمثلة في المكلفة بتوزيع الطاقة - النقل-توزيع المياه-الضبط العقاري. (2)

وبعدها ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو البلديات المعنية وتبلغ الإدارات، والمصالح المعنية بمشروع المخطط الصادق عليه ويكون لها 60يوما لإبداء آرائها. (3)

#### الفرع الثاني: المصادقة على المخطط

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال محتواه يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق الوالي المختص اقليميا لإبداء رايه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ إستلامه لملف المصادقة وإذا انتهت هذه المهلة 30 يوما ولم يبدي الوالي ملاحظاته حول المشروع اعتبر رأيه موافقا. (4)

تتم المصادقة على المخطط حسب نص المادة 15 من المرسوم 29/90 بمداولة المجلس الشعبي البلدي لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد اخذ راي الوالي في

1- المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 2005/09/10، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 1991/05/28، ج.ر، عدد 62، سنة 2005.

2- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 2012/04/05 التي تتم النقطة أ-ب من المادة 08 من المرسوم 178/91 السابق الذكر.

3- منصور نور، المرجع السابق، ص32.

4- إقلولي أولاد صافية، المرجع السابق، ص 100.

الحساباتم يوضع المخطط المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي. (1)

وبعد المصادقة على المخطط من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يبلغ للجهات الآتية:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين اقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير.
- الغرفة التجارية.
- الغرفة الفلاحية.

يجب ان يتضمن القرار الذي يصدره الوالي ويوضع تحت تصرف الجمهور حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم ما يلي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
  - المكان أو الاماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
  - قائمة الوثائق المكتوبة والبيانية التي يتكون الملف منها. (2)
- وبعد المصادقة النهائية يصبح مخطط شغل الأراضي اداة قانونية مكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قابلة للمعارضة فيه أمام الغير ولا يجب اجراء اي تدخل على المجال من طرف الدولة أو السلطات المحلية أو الوطن الا باحترام الهيئة التي يقترحها هذا الأخير. (3)

#### الفرع الثالث: مراجعة المخطط وتعديله

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المنصوص عليها بنص المادة 3 من القانون 29/90 المعدل

1- أنظر المادة 15 من المرسوم 29/90، السابق الذكر.

2- أنظر المادة 37 من القانون 29/90، السابق الذكر.

3- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 55.

والمتتم<sup>(1)</sup> إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المختصة بإعتبارها السلطة الادارية المختصة بالمصادقة عليه وبالتالي المختصة ايضا بالرقابة على تعديله وتطبيقه وكذا مطابقة باقي الادوات المتعلقة بالرقابة على اشغال التهيئة والتعمير وهذا بتحقق الاسباب التالية:

- إذالم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه اغلبية ملاك البلديات البالغين على الاقل نصف حقوق البناء التي يحددها المخطط الساري المفعول.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو قدم تدعو لتجديده.
- إذا استدعت ذلك حاجة انشاء مشروع ذي مساحة وطنية.<sup>(2)</sup>

كما اكدت هذه المادة على وجوب اثبات المراجعة أو التعديل بمداولة تبلغ الوالي بتقرير المبررات واشترطت لتعديله أو مراجعته ايضا وجوب استشارة الوالي أو الولاية المختصين اقليميا لتمكين الوالي من ممارسة مهمة الرقابة على مشروعاته ومطابقته للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا تحقيقه للقواعد الضرورية لتنظيم التعمير.

وما يمكن ملاحظته بشأن مخطط شغل الأراضي هو أنه مازال بعيدا عن التدخل بشكل متوازن في التجمعات العمرانية في نفس البلدية، بسبب عدم الاخذ بالأولويات في التدخل وكذا المرحلية وبالتالي يظهر نتيجة لذلك غياب استراتيجية تسيير وتنظيم التطوير الحضري وتهيئه المواقع العمرانية مما يضعف فعاليته في الرقابة على اشغال التهيئة والتعمير.<sup>(3)</sup>

1- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، السابق الذكر.

2- ربيعة السنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدنية باتنة، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدنية والمجتمع، معهد الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2010، ص 48.

3- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 55 وما بعدها.

## خلاصة الفصل:

المشرع الجزائري أولى اهتماما كبيرا بالمجال العمراني ومشاكله الذي يعد مجالا حساسا، وذلك من خلال إصداره مجموعة مهمة ومتنوعة من النصوص التشريعية والتنظيمية ضمن ما يعرف بقانون التهيئة والتعمير، ويعتبر التخطيط العمراني في أسلوب علمي يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديث، وتتجسد فكرة التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة حسب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض.

وبالتالي نستخلص أن أدوات التهيئة والتعمير لها أهمية من خلال تحديد التوقعات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة ترشيد استعمال المساحات ورقابة النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، وإن الهدف من أدوات التهيئة والتعمير هو ضبط وتنظيم عمليات البناء أن البيئة هي الوعاء الذي يحتوي هذه العمليات ويتأثر بها.

ورغم كل الجهود التي بذلها المشرع لتحقيق رقابة فعالة على أشغال التهيئة والتعمير إلا أن ذلك لم يكن له الأثر الكبير الذي يحدث تغييرا على هذا المجال، فلا بد من تكثيف جهودا كبيرة في سبيل ذلك.

# الفصل الثاني:

الرقابة الإدارية عن

طريق عقود النعبر

عقود التعمير تعتبر وسائل قانونية لضمان احترام التوجيهات العمرانية ورقابة النشاط العمراني ومن خلال ما تلعبه من دور في رقابة عمليات التهيئة والتعمير لأن المشروع فرضها قبل الشروع في كل عمل له علاقة بالتعمير وذلك باشتراط مجموعة من الرخص والشهادات قبل مباشرتها كونها رقابة إدارية من السلطات المختصة لتنظيم التعمير والحفاظ على النظام العام، وبعد الترخيص الإداري إجراء إداري من بين عديد من الإجراءات الإدارية الأخرى المستعملة في الحياة اليومية، ويعد تدبيراً يتخذ من قبل ممارسة الأفراد نشاطاً بالتقدم بطلب إن من السلطة المختصة التي يجيز لها القانون تقديره أو عدمه.

ولقد أدرج المشرع مجموعة من الرخص والشهادات التي تتفاوت أهميتها وسوف نتطرق لها من خلال هذا الفصل في مبحثين.

المبحث الأول: الرخص الإدارية

المبحث الثاني: الشهادات الإدارية

## المبحث الأول: الرخص الإدارية

البيئة من خلال تنظيم تصرفات الأشخاص المتعلقة بالعمران، نص المشرع الجزائري إلى ثلاث أنواع من الرخص وسنتناولها على التوالي:

**المطلب الأول: رخصة البناء**

**المطلب الثاني: رخصة التجزئة**

**المطلب الثالث: رخصة الهدم**

**المطلب الأول: رخصة البناء**

رخصة بناء تعد الآلية القانونية التي تلي مخططات التهيئة والتعمير لتنظيم المجال العمراني ووسيلة وقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي الذي سببه مباشرة أعمال البناء دون رخصة البناء الممنوحة من قبل الجهة الإدارية المختصة وفي آجال ووفقا لشروط حددها القانون وسوف نتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم رخصة البناء (فرع الأول)، نطاق تطبيق رخصة البناء (الفرع الثاني)، إجراءات تسليم رخصة البناء (فرع ثالث).

**الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء**

**أولا: تعريف رخصة البناء:**

ورد في تعريفها الآتي: هي عبارة عن ترخيص أداري شرط لتشييد او انجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في بداية يتعلق بالمظهر الخارجي".<sup>(1)</sup>

- رخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لصاحبها الحق في إنجاز مشروعه بعدما أن نتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002، ص 91.

الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك المخططات الخاصة بالبيئة والمناطق المحمية. (1)

- وعليه فقرار رخصة البناء قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة، قانونا قبل الشروع في أعمال البناء، لذا لا يفسح المجال لإقامة أبنية دون رخص بناء وفي نطاق محدد حدده المشرع الجزائري. (2)

عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية مختصة يخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء، ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا بإنشاء مباني جديدة تمديدا للبنائية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء، مع مراعاة أحكام قانون العمران. (3)

وعليه فإننا نعرف رخصة البناء بأنها قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية يسمح باستعمال واستغلال حق البناء على الملكية العقارية طبقا لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير. (4)

ثانيا: خصائص رخصة البناء

رخصة البناء قرار إداري إنفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونيا في الشخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوزير المكلف بالتعمير، حسب نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه: عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص

<sup>1</sup> منصور نور، المرجع السابق، ص 39.

<sup>2</sup> خير الدين بن مشرن، رخصة البناء، الأداة القانونية، المباشرة عمليتي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 201، ص 28.

<sup>3</sup> وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه في شعبة القانون الإداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، ص 11.

<sup>4</sup> عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015، ص 139.

رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة، وهذا ما أكدته كذلك نص المادة 95 فقرة 01 من قانون البلدية. (1)

- رخصة البناء قرار إداري قبلي.
- رخصة بناء مرتبطة بملكيات العقار.
- رخصة بناء هي حق واستعماله محدد ومقيد بمدة معينة.
- تمتاز بالطابع العام.

### ثالثاً: أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء في كونها من أهم الرخص العمرانية، إذ تعد آلية للرقابة من ظاهرة البناء الفوضوي وتتمثل في:

- تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها. (2)

- تحقيق غرض مشروع متمثل في تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وكذلك بالإقامة نسيج عمراني متناسق ومتلائم للحياة، وخال من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي، إذ أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة.

وعليه فرخصة البناء تعتبر ذات أهمية بالغة قبل البدء أو الشروع في عملية البناء، فهي تحدد ممارسة حق البناء ذلك وفقاً لمقتضيات قانون التعمير، حيث تراعي السلطة الإدارية المختصة والقواعد اللازمة لإصدار رخصة البناء بعناصرها الكاملة إذا تعد أداة لفرض وضبط سياسة متناسقة للبناء والتعمير. (3)

<sup>1</sup>- أنظر المادة 95 من قانون رقم 10/11 السابق الذكر.

<sup>2</sup>- عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة، ص 77.

<sup>3</sup>- عربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص 29.

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

المشرع الجزائري حدد نطاق رخصة البناء موضوعيا من أجل تحديد الاشغال التي تدخل في نطاق عملية البناء وتستوجب الحصول على الرخصة رغم انه أغفل عمليات النشاطات الخارجية التي كثرت مؤخرا على البنايات والتفنن في الزخرفة بالأحجار والرخام وغيرها وما يشكله ذلك من تباين في أشكال البنايات مما يؤثر على الصورة الجمالية للمدينة.

أما في النطاق المكاني فقد حدده بقاعدة عامة وإلزام كل المناطق والأماكن برخصة البناء واستثناء فقط المناطق المحمية بسرية الدفاع الوطني وبعض المناطق القاعدية ذات الطابع الاستراتيجي التابعة لبعض الدوائر الوزارية. كما حدد النطاق التشخيصي لرخصة البناء في الأشخاص التي تستوجب الحصول على رخصة البناء، وهكذا المقاولين والمهندسين المسؤولين على التصميم والإشراف على التنفيذ، وكلهم معنيون بالتنفيذ بالشروط القانونية لعملية البناء.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة البناء

#### 1. طلب الحصول على رخصة البناء:

تقديم طلب الحصول على رخصة البناء يعتبر إجراء أولي لا بد منه، لكن قبل أن يتقدم الشخص بالطلب لا بد لتحقيق من حقه على العقار المعني لأن ملكية الأرض تعد شرط أساسي لمباشرة أعمال البناء، لذا يجب على طالب الرخصة شهادة التعمير والحصول على رخصة البناء يكون بموجب ملف يتضمن وثائق معينة تكون مؤشرة من طرف مهندس معماري.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص 159.

<sup>2</sup> حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، حقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2008/2007، ص 22.

الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

- يتقدم بطلب رخصة البناء المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15. (1)

ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشروع بعيب الخطأ في تطبيق القانون. (2)

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة وهو ما نص عليه قانون رقم 25/90.

- أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني الذي يكون في شكل رسمي أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

إلى جانب الوثائق التي تثبت صفة المالك التي نصت عليها المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، تضيف المادة 43 من هذا المرسوم (3) بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملفا إداريا وملفا تقنيا وآخر يتعلق بالهندسة المعمارية. (4)

**2. الجهات المختصة بتسليم الطلب:**

أ- تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يبت رئيس المجلس الشعبي البلدي في الطلبات المتعلقة برخصة البناء إما بصفته ممثلا للبلدية وإما بصفته ممثلا للدولة. (5)

<sup>1</sup>- أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 25 يناير، 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 07، صادرة في: 2015/12/12.

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الخامسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 191.

<sup>3</sup>- أنظر المادتين 42-43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

<sup>4</sup>- إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 150 وما بعدها.

<sup>5</sup>- أنظر المادة 65 من القانون 90-29 السابق الذكر.

الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث تتم تحديد تشكيلاته وكيفيات سيره. (1)

ومن جهة أخرى يتولى المجلس الشعبي البلدي رسم النسيج العمراني للبلدية مع مراعاة مجموع النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول، وخاصة النصوص المتعلقة بالتشريعات العقارية. (2)

**أولاً: بصفته ممثلاً للبلدية**

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية في جميع الإقطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي. (3)

**ثانياً: بصفته ممثلاً للدولة**

في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي، (4) كما ان القرارات التي يتخذها رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة تكون تحت مسؤولية الدولة وليس البلدية. (5)

<sup>1</sup> - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط 2، الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 290.

<sup>3</sup> - عبد السلام حسني، رخصة البناء أو حماية البيئة في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة دكتوراه قسم قانون عام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013، ص 31.

<sup>4</sup> - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مذكرة مكملة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، 2016/2015، ص 25.

<sup>5</sup> - خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 90.

ب- تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي:

يختص الوالي بمنح رخصة البناء عندما يتعلق الامر ببنيات ذات الأولوية والدرجة العالية من الأهمية. (1)

والمتمثلة فيما يلي:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة وهياكلها.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية. (2)
- البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 من القانون 29/90 وهي جميع المناطق المحمية وبعد موافقة الهيئات المعنية. (3)

ج- تسليم رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصا حسب نص المادة 67 من القانون 29-90 بإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء خلال أربعة أشهر من إيداع الطلب بالنسبة للمشاريع المهيكلّة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنين دون ان يكون ملزما بالأخذ بأرائهم. (4)

وعليه يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير تسليم رخصة البناء الخاصة بالمشاريع التالية: (5)

- 1- التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة عمومية.
- 2- مشاريع السكنات الجماعية التي يتعدى عدد سكانها فيها 6000 وحدة سكنية.

<sup>1</sup>- عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 2013، ص 03.

<sup>2</sup>- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 75.

<sup>3</sup>- أنظر المواد 44-45-46-48-49 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

<sup>4</sup>- خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 91.

<sup>5</sup>- المادة 49 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

3- الاشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الاجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية واصحاب الامتياز.

4- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة. (1)

اصدار القرار:

بعد الانتهاء من الدراسة والتحقيق فيه من الجهات المختصة يتعين على الإدارة ان تصدر قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توافرت الشروط المطلوبة، وقد يكون بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية او حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي او الاحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير. (2)

من المقرر قانونا أنه عندما يتحصل على رخصة إدارية حتى لو كانت ضمنية، لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق إتخاذ قرار ناطق لوقف التنفيذ (قرار رقم 53878، المؤرخ في 18/04/1987). (3)

4 - تأجيل البث في الطلب:

السلطة المختصة اصدار قرار مسبب بتأجيل البث في الطلب طبقا للمادة 64 من القانون رقم 29/90 (4) لأجل لا يتجاوز السنة إذا كانت التهيئة والتعمير في طول الاعداد دور للتأجيل دور وقائي بتفادي التعارض الذي يمكن ان يقع بينها وبين الرخصة بعد تسليمها. (5)

<sup>1</sup> - محمد المغير بعلي: تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد الاول، المركز الجامعي التبسي، الجزائري، 2007، ص 29.

<sup>2</sup> - إقلولي اولد رابح صافية: المرجع السابق، ص 150 وما بعدها.

<sup>3</sup> - قرار رقم 53878، مؤرخ في 18/04/1987، مجلة قضائية 1990، عدد 03، ص 194.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 64 من القانون رقم 29/90 السابق الذكر.

<sup>5</sup> - عايدة دريم، المرجع السابق، ص 77.

كما نص عليه المشرع الجزائري بصدور قرار تأجيل الفصل خلال الاجل المحدد للتحضير ولا يمكن ان يتجاوز سنة واحدة. (1)

### المطلب الثاني: رخصة التجزئة

عملية التجزئة لا يمكن ان تتم بالشكل القانوني، إلا إذا ارتكزت على رخصة قرار اداري صادر من الهيئة المختصة قانونا، وسوف نتطرق لمفهومها (الفرع الاول) نطلق تطبيقها (الفرع الثاني) إجراءات تسليم الرخصة (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

هي وثيقة تفصح عن الرخص الممنوحة من قبل السلطات الادارية المختصة لإجراء قسمة قطعة ارض معينة تشكل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر. (2) وتعد رخصة التجزئة من اهم الوثائق المرخصة بطلب البناء والمكونة كملف الادري المدعم للطلب الخاص بهذه الاخيرة المقدم من قبل ذي المصلحة والصفة وهي وثيقة لها علاقة مباشرة بحق الملكية على العقار المعني بأعمال البناء ويتعلق الامر خاصة بمصلحة الارض المعنية بالبناء وتعيين حدودها وموقعها من بين عدة عقارات مجاورة لها.

فالتجزئة هنا متعلقة بإفراز قطعة أرض مملوكة ملكية خاصة قصد استعمالها بالبناء عليها بمعرفة السلطة الادارية المختصة، كما قد تكون الوضعية المتعلقة بعدة ملكيات متجاورة ومتلاصقة كما قد يكون القائم بالتجزئة شخصا خاصا أو جماعة أو مؤسسة عمومية. (3)

<sup>1</sup> - صورية زردوم، دور القضاء الاداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2013، 394.

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص 180.

<sup>3</sup> - غزوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر 2007، ص 611.

الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

ورخصة التجزئة حسب قانون 15/08<sup>(1)</sup> هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق بإحكام مخطط التعمير ويمنع إنشاء التجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

**ثانياً: خصائص رخصة التجزئة:**

- 1- تعتبر رخصة البناء التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري انفرادي وهذا بالنظر للجهات التي تصدره.
- 2- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار.
- 3- رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
- 4- يترتب على إعتبار رخصة التجزئة قراراً إدارياً في حالة نزاع فالفضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.<sup>(2)</sup>

**ثالثاً: هدف رخصة التجزئة**

إن الهدف من الحصول على رخصة التجزئة والقيام بعملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات بهدف إقامة بناية وهو ما نستخلصه من نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.<sup>(3)</sup>

**الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة**

رخصة التجزئة لازمة لعملية الرقابة على عملية تقسيم الملكية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، شرط أن تكون الأرض مجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله وكذا

<sup>1</sup> قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر، عدد 44.

<sup>2</sup> إقلاولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 167 وما بعدها.

<sup>3</sup> أنظر المادة 07 من المرسوم 19/15 السابق الذكر.

الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

المخطط التوجيهي وتكون الغاية من التقسيم اقامة بنايات عليها مع المشروع في اشغال التهيئة خلال المدة القانونية. (1)

وقد تم إنشاء اشغال التجزئة الخاصة بوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب استخراج الرخصة بموجب نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91. (2)

**الفرع الثالث: اجراءات الحصول على رخصة التجزئة**

كون رخصة التجزئة من أهم الوسائل التي تستخدمها الادارة في نشاطها وتشكل عسبا رئيسا في أدائها للخدمة العمومية، لهذا اشترط المشرع الحصول عليها اتباع اجراءات معينة ضمانا لحقوق الأفراد واحترامها لمبدأ الشرعية.

**أولاً: طلب رخصة التجزئة**

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 (يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي نرفق نموذجا بهذا المرسوم وموقع عليه يجب أن يدعم المعني بطلبه أما:

- نسخة من عقد الملكية.
- أو يتوكل طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.
- نسخة من القانون الأصلي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا).

**ثانياً: الجهة المختصة بتسليم الطلب**

رخصة التجزئة تطبق عليها نفس أحكام رخصة البناء فيسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الأحوال.

<sup>1</sup> - عايذة ديرم: المرجع السابق، ص 81.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، السابق الذكر.

تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

طبقا للمادة 65 من قانون 29/90 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعليه هنا أن يوافق الوالي بنسخة من الرخصة كما يسلم الرخصة بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع الرأي الموافق للوالي. (1)

تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:

تنص المادة 66 من القانون 29/90 (2) على أن تسلم هذه الرخصة من طرف الوالي في حالة:

- البنيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
  - منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
  - قطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49، وهي المواد المتعلقة بالمساحات الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي. (3)
- وتسلم رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالتعمير إذا تعلق الامر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير طبقا للمادة 67 من نفس القانون هو المختص بالرقابة ومنح الرخصة بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين. (4)

1- عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة، ص 132.

2- أنظر المادة 65 من القانون رقم 29/90 السابق الذكر.

3- عربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص 193.

4- عائدة ديرم، المرجع السابق ص 86.

ثالثا: مضمون قرار رخصة التجزئة

بعد التأكد من الجهة الإدارية والمختصة بأن طلب رخصة تجزئة مستوفي لجميع الشروط تقوم الإدارة بالإجراءات الضرورية للتحقيق وإثبات مطابقتها لأدوات التهيئة العمرانية والتعمير، تأتي آخر مرحلة وهي إصدار القرار وهذا القرار قد يلاقي القبول أو الرفض أو التأجيل.<sup>(1)</sup>

أ- قبول طلب رخصة التجزئة:

بمطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا يتم قبول طلب رخصة كقرار صادر في إطار الرقابة الإدارية على هذه الأشغال.

ب- رفض طلب رخصة التجزئة:

يمكن لرئيس البلدية رفض منح رخصة التجزئة وهذا ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15.<sup>(2)</sup>

ج- قرار تأجيل منح رخصة التجزئة:

إذا كان الإقليم الذي توجد به القطعة الأرضية محل طلب رخصة التجزئة في مرحلة تحضير مخطط شغل الأراضي، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكنه أن يصدر قرار إداريا بتأجيل الفصل في هذا الملف.

المطلب الثالث: رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من بين أدوات التهيئة والتعمير فهي باعتبارها تمثل أداة الرقابة على العقار المبني لذلك سوف نتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم رخصة الهدم (فرع أول)، ونطاق تطبيق رخصة الهدم (فرع ثاني)، وإجراءات تسليم رخصة الهدم (فرع ثاني).

<sup>1</sup>- قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2015/214، ص 56.

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

### الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

تختص بإصدار رخصة الهدم سلطة إدارية معينة دون غيرها بسبب ما تتمتع به هذه الرخصة من أهمية وخطورة على حد سواء، وضرورة إخضاعها لرقابة مشددة وهذا ما سنوف نوضحه من خلال هذا الفرع.

#### أولاً: تعريف رخصة الهدم

هي تلك القرار الإداري الصادر من الجهة القضائية المختصة، والتي تمنح من المستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو طريقة تصنيف،<sup>(1)</sup> تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم، وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة.<sup>(2)</sup>

#### ثانياً: خصائص رخصة الهدم

لرخصة الهدم خاصيتين هما:

أ- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة، فلا يصح قانوناً القيام بعملية الهدم وفق الشروط المبنية في التعريف إلا استناداً إلى قرار إداري ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن جهة مختصة بمنحه وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للمادة 68 من القانون 29/90،<sup>(3)</sup> فلا يجوز قانوناً أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري إذا لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات.

ب- أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية:

<sup>1</sup> عزري الزين، قرارات الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، القاهرة، دار الفجر، 2015، ص 57.

<sup>2</sup> أنظر المادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 68 من القانون 29/90، السابق الذكر.

الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

ومفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما، وهي إزالة كلية أو جزء منها متى كان هدم هذا لاجزاء مؤثرا على مجموع البناء أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حثا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين أو التعديل والهدم. (1)

**ثالثا: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم**

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري من السلطة المختصة، التي تشكل عملا انفراديا صادرا من السلطة الإدارية المختصة بالرقابة على هذا النوع من الأشغال والمتجسدة في رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون 29/90، حيث لا يمكن الترخيص بأشغال الهدم بموجب أمر شفوي أو إذن إداري غير مستوفي للشروط والأشكال القانونية، وإلا كان القرار معيبا ومخالفا للقانون. (2)

**الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم**

**أولا: النطاق الموضوعي لرخصة الهدم**

حدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 النطاق الموضوعي لرخصة الهدم، وهي البناءات المحمية بأحكام القانون 04/98<sup>(3)</sup> المتعلق بحماية التراث الثقافي أي بناية صنف على أنها تراث لا يمكن هدمها إلا بإصدار قرار الهدم. (4)

**ثانيا: النطاق الشخصي لرخصة الهدم**

المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 حددت الأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الرخصة والمتمثلين في المالك البناية الأيلة للهدم، وكذا موكله أو الهيئة العمومية المختصة. (5)

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، المذكرة السابقة، ص 124.

<sup>2</sup> - عايدة دبرم، المرجع السابق، ص 89.

<sup>3</sup> - القانون رقم 04/98، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة الهدم

أولاً: تقديم طلب رخصة الهدم

من أجل الحصول على رخصة الهدم حدد المشرع في نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 شروط في صفة طالب الرخصة وشروط تتعلق بالبناء محل هدم، وهي وثائق تقنية تؤكد انسجام الطلب مع قواعد العمران.<sup>(1)</sup>

ثانياً: شروط طلب رخصة الهدم

يتم تقديم طلب رخصة الهدم للجهة المختصة مرفقا بالوثائق التالية:

وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة ونصت على هذه الوثائق المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهي:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة إذا كان المالك.
- توكيل إذا كان طالب الرخصة هو الوكيل المالك.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعينة.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا فتقدم هذه الوثائق حسب صفة طالب الرخصة.
- وكذا وثائق تقنية تبين انسجام محل طلب من القواعد العمران.

ثالثاً: الجهة المختصة بتسلم الطلب

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهة المختصة بتسليم رخصة الهدم في شكل قرار إداري، وذلك وفق الحالات التالية:

يختص رئيس البلدية بمنح رخصة الهدم إذا كانت البلدية الواقع بها البناء الأيل للهدم يعطيها مخطط شغل الأراضي أو المخطط المحلي للعمران، أما في باقي البلديات فإن الاختصاص يعود للوالي في إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم بعد موافقة

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

رئيس المجلس البلدي وبعد تحقيق في ملف خلال المدة القانونية وهي ثلاثة (03) أشهر، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بشأنه إما بالموافقة أو الرفض أو التحفظ.<sup>(1)</sup>

رابعاً: تحديد مضمون قرار رخصة الهدم

أ- قرار الموافقة بمنح الرخصة:

يقوم رئيس البلدية في هذه الحالة بالموافقة على تسليم رخصة الهدم، وذلك إذا ما توفرت الشروط القانونية التي خلصت إليها الدراسة والتحقيق في الملف وكذلك التأكد مع عدم مخالفته للشروط القانونية، ومن ثم أنه بعد تسليم الرخصة يتعين على المستفيد حسب ما اشترطت الجهات المعنية أنه لا يمكنه المباشرة بأعمال الهدم إلا بعد إعدادات تصريح بفتح الورشة،<sup>(2)</sup> وهذا ما أكدته المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15<sup>(3)</sup> فالغرض من اشتراط ذلك هو تمكين المواطنين من الاعتراض على عملية الهدم بحيث يكون الاعتراض مبنياً على مبررات مدعمة بوثائق قانونية تثبت ذلك، زيادة على ذلك يتعين على المستفيد من الرخصة التقيد بشروط أخرى حددها المادة 84 من ذات المرسوم، وعليه بعد توفر الشروط المطلوبة يكون هنا رئيس البلدية ملزماً عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية وهنا قرار بمنح الرخصة في هذه الحالة يعد الحل الوحيد لتجنب إنهيار البناية الأيلة للسقوط.<sup>(4)</sup>

<sup>1</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص 60 وما بعدها.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 80 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

<sup>4</sup> - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور، الجزائر، 2004، ص 142.

ب- قرار رفض منح رخصة الهدم:

نصت المادة 79 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بإمكان رئيس المجلس الشعبي البلدي رفض إصدار رخصة الهدم بشرط أن يكون قراره معللاً دون ان يحدد حالات الرفض. (1)

<sup>1</sup>-أنظر المادة 79 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

### المبحث الثاني: الشهادات الإدارية

المشروع الجزائري نص على أدوات رقابة أخرى الى جانب الرخص، وهي شهادات التعمير، وهي عبارة عن وثائق عملية التعمير التي تقوم بها الإدارة من خلالها مراقبة تصرفات الأشخاص الواقعة على عقاراتهم، وسوف نتناول في هذا المبحث:

#### المطلب الأول: شهادة التعمير

#### المطلب الثاني: شهادة التقسيم

#### المطلب الثالث: شهادة المطابقة

#### المطلب الأول: شهادة التعمير

شهادة التعمير وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض، تكون قبل الشروع في اجراء أية دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء.

#### الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

#### أولاً: تعريف شهادة التعمير

المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم (176/91) الملغى نصت على أن شهادة التعمير هي: الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص، تعين حقوقه في البناء، والاتفاقات من جميع الأشكال التي لها الأرض المعنية.<sup>(1)</sup>

وتسلم شهادة التعمير بناء على التماس أي شخص يودع طلب رفقة ملف تقني يحدد العنوان، والمساحة ان وجدت، ومخطط الأرض الى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع.

وهي تحدد حقوق المالك في بناء والاتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ونوضح فيها أيضا الطرقات والمنشأة المزعم إنشائها (توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة).

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 99 وما بعدها.

الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ، وفي حالة عدم اقتناع الطالب بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة أو حالة سكوتها عن الرد خلال المطلوبة، فيمكنه أن يتقدم بطعن سلمي أن يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.

فشهادة التعمير وثيقة معلوماتية وتوضيحية من جهة، ومن جهة أخرى ضبطية للتوسيع العمراني، المقياس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس عن طريق الرقابة على مشروع البناء بتحديد الكثافة المستهلكة والمتبقية من القطعة الأرضية.<sup>(1)</sup>

- يمكن لكل شخص معنوي أو طبيعي قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير وهذا ما نصت عليه المادة 51 من قانون التهيئة والتعمير.

وعملية وتطبيقا لأحكام القانونين المتعلقين بالتوجيه العقاري والتهيئة والتعمير، وبإحالة من المادة 51 فقرة 02 من القانون رقم 29/90<sup>(2)</sup>، نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>(3)</sup> المحدد لكيفيات تحضير العقود التعمير وتسلمهما على أنه " في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 29/90 فان شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي لها الأرض المعينة".

وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.<sup>(4)</sup>

<sup>1</sup>- اقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 133.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 51 فقرة 02 من القانون رقم 29/90 السابق الذكر.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

<sup>4</sup>- محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، د-ط دار البيضاء، الجزائر، 2017 ص 46.

الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

وعرفها الدكتور عزري الزين: " هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة، وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى غايته في البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك. (1)

**ثانيا: أهمية شهادة التعمير**

تعد شهادة التعمير من أدوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم الأكيد والمستمر فيها، ومن ثم ضبط التوسيع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس، فهي تضمن إمكانية البناء على الأرضية، وشروط تجزئتها، والإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء، كما أنها وسيلة للرقابة على مشروع البناء، وكذا الكثافة المستهلكة، والمتبقية على الأرضية، كما تدل على حقوق المالك في البناء على الأرضية.

طول مدة صلاحيتها، وتضمن له عدم تعرضه للاعتراض عند إقامة الأشغال في الحدود المقررة فيها، وفي الوقت تمنحه وقتا كافيا لإنشاء البناء، فمن خلالها يتمكن طالبها من التأكد والتعرف على حقوقه في البناء على الأرضية، والحقوق الإدارية لحق الملكية، كون الإدارة لا يمكنها خلال السنة المقررة لصلاحية الشهادة إعادة النظر في حقوق البناء المحددة بموجبها حتى ولو تم تغيير أدوات التعمير في محيط تنفيذها. (2)

**ثالثا: خصائص شهادة التعمير**

وشهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، تبنى على أساسها أحكامها رخصة البناء، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكامه وقواعد القانون الإداري وهي إجراء اختياري لأن هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا وبطلب منه، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول عليها بصفة إلزامية وإنما

<sup>1</sup>-عزري الزين، المرجع السابق، ص 07.

<sup>2</sup>-عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 96 وما بعدها.

الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

جعلها اختيارية، لذلك لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها وتشكل بلا شك منفعة تطبيقية وعملية مهمة، يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والارتفاقات التي يريد البناء فوقها، وبالتالي تعتبر شهادة معلومات حول القطعة الأرضية المرتبطة بها.

وتعتبر شهادة التعمير شهادة إدارية صادرة عن البلدية، تخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري، كما تخضع في نزاعاتها للقضاء الإداري.<sup>(1)</sup>

**الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للشهادة التعمير**

يرى الدكتور عزري الزين أن: "المشرع لم يعتبر شهادة التعمير بل رخصة بل مجرد وثيقة دون تحديد لطبيعتها القانونية، فإذا كانت ليست رخصة إدارية بمفهومها القانوني الصحيح لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط ... فإنه... يمكن ان تكون محل طعن امام الجهات القضائية"، كما يضيف الدكتور عزري الزين: " ما دامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذا فلا مجال للطعن فيها، ومخاصمة الإدارة... لسبب واحد وهو ان القرار المتعلق برخصة البناء فلا يفسح المجال للمستفيد منه الطعن فيه وما دامت المعلومات الواردة في شهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة"، ويضيف قائلاً: "أو أن نقول بأنها وثيقة من طبيعة خاصة، فمن جهة هي وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والإرتفاقات المرتبطة بها، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبني على أساس أحكام رخصة البناء، فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة الطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء"، إلا أن ما يمكن ملاحظته على هذا الرأي هو ان هذه الوثيقة ليست رخصة بل رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري، تسلم لطالبها من أجل إمداده بالمعلومات المتعلقة بالأرضية، أما المنازعات المعروضة تبين أن هذه

<sup>1</sup>-أقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص134.

الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

الشهادة أما الجهة القضائية المختصة إنما هو نتيجة لطبيعتها القانونية وليس بسبب لاعتبارها قرارا إداريا".<sup>(1)</sup>

**الفرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة التعمير**

المشرع اشترط للحصول على شهادة التعمير إتباع إجراءات محددة، وسوف نتطرق في هذا المطلب تقديم طلب شهادة التعمير ودراسة طلب، ثم البث في طلب شهادة التعمير.

**أولاً: تقديم طلب شهادة التعمير**

اشترط المشرع الجزائري من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 شروط يجب أن تتوفر في الشخص المعني طالب شهادة التعمير، إما إجراءات دراسة الملف والبث فيه من طرف الجهة الإدارية المختصة فقد أخضعها لنفس إجراءات منح رخصة البناء.<sup>(2)</sup>

**1: شروط طالب شهادة التعمير:**

لقد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن طالب هذه الشهادة هو المالك ثم وكيل المالك وأخيراً أي شخص معني.<sup>(3)</sup>

**2: شروط تتعلق بطلب الشهادة:**

يقوم طالب الشهادة بتقديم الطلب للجهة المختصة متضمننا ما يلي:

- وثائق إدارية تثبت صفة طالب الشهادة.

تتمثل هذه الوثائق حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في:

- طلب يتضمن اسم مالك الأرض والعنوان والمساحة والمراجع الأساسية إن وجدت.

<sup>1</sup>-عايدة ديرم، المرجع السابق، ص96.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، السابق الذكر.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

- وكان من المفروض اشتراط إرفاق الطلب مستند يثبت صفة طالب الشهادة.

• وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران:

حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في:

- تصميم حول الوضعية.

- تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم. (1)

ثانيا: دراسة طلب شهادة التعمير

حسب نص المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 يتم إيداع الطلب

أو بطاقة معلومات والوثائق المرفقة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل

وصل إيداع، عند الحاجة بمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي

للدائرة المعنية. (2)

عندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي

المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى

الشباك الوحيد للبلدية، وترسل نسخة من ملف الطالب الى مصالح المستشارية من خلال

ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 8 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، فهنا يجب على

الشباك الوحيد للبلدية الفصل في الطلب في أجل 15 يوما التالية لتاريخ إيداعه.

وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف

بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة، فالطلب يرسل في سيغ

نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية للإدلاء برأيها حول

المطابقة وذلك أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف. (3)

<sup>1</sup>-عايدة ديرم، مرجع السابق، ص 97 وما بعدها.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 137 وما بعدها.

ثالثا: البث في طلب شهادة التعمير

1: الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير:

نست الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون بمنح هذه الشهادة، ومنح

المشرع للوالي والوزير المكلف بالعمران هذه الصلاحية. (1)

2: تحديد مضمون قرار شهادة التعمير:

الجهة المختصة تصدر قرارا قد يتضمن منح هذه الشهادة أو رفضها.

أ- قرار منح هذه الشهادة:

المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 أن شهادة التعمير تسلم من قبل رئيس مجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب بشرط أن يبين ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية تشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن ان تؤثر على الموقع المعني تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها.
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة. (2)

1-أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

2-أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

وحسب المادة 04 و05 من المرسوم التنفيذي 19/15 أن مدة صلاحية هذه الشهادة تحدد بصلاحيات مخطط شغل الأراضي. (1)

#### ب\_ قرار رخص منح شهادة التعمير:

للجهة المختصة بمنح هذه الشهادة كأداة رقابة على أشغال التهيئة والتعمير رفض تسليمها وفي المقابل مكن المشرع طالب شهادة التعمير غير المقتنع ببرد الجهة المختصة أو عند سكوتها عن الرد رفع طعن سلمي، أو قضائي حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91<sup>(2)</sup>، إلا أنه لم يحدد المواعيد والإجراءات المقررة للطعن، كما لم يحدد حالات رفض تسليم الشهادة. (3)

#### المطلب الثاني: شهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي ثاني شهادة نص عليها المشرع الجزائري، ولها أهمية بالغة في مجال التعمير وسوف نقوم من خلال هذا المطلب الى التطرق الى تعريفها وتحديد نطاق تطبيقها، وتتعرف الى إجراءات تسليمها.

#### الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

##### أولاً: تعريف شهادة التقسيم

وفق لنص المادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية الى قسمين او الى عدة أقسام، وهي تسليم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو أكثر، وعليه فإن العمارات

<sup>1</sup> -أنظر المادة 04-05 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، السابق الذكر.

<sup>3</sup> -عايدة ديرم، المرجع السابق، ص100.

المبنية على سبيل الملكية المشتركة، فإن المطلوب فيها هو إعادة جدول وصفي للتقسيم فقط دون الحاجة الى شهادة التقسيم. (1)

إن شهادة التقسيم لا تغيير في حقوق البناء والارتفاقات المتعلقة بالعقار، ولا تصلح كشهادة للتعمير، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئين أو أكثر قصد إتماما بناءات جديدة وتنشأ بالنسبة لكل قطعة بناء حقوق جديدة وتمكن من الحصول على شهادة النفع والتهيئة.

ويمكن في الأخير تعريف شهادة التقسيم أنها وثيقة تصدر عن جهات إدارية مختصة تخول لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية. (2)

#### ثانيا: أهمية شهادة التقسيم:

هذه الشهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته المبنية فقط بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى عقد إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها الجديدة وبالتالي حق الانتفاع بها التصرف فيها وفق القانون.

وبالتالي يترتب عليها تقسيم وحدة عقارية إلى جزئين أو أكثر من أجل انشاء حصص مما يظهر دورها في الرقابة على تحويل طبيعة الوحدة العقارية. (3)

<sup>1</sup>-جمال بوشنافة، التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د-ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص109.

<sup>2</sup>-عربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص 214.

<sup>3</sup>-عايدة ديرم، المرجع السابق، ص102.

ثالثا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

نصت المادة 59 من القانون رقم 29/90 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أن هذه الشهادة وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية المبنية الى قسمين أو أكثر، ولم يبين المشرع طبيعتها القانونية كأداة للرقابة السابقة على التقسيم، ولكن بالرجوع الى شروطها، والجهة المختصة بتسليمها ومضمونها، نجد أنها تنطبق عليها شروط القرار الإداري المتمثلة في صدور بالإرادة المنفردة من إحدى السلطات الإدارية وحدثه آثار قانونية وضع قانوني جديد أو تعديل أو الغاء وضع قانوني قائم. (1) وعليه نلاحظ بأن المشرع الجزائري جانب الصواب من خلال تغيير اسم التصرف القانوني الانفرادي من اسم الرخصة إلى الشهادة دون تحديد سبب أو معيار قانوني لهذا التغيير في التسمية وإعتبارها وثيقة، ثم يطبق عليها خصائص القرار الإداري، وعليه يتوجب تحديد المصطلحات القانونية، وضبطها لغلق السد التفسيرات القانونية وكذا المساس بأهميتها وقوة هذه الشهادة في مقابل الرخص. (2)

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة التقسيم

أولا: النطاق الموضوعي لتطبيق شهادة التقسيم

المادة 59 من القانون رقم 29/90 نصت على ان تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما ما يزعم تقسيمه الى قسمين أو عدة أقسام. (3) والمادة 33 من المرسوم 19/15 نصت على ان شهادة التقسيم هي وثيقة تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية. (4)

<sup>1</sup>-عايدة ديرم، المرجع السابق، ص101.

<sup>2</sup>-عربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص 215.

<sup>3</sup>-عايدة ديرم، المرجع نفسه، ص120.

<sup>4</sup>- أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

ثانيا: النطاق الشخصي لتطبيق شهادة التقسيم

تتمثل في شخصين وهما المالك أو وكيله وهذا ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 19/15. (1)

الفرع الثالث: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على شهادة التقسيم اتباع إجراءات معينة فعلى المعني تقيد طلب الى الجهة المختصة ثم تقوم هذه الجهة بفحص الطلب والتحقيق فيه، لتقوم فيما بعد الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم. (2)

أولاً: طلب شهادة التقسيم

لقد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الأشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم.

1-مضمون الطلب:

للحصول على شهادة التقسيم ينبغي أن يتقدم مالك العقار أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع للحصول عليه ويجب على المعني أن يدعم طلبه للحصول على شهادة التقسيم بما يلي:

أ\_ نسخة من عقد ملكية العقار أو التوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975. (3)

ب\_ تصميم الموقع بعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

ج\_ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات

التالية:

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

<sup>2</sup> - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 78.

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحات الأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والموصفات التقنية الرئيسية لذلك.
- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.<sup>(1)</sup>

#### 2- إيداع الطلب لدى الجهة الإدارية المختصة:

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، ويسلم وصلا بعد إيداع الملف الذي يوضح نوع الوثائق المقدمة فيه بشكل مفصل وهذا حسب ما نصت عليه المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.<sup>(2)</sup>

#### ثانيا: دراسة طلب شهادة التقسيم

حسب نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فان طلب شهادة التقسيم يرسل الى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس نسخ لمحل وجود قطعة الأرض، مقابل وصل إيداع<sup>(3)</sup> ويتم تحضيره على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الطريق لرخصة البناء حسب نص المادة 37 من نفس المرسوم.<sup>(4)</sup>

#### ثالثا: البث في طلب شهادة التقسيم

يحول الملف المتعلق بشهادة التقسيم المختصة بمنحها كأداة للرقابة السابقة على أشغال التقسيم بعد دراسته وجمع الآراء حوله، لتصدر قرارا بشأنها.<sup>(5)</sup>

<sup>1</sup>-لعويجي عبد الله، المذكرة السابقة، ص155 وما بعدها.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

<sup>3</sup>-أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

<sup>5</sup>-عايدة ديرم، المرجع السابق، ص104.

### 1\_ الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم:

عندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسته من طرف الشباك الوحيد للبلدية، فيرسل نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للبلدية في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع هذا الملف.

وعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الأيام التالية لتاريخ إيداع الملف.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للبلدية، ويجب على الأخير أن يفصل في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب. (1)

### 2\_ مضمون قرار شهادة التقسيم:

يكون مضمون هذه الشهادة إما بالقبول أو الرفض.

أ\_ قرار منح شهادة التقسيم: حسب نص المواد 38 و39 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أن الجهة المختصة بقدر قرارها بمنح هذه الشهادة في غضون شهر من تاريخ إيداع الطلب وتحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بـ: 03 سنوات وابتداء من تاريخ تبليغها. (2)

ب\_ رفض منح شهادة التقسيم: تنص المادة 40 من المرسوم 19/15 أنه يمكن للجهة المختصة أن ترفض منح هذه الشهادة. (3)

<sup>1</sup>-أقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص213.

<sup>2</sup>-أنظر المواد 38 و39 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

جـ. سكوت الجهة المختصة: نصت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15: " يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أوفي حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر يوما.

#### المطلب الثالث: شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من بين آليات الرقابة البعدية التي تمارس من قبل الجهات الإدارية، حيث يفرض على المستفيدين من رخصة البناء عند انتهائه من الأشغال استخراج شهادة المطابقة، ومن خلال هذا المطلب سوف نتطرق الى مفهوم شهادة المطابقة (الفرع الأول) والطبيعة القانونية لشهادة المطابقة، (الفرع الثاني) وإجراءات تسليم شهادة المطابقة.

#### الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

المشرع ألزم المستفيد عند انتهائه من أشغال البناء الحصول على شهادة المطابقة/مما يتطلب تعريفها وبيان خصائصها وأهميتها.

#### أولا: تعريف شهادة المطابقة

تلتزم الإدارة بمنح شهادة المطابقة التي تعدد قرارا إداريا يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصيغة ما أنجز من أعمال البناء، وفي ذات الوقت أذنا بترخيصها باستعمال البناء فيما شيد له، وبمعنى اخر هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين السلطة الإدارية مانحه رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء وقرار الترخيص بالبناء.<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup>-محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص48.

تسري هذه الشهادة على أنشطة البناء الشرعية المختصة المستفيد من رخصة البناء وذلك عند اتمام عملية الانهاء من اشغال البناء والتهيئة وتكون مطابقة مع رخصة البناء. (1)

### ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعيمير بعدة خصائص منها:  
أن شهادة المطابقة ذات طابع ميزاني رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب عن حائز البناء إذ يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة إصدارها تحت طائلة تقرير حق مخالف غرامة وكذلك هدم بناية إذا استلزم ذلك. أنها وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة إما أن تكون من إختصاص رئيس البلدية أو الوالي وذلك بموجب قرار إداري إنفرادي مما يعطي المتضرر من القرار لدى القضاء الإداري وأنها وسيلة رقابة كونها آلية من آليات الرقابة البعدية تمكن من ممارسة سلطة معاينة الأشغال من قبل الإدارة على جميع عمليات البناء عن طريق المعاينة، وذلك بعد الإنتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة. (2)

### ثالثا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

يمنع تشغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص استقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو

<sup>1</sup> -مرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص61.

<sup>2</sup> - غزالي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية، جامعة سيدي بلعباس، العدد 04، 2008، ص 189.

التجارة مع مراعاة الخاصة باستعمال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصعبة.

الواقع أن السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه انهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يجمعون عن طلبها لأنهم يعملون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما يسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم اليها المعني بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجزا البناء قد جنى على نفسه، حتى أن اقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الأمر الذي لا يمكن معه الحكم لإزالة أو التصحيح أو الاستكمال. (1)

#### الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

يشترط استخراج شهادة المطابقة بمجرد انهاء أشغال البناء مهما كان نوعه من الجهة الإدارية المختصة بالرقابة عليها، ومهما كان القائم بها سواء شخصا عاما أو خاصا، شرط توافر مطابقة الأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، حيث تتحقق من ذلك الجهة المختصة من خلال اجراء المعاينة كما تتناول في حالة البناءات المشيدة مراقبة مطابقة أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء بموجب نص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91<sup>(2)</sup>، وبالتالي يتحدد نطاقها في أشغال البناء المرخص بها، وأشغال التهيئة في حالة البناءات المشيدة محل رخصة البناء.

<sup>1</sup>-لعويجي عبد الله، المذكرة السابقة، ص146.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 السابق الذكر.

كما أضافت المادة 11 من القانون رقم 15/08<sup>(1)</sup> امكانية تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة في حالة انجاز بنايات على شكل حصص.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث: اجراءات الحصول على شهادة المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة هناك اجراءات يقوم بها المستفيد وكذلك اجراءات تقوم بها الادارة المعنية، وعليه لا يمكن للمالك أن يشتغل بناية إلا بعد اجراء تحقيق المطابقة التي تسلم من قبل الجهات المختصة.

### أولاً: تقديم طلب شهادة المطابقة

#### 1- صفة طالب الشهادة:

قد حدد المشرع صفة طالب الشهادة في كل مستفيد من رخصة البناء، المالك ووكيله المستأجر المرخص له والهيئة المخصص لها قطعة الأرض اضافة للحائز وصاحب الامتياز.<sup>(3)</sup>

#### 2- شروط طلب الشهادة

حسب نص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يجب أن يتضمن الطلب مجموعة من الوثائق وهي:

- تصريح يشهد على الانتهاء من الاشغال إذا كانت البيانات ذات استعمال سكني.
- أو محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية بالنسبة للتجهيزات، والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 11 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-عايدة ديرم، المرجع السابق، ص108.

<sup>3</sup>-عايدة ديرم، المرجع نفسه، ص109.

ثانيا: دراسة طلب شهادة المطابقة

بعد أن يقوم المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من الأشغال التي أنجزها وإيداعه لتصريح لدى البلدية، تجري عملية التحقيق من المطابقة بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يقوم باستدعاء لجنة المطابقة تتكون من ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى لا سيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 مع الممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة في أجل 15 يوما،<sup>(1)</sup> بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإشعار المستفيد من رخصة البناء بمرور اللجنة بغرض القيام بإجراء المراقبة، ذلك قبل 8 أيام على الأقل مرور اللجنة، بعد اجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة محضرا للجرد يتضمن توقيع أعضائها تذكر فيه جميع الملاحظات، ويبرز أي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، وفي حالة غياب احدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية القسم الفرعي للتعمير فقط.<sup>(2)</sup>

ثالثا: البث في طلب شهادة المطابقة

يحول الملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة للجهة المختصة بمنحها، والتي تصدر قرار بالقبول أو الرفض بعد المعاينة.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

<sup>3</sup> - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص110.

1\_ الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة:

المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>(1)</sup> حددت الجهة المختصة بتسليم شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط بغض النظر عن الجهة المختصة التي منحت رخصة البناء سواء كانت رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

2\_ مضمون قرار شهادة المطابقة:

الجهة المختصة تصدر قرار يتضمن القبول أو الرفض.

أ\_ قرار منح شهادة المطابقة:

تنص المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15<sup>(2)</sup>، أن رئيس المجلس البلدي أو الوالي حسب الحالة، ملزم بإصدار قرار يتضمن تسليم شهادة المطابقة للمعني، وعليه أن يحترم الآجال القانونية لمنحها والمقدرة.

بثمانية أيام ابتداء من تاريخ خروج اللجنة، إذا أثبت محضر الجرد المقدم من طرف اللجنة المكلفة بإجراء المطابقة، أنه مطابق للأشغال المنجزة، وكان الرأي ذاته لممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

ب\_ رفض طلب شهادة المطابقة:

فإذا أثبت من محضر الجرد مطابقة أشغال البناء والتهيئة لقانون التهيئة والتعمير تمنح شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أما إذا حدث العكس وتبين من محضر الجرد عدم تطابق البناء مع مقتضيات رخصة البناء فهذا يؤجل منح شهادة المطابقة وعلى السلطة اخطار المعني من أجل استكمال واستدراك حالات عدم المطابقة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها طبقاً لأحكام قانون 29/90، وتحدد له أجلا لا يتجاوز 3 أشهر للقيام بإجراء المطابقة

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

<sup>2</sup> - أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

وتصحيح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام القانون ورخصة البناء، وبعد انقضاء الأجل تسلم السلطة المختصة شهادة المطابقة بعد اقتراح مصلحة التعمير على مستوى الولاية إذا تم تدارك النقائص والتصحيحات اللازمة أو ترفض تسليمها عند الاقتضاء، وتشرع الجهات الإدارية في المتابعة القضائية<sup>(1)</sup> حسب نص المادة 78 من قانون 29/90.<sup>(2)</sup>

**ج- حق الطالب في تقديم طعن سلمي:**

بعد انقضاء مهلة الثلاثة أشهر الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من الأشغال وفي حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة يحق لصاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي الى الوالي (المادة 01/60 من المرسوم 176/91).<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup>-عربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص238.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 78 من القانون 29/90 السابق الذكر.

<sup>3</sup>-صليح سعد، سلطات الضبط الاداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة دراسات القانونية، 2003، ص312.

خلاصة الفصل:

تمارس السلطة الإدارية المختصة مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، عن طريق عقود التعمير سواء كان على شكل رخص أو شهادات بواسطتها تراقب وتنظم الإدارة الحركة العمرانية وبالتالي تضبط حرية الفرد في مجال العمران وما يمكن أن نستخلصه من دراستنا في ظل هذا الفصل من خلال التطرق الى الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، وذلك من خلال تبيان الإجراءات التي فرضها المشرع الجزائري على عمليات البناء والهدم والتجزئة للعقارات المبنية، وكذلك الرقابة التي سطرها المشرع من خلال كل من الشهادات العمرانية شهادة المطابقة، شهادة التعمير شهادة التقسيم، وبالتالي فان عدم الالتزام والنقي د بها كل من هاتين الرقابتين قد يؤدي وبصورة حتمية الى نشوء منازعات قد يكون المتسبب الأساسي في نشوؤها الأطراف المعنية باستصدار هذه التراخيص الإدارية.

وعليه على الرغم من وجود ترسانة قانونية تنظم عمليات استصدار مثل هذه الرخص والشهادات العمرانية اللتان تعبران الرقابة القبليّة أو البعدية في المجال العمراني إلا أن هناك مشاكل لا زالت الدولة تعاني منها.

الكتابة

## الخاتمة:

لقد حاول المشرع الجزائري تنظيم عملية التعمير وذلك من خلال استحداث رقابة إدارية، بحيث مارس رقابة إدارية بواسطة أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير والبعيد، أخذا بعين الاعتبار برنامج الحكومة ومخطط الولاية حيث أن دوره يتمثل في تحديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار، وكذا مخطط شغل الأراضي المتضمن المبادئ، وعلى نفس الوتيرة ولتشديد الرقابة على هذه الأشغال وضع المشرع أدوات تهدف لتحقيق التوجهات العامة للتهيئة والمتمثلة في عقود التعمير وأولها رخصة البناء فهي الضمان الأساسي لإحترام قواعد قانون العمران.

والجزائر تسعى من خلال القوانين التي شرعتها في مجال التهيئة العمرانية إلزامية حماية البيئة وذلك من خلال وضع المشروع قوانين تلزم قبل إقامة أي بناء والحصول على رخصة تتعلق بالبناء للتأكد من مدى موافقته لقوانين التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المتعلقة بحماية البيئة.

ولقد حدد المشرع من خلال هذه الأدوات وفي إطار الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير من حرية الأفراد في مباشرة هذه الأشغال وقيدها بقواعد وإجراءات صارمة لحماية حقوق الغير وردعا للمخاطر التي يمكن أن تتجر عنها الحقوق والحريات المختلفة.

وعلى الرغم من وجود ترسانة قوانين لتنظيم عمليات استصدار مثل هذه الرخص والشهادات العمرانية إلا أن هناك مشاكل لا زال قانون العمران يعاني منها ويقودنا على هذا البحث إلى جملة من النتائج التي توصلنا إليها بعد دراستنا للموضوع ونذكر منها:

## النتائج:

1. عند قيام البلدية بهدم البنايات الغير القانونية دون أن تعطي حلول بديلة أو بدائل للسكان فسوف تخلق مشاكل أخرى التي قد تؤدي إلى فوضى في المجتمع.
  2. عدم اهتمام أدوات التهيئة والتعمير بالبيئة أثناء إعدادها ودراساتها.
  3. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي لم يحققا أهدافهما في مجال حماية البيئة، والواقع هو الذي يبرر ذلك وهذا راجع إلى ضعف السلطات المحلية المختصة بإعداد وتطبيق هذا المخططات.
  4. رئيس المجلي الشعبي البلدي هو المسؤول عن السير الحسن لقوانين التعمير يسهر على مراقبة تنظيم المجال العمراني.
  5. فرض رقابة إدارية لأنها الانجح لفرض التزام الإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال.
  6. التراخيص والشهادات لا تقوم بدورها على أرض الواقع وهذا راجع كذلك إلى ضعف الجهات المحلية الإدارية المختصة بإعداد وتسليم هذه الشهادات وعدم كفاءتها.
- وفي ضوء ما توصلت إليه من نتائج حولت أن أضع مجموعة من التوصيات.

## التوصيات:

1. ضرورة الاهتمام بتكوين الأطر البشرية المختصة في مراقبة التعمير.
2. العمل على نشر الوعي العمراني عن طريق تنظيم المعارض والملتقيات.
3. تكوين قضاة متخصصين في العقار والتهيئة العمرانية بكل جوانبه التقييمية.
4. الاهتمام بالميدان التطبيقي لأدوات التعمير مما يمنعها فعالية ومصداقية والجدوى الضرورية لأداء التخطيط.
5. تقليص اجال منح الرخص فيجب على الإدارة الرد على الطلبات دون أن تلتزم الصمت.

6. وضع نص عقابي يعاقب فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة إخلاله بمسؤوليته.

7. إيجاد تخطيط عمراني يوفر بيئة نظيفة وصالحة للعيش تحتوي على أدنى معايير المدينة.

8. تفعيل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالرخص والشهادات العمرانية، وذلك بتنفيذ دور المجالس الشعبية البلدية يعني المراقبة العمرانية (شرطة العمران).

وفي الأخير نسأل الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في التعامل مع الموضوع فإله هو الموفق الصواب وإليه المرجع والمآب وهو ولي التوفيق والسداد والهادي إلى سبيل الرشاد.



**قائمة المصادر  
والمرآجع**

أولاً: النصوص الرسمية:

أ- القوانين:

1. القانون 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادر بتاريخ 1990/15/02، معدل ومتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51، صادر في 2004/08/15.
2. قانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، عدد 44 الصادر بتاريخ 1998/06/17.
3. قانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 يتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج.ر، عدد 10 الصادرة في 2002.
4. القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير بتاريخ 2004/08/15، ج.ر، العدد 51.
5. قانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر، عدد 44.
6. قانون رقم 10/11 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر، عدد 37.

ب- الأوامر:

7. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 78.

ج- المراسيم التنظيمية:

8. المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92، المؤرخ في 1992/04/07، ج.ر، رقم: 30.
9. المرسوم التنفيذي رقم 42/91 المؤرخ في 16 فيفري 1991، يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها، ج.ر، العدد 08، سنة 1991.

10. المرسوم التنفيذي رقم 177/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج.ر. عدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 /09/ 2005 ج.ر. عدد 62 الصادر في 01/06/2005 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28\_03\_2005، ج ر عدد 19 الصادر بتاريخ 01/04/2012.
11. المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر، العدد 26، سنة 1991.
12. المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر، عدد: 26، صادر في 01 جوان 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر، عدد: 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 أبريل 2012، ج.ر عدد 21 الصادر بتاريخ 11 أبريل 2012.
13. المرسوم التنفيذي رقم 176/92 المؤرخ في 04/05/1992 يحدد صلاحيات السكن، ج.ر، رقم 34.
14. المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28/05/1991، ج.ر، عدد 62، سنة 2005.
15. المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012 التي تتم النقطة 15 أ-ب من المادة 08 من المرسوم 178/91 المعدل والمتمم.
16. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 25 يناير، 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 07، صادرة في: 2015/12/12

ثانيا: المراجع العامة والخاصة:

17. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط -الثالثة 2016/2017، دار هومة، الجزائر، 2014.
18. جمال بوشنافة، التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د-ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
19. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الخامسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
20. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، د-ط، دار هومة، الجزائر، 2003.
21. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002.
22. خير الدين بن مشرين، رخصة البناء، الأداة القانونية، المباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
23. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
24. عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة-الجزائر، 2011.
25. عزري الزين، قرارات الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، القاهرة، دار الفجر، 2015.
26. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط 2، الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

27. محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، د-ط دار البيضاء، الجزائر، 2017.

28. معيفي محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، د-ط، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف-الجزائر، 2015.

29. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د.ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

### ثالثا: الأطروحات والمذكرات الماجستير:

#### 1. الأطروحات:

30. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015.

31. غزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر 2007.

32. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مذكرة مكملة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، 2016/2015.

#### 2. المذكرات:

33. بالعبيدي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، 2014-2013.

34. جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع ادارة ومالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، د.س.

35. حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، حقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2008/2007.
36. رفيقة السنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدنية باتنة، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدنية والمجتمع، معهد الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2010.
37. عبد السلام حسني، رخصة البناء أو حماية البيئة في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة دكتوراه قسم قانون عام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013.
38. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام - فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الاقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014-2013.
39. قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2015/214.
40. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، 2011-2012.
41. مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، 2012/2011.

42. مرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
43. وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه في شعبة القانون الإداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012.

رابعاً: المقالات العلمية:

44. خلف الله بوجمعة، مجلة العمران والتقنيات الحضارية، العدد الثالث، 2008.
45. صليلح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة دراسات القانونية، 2003.
46. صورية زردوم، دور القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2013.
47. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 2013.
48. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور، الجزائر، 2004.
49. غزالي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية، جامعة سيدي بلعباس، العدد 04، 2008.
50. محاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، ع 01 نوفمبر 2007.
51. محمد المغير بعلي: تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد الاول، المركز الجامعي التبسي، الجزائري، 2007

خامساً: المجالات القضائية:

52. مجلة قضائية 1990، عدد 03.

الله الحق

الله الحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في ..... 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 .....  
الجلس الشعبي البلدي لبلدية .....  
ولاية .....  
..... / ل / ..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :  
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / ل / ..... نظرًا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ ..... من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) الساكن (ة) ب ..... بخصوص أشغال .....  
بمقتضى .....  
وبمقتضى .....  
وبمقتضى القرار رقم ..... والمؤرخ في .....  
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد ..... بتاريخ .....

### بقر 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 تليغها، هي .....

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

**المادة 5 :** تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بقر 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 بشرط 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 والشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحصل 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 : .....

الجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

ولاية .....

..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ : .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....  
من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد ) .....  
ساكن (ة) بـ : .....  
بخصوص أشغال .....  
بمقتضى .....  
وبمقتضى .....  
وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في .....  
وبمقتضى عقود التعمير .....  
بتخصيص عقود التعمير .....  
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد .....  
بتاريخ .....

والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكاف  
وبمقتضى .....  
وبمقتضى عقود التعمير .....  
بتخصيص عقود التعمير .....  
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد .....  
بتاريخ .....

### بقر ما يأتي :

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

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

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

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

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،  
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف  
مكتب الدراسات الذي يحدده أجل إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.  
إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل 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 مثبتة مطابقة للأشغال وإتمامها.

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

**المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل 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 بكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/  
الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في ..... 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 .....  
الجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

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

### بقرر 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 سنة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

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

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

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في ..... 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 لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....  
من طرف ( السيدة / الأئمة / السيد ).....  
السكان(ة) ب.....  
بخصوص المواصفات العمرانية و المعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ب :  
بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

### يقرر ما يأتي :

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

**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 : .....

..... في

### 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.....

الجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

### بقر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

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

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحتها 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 : .....

..... في .....

### قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم .....  
الجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

### بقر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب الخططات المصادق عليها للبناء :

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من ..... مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :  
/ 1 .....  
/ 2 .....  
/ 3 .....  
/ 4 .....  
/ 5 .....  
/ 6 .....  
/ 7 .....  
/ 8 .....  
/ 9 .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

# الفهرس

الصفحة	العنوان
--	شكر وتقدير
04-01	مقدمة
34-6	الفصل الأول: الرقابة الإدارية عن طريق أدوات التعمير
07	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
07	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
09	الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	الفرع الثالث: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	الفرع الأول: التقرير التوجيهي
12	الفرع الثاني: لائحة التنظيم
13	الفرع الثالث: الوثائق البيانية
14	المطلب الثالث: اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
14	الفرع الأول: مرحلة تحضير المخطط
17	الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي
17	الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي
21	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
21	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
23	الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي
24	الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي
25	المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي
26	الفرع الأول: لائحة التنظيم
27	الفرع الثاني: الوثائق والمستندات البيانية
28	المطلب الثالث: اجراء اعداد مخطط شغل الأراضي
29	الفرع الأول: تحضير المخطط

31	الفرع الثاني: المصادقة على المخطط
32	الفرع الثالث: مراجعة المخطط وتعديله
34	خلاصة الفصل
75-36	الفصل الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير
37	المبحث الأول: الرخص الإدارية
37	المطلب الأول: رخصة البناء
37	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
40	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
40	الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة البناء
45	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
45	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
46	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
47	الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
49	المطلب الثالث: رخصة الهدم
50	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
51	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم
52	الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة الهدم
55	المبحث الثاني: الشهادات الإدارية
55	المطلب الأول: شهادة التعمير
55	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
58	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للشهادة التعمير
59	الفرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة التعمير
62	المطلب الثاني: شهادة التقسيم
62	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
64	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة التقسيم
65	الفرع الثالث: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

68	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
68	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
70	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة
71	الفرع الثالث: اجراءات الحصول على شهادة المطابقة
75	خلاصة الفصل
76	الخاتمة
80	قائمة المصادر والمراجع
--	ملاحق
--	الفهرس