



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مطبوعة جامعية

حول

قانون التهيئة والتعمير

[محاضرات]

مقدمة لطلبة الماستر

المستوى: السداسي الثاني

أستاذ المقياس: الدكتورة نعيمة حاجي

أستاذ محاضر بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة العربي التبسي - تبسة، الجزائر

السنة الجامعية 2021-2022

يقول الله تعالى:

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا﴾

سورة هود: الآية 61

مقدمة

يعتبر قطاع التعمير من القطاعات ذات الأهمية، والتي لها علاقة مباشرة بتطور الدولة والرفعي بالمجتمع، وذلك نتيجة وجود علاقة تأثر وتأثير بين المدينة أو الوسط الحضري والفرد الساكن، فكلما كان الوسط الحضري يتميز بنسيج عمراني متناسق ينطوي على بعد جمالي واحترام للمعايير الصحية والبيئية فتجد الفرد يتسم بصفات وخصائص تتناسب مع درجة ورقي هذا المحيط، بل وأن نسبة الجريمة تنخفض في البيئات العمرانية الراقية، فالألوان المستخدمة في طلاء المنازل والأحياء تؤثر على سلوك السكان، وكلما كانت الألوان المستخدمة في ذلك زاهية وهادئة كلما قلت نسبة العدوانية وبالتالي تقل معها الجريمة وتتضاءل مظاهر العنف بين السكان، ومن زاوية أخرى فكلما كان لدينا مجتمع راقي فإن ذلك سوف ينعكس على النمط العمراني واحترامه لمعايير البيئة والنظافة والصحة.

لذلك فالدولة الجزائرية عمدت إلى وضع قوانين بهدف ضبط وتوجيه النشاط العمراني، من خلال المراقبة المستمرة لعمليات التعمير والبناء، والتي تتم عن طريق فرض التراخيص والشهادات، وكذلك تأطير مختلف الآليات التي من خلالها يتم وضع مخططات التعمير والتهيئة العمرانية، بحيث تتضمن خطط التوسع العمراني التي يتم وضعها بما يتناسب والتوجهات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية وغيرها ضمن فترات زمنية محددة.

والإشكالية المطروحة في هذا السياق تتمثل في ما يلي: **ماهي الآليات القانونية والإجرائية التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم مختلف نشاطات التهيئة والتعمير؟**

وقد اقتضت الإجابة على هذه الإشكالية الاستناد بشكل أساسي إلى المنهج الوصفي والتحليلي، وذلك من خلال التطرق إلى مختلف الأطر القانونية والإجرائية التي تنظم ميدان التهيئة والتعمير، إضافة إلى الاعتماد على تحليل النصوص القانونية في بعض المواضع التي استدعت ذلك، كما تم الاعتماد على المنهج التاريخي عند التطرق إلى عنصر التطور التاريخي لقانون العمران في العالم بشكل عام وفي الجزائر بشكل خاص.

وتهدف دراسة موضوع التهيئة والتعمير في الجزائر إلى ضبط توجه الدولة الجزائرية في تنظيم نشاط التهيئة والتعمير، وتقييم مختلف الآليات الرقابية التي تستخدمها للتحكم في حركة العمران داخل إقليم الدولة الجزائرية، بحيث جسدها المشرع الجزائري من خلال أدوات التهيئة والتعمير والتي تشكل رقابة قبلية ورقابة بعدية لأنشطة البناء التعمير.

وقد تم الاستناد في هذه الدراسة إلى جملة من الدراسات السابقة التي ساهمت في تدعيم البناء العلمي لهذا المقياس (مقياس قانون التهيئة والتعمير)، حيث تم الاستناد بشكل أساسي إلى القوانين والتنظيمات التي توطر قطاع العمران في الجزائر، ثم الرجوع إلى هذه الدراسات للدعم والتحليل والبناء العلمي، ومن أبرزها:

- أطروحة دكتوراه للباحثة تونسي صبرينة، تحت عنوان النظام القانوني للعمران في الجزائر، تخصص قانون البيئة والعمران، من جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2018-2019، حيث ركزت الباحثة على القواعد العامة المحكمة في القطاع العمراني بالجزائر وكذلك دور الرقابة القانونية في ميدان التهيئة والتعمير.

- أطروحة دكتوراه للباحث عربي باي يزيد تحت عنوان: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، في تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2014-2015، حيث تطرق إلى إستراتيجية البناء في التشريع الجزائري إضافة إلى تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية.

ولأن المقاييس المدرسة تكون عناصرها محددة مسبقا من خلال العرض التكويني، فقد تقيدت وأنا بصدد إنجاز هذه المطبوعة الجامعية بأربعة محاور حسب العرض التكويني في مسار الماستر تخصص القانون العقاري، تمثلت في ما يلي: **المحور الأول:** تطور قانون التعمير في الجزائر، **المحور الثاني:** القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير، **المحور الثالث:** أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير-مخطط شغل الأراضي، إعدادهما والمصادقة عليهما)، **المحور الرابع:** آليات الرقابة (الرخص الإدارية والشهادات)، وقد حاولت توزيع هذه المحاور على ثلاثة فصول تحريا للمنهجية العلمية كالتالي:

📖 **الفصل الأول:** ماهية قانون التهيئة والتعمير

📖 **الفصل الثاني:** أدوات التهيئة والتعمير

📖 **الفصل الثالث:** عقود التعمير

الفصل الأول:

ماهية قانون التهيئة والتعمير

♣ ارتبط العمران بتشكل المجتمعات الإنسانية، لذلك فهو يختلف من زمن إلى آخر ومن مكان إلى آخر ومن مجتمع إلى آخر، كونه يؤثر ويتأثر بالإنسان، لذلك فإذا أردنا أن نقيس مجتمع ما ونقيمه، فالعودة إلى العمران والنمط العمراني من أهم المقومات التي من شأنها أن توصلنا إلى حقائق حول ذلك المجتمع وخلفياته التاريخية والعقائدية وثقافته كذلك، لذلك قبل الولوج ضمن تفاصيل قانون التهيئة والتعمير في الجزائر ودراسة مختلف القواعد التي وضعها المشرع وجسدتها السلطة الجزائرية على أرض الميدان كان لابد من التعرّيج ولو بشكل موجز على المحطات التاريخية التي مر بها تطور أنظمة العمران في العالم بشكل عام وفي الجزائر بشكل خاص، ثم التطرق إلى مختلف القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير [قانون العمران]، حتى نتمكن من الإحاطة بمختلف الجوانب المفاهيمية التي تدور حول هذا الموضوع المهم، والتطرق إلى عنصر الشباك الوحيد، حيث اعتمده المشرع الجزائري في السنوات الأخيرة من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم لتقريب المواطن من الإدارة، وتسهيل إجراءات الحصول على عقود التعمير، واختصار الوقت كذلك.

لذلك تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، كالتالي:

المبحث الأول: التطور التاريخي لقانون التهيئة والتعمير

المبحث الثاني: القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير

المبحث الثالث: الشباك الوحيد

المبحث الأول: التطور التاريخي لقانون التهيئة والتعمير

يعتبر العمران من المظاهر البشرية التي رافقت الانسان، وتطورت معه عبر الزمن، وذلك نتيجة الارتباط الحتمي بين العمران وتوسع التجمعات الانسانية وتشكُّل المدينة التي تعتبر أول مرحلة للتحضر البشري، وكذلك خضوع هذه المجتمعات لأنظمة قانونية تقنن جوانب حياتها المختلفة، من بينها الجانب العمراني الذي تعنى به هذه الدراسة، بحيث لا يمكن تصور العمران في الأرياف ولدى القبائل المرتحلة (البدو الرحل) وغير المستقرة في مكان واحد، وبالتالي للتعرف على المسار التاريخي لتطور القانون المنظم للتهيئة والتعمير ينبغي التعرف أولاً ولو بشكل موجز عن وضعية أنظمة العمران لدى بعض المجتمعات الانسانية المتحضرة بشكل عام **(المطلب الأول)**، ثم تلخيص مراحل تطور القانون المنظم للتهيئة والتعمير في الجزائر **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: نشأة قانون العمران عبر العصور

عرفت المجتمعات القديمة مظاهر عمرانية لا تزال شواهدا قائمة إلى حد الآن، مثل اليونان والرومان، كما تطور العمران تدريجيا واختلف من مجتمع إلى آخر ومن دولة إلى أخرى عبر الزمن، بحيث تنوع النمط العمراني وتباين، وقد تحكم في ذلك اختلاف بيئة وثقافة المجتمعات البشرية وكذلك اختلاف الظروف المحيطة بها، كما حدث تمازج حضاري أدى إلى تمازج الفن العمراني عبر العالم، خاصة بسبب الحروب والتجارة العابرة للحدود، فيوجد مثلا فن عمراني إسلامي مميز وآخر غربي، وفي العصر الحالي وبسبب التطور الهائل فقد حدثت طفرة في الأنماط العمرانية، حيث ظهرت ناطحات السحاب وكذلك المدن الذكية، وكلها مراحل تطورت معها قوانين العمران. لذلك يمكن تلخيص أهم مراحل تطور قوانين العمران من خلال العناصر التالية، قانون العمران لدى اليونان والرومان **(الفرع الأول)**، العمران في العصور الوسطى **(الفرع الثاني)**، العمران في العصر الحديث **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول: قانون العمران لدى اليونان والرومان

عرف العمران لدى اليونان على غرار العديد من المجتمعات القديمة كعلم قائم على أصول وأسس علمية دقيقة ومحكمة¹، ومن أهم الشواهد التاريخية على ذلك ما يلي:

أولاً: برز العديد من المهندسين المعماريين من بينهم المهندس المعماري Hippodamos الذي يعتبر أول من أدخل نظام الشوارع الواسعة المستقيمة، وأول من اهتم بالحجم المناسب للبناء، كما بذل جهدا في تحديد

¹ - إقلوني أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، سنة 2015، دار هومة، الجزائر،

الإجراءات المتعلقة بتوحيد المناطق المجزأة، على هيئة متناسقة ومتمركزة حول السوق، وكذلك قام بوضع مخططات لبناء أهم المدن الإغريقية مثل: LEPIREE، PRIENE¹.

ثانياً: كانت العمارة لدى اليونان مقسمة إلى نمطين، منازل وهياكل عامة، بحيث كانت المعابد من أكثر الهياكل العامة، فقد كانت موجودة في جميع المدن الكبيرة، وكان لها تصميم موحد، وكذلك المسارح².

ثالثاً: العمارة اليونانية معروفة بالأعمدة الطويلة³ والتفاصيل المعقدة، والتناغم والانسجام والتوازن، وتعتبر المعابد الكبيرة شواهد على العمارة اليونانية الرئيسية، بحيث بنيت للآلهة التي يعبدونها، كذلك الأمر بالنسبة للمسارح الكبيرة التي يمكن أن تستوعب أكثر من 10,000 شخص⁴.

أما بالنسبة للرومان فقد اشتهروا بتشييد المدن وبناء أسوار حولها، حيث اعتمدوا الطرق الرئيسية الواسعة، كما أنهم شيّدوا القصور والمعابد والكنائس وكذلك المساحات العمومية في وسط المدن، كما تفنن الرومان في بناء الحمامات العمومية⁵.

الفرع الثاني: العمران في العصور الوسطى

عندما نتحدث عن واقع العمران في العصور الوسطى فبالأكيد سوف نتكلم عن نوعين من العمارة، العمارة الأوروبية والعمارة الإسلامية⁶، وما ميز العمران في القرون الوسطى هو ظاهرة المدن الملتصقة (التصاق المدن ببعضها)، وقد سادت ظاهرة التعمير المؤقت، الأمر الذي أدى إلى عدم إيلاء الفن العمراني الأهمية اللازمة، خاصة من حيث التخطيط العمراني، ومن جهة أخرى تم الاهتمام ببناء الأسوار والحصون التي يعتمد عليها في الأغراض الحربية⁷، حيث أن كثرة الحروب في هذه الحقبة أدى إلى إهمال أسس العمران والتي أرسنها الشعوب القديمة أي الرومان واليونان كما بينا سابقاً.

1- إقلوني أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 10.

2- (دون مؤلف)، العمارة اليونانية: الأصل والخصائص والأنماط، تاريخ التصفح 18-02-2022، رابط الموقع:

<https://ar.warbletoncouncil.org/arquitectura-griega-16425>

3- تعتبر الأعمدة العنصر الأبرز في العمارة الإغريقية، حيث أبدت الأعمدة السقف، كما أعطت المباني شعوراً بالترتيب والقوة والتوازن.

4- كتابة آلاء، العمارة في الحضارة الإغريقية، آخر تحديث بتاريخ 05 فيفري 2022، تاريخ التصفح 13 ماي 2022. رابط الموقع

(موقع المرسال): <https://www.almrsal.com/post/873047>

5- إقلوني أولد رايح صافية، المرجع نفسه، ص 10.

6- توفيق حمد عبد الجواد، تاريخ العمارة العصور المتوسطة الأوروبية والإسلامية، الجزء الثاني، دار الكتب، المطبعة الفنية الحديثة، سنة 1969، ص 6.

7- إقلوني أولد رايح صافية، المرجع نفسه، ص 11.

الفرع الثالث: العمران في العصر الحديث

يمكن القول أن العودة إلى الاهتمام بالعمران والتخطيط العمراني بدأ في القرنين السادس عشر والسابع عشر، حيث تم التركيز على عصرنة المدن، وقد تم بذل عناية في سبيل توفير المساحات الداخلية الخضراء، والاعتناء بها، وكذلك الاهتمام بتوفير النسق العمراني الذي يتلاءم مع الجوانب الثقافية، السياسية والاقتصادية¹، وهو ما يعرف بعمارة عصر النهضة في أوروبا².

أما بالنسبة لبوادر نشأة ثقافة عمرانية جديدة فقد كانت في منتصف القرن 19، حيث أن العمران "يعتبر التعبير الأقوى عن التطور الفني والعلمي والثقافي"³، وتتمثل هذه البوادر⁴ خاصة في ما يلي:

- 1- الاهتمام بالمدن القديمة،
- 2- توسيع الطرقات،
- 3- ربط نواحي المدينة ببعضها البعض،
- 4- الالتفات إلى مسببات التلوث والأمراض والقضاء عليها،
- 5- تحسين ظروف المعيشة في المدن من خلال أنظمة العمران التي تتناسب مع تحقيق هذه الأهداف،
- 6- تم وضع نظريات تطور العمران مع نهاية الحرب العالمية الثانية على يد المهندس المعماري الذي يرجع أصله إلى العرق الفرنسي السويسري LECARBUSIER، وأهم هذه النظريات تقوم على فكرة الأحياء المغروسة- المساحات الخضراء - التوصيل بين الأحياء والترابط بينها.
- 7- وضع ميثاق أثينا سنة 1960 الذي حدد معايير المدن الحديثة، والتي ينبغي أن يراعى في بنائها ما يلي: العمل، السكن، النقل، الترفيه، وانطلاقاً من ذلك ظهر علم العمران الحديث الذي تخطى عن المفاهيم المادية التقليدية وتبنى معايير اجتماعية واقتصادية.

المطلب الثاني: تطور قانون العمران في الجزائر

مر قانون العمران في الجزائر بالعديد من التغيرات والتحولات، قبل الاستقلال وبعد تحقيق الاستقلال في 05 جويلية 1962، ويقصد بمرحلة ما قبل الاستقلال، كل الحقبة التاريخية التي مرت على إقليم الجزائر، منذ أزمنة ما قبل التاريخ إلى الآن، كون أن الجزائر مرت عليها تغيرات سياسية، بسبب تنوع

1- إقلوني أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 11.

2- دون اسم الكاتب، عمارة عصر النهضة، موقع المعرفة، <https://m.marefa.org>، بتاريخ 14 ديسمبر 2011.

3- رنا ألفريد حتمل، معايير الجمال وطرائق قياسها في العمارة المعاصرة، بحث لنيل درجة الدكتوراه في التصميم المعماري، جامعة دمشق، كلية الهندسة المعمارية، قسم التصميم المعماري، سنة 2015، ص 23.

4- إقلوني أولد رابح صافية، المرجع نفسه، ص 12.

الشعوب التي دخلت أراضيها قرون عديدة على غرار الفينيقيين، الوندال، الرومان، البيزنطيين، إضافة إلى انتشار الاسلام في جميع أقطارها، وكذلك قيام الدولة العثمانية قرون عدة إلى غاية 1830، تاريخ سقوط الحكم العثماني في الجزائر ودخول المستعمر الفرنسي الذي سيطر عليها إلى غاية تاريخ الاستقلال الذي بيناه أعلاه، وتلخص مراحل تطور قانون العمران في الجزائر من خلال العناصر التالية: مرحلة قبل الاستقلال (الفرع الأول)، ومرحلة بعد استقلال الجزائر سنة 1962 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: قبل الاستقلال

كما أشرنا سابقا فقد مرت على الجزائر حقبة تاريخية كثيرة تباينت في أنظمتها من زمن إلى آخر، وقد برزت أنماط عمرانية لا تزال شواهد منها قائمة إلى حد الآن، خاصة تلك الموروثة من العهد الروماني والبيزنطي والعهد الاسلامي والأندلسي والعثماني وعهد الاستعمار الفرنسي.

أولا: المدن الرومانية في الجزائر

كان الرومان يركزون من خلال سياستهم في بلاد المغرب القديم التي تعد الجزائر جزءا منها على "الاستيطان"، من خلال تشييد المدن ومختلف المرافق، وذلك بالاستعانة بمهندسين رومان ذوي خبرة وكفاءة عالية، وبالفعل فقد شيّدوا مدنا اعتبرت من أجمل المدن في العالم، والتي قوامها الهندسة الرومانية والتخطيط المدني، حيث كانت تظم هذه المدن مختلف المرافق التي تساعد على ممارسة حياة كريمة من النواحي الاجتماعية والدينية داخل أسوارها، ومن أبرز هذه المدن مدينة تيمقاد الأثرية¹.

ومن أهم الآثار التي لا تزال قائمة إلى حد الآن وتعد شاهدا على ما تم ذكره سابقا: المعابد، الكنائس، الحمامات العمومية، المسارح، عبر مناطق عديدة من الوطن، مثل: تيمقاد (باتنة)، تبسة، شرشال، تيبازة، جميلة (سطيف)، قالمة، وأهم مميزات العمران الروماني بالجزائر:

- التصميم الرفيع للبيوت والحدائق،
- الاهتمام بالجانب المهني والحرفي، ويتجلى ذلك من خلال كثرة الورشات، معاصر الزيتون، المطاحن، معامل الأواني الفخارية، ومن أهم المدن الرومانية: إيجلجيلي (جيجل)، أكسيوم (الجزائر)، سيرتا (قسنطينة).

ثانيا: المدن الاسلامية:

شملت الجزائر الفتوحات الاسلامية باعتبارها جزءا من شمال أفريقيا، وقد نجم عن هذه الحقبة نمط عمراني مختلف ومميز لا تزال شواهد قائمة إلى حد الآن في شكل مساجد وسكنات، وقد صممت المدن

1- عبد القادر عوادي عزام، المدينة والعمران في بلاد المغرب القديم - مدينة تيمقاد الرومانية نموذجا-، مجلة أنثروبولوجيا، مركز فاعلون للبحث في الأنثروبولوجيا والعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الأول، المجلد الأول، بتاريخ 15 مارس 2015، ص 11.

في العهد الاسلامي في الجزائر مراعية المعايير التقنية التي تتناسب مع ميادين الحياة المختلفة، سواء تعلق الأمر بالأمن، الدفاع، التجارة، السياسة، الثقافة، البيئة، وقد برزت بشكل لافت العمارة الاسلامية في الجزائر مع نهاية القرن الخامس عشر، "وذلك بفضل هجرة العرب والمسلمين من الأندلس إلى الجزائر على إثر سقوط غرناطة بأيدي الاسبان الذين جلبوا معهم المهندسين المعماريين والحرفيين والفنانين الذين ساهمت أنشطتهم في تقوية الطابع الحضري للمدن الجزائرية"¹.

ثالثا: خلال فترة الاحتلال الفرنسي

خلال الاحتلال الفرنسي للجزائر سادت سياسة التقتيل والتهجير للجزائريين وطردهم إلى الأرياف والجبال وكذلك إلى البلدان المجاورة وبلدان المشرق العربي، وأيضا فرارهم إلى المناطق الوعرة والجبال بسبب انخراطهم في المقاومة، وقد أدى ذلك إلى تقلص عدد السكان الجزائريين بالمناطق الحضرية، وفي الوقت ذاته ركزت السلطة الاستعمارية على توجيه الحركة العمرانية في اتجاه خدمة مخططاتها الاستعمارية، الأمر الذي تجسد من خلال وضع مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية، حيث كان يهدف من خلالها إلى توسيع نسيجها العمراني الذي يستوعب المعمرين، من خلال إقامة أحياء جديدة وتزويدها بالمرافق الضرورية لضمان العيش الكريم والراقي لهذه الفئة².

الفرع الثاني: بعد الاستقلال سنة 1962

مرت سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر المستقلة بعدة مراحل، سعت من خلالها الحكومات المتعاقبة إلى تنظيم العمران عن طريق وضع قواعد للبناء والتوسع العمراني، وإن أمكن القول بأنها غيرت شيئا من مظاهر الحياة الاجتماعية، إلا أن هذه القواعد لم تكن كافية ولم تكن مواكبة للتقدم العمراني الذي وصلت إليه الدول المتقدمة، وذلك نتيجة العديد من الأسباب خاصة منها التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط وغيرها³، ويمكن تقسيم هذه المرحلة إلى فترات كالتالي:

أولا: الفترة بين 1962 و1975:

استمر العمل بالمراسيم الفرنسية الثلاثة المؤرخة في 31 ديسمبر 1958، وهي المرسوم 58-1463 المتعلق بمخططات التعمير والرسوم 58-1473 المتعلق برخصة البناء والرسوم 58-1466 المتعلق بالتجزئة، وذلك تطبيقا لمبدأ الخضوع للقوانين الفرنسية ما لم تخالف النظام العام ومبادئ الثورة التحريرية،

1- إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 14.

2- إقلولي أولد رابح صافية، المرجع نفسه، ص 10.

3- جلول زناتي، حمودي محمد، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر ودوره في التنمية الحضرية، مجلة آفاق علمية، جامعة تمنراست، المجلد 11، العدد 03، سنة 2019، ص 242.

الذي نص عليه القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي يتضمن استمرار العمل بالتشريع الساري قبل الاستقلال¹، الملغى بموجب الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 05 جويلية 1973، حيث خضع العمران لأحكام المراسيم الفرنسية الثلاث المذكورة أعلاه.

ثانيا: انطلاقا من سنة 1975

صدرت مجموعة تشريعات عمرانية، خاصة:

- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بترخيص البناء والتجزئة لأجل البناء².
- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق بترخيص البناء والتجزئة لأجل البناء³.
- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها⁴.
- القانون رقم 85-08 المؤرخ في 12 نوفمبر 1985 المتضمن الموافقة على الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها⁵.
- القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية⁶، وهو أول قانون ينظم المجال العمراني، وقد ألغى بموجب القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستديمة⁷.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004⁸.
- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك⁹، المعدل والمتمم بموجب

1- الجريدة الرسمية العدد 02 لسنة 1962.

2- الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 1975.

3- الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 1982.

4- الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 1985.

5- الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 1985.

6- الجريدة الرسمية العدد 05 لسنة 1987.

7- الجريدة الرسمية العدد 77 لسنة 2001.

8- الجريدة الرسمية، عدد 51، لسنة 2004.

9- الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 جوان 1991.

المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009¹، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15-19².

- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به³، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005⁴، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012⁵.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها⁶ المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005⁷.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁸، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20/342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020⁹، وقد عدل المرسوم التنفيذي 20-342 بعض الأحكام المتعلقة بعقود التعمير، وأضاف المادة 58 مكرر، كما أضاف بندين مستقلين وفق المواد التالية:

المادة 05 منه تنص على أنه: "تعديل وتنتم الملاحق المحددة في المواد 22 و 28 و 50 و 75 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 والمذكور أعلاه، وترفق بهذا المرسوم"¹⁰.

1- الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 2009.

2- الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

3- الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991.

4- الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11 سبتمبر 2005.

5- الجريدة الرسمية عدد 19 لسنة 2012، بتاريخ 01 أبريل 2012.

6- الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991.

7- الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11 سبتمبر 2005.

8- الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

9- الجريدة الرسمية رقم 71 المؤرخة في 2 ديسمبر 2020.

10- الملاحق المعدلة تخص نماذج قرارات متعلقة ببعض عقود التعمير، وهي كالتالي:

- قرار يتضمن رخصة البناء - قرار يتضمن رخصة الهدم - قرار يتضمن رخصة التجزئة - قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال.

وتنص المادة 6 تنص على أنه: "يتعين على مصالح الوزارة المكلفة بالعمران الانتهاء من معالجة الملفات قيد الدراسة على مستواها في أجل أقصاه شهران (2)، ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية"، حيث أضيفت الوزارة من دورها كجهة طعن في عقود التعمير، وبالتالي الطعون التي أودعت على مستواها بخصوص ذات الشأن قبل تنفيذ أحكام هذا المرسوم التنفيذي عليها يتم الفصل فيها خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 20-342 في الجريدة الرسمية.

المبحث الثاني: القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير

يعتبر العمران ميدانا قائما بذاته لاشتماله على مبادئ وأسس محددة ومشتركة، لذلك تتدخل قوانين العمران في الدول حتى تجسد هذه الأسس من خلال تشريعاتها المختلفة بما يتناسب وطبيعة جغرافية الدولة وخلفياتها الثقافية والسياسية والاجتماعية وحتى الدينية، لذلك من المهم جدا التطرق إلى مختلف القواعد العامة المتعلقة بالعمران {المصطلح الذي يشمل التهيئة والتعمير}، وذلك من خلال تحديد مفهوم قانون التهيئة والتعمير بداية (المطلب الأول) ، ثم التطرق إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم قانون التهيئة والتعمير

هناك العديد من المصطلحات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، يمكن تحديد معانيها ومن ثمة سهولة التفريق بينها وفهم دلالتها الاصطلاحية، خاصة منها: العمران، العمارة، التعمير، التهيئة، البناء، التشييد (الفرع الأول)، ولكن تشترك كلها في ذات الخصائص (الفرع الثاني) وكذلك تتجه نحو تحقيق مجموعة من الأهداف (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تحديد المصطلحات المتعلقة بالتهيئة والتعمير

تختلف المصطلحات المستخدمة في مجال التهيئة والتعمير من حيث معانيها ودلالاتها، لكنها تصب جميعها في إطار واحد هو قانون العمران.

أولاً: مصطلح العمران والمصطلحات المشابهة له لغة واصطلاحاً وقانوناً:

♣ المعنى اللغوي للعمران:

- العمران لغة: بكسر العين، البنيان¹.
- العُمران: بضم العين، ما يعمر به البلد من تجارة وصناعة وبناء وتمدن وكثرة الأهالي، ويقال سياسة العُمران، العدل أساس العُمران، أرض خالية من العُمران².
- علم العمران: علم الاستيطان البشري ويشمل تخطيط وتصميم مدينة أو مجتمع³.

¹ - مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة منقحة، سنة 2008، مكتبة الشروق الدولية، مصر، ص 627.

² - أحمد مختار عمر بمساعدة فريق عمل، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، الطبعة الأولى، سنة 2008، عالم الكتب، القاهرة، مصر، ص 1552.

³ - مجمع اللغة العربية، المعجم نفسه، ص 1552.

- **العمارة: لغة:** نقيض الخراب، والبنيان وما يحاط به المكان، وهو كذلك مبنى كبير فيه جملة مساكن في طوابق متعددة، وجمعها عمائر، أما فن العمارة فهو فن تشييد المنازل ونحوها وتزيينها وفق قواعد معينة¹.

- **المعمار:** بناء وتشديد، وما يتعلق بهما من مهن مكملة لهما كالطلاء والزخرفة والديكورات ونحوها².

- **المعماري:** المهندس الذي يمارس مهنة العمارة³.

- **المعمورة:** الدار المبنية، والدار المسكونة، ويطلق على ما عمر من الأرض⁴.

- **التعمير:** التعمير اسم مصدره الفعل عَمَرَ، يُعْمَرُ. تعميرا، وتعمير المدينة بمعنى إقامة مشاريع عمرانية بها⁵، والتعمير هو تحويل غير المنتج إلى منتج⁶، يقال أيضا عمر المكان بالناس بمعنى أصبح مسكونا بهم⁷، ويقال عمرت الأرض أيضا.

♣ **المعنى الاصطلاحي للعمارة والتعمير:**

هناك العديد من التعاريف التي وردت بخصوص العمران، اخترت منها التعريف التالي: العمران هو فن ترتيب المباني في المدينة وضواحيها وإعدادها للبشر مع ضمان سهولة وتحقيق الوظائف والعلاقات بين السكان بكيفيات يسيرة وأكثر اقتصادا⁸، يقول تعالى: " هُوَ أَنْشَأَكُمْ فِي الْأَرْضِ وَإِسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا"⁹.

♣ **المعنى القانوني للعمارة والتعمير:**

يعد قانون العمران فرع من فروع القانون العام، ومن بين التعاريف التي وردت بشأنه ما يلي:
"يقصد به مجموعة القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وهو ما يندمج نسبيا في القانون العام، كما يهدف إلى تنظيم الأراضي والمجال العمراني"¹⁰.

1 - مجمع اللغة العربية، المعجم السابق، ص 627.

2 - أحمد مختار عمر بمساعدة فريق عمل، المعجم السابق، ص 1553.

3 - مجمع اللغة العربية، المعجم نفسه، ص 627.

4 - المعجم نفسه، ص 628.

5 - أحمد مختار عمر بمساعدة فريق عمل، المعجم نفسه، ص 1551.

6 - مجمع اللغة العربية، المعجم نفسه، ص 1552.

7 - المعجم نفسه، ص 628.

8 - تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمارة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر

1- بن يوسف بن خدة-، السنة الجامعية 2018-2019، ص 14.

9 - سورة هود، الآية 61.

10 - تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمارة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، المرجع نفسه، ص 15.

أما التعمير فقد نص المشرع الجزائري على هذا المصطلح أي **مصطلح التعمير** من خلال نص المادة الأولى من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حيث وردت كالتالي: "التعمير يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط من الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية"، وقد ورد تعريف أحد الباحثين للتعمير كالتالي: "التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني وعملية تخطيط وتنظيم تندرج في هذا الإطار، وهو يركز على التنبؤات والتقديرية المبنية على الأساس الديمغرافي والسوسيوولوجي..."¹.

لذلك فالتعمير ارتبط بظهور المدينة الصناعية الحديثة، حيث أن نشأة المدن وتطورها مع مرور الزمن كان من أهم الأسباب التي أدت إلى ظهور فكرة التنظيم ثم فكرة التخطيط لتنظيم مختلف جوانب حياة المجتمع من سكن ومرافق وتجهيزات وفرص الشغل والتواصل، وبالتالي يقابل مصطلح التعمير في اللغة الفرنسية مصطلح : **Urbanisme** وهو كلمة مشتقة من الكلمة اللاتينية **URBS** وتعني المدينة، وقد أشار إليه العالم الفرنسي شارل هبير **CHARLES HUBERT** بالتوصيف التالي: "التعمير هو علم تنمية المدينة"، أما لويس جاكينيون **LOUIS JACQUIGNON** فقد أشار عليه كالتالي: "التعمير هو فن تهيئة المدن أو علم المدينة أو علم الكتل العمرانية التي تشكل نوعا من التكامل والاستمرارية، وتخصص أساسا للسكنى والعمل والتبادل الاجتماعي"².

ثانيا: معنى التهيئة:

بخصوص معنى التهيئة لغة، فهي مشتقة من الفعل هيا، وتعني حضر وجهاز، دبر، وضع، رسم، وقد ورد بشأنها التعريف التالي: "مجموع الأعمال التي تهدف إلى وضع تنظيم للسكان والبنيات والتجهيزات والإمكانيات والاتصالات على مستوى الإقليم وهو عمل يخضع لإرادة الإدارة العامة الحكومة أو المنتخبين حسب المستوى الإقليمي المعني"³، وللتهيئة عدة صور كالتالي:

¹ - عباسي ميلود، علاقة قوانين التعمير بالبيئة والتنمية المستدامة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 08، العدد 01، سنة 2018، ص 58.

² - (دون ذكر اسم مؤلف معين)، ماهية التعمير - المبادئ والأسس-، مقال بالموقع منشور بتاريخ 22 أوت 2020، تاريخ التصفح 23 مارس 2022، على الساعة 20:00 مساء.

موقع القانونية المغربية <https://www.elkanounia.com/2020/08/Exposes20.html?m=1>

³ - تونسي صبرينة، النظام القانوني لل عمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 19.

- التهيئة الإقليمية: Aménagement du territoire:

وهي مماثلة لمصطلحي التهيئة المجالية وكذلك تنظيم المجال، ومن بين التعاريف الواردة بشأنها، ما يلي: هي أسلوب تخطيط تنموي، ينصب الاهتمام به على إقليم معين بهدف تحقيق التوزيع العادل لمكاسب التنمية الاقتصادية، وإشباع الحاجات الأساسية للسكان وتفعيل دورهم في عملية التنمية، وتعزيز اعتمادهم على الذات، ورفع مستوى معيشتهم وصيانة البيئة¹، وهناك نوعين للتهيئة الإقليمية: التهيئة الإقليمية بين الأقاليم-التهيئة الإقليمية داخل الإقليم الواحد².

- التهيئة العمرانية: Aménagement urbanisme:

يقصد بالتهيئة العمرانية "تنظيم المدينة في إطار وحدة إقليمية، مهما كانت مساحتها، بحيث يتم تنميتها وزيادة قيمتها عن طريق إقامة التجهيزات الملائمة لها، والاستخدام العقلاني للأرض والموارد الطبيعية، وهذا لتلبية المتطلبات العامة لسكانها"³، وتنص المادة الثانية من القانون رقم 87 - 03 الملغى على ما يلي: "تشكل التهيئة العمرانية الإطار الإستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته واستعماله وتقييم العلاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد الوطني"، كما تنص المادة 07 من ذات القانون على ما يلي: "تجسد التهيئة العمرانية اختيارات توزيع النشاطات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي ينبغي أن تخضع لها جملة الأعمال".

كما تنص المادة 11 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ما يلي: "تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتجدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية".

¹ - بن نعمان محمد، رملوي عبد القادر، بشرول فيصل، التهيئة الإقليمية وإشكالية التباين التنموي الجغرافي في الجزائر، مجلة المقريري للدراسات الاقتصادية والمالية، المجلد 02، العدد 02، ديسمبر 2018، ص 303.

² - المرجع نفسه، ص 304.

³ - ساسي محمد، أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر بين الواقع وتحديات التنمية المستدامة، مجلة العلوم الاجتماعية جامعة عمار ثلجي، الأغواط، المجلد 01، العدد 03، بتاريخ 01 ماي 2007، ص 221.

نتيجة:

- **تعريف التعمير:** مجموعة من القواعد المتعلقة بتدخل الأشخاص العمومية لاستعمال الأراضي وتنظيم الفضاء، وبالتالي فالتعمير يقوم على قواعد وأسس قانونية، نظرية، وميدانية كذلك، بحيث تخص تنظيم الفضاء المدني طبقا لمخططات مدروسة مسبقا ومصادق عليها، وهي لا تشمل المباني فقط وإنما تشمل كل مكونات المدينة، بحيث يقول أندري روسينوت André ROSSINOT وزير سابق ورئيس المجتمع الحضري لجراند نانسي¹:

« المدينة ليست مجرد مجموعة من المباني، عامة أو خاصة، لأنها مرتبطة بمساحات مفتوحة: شوارع، ساحات، حدائق عامة. توزيع وترتيب هذه المساحات الحرة، هذا هو موضوع ما يسمى الفن الحضري² » .

- **تعريف التهيئة:** عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق يشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم على صعيد إعدادات البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدمائية والإدارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء وكل ما يتعلق بالبنى التحتية الحيوية من صرف وشبكات التطهير وربط الكهرباء والماء وشبكة النقل الحضري.

تعريف قانون التهيئة والتعمير:

هو مجموعة القواعد التي تنظم النشاط العمراني ككل من حيث تهيئة الفضاء واستعمال الأراضي وتنظيم عمليات البناء، وتعتبر هذه القواعد جوهرية، لأنها آمرة ومن النظام العام وتقرض عقوبات على مخالفتها باعتبارها تهدف إلى حماية المصلحة العامة.

الفرع الثاني: أهداف قانون التهيئة والتعمير

يتميز قانون التهيئة والتعمير بمجموعة خصائص نذكر أهمها كالتالي:

أولاً: من حيث النشأة:

قانون العمران، والذي يشمل بطبيعة الحال قانون التهيئة والتعمير يعد تخصصا قانونيا مستقلا بذاته، لكنه في الأصل هو حديث النشأة كما بينا سابقا، حيث ارتبط ظهوره بنشأة حركة التصنيع التي جعلت من المدينة مكانا تركز النسبة الأكبر من السكان، بسبب الهجرة من الأرياف نحو المدن للالتحاق بالمهن

¹ – André Rossinot, Vocabulaire Française de l'Art urbain, édition du Certu, Ministère de l'écologie, du Développement durable et de la mer, p 12.

² – « La ville n'est pas seulement un ensemble d'édifices, publics ou privés, puisque ceux-ci sont reliés par des espaces libres: rues, places, jardins publics. La répartition et l'aménagement de ces espaces libres, tel est l'objet de ce qu'on appelle l'Art urbain ».

والفرص التي يوفرها قطاع الصناعة، لذلك ظهرت الحاجة لإرساء قواعد للبناء والتهيئة والتعمير وتنظيم المدينة¹.

ثانيا: من حيث التركيبة والنطاق:

قانون العمران يعد من القوانين التي تشمل مجموعة قوانين تخص العمران أو التهيئة والتعمير بشكل مباشر، وقوانين تنظم في طياتها بعض القواعد التي تخص مجال التهيئة والتعمير، وبالتالي فهو لم يرد ضمن تشريع موحد، وتتعلق جل قواعد التهيئة والتعمير والبناء من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، أما التشريعات الأخرى فنجد على سبيل المثال: المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، وكذلك المرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، وكذلك قانون البيئة وقانون الترقية العقارية والقانون المتعلق بالمياه والقانون المدني، وقانون البلدية وغيرها، والتي لها علاقة مباشرة بقانون التهيئة والتعمير².

ثالثا: من حيث التطبيق:

يتطلب تنفيذ وتطبيق قواعد التهيئة والتعمير والبناء ضرورة إشراك العديد من الهيئات التنفيذية، كالبلدية، الولاية، شرطة العمران، مديرية الأشغال العمومية، مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، الحماية المدنية، مديرية الصحة،..... الخ، وذلك كونه يعتبر قانون ميداني يتطلب استخدام العديد من الآليات والاجراءات والتجهيزات³ التي تحقق الغرض منها على المستوى الميداني، فتسليم رخصة التجزئة مثلا يتطلب مخططات وتقارير وصور وخرائط والكثير من الاجراءات التي تتم على مستوى قطع الأرض محل التجزئة، كذلك الأمر بالنسبة لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الأراضي، كذلك الأمر بخصوص التهيئة الإقليمية والتهيئة العمرانية.

المطلب الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

ورد تعريف للقواعد العامة للتهيئة والتعمير⁴ مضمونه كالتالي: " مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير، والتي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء

¹ - تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 25.

² - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 28.

³ - تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه، المرجع نفسه، ص 27.

⁴ - تعريف للباحثة تونسي صبرينة اقتبسته بدورها من تعريف قدمه الباحث الصادق رحمانى ضمن فعاليات ملتقى وطني يخص الجماعات المحلية.

قصد تحقيق توسع عمراني آمن وسليم، يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذلك حماية الأراضي الفلاحية والغابات إلى غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بتنظيمها وحمايتها¹.

وبالتالي من خلال هذا التعريف فإن القواعد العامة للتهيئة والتعمير وضعت لتحقيق جملة من الأهداف أو الأغراض التي لها علاقة بضمان حياة للمواطن تكون منظمة آمنة وكريمة، ولها بعد جمالي، وفي ذات الوقت ضمان استغلال الثروة العقارية المتنوعة أفضل استغلال ومن ثمة المحافظة عليها. وهناك مجموعة من المحاور التي تركز عليها آليات وقواعد التهيئة والتعمير، تعتبر بمثابة المرجع الأساسي للحكم على مدى شرعية أي عملية بناء أو تعميم أو تهيئة، وكذلك مدى توافقها والأهداف التي من أجلها شرع قانون العمران، يمكن تلخيصها في ما يلي: القواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي (الفرع الأول)، القواعد المتعلقة بالمظهر الجمالي للبنىات (الفرع الثاني)، القواعد المتعلقة بالبنىات ذات الاستعمال السكني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: القواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي

يتم إعداد المخططات العمرانية أي مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفق معايير وأسس وقواعد تتناسب وشروط الصحة والأمن العمومي، لذلك أي عملية بناء أو عملية تعميم بشكل عام يتم الرجوع فيها إلى هذه المخططات للتحري حول وضعية القطعة الأرضية أو المبنى محل عقد التعمير، وفي حال غياب هذه المخططات فلا بد من مراعاة القواعد العامة الخاصة بالصحة والأمن العمومي، وذلك نظرا لأهمية هذين العنصرين في استقرار المجتمع وسلامة أفرادهم ووقايتهم من مختلف الأخطار الناجمة عن حركة العمران وعمليات التعمير.

أما إذا كانت هذه القطعة الأرضية محل طلب رخصة البناء معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات أو الانجرافات أو انزلاق التربة أو غيرها من المخاطر فلا يسمح بالبناء عليها، ويتم رفض طلب رخصة البناء، فالكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات ينجم عنها آثار مدمرة كالحسائر البشرية والمادية، ويبقى تأثيرها مرتبط بشدة الزلزال أو قوة الفيضان أو انزلاق التربة، كما يرتبط من جهة أخرى بنوعية الأبنية وتصميمها ومواد البناء المستخدمة، إضافة إلى مدى قرب المباني أو بعدها من مركز الزلزال مثلا².

¹ - تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 52.

² - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 29.

أما بالنسبة لشرط الصحة، فعند تقديم طلب رخصة البناء لابد من مراعاة عدم تأثير مشروع البناء على البيئة بشكل سلبي ومن ثمة الإضرار بها، كما أن المباني ذات الاستعمال السكني خاصة فلا بد من مراعاة قنوات الصرف الصحي وكذلك تزويد المبنى بالمياه الصالحة للشرب، وضمان عدم ركود مياه الأمطار، كذلك لابد من تزويد المباني والمنشآت بالوعات عمومية خاصة بمياه الأمطار في الأحياء والطرق، وذلك حتى لا تتجمع مياه الأمطار وتشكل خطر أمني كسقوط المباني وركود المياه، مما قد يؤدي إلى تفشي الأمراض والأوبئة الناجمة عن التلوث¹.

وبالتالي فقد تولدت حتمية إدماج البعد البيئي في التنمية العمرانية، وقد جاء في مقال أكاديمي وصف دقيق لضرورة إدماج البعد البيئي في العمران، نصه كالتالي: "... يتضح جليا اليوم أن قانون العمران أصبح غير قادر وحده على حماية البيئة من خطر التعمير، وبالتالي فإن التعايش بين القانونين لم يعد كافيا، وإنما أصبح من البد بما كان الجمع بينهما بعلاقة قوية وفق سياسة حضرية حقيقية لا تقتصر على احتضان الآليات القانونية المختلفة لحماية البيئة بقدر ما تركز على مقاربة الإدماج..."².

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بالمظهر الجمالي للبنىات

تعتمد عمليات التصميم العمراني على الدراسات البصرية والإدراك البصري للبيئة العمرانية، وذلك نظرا لأهمية المظهر الجمالي للعمران، حيث يحقق ذلك شعور الانسان أو المواطن بالرضا عن البيئة التي يعيش فيها واستمتاعه بها، الأمر الذي يساهم في تحسين سلوك الفرد والرقى به، وهو بالفعل ما أثبتته الدراسات النفسية والاجتماعية، حيث أن البعد الجمالي للوسط العمراني الذي يعيش فيه الفرد يؤثر عليه عن طريق مختلف حواسه البصرية وغير البصرية كحاسة اللمس مثلا، فالمعماريون والمصممون الداخليون يهتمون بلمس المباني والأرضيات³، إضافة إلى شكل المبنى وتناسقه مع المباني المجاورة وتفصيله وغير ذلك.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد وضع المعيار الجمالي للعمران ومسألة تناسق المياني، من حيث الحجم والعلو وغيرها بعين الاعتبار في أي عملية تعمرية تتطلب ترخيص مسبق، كما أنه وفر آليات لاستدراك جانب شكل المباني التي بنيت بطريقة غير متناسبة مع هذا المعيار المهم (المعيار الجمالي)، أو تلك التي بنيت دون رقابة، سواء كانت في إطار البناءات غير الشرعية أو عدم مطابقتها أو بنائها بدون

¹ - تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 57.

² - تونسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، المجلد 04، العدد 02، سنة 2019، ص 287.

³ - عباس محمد الزعفراني وسهام أبو سريع هارون، التعامل مع المؤثرات الحسية غير البصرية في تصميم البيئة العمرانية، النشرة العلمية لبحوث العمران، العدد 04، أكتوبر 2014، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ص 39 و ص 44.

رخصة، فنص على سبيل المثال ضمن المادة 12 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، على ما يلي: "يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبنى من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته"¹.

وهناك مجموعة من الجوانب التي من خلالها يمكن تحقيق وقياس معيار البعد الجمالي في النسيج العمراني، يمكن تلخيصها في ما يلي:

- المحافظة على الأماكن المجاورة لمشاريع التعمير والبناء، خاصة بالنسبة للمناطق الطبيعية والمعالم الحضارية والأثرية وعدم إتلافها أو الإضرار بها بسبب الأشغال المزمع إنجازها، وكذلك ضمان مسافة بينها وبين المباني بالقدر الذي يسمح بإبرازها وعدم حجبها عن الأنظار، حتى تلعب الدور المنوط بها ضمن النسيج العمراني.

- استخدام مواد البناء والتصاميم التي تواكب الرقي العمراني الذي يتغير من زمن إلى آخر، مع مراعاة النسيج العمراني وتناسق البناءات المتجاورة، ضمانا للمظهر اللائق للأحياء والمدن.

- مراعاة معايير العلو في المباني، بحيث يجب ألا يتجاوز معدل علوها معدل علو البناءات المجاورة في الأجزاء المعمرة، أما فيما يخص البناءات التي تقع خارج دائرة الأجزاء المعمرة، فيستوجب انسجام البناءات مع محيطها²، فما يتلاءم مع مدينة كبيرة أو عاصمة الدولة ليس نفسه ما يناسب قرية صغيرة محاطة بأراضي فلاحية مثلا.

- مراعاة الجانب الجمالي في الأحياء المفضية للساحات العمومية وكذلك الطرق الرئيسية داخل محيط المدينة، وكذلك مراعاة قواعد التسييج الذي يشترط فيه الانسجام مع البناءات المجاورة وكذلك احترام العلو المسموح به قانونا³.

الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني

هناك مجموعة من الضوابط التي تتعلق بالبناءات ذات الاستعمال السكني، وذلك نتيجة خصوصيتها، خاصة من حيث ضرورة احتوائها على شروط الرفاهية، وتتنوع هذه الشروط بين تلك الخاصة بالتصاميم الداخلية للسكنات وتلك المتعلقة بتصميم العمارات، بحيث:

أولاً: الشروط المتعلقة بالتصاميم الداخلية للسكن:

يمكن تلخيص هذه الشروط ضمن النقاط التالية:

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 44، لسنة 2008.

² - تونسي صيرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه مرجع سابق، ص 58.

³ - المرجع نفسه، ص 58.

- مساحة الغرف الرئيسية ومعدل علوها في حالة السقف المستوي، أو السقف المائل.
- وجود فتحات التهوية وتوفير الإضاءة الملائمة بواسطة فتحة واحدة أو عدة فتحات، طبقاً للمعايير المحددة قانوناً، مع تزويد النوافذ بالحماية اللازمة من الأشعة الشمسية.
- معايير خاصة تتلاءم وطبيعة المطابخ والحمامات والمغاسل.
- مساحة من المسكن مخصصة للممرات التي تسهل التنقل داخل المسكن.
- المحافظة على الخصوصية داخل المسكن من خلال الجدران الفاصلة بين الغرف.
- احترام القياسات الخاصة بالحد الأدنى لمساحة الغرفة الواحدة وكذلك علو المسكن (الطابق الواحد)¹.

ثانياً: الشروط الخاصة المتعلقة بتصميم العمارات المعدة للسكن:

- يمكن تلخيص هذه الشروط ضمن النقاط التالية:
- تجهيز العمارات الجماعية بأدراج وكوابيس وبهو.
- توفير شروط التهوية بصفة دائمة.
- ضرورة تزويد العمارات التي يفوق علوها خمسة طوابق بمصعد كهربائي... إلخ².

¹ - تونسي صيرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه مرجع سابق، ص 59.

² - المرجع نفسه، ص 60.

المبحث الثالث: الشباك الوحيد

من أهم الإجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم هو إنشاء الشباك الوحيد على مستوى كل من البلدية والولاية، وذلك من أجل تحضير عقود التعمير، والسؤال: هل حقق الشباك الوحيد الهدف منه، وهو تبسيط الإجراءات وتقليص آجال الحصول على عقود التعمير وتجنب المعوقات الإدارية التي قد تؤخر الحصول على هذه العقود، وما مدى فاعلية الشباك الوحيد كوسيلة جديدة لتحضير عقود التعمير؟، وسوف يتم توضيح ذلك من خلال العناصر التالية: دور الشباك الوحيد واختصاصاته (المطلب الأول)، الشباك الوحيد للبلدية والولاية والمقاطعة الإدارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور الشباك الوحيد واختصاصاته

تم تعريف الشباك الوحيد على أنه: "الشباك الوحيد هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، ويتكون من أعضاء دائمين بالإضافة لأعضاء مدعويين"¹، كما أضاف المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 جهة أخرى مختصة بتسليم عقود التعمير تتمثل في الوالي المنتدب، ويمكن تحديد الدور المنوط بالشباك الوحيد على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية (الفرع الأول)، ومختلف اختصاصاته (الفرع الثاني)، من خلال ما يلي:

الفرع الأول: دور الشباك الوحيد في تحضير عقود التعمير

تم تبني نظام الشباك الوحيد لتحضير وتسليم عقود التعمير نتيجة للتوجه الجديد للدولة الجزائرية في إصلاح الخدمة العمومية داخل الإدارات العمومية، من المزايا التي يحققها هذا الشباك: **□ إقرار مبدأ الشفافية:** حيث أن الشباك الوحيد يظم أعضاء دائمين وآخرين مدعويين، حيث يشاركون في تحضير عقود التعمير من خلال آرائهم حولها، وذلك من خلال الاجتماعات التي يجريها الشباك الوحيد دوريا، وبالتالي تتم الدراسة وإصدار القرار بكل شفافية، وتجنب أي تعسف في استعمال السلطة أثناء دراسة طلبات إعداد عقود التعمير².

¹ - عبد الله لعويجي، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد 10، جوان 2018، ص 248.

² - بلول فهيمة، الشباك الوحيد: آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 17، العدد 01، سنة 2018، ص 371.

□ **تقليص آجال دراسة الملفات:** من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم تم تقليص آجال تسليم عقود التعمير، حيث أصبحت تسلم في أيام معدودة [15 يوما] بعد أن كانت وفق المرسوم التنفيذي 91-176 تحسب بالأشهر [تتراوح بين ثلاثة أشهر وأربعة أشهر]¹.

□ **إقرار حق الطعن:** أجاز المرسوم التنفيذي 15-19 الطعن في القرارات التي تصدر بشأن عقود التعمير، خاصة في ما يتعلق برفض وتأجيل أو قبول بتحفظ عقود التعمير².

الفرع الثاني: اختصاصات الشباك الوحيد

بشكل عام يختص الشباك الوحيد على مستوى الولاية والبلدية والمقاطعة الإدارية بتحضير عقود التعمير وتسليمها لطالبيها، حيث يتمثل الدور لكليهما باختصار وتلخيص في ما يلي:

1- استقبال المواطنين لإيداع طلباتهم، ويخصص سجل خاص مرقم ومؤشر لتسجيل ذلك.
2- دراسة الطلبات: من المهام الأساسية التي يختص بها الشباك الوحيد هو دراسة طلبات المواطنين للحصول على عقود التعمير.

3- تبليغ أصحاب الطلبات بقرارات الشباك: باعتبار عقود التعمير قرارات فردية فعلى الهيئة المعنية المتمثلة في مصلحة التعمير على مستوى البلدية تبليغ قراراتها بخصوص طلبات عقود التعمير للمعنيين بها أصحاب الطلبات، وذلك طبقا للمادة 58 فقرة 03، كما تختص كذلك ذات الجهة بتبليغ القرارات المتعلقة بطلبات عقود التعمير التي تصدر عن الشباك الوحيد للولاية طبقا للمادة 59 فقرة 05³.

المطلب الثاني: الشباك الوحيد للبلدية والولاية والمقاطعة الإدارية

يتم تنصيب الشباك الوحيد على مستوى كل من البلدية (الفرع الأول) والولاية (الفرع الثاني)، كما أنه بالنسبة للمقاطعات الإدارية فيتم تنصيب شباك وحيد على مستوى المقاطعة الإدارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الشباك الوحيد للبلدية

أولا: إنشاء الشباك الوحيد للبلدية:

يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختصة إقليميا.
الاستثناء: يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات، ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة.

¹ - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 372.

² - المرجع نفسه، ص 372.

³ - المرجع نفسه، ص 369.

ثانيا: تشكيلة الشباك الوحيد للبلدية

الأساس القانوني: المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث يتألف من أعضاء دائمين وأعضاء آخرين مدعويين، ولم يطرأ أي تغيير على المادة 58 من خلال تعديل 2020 بموجب المرسوم التنفيذي 20-342.

الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله رئيسا
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو من يمثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو من يمثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو من يمثله.
- مفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو من يمثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو من يمثله¹.

الأعضاء المدعويين:

يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثليهم عند الاقتضاء:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو من يمثله
- ممثل الحماية المدنية
- ممثل مديرية البيئة للولاية
- ممثل مديرية السياحة للولاية
- ممثل مديرية الثقافة للولاية
- ممثل الصحة والسكان
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز [سونلغاز].

كذلك يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

ثالثا: اجتماع الشباك الوحيد للبلدية:

يجتمع الشباك الوحيد للبلدية في مقر البلدية مرة واحدة كل 08 أيام، في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

¹ - المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 05 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع¹.

الفرع الثاني: الشباك الوحيد للولاية

أولا: أداة إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية: ينشأ بموجب قرار من طرف الوالي المختص إقليميا.

ثانيا: التشكيلة: الأساس القانوني: المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19، وقد تم تعديلها بموجب نص

المادة 04 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19.

يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من الأعضاء الآتي ذكرهم²:

- المدير المكلف بالتعمير رئيسا، أو رئيس مصلحة التعمير، عند الاقتضاء،
- ممثل الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،
- مدير التنظيم والشؤون العامة أو ممثله،
- مدير أملاك الدولة أو ممثله،
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله،
- مدير الطاقة أو ممثله،
- مدير الثقافة أو ممثله،
- مدير البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله،
- مدير الصناعة أو ممثله،
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله،
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله،
- مدير النقل أو ممثله،
- مدير الموارد المائية أو ممثله،
- مدير السياحة أو ممثله،
- مدير الصحة والسكان أو ممثله،
- مدير البيئة أو ممثله،
- مدير الحماية المدنية أو ممثله،

¹ - المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

² - المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

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

♣ كما يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

♣ كما يزود الشباك الوحيد، في إطار سيره، بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية الولاية المكلفة بالتعمير¹، وتكلف بما يأتي:

- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس الشباك الوحيد،
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية.
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية.
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى في السجل.
- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقة إلكترونية تفاعلية للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران، وضبطها.

ثالثا: اجتماع الشباك الوحيد للولاية:

يجتمع الشباك الوحيد للولاية بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل 15 يوما على الأقل وكلما اقتضت الضرورة ذلك، وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 5 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع².

الفرع الثالث: الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية

أولا: أداة إنشاء الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية: يتم إنشاء الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بموجب قرار من الوالي المنتدب.

ثانيا: التشكيل: الأساس القانوني: المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 15-19، المضافة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19، بحيث يتكوّن الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير من³:

- المدير المنتدب المكلف بالتعمير، رئيسا أو ممثله،

¹ - المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

² - المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

³ - المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 15-19، المضافة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم

للمرسوم التنفيذي 15-19.

- ممثل الوالي المنتدب،
 - ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي،
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،
 - المدير المكلف بالثقافة أو ممثله،
 - المدير المكلف بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله،
 - المدير المكلف بالصناعة أو ممثله،
 - مدير الحماية المدنية أو ممثله،
 - مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز "سونلغاز" أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء "GRTG"، والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز "GRTE"
 - المدير المنتدب المكلف بمصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية أو ممثله،
 - المدير المنتدب المكلف بالطاقة أو ممثله،
 - المدير المنتدب المكلف بالفلاحة أو ممثله،
 - ممثل قطاع الأشغال العمومية،
 - ممثل قطاع النقل،
 - المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية أو ممثله،
 - المدير المنتدب المكلف بالسياحة أو ممثله،
 - المدير المنتدب المكلف بالصحة والسكان أو ممثله،
 - المدير المنتدب المكلف بالبيئة أو ممثله.
- يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد مساعدته وإفادته في أعماله.

ثالثا: اجتماع الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية:

يجتمع الشباك الوحيد بمقر المقاطعة الإدارية، بناء على استدعاء من رئيسه، مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك، وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى، إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل، من تاريخ الاجتماع¹.

¹ - المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 15-19، المضافة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19.

- يزود الشباك الوحيد، في إطار سيره، بأمانة تقنية تنصب على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير¹ ، وتكلف بما يأتي:
- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس الشباك الوحيد،
 - تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية،
 - إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية،
 - تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى على السجل،
 - تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات عن طريق البلدية المعنية،
 - إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
 - استحداث بطاقة إلكترونية تفاعلية للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران، وضبطها².

¹ - المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 15-19، المضافة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19.

² - المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 15-19، المضافة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19.

الفصل الثاني:

أدوات التهيئة والتعمير

[المخططات العمرانية]

يتم تنظيم الميدان العمراني بالكثير من المخططات، والتي تغطي قطاعات كثيرة، كالسياحة والفلاحة والصناعة وغيرها، وذلك في إطار الضبط والتخطيط والتهيئة، ولكن هناك مخططين رئيسيين يضبطان بشكل أساسي خطط التعمير في الحاضر والمستقبل، حيث يتم الرجوع إليهما عند دراسة طلبات عقود التعمير، هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، وهما المخططان اللذان سوف تقتصر عليهما هذه الدراسة، بحيث:

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي POS

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أهم المخططات التي تترجم توجه سياسة الدولة العمرانية، حيث من خلال التسمية يمكن فهم الأبعاد التي يحققها، باعتباره جزء من الخطة العمرانية للدولة، وبالتالي سوف نحاول التطرق إلى مفهوم هذا المخطط (المطلب الأول) والإجراءات المتبعة لتحضيره والمصادقة عليه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن تحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU¹. من خلال تعريفه وتحديد أساسه القانوني (الفرع الأول) ثم تحديد موضوعاته (الفرع الثاني) وأهدافه (الفرع الثالث) ومحتواه (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأساسه القانوني

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تنص المادة 16 من قانون 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي: " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

كما نصت المادة 18 من نفس القانون على ما يلي: " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع. يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية. يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها " .

♣ أما عن مجال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فتتص المادة 24 من قانون 90-29

المعدل والمتمم على ما يلي: " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير... " .

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة أو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، بحيث يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو لمجموعة بلديات متجاورة، بحيث تجمع بينها عوامل مشتركة، كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرسمية².

¹ Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme - 1

² - عين سمن العالية، كريم زينب، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة طبقاً لقانون 90 - 29، المجلة نظرة على الاجتماعي، عدد خاص (الحق في السكن)، المجلد رقم 01، عدد خاص، 2021، ص04.

ثانيا: الأساس القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

01_ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004.

02- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء¹.

03- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به²، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005³. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012⁴.

الفرع الثاني: موضوعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

♣ المناطق التي يتم تحديدها من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تنص المادة 19 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقسم المنطقة التي يختص بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

- ✓ القطاعات المعمرة
- ✓ القطاعات المبرمجة للتعمير
- ✓ قطاعات التعمير المستقبلية
- ✓ القطاعات الغير قابلة للتعمير

¹ - الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، ص 953.

² - الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، ص 974.

³ - الجريدة الرسمية، عدد 62، المؤرخة في 11 سبتمبر 2005، ص 11.

⁴ - الجريدة الرسمية، عدد 19، المؤرخة في 01 أبريل 2012، ص 14.

♣ **القطاع** هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير.

الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من بين أهم أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما يلي:

1. المحافظة على مبدأ المشروعية في البناء وعدم مخالفة قوانين العمران.
2. الحفاظ على الجانب الجمالي للمدن والأحياء والتجمعات العمرانية من خلال تنظيم شغل الأراضي وتوسع المدن في إطار حضري منظم، يخضع إلى الاستراتيجية المتكاملة التي تضعها الدولة لتوفق بين الحق في البناء واحترام حقوق الغير وكذلك مراعاة كفالة الشروط البيئية والجمالية والصحية والاستثمارية بما يتوافق وخطط التنمية المستدامة.
3. تجسيد سياسة التعمير على أرض الواقع.
4. كما "يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحقيق توازن إقليمي يهدف إلى تقسيم نشاطات التنمية المستدامة وتوزيع مختلف الأنشطة السياسية والإدارية على مجمل التراب الوطني، وذلك بتخفيف الاكتظاظ على المدن الكبرى ويتحقق ذلك عن طريق جذب المدن الجديدة للسكان والأنشطة المحلية عن طريق تهيئة إقليمها بمناطق اقتصادية صناعية وتكنولوجية لاستقبال المؤسسات وعصرنة شبكة النقل مع توفير إطار حياة راق بتوفير أحدث المستويات الهندسية والمعمارية، وإشباع حاجات ورغبات الناس الأساسية"¹.

1. ضمان تقادي البناء الفوضوي والأحياء القصديرية، والبناء غير الشرعي بشكل عام.
2. حماية المعالم الأثرية.
3. ضمان إنشاء المباني وفق المعايير والمقاييس التي تمكن من تجنب الكوارث الناجمة عن الزلازل والفيضانات.
4. يضمن حماية الأراضي الفلاحية من خلال حضر البناء عليها وتوسع المدن على حسابها، حيث من خلال المخطط يتم تحديد أنواع وتصنيفات المناطق وقابليتها للتعمير من عدمه.
5. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية يوضع لمدة 20 سنة، وهو قابل للمعارضة من طرف الغير.

¹ - مختارية طفياني، فريال بن جدي، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في بناء مدينة ذكية مستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، المجلد رقم 01، العدد 04، مارس 2020، ص 101.

6. يتضمن المخطط دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا¹، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل.

الفرع الرابع: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم التي تنص على مكونات المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإنه يحتوي على ما يلي:

أولاً: تقرير توجيهي يبين من خلاله بيانات فصلت فيها ذات المادة.

ثانياً: تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات، وكذلك بينت المادة تفاصيل تخص الغرض من هذا التقنين.

ثالثاً: وثائق بيانية تشمل خاصة على البيانات التالية:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يبين بعض الجوانب التي وضحتها ذات المادة.
- مخطط ارتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تنص المادة 12 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفق مراحل تتضمنها العديد من الإجراءات، بحيث تبدأ بمرحلة التحضير والإعداد (الفرع الأول)، ثم مرحلة الاستقصاء العمومي (الفرع الثاني)، تليها مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الثالث)، وأخيراً تبليغ قرار المصادقة (الفرع الرابع)، كما يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الخامس) ويمكن شرحها في ما يلي:

الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد

أولاً: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بالمخطط يقرر إعداد المخطط عن طريق:

- 1 - مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني إذا كان يخص بلدية واحدة.

¹ - مختارية طفياني، فريال بن جدي، المرجع السابق، ص 98.

2 - مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة عدة بلديات، وفي هذه الحالة يمكن إسناد مهمة إنجازه إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعني.

ثانيا: إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف: الوالي: إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، والوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

ثالثا: إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية

هناك هيئات يتم استشارتها إجباريا وأخرى يتم استشارتها اختياريًا:

1- الهيئات التي يتم استشارتها حسب رغبتها في المشاركة من عدمه: غرف التجارة- غرف الفلاحة- المنظمات المهنية- الجمعيات المحلية للمرتفقين، حيث تمنح لها مهلة 15 يوما من تاريخ استلامها الرسالة لإبداء رغبتها في المشاركة في إعداد المخطط من عدمها.

2- الهيئات التي يتم استشارتها إجباريا:

أ/ بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية: التعمير- الفلاحة- التنظيم الاقتصادي- الري- النقل- الأشغال العمومية- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية- البريد والمواصلات- وأضاف تعديل 2005 كل من: البيئة- التهيئة العمرانية- السياحة.

ب/ بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي: توزيع الطاقة- النقل- توزيع الماء. وبعد انتهاء المهلة (15 يوما) يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الهيئات والإدارات والجمعيات المشاركة في إعداد مشروع المخطط، ويجب أن ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما يجب تبليغه للهيئات المعنية لإبداء آرائها وملاحظاتها خلال مهلة 60 يوما حول مشروع هذا المخطط وفي حالة سكوتها خلال هذه المهلة يعد ذلك بمثابة قبول ضمني للمشروع.

الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي

إصدار قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية: بعد انتهاء

مهلة 60 يوما، بحيث يبين من خلاله :

✓ تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء استشارة.

✓ تعيين المفوض المحقق.

✓ تحديد تاريخ انطلاق مدة الاستقصاء وتاريخ انتهائه، حيث يدوم التحقيق مدة 45 يوما.

✓ تحديد كفايات إجراء الاستقصاء العمومي¹.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طيلة مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا.

ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يشمل الوثائق التالية²:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- سجل الاستقصاء العمومي.
- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة ضمن المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.
- يرسل الملف مرفقا بالمخطط إلى الوالي المختص إقليميا بعد تلقيه رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

✦ قرار المصادقة

تتم المصادقة طبقا للمادة 27 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، بموجب:

- قرار الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.
- قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنية في البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن.

¹ - يسمى أيضا التحقيق العمومي.

² - أنظر أيضا بخصوص مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بما فيه المصادقة: بوعمارة نوال، بن المسعود أحمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، المجلد 12، العدد الثاني، 01-06-2020، ص 103-115.

- مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف فأكثر.

الفرع الرابع: مرحلة تبليغ قرار المصادقة

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى:

- الوزير المكلف بالتعمير،
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنية،
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية،
- الغرف التجارية،
- الغرف الفلاحية¹.

الفرع الخامس: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أتاح المشرع الجزائري إمكانية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويصادق على مراجعته² وتعديله وفقا لأشكال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأول مرة، ويكون التعديل خاصة في الأحوال التالية:

1. إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المعمرة وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات الغير قابلة للتعمير في طريق الاشباع.
2. إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة والمرسومة، أو كثرة الأخطاء المعمارية في توجهات مخططات التهيئة والتعمير أو ما شابه ذلك.

¹ - أنظر أيضا بخصوص مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بما في مرحلة التبليغ: عين سمن العالية، كريم زينب، المرجع السابق، ص 12.

² - أنظر أيضا بخصوص مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بما في مرحلة المراجعة: عين سمن العالية، كريم زينب، المرجع نفسه، ص 12.

- عماري فاطمة الزهراء، غيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 02، العدد 04، 29-01-2020، ص 22.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي POS

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المهمة جدا التي يعتمد عليها كأداة لضبط نشاط التهيئة والتعمير والبناء حيث يعتبر مرجعا أساسيا خلال دراسة طلبات عقود التعمير، لذلك فقد أفرده المشرع الجزائري تشريعا خاصا به (المطلب الأول)، وهو يخضع في إعداده لإجراءات محددة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

مفهوم مخطط شغل الأراضي يقتضي التطرق إلى عديد الجوانب التي تستمد من الأحكام القانونية الخاصة بهذا النوع من المخططات، سواء تعلق الأمر بالتعريف والأساس القانوني (الفرع الأول) أو الخصائص (الفرع الثاني) أو الأهداف (الفرع الثالث) أو إجراءات إعداده (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي وأساسه القانوني

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي وتحديد أساسه القانوني في ما يلي:

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي:

مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، وقد تم تعريفه على أنه: "أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يتم بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى بلدية أو جزء منها، تحدد فيها وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء، ارتفاعات الشوارع، النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"¹.

وتم تعريفه أيضا على أنه: "عبارة عن وثائق شاملة تهدف للتثبيت من القواعد العامة وصلاحيات استخدام الأراضي بما يتضمنه من أدوات محلية للتخطيط الحضري من ناحية وموضوعا ومحلا للعمل المشترك بين عدة مصالح تابعة للدولة على المستوى المحلي من ناحية أخرى، وعليه فإن هذا المخطط يعتبر أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد

¹ - يزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 17، العدد 01، 2018، ص 653.

وحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" ¹.

أما بالنسبة إلى مجال تنفيذ مخطط شغل الأراضي فإنه يخص بلدية أو جزء من بلدية، طبقاً للمادة 34 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، حيث تنص على أنه: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي".

ثانياً: الأساس القانوني لمخطط شغل الأراضي

01_ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004.

02 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها² المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005³.

الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي

تتمثل أهم خصائص مخطط شغل الأراضي في ما يلي:

♣ يوضع مخطط شغل الأراضي أساساً لتحديد حقوق استخدام الأراضي والبناء، وفقاً لتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

♣ مخطط تفصيلي ودقيق نتيجة علاقته المباشرة بحق الملكية العقارية.

♣ قابل للاحتجاج به من قبل الغير طبقاً لنص المادة 10 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

♣ يغطي كل البلدية أو جزءاً منها على خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يجب أن يشمل كل البلدية.

♣ المصادقة على مخطط شغل الأراضي: يتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي.

¹ - مومن يمينية، مخطط شغل الأراضي كآلية للضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 05، العدد 01، 2018، ص 03.

² - الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، ص 978.

³ - الجريدة الرسمية، عدد 62، المؤرخة في 11 سبتمبر 2005، ص 11.

الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي

بشكل عام يحدد مخطط شغل الأراضي حقوق استخدام الأراضي والبناء، حيث يعتبر من المخططات المرنة ذات الحركة الديناميكية، على أساس كونه يأخذ بالأبعاد الثلاثة: القصيرة 5 سنوات، المتوسطة 10 سنوات، والطويلة 20 سنة، وتنص المادة 31 من قانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي:

- 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 الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاعات.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الاجراءات المتسلسلة والمرحلية في عملية إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، من شأنها أن تضمن درجة معتبرة من الدقة، إضافة إلى إشراك المواطنين وكذلك العديد من الهيئات خلال إعداده، مما يوفر قاعدة صلبة إلى حد كبير، حيث أن إشراك هؤلاء يجعله مقبولا ومتفق عليه، ولا يكون بذلك من نتاج جهة واحدة قد تكون متطرفة أو لا تملك الرؤية الدقيقة، فكثرة الآراء يعمق مستوى الدقة والاتقان، كما فتح المشرع المجال لمراجعته في حالات معينة تحتم ذلك، ومرحلة إعداد كالتالي: إجراء المداولة (الفرع الأول)، إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط (الفرع الثاني)، استشارة هيئات محددة قانونا (الفرع الثالث)، مرحلة الاستقصاء العمومي (الفرع الرابع)، المصادقة (الفرع الخامس)، كما يحتمل مراجعة مخطط شغل الأراضي (الفرع السادس).

الفرع الأول: إجراء المداولة

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية من خلال إجراء مداولة¹، بحيث: تجرى مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، لإعداد مخطط شغل الأراضي، تتضمن المداولة:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب اعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.
- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.
- تبليغ المداولة المذكورة أعلاه للوالي المختص إقليميا .
- نشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

الفرع الثاني: إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي من طرف:

- الوالي: إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.
- يمكن إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات بدراسة مخطط شغل الأراضي إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات (القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية).

الفرع الثالث: استشارة هيئات محددة قانونا

هناك هيئات يتم استشارتها اجباريا وأخرى يتم استشارتها اختياريا،

أولا: الهيئات التي يتم استشارتها حسب رغبتها في المشاركة من عدمه:

- غرف التجارة- غرف الفلاحة- المنظمات المهنية- الجمعيات المحلية للمرتفقين، حيث تمنح لها مهلة 15 يوما من تاريخ استلامها الرسالة لإبداء رغبتها في المشاركة في إعداد المخطط من عدمها².

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

ثانيا: الهيئات التي يتم استشارتها إجباريا :

أ/ بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية: التعمير-الزراعة-التنظيم الاقتصادي- الري- النقل- الأشغال العمومية- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية- البريد والمواصلات، وأضاف تعديل 2005 كل من: البيئة- التهيئة العمرانية- السياحة¹.

ب/ بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي: توزيع الطاقة- النقل- توزيع الماء . وبعد انتهاء المهلة (15 يوما) يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الهيئات والإدارات والجمعيات المشاركة في إعداد مشروع المخطط، ويجب أن ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما يجب تبليغه للهيئات المعنية لإبداء آرائها وملاحظاتها خلال مهلة 60 يوما، حول مشروع هذا المخطط وفي حالة سكوتها خلال هذه المهلة يعد ذلك بمثابة قبول ضمني للمشروع.

الفرع الرابع: مرحلة الاستقصاء العمومي

الاستقصاء العمومي أو المشاركة العمومية تعود نشأتها إلى ستينات القرن الماضي، وهي عدة مستويات من بينها مستوى الاستشارة أو طلب رأي عموم الشعب، "بحيث يتم جمع آراء الفاعلين في مرحلة متقدمة من تحضير القرار أو المشروع الأولي، ويهدف هذا المستوى إلى تحصيل خبرة عموم السكان **des savoirs usagers et habitants** بخصوص استعمال المجال من خلال إعطائهم فرصة تقديم اقتراحات تمثل تغذية راجعة تفيد أصحاب القرار والمصممين في إعداد المشروع".²

ولو بحثنا عن المشاركة العمومية في إعداد مخططات شغل الأراضي، فنجدها تتمثل في طلب رأي الهيئات كما أشرنا إليه سابقا، كذلك إجراء استقصاء عمومي، وإعلام الجمهور بالمخطط المعتمد، وبالنسبة للاستقصاء العمومي فيتم وفق إجراءات، بحيث يتم إصدار قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية: بعد انتهاء مهلة 60 يوما، بحيث يبين من خلاله:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- تحديد تاريخ انطلاق مدة الاستقصاء العمومي وتاريخ انتهائه (مدته 60 يوما).

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم. وقد تم تنميط المادة 08 ذاتها بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05-318 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-178، حيث أضافت الهيئات التالية: البيئة- التهيئة العمرانية- السياحة.

² - جمال عبد الناصر حامدي، بلقاسم الذيب، تقييم المشاركة العمومية في إعداد مخططات شغل الأراضي في الجزائر- حالة مخطط شغل الأراضي رقم 04- مدينة باتنة.-، مجلة العلوم الانسانية لجامعة أم البواقي، العدد التاسع، جوان 2018، ص963.

- تحديد كفاءات إجراء الاستقصاء العمومي.
- ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طيلة مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا.
- ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

الفرع الخامس: المصادقة

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد الاستقصاء العمومي الذي قد يكون تم تعديله مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال الثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت المدة عد رأي الوالي موافقا.

وتكون المصادقة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء من خلال مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي¹، ويتم تبليغ القرار إلى كل من:

- غرفة التجارة،
- غرفة الفلاحة،
- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا،
- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية،
- كما يتم وضع المخطط المصادق عليه تحت تصرف الجمهور.

¹ - نص المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم على مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي، وذلك ضمن الفصل الثاني منه، تحت عنوان: الفصل الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي، والذي يظم المواد 14 و15 و16 و17 منه.

الفرع السادس: مراجعة مخطط شغل الأراضي

إذا أصبحت توجيهات مخطط شغل الأراضي لا تستجيب لمتطلبات المنطقة التي يغطيها، وذلك وفقا للتغيرات التي يفرضها الزمن وكذلك حركة التطور المستمر، تطلب الأمر وجوب مراجعته وفق ذات الاجراءات التي تم إعداده والمصادقة عليه وفقها¹.

إن وطبقا لنص المادة 37 من قانون 90-29 المعدل والمتمم لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي كليا أو جزئيا إلا وفقا للشروط التي ذكرتها ذات المادة، وهي كالتالي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو قدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلبت المراجعة بعد مرور خمس سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأراضي، من طرف أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

¹ - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص658.

الفصل الثالث:

عقود التعمير

{ الرقابة القبيلة والبعدية }

♣ أطلق المشرع الجزائري مصطلح عقود التعمير أول مرة على مختلف القرارات التي تصدر بخصوص عمليات التعمير والبناء المختلفة من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، لذلك سوف يتم التطرق إلى مجموعة هذه العقود بذات الترتيب الذي أورده المشرع ضمن ذات المرسوم التنفيذي، وذلك وفق مباحث كالتالي:

المبحث الأول: شهادة التعمير Certificat d'urbanisme

المبحث الثاني: رخصة التجزئة lotir Permis de

المبحث الثالث: شهادة قابلية الاستغلال certifi-
cat de viabilité

المبحث الرابع: شهادة التقسيم certifi-
cat de morcellement

المبحث الخامس: رخصة البناء permis de
construire

المبحث السادس: شهادة المطابقة Certifi-
cat de conformité

المبحث السابع: رخصة الهدم Permis de
démolir

المبحث الأول: شهادة التعمير Certificat d'urbanisme

تعتبر شهادة التعمير وثيقة ضرورية قبل أي عملية بناء، لكنها لا يمكن أن تحل بأي شكل من الأشكال محل رخصة البناء¹، ذلك لأنها فقط يتم التوضيح من خلالها وضعية القطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير، وهي بالرغم من ذلك تعتبر عقد تعمير ذا أهمية كبيرة، نظرا لمساهمتها في توفير الضبط والنظام العام العمراني (المطلب الأول)، والحصول عليها يتطلب مجموعة شروط وإجراءات تتناسب والقيمة القانونية لهذا النوع من عقود التعمير (المطلب الثاني)، كما تمنح وثيقة يطلق عليها بطاقة المعلومات، يقتصر دورها على الحصول على المعلومات حول القطعة الأرضية، والحصول عليها مسألة اختيارية.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة التعمير

يظم الإطار المفاهيمي لشهادة التعمير تعريفها وتحديد أساسها القانوني (الفرع الأول) وكذلك الغرض منها ومضمونها (الفرع الثاني) إضافة إلى خصائصها وأهميتها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير وأساسها القانوني

لا يمكن التطرق إلى الأحكام المتعلقة بشهادة التعمير إلا إذا تمكنا من ضبط تعريفها وكذلك تحديد أساسها القانوني.

أولا: تعريف شهادة التعمير

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي: "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.

وزياده على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير".

كما تنص المادة 51 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

¹ - عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 127.

إن شهادة التعمير عبارة عن وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان هذا الشخص شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا بخصوص قطعة أرضية ما، بناء على ذلك يمكن تعريف شهادة التعمير كذلك كما يلي: "أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير لبيان حقوقهم في البناء، وقد تم النص عليها تفاديا لرفض تسليم رخصة البناء حين تقديم الطلب".

ثانيا: الأساس القانوني

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015¹، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020²، وذلك ضمن الفصل الأول الذي يظم المواد من المادة 02 إلى المادة 06.

ملاحظة: لم يطل أحكام شهادة التعمير أي تعديل من خلال المرسوم التنفيذي 20-342.

الفرع الثاني: الغرض من شهادة التعمير ومضمونها

تستخدم شهادة التعمير لتحقيق مجموعة من الأغراض وذلك انطلاقا من مضمونها، بحيث:

أولا: الغرض من شهادة التعمير

يتمثل الغرض من شهادة التعمير في تعيين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات لتفادي رفض تسليم رخصة البناء حين تقديم الطلب، حيث تبين ما إذا كانت الأرض قابله للبناء أو إذا كان بالإمكان تحقيق عملية معينة عليها، أما الغرض من بطاقة المعلومات الحصول على معلومات حول القطعة الأرضية المعنية بالطلب فقط، لذلك أي مواطن له الحق في طلب هذه بطاقة.

ثانيا: مضمون شهادة التعمير

تتضمن شهادة التعمير ما يلي:

- الأنظمة الخاصة بالتهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية

- الارتفاقات المرتبطة بها

¹ - الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

² - الجريدة الرسمية، رقم 71 المؤرخة في 2 ديسمبر 2020.

وبالتفصيل وطبقا للمادة 4 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم فشهادة التعمير يجب أن تبين¹ ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، - الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية إنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما:
 - ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،
 - تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط....)،
 - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،
 - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.
- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية إنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما:
 - ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،
 - تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط....)،
 - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،
 - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

¹ - أنظر أيضا: صليحة زغلول، سميحة حنان خوادجة، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية، قسنطينة، الجزائر، المجلد 34، العدد 02، ص 1058.

الفرع الثالث: خصائص شهادة التعمير وأهميتها

تتميز شهادة التعمير بمجموعة خصائص، تجعل منها عقد تعميم ذا أهمية كبيرة في عمليات التعمير والبناء، بحيث:

أولاً: خصائص شهادة التعمير

- 1- شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء.
- 2- هي وثيقة اختيارية، تسلم إلى طالبها بناء على طلبه، ولا يترتب أي جزاء في حال تخلفها أو عدم الحصول عليها.
- 3- توفر منفعة عملية لطالبها سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها فهي وثيقة معلومات، وبالتالي فهي تجعل المعني على دراية تامة بحقوقه مما يجنبه الكثير من المشقة والمنازعات القضائية.
- 4- هي عبارة عن شهادة إدارية تخضع لقواعد القانون الإداري، وبالتالي نزاعاتها تخضع للقضاء الإداري.

ثانياً: أهمية شهادة التعمير

تظهر أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد والإدارة كما يلي:

♣ أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد

فبالنسبة للأفراد تعتبر شهادة التعمير بمثابة وسيلة إعلام بأحكام وقواعد التعمير المتعلقة بالقطعة الأرضية محل البناء، وبالتالي على الموثق أثناء إجراء عملية البيع لقطعة أرض معينة أن يتأكد من مطابقة تخصيص الأرض بالهدف المبتغى من عملية البيع، فمثال قد يكون المشتري يرغب في البناء في حين أن هذه القطعة الأرضية مخصصة لإقامة مشروع عمومي، ولهذا على الموثق أن يطلب شهادة التعمير من صاحب القطعة الأرضية، خاصة إذا كان المشتري يريد البناء عليها¹.

♣ أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة

أما أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة، فهي عبارة عن وسيلة قانونية تمارس بها الإدارة اختصاصاتها الضبطية (الضبط الإداري) في مجال التهيئة والتعمير، أو ما أصطلح عليه بالضبط الإداري الخاص أي

¹ - عميري أحمد، المرجع السابق، ص 131.

الضبط الإداري في المجال العمراني، لذلك يجب على الإدارة احترام توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي POS الذي تخضع له، وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات فتترتب مسؤوليتها.

المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لشهادة التعمير

يظم الإطار الإجرائي لشهادة التعمير الإجراءات المتبعة على مستوى الهيئة المختصة (الفرع الأول)، وكذلك الطعن في القرار الصادر بخصوصها (الفرع الثاني)، إضافة إلى تحديد مدة صلاحيتها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

يمر الحصول على شهادة التعمير بمجموعة من الاجراءات التي نص عليها المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم¹، حيث:

أولاً: إيداع طلب شهادة التعمير

يقدم طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني، بحيث يحوي الطلب طبقاً للمادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي:

- طلب خطي ممضى من طرف صاحب الطلب، يحوي اسم مالك الأرض.
- تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية يتم انجازه من طرف مكتب دراسات لمهندس معماري معتمد أو خبير عقاري.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني، يتم انجازه أيضاً من طرف مكتب دراسات لمهندس معماري معتمد أو خبير عقاري.

أما الجهة التي يتم إيداع الطلب على مستواها فيودع طلب شهادة التعمير أو طلب بطاقة المعلومات لدى مقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ضمن نسختين، مقابل استلام وصل إيداع يحمل تاريخ الإيداع.

ملاحظة: بالنسبة لبطاقة المعلومات تودع نفس البيانات باستثناء هوية المالك.

ثانياً: دراسة الطلب

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية، والتي يمكنها الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

¹ - أنظر أيضاً: صليحة زغلول، سميحة حنان خوادجة، مرجع سابق، ص 1060.

ثالثا: تسليم شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير وكذلك بطاقة المعلومات للمعني من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا¹.

رابعا: آجال تبليغ شهادة التعمير وبطاقة المعلومات

بحيث يجب تبليغ شهادة التعمير² أو بطاقة المعلومات³ خلال الـ 15 يوما الموالية لتاريخ الإيداع، على عكس عقود التعمير الأخرى التي يمكن فيها القبول أو الرفض، شهادة التعمير الهيئة الممثلة في البلدية ملزمة بتسليمها ضمن الآجال.

الفرع الثاني: الطعن

إذا لم يقتنع المعني بجواب البلدية أو في حالة سكوتها ومضي آجال الـ 15 يوما له الحق في تقديم طعن أمام الولاية المختصة إقليميا، بحيث يحدد أجل تسليم شهادة التعمير أو الرفض المسبب بـ 15 يوم، إن لم يتم الرد على الطلب ضمن الآجال ذاتها له أن يطعن أمام الوزير المكلف بالعمران مقابل وصل بالاستلام، حيث في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية الرد على صاحب الطلب بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل الـ 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، أما بالنسبة لبطاقة المعلومات فلم يورد المرسوم 15-19 أي أحكام تتعلق بالطعن في القرار المتعلق ببطاقة المعلومات، ولم يورد المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 كذلك الطعن في بطاقة المعلومات⁴.

الفرع الثالث: صلاحية شهادة التعمير

طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم:

- ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.
- أما بالنسبة لبطاقة المعلومات فتدوم صلاحيتها 03 أشهر⁵.

¹ - أنظر بخصوص الاجراءات، عميري أحمد، مرجع سابق، ص132.

² - أنظر الملحق رقم 01.

³ - أنظر الملحق رقم 02.

⁴ - أنظر بخصوص الاجراءات (الطعن)، عميري أحمد، المرجع نفسه، ص134.

⁵ - أنظر بخصوص الاجراءات (صلاحية شهادة التعمير)، عميري أحمد، المرجع نفسه، ص134.

ملاحظة: كانت مدة صلاحية شهادة التعمير سابقا سنة واحدة طبقا للمرسوم التنفيذي 91-176 قبل إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

المبحث الثاني: رخصة التجزئة *Permis de lotir*

تعتبر رخصة التجزئة أول عقد من عقود التعمير تولى المشرع الجزائري ضبط أحكامها من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، كما نص عليها القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، تتميز بخصائص تتفرد بها عن بقية عقود التعمير، تنطلق من المضمون الذي تنطوي عليه (**المطلب الأول**)، بحيث تعتبر أداة لتجزئة الأرض وفق إجراءات محددة قانونا، تسلم بناء على طلب المعني بها (**المطلب الثاني**).

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة الأداة القانونية لتقسيم الأرض إلى عدة قطع بهدف بنائها، والحصول عليها من طرف المعني بها يتطلب إجراءات محددة نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، ويمكن تحديد الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة من خلال تعريفها (**الفرع الأول**) وحصر أهم خصائصها (**الفرع الثاني**) وكذلك مضمونها (**الفرع الثالث**).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وأساسها القانوني

يتمثل الهدف من التجزئة العقارية في إشباع الحاجيات السكنية من خلال تدخل السلطة المختصة لتحقيق التوازن بين المصلحتين العامة والخاصة أو التوفيق بينهما، مع مراعاة الضوابط القانونية والتقنية التي تحتمها المخططات العمرانية الموضوعة مسبقا والتي تعتبر المرجع لتقدم حركة التعمير في المنطقة التي وضعت لها، حيث يعتبر تطابق مضمون رخصة التجزئة مع مضمون مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير معيارا أساسيا يجب مراعاته عند دراسة طلب رخصة التجزئة¹.

أولا: تعريف رخصة التجزئة

طبقا إلى نص المادة 57 في فقرتها الأولى من القانون 90-29 المعدل والمتمم الذي ورد كالتالي: **[تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها...]**.

وتنص كذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19:

¹ - كمال تكواشت، رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 06، جوان 2016، ص153.

« تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية » .

إلا أنه عرفها بموجب المادة 24 من القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، المؤرخ في 6 فيفري 1992 المتعلق الملغى بموجب القانون 90-29 المعدل والمتمم، حيث جاء فيها: « تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها » .

كما تنص المادة 25 منه على أنه: "تتطلب رخصة تجزئة الأراضي للبناء في كل عملية ترمي إلى إنشاء تجزئات أرضية أو توسيعه " .

وباختصار رخصة التجزئة عبارة عن قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة تنشأ حق للملاك في تجزئة عقاراتهم، وبالتالي فعلية التجزئة عملية تعميرية بامتياز.

كما يعرفونها على أنها: "هي وثيقة إدارية، تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات عليها"¹ .

ثانيا: الأساس القانوني لرخصة التجزئة

▪ القانون رقم 90-29: المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004. من خلال المواد 57، 58 و 59.

▪ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم ضمن المواد من 07 إلى المادة 22 وكذلك المواد 29 و 30 تخص رخصة التجزئة، والمادة من 23 إلى 28 تخص شهادة قابلية الاستغلال، أما المواد 31 و 32 فقد تضمنتا أحكام تخص كل من رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال.

حيث أن المرسوم التنفيذي تطرق إلى رخصة التجزئة ضمن الفصل الثاني تحت عنوان: رخصة التجزئة، حيث يظم هذا الفصل المواد من 07 إلى 32، حيث لم يورد عنوانا مستقلا لشهادة قابلية الاستغلال

¹ - إقولي أولاد رابع صافية، المرجع السابق، ص 166

وإنما جاءت أحكامها ضمن الفصل الثاني من هذا المرسوم وبالتحديد ضمن المواد المذكورة أعلاه، وذلك لارتباطها برخصة التجزئة.

أما التعديل الذي طال المرسوم التنفيذي 15-19 سنة 2020 وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية رقم 71 المؤرخة في 2 ديسمبر 2020، فقد ألحق تعديلات ببعض الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة، ويخص الأمر المواد: 15 و 21 و 22 و 31 و 32.

إضافة إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي 20-342، التي وردت كالتالي: « يتعين على مصالح الوزارة المكلفة بالعمران الانتهاء من معالجة الملفات قيد الدراسة على مستواها في أجل أقصاه شهران (2)، ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية » ، حيث أعفيت وزارة العمران بموجب تعديل 2020 من اختصاصها كجهة طعن في القرارات التي تصدر بخصوص عقود التعمير.

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة بمجموعة خصائص كالتالي:

- * رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري انفرادي يصدر عن جهة مختصة.
- * رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، حيث تنص المادة 50 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض. ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم ".
- * الهدف منها تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية، وتهدف رخصة التجزئة لتحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين: الطابع الأول، مادي: يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحاته ، أما الطابع الثاني، قانوني: يتمثل في زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر¹.

الفرع الثالث: مضمون رخصة التجزئة

يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة [المادة 22 فقرة 02 من المرسوم

¹ - بلفضل محمد، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 08، العدد 14، ص 48.

التنفيذي 15-19 وضمن الفقرة 03 من المادة 22 من المرسوم التنفيذي [20-342]، بحيث تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يأتي [طبقاً لمضمون المادة 19 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي لم يطراً عليها أي تعديل ضمن المرسوم التنفيذي 20-342]: شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه، ويمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.

المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة التجزئة

منح رخصة التجزئة للمعني بها يمر بمجموعة إجراءات، تبدأ بإعداد ملف إداري وتقني من طرف طالباها وتنتهي بصدور القرار بقبول منح الرخصة أو رفض الطلب، وكذلك شهرها أمام المحافظة العقارية (الفرع الأول)، كما يمكن كذلك الطعن في القرار الصادر بخصوص الرخصة (الفرع الثاني)، إضافة إلى أن المشرع نص على أحكام تخص الشروط اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إعداد وتسليم رخصة التجزئة

يمكن شرح عمليتي إعداد رخصة التجزئة وتسليمها¹ من خلال العناصر التالية.

أولاً: تقديم الطلب

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة وفق النموذج الذي حدده المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 15-19، بحيث يجب أن يدعم المعني بطلبه إما: بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً².

ويرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية:

- 1 - تصميم للموقع يعد على سَلْم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- 2- تصاميم ترشيديّة معدة على سَلْم 1/200 أو 500/1، تحتوي بيانات بينها بالتفصيل المادة 09.
- 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بالآتي:

¹ - إضافة إلى أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم يمكن الرجوع أيضاً بخصوص إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة مع مراعات تعديلات المرسوم التنفيذي 20-342:

- غنية سطوح، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 283.

² - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.

- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

5 - برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر

إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.

6 دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على

الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائيات، ويحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة، ويمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حده، في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والديانية المتعلقة بكل جزء لوحده¹.

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها².

كيفية إيداع الطلب: يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في

خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، ويحدد

¹ - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

² - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف¹.

ثانيا: مرحلة الدراسة

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حال انعدام ذلك لتعليمات لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

ويتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية.

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والموافقات تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، وإذا لم يصدرها [أي المصالح والأشخاص العموميون الذين يطلب رأيهم] رداً في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من يوم استلام طلب إبداء الرأي كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة، وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع (4) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (1) من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية².

ثالثا: الاحتمالات الواردة بعد دراسة ملف تحضير رخصة التجزئة

الاحتمال الأول: تسليم رخصة التجزئة

هناك مجموعة من الاحتمالات ترد بعد دراسة طلب رخصة التجزئة، وهي كالتالي:

الاحتمال الثاني: قرار الرفض

لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، ويمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة إذا كانت

¹ - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

² - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به¹.

الاحتمال الثالث: قرار التأجيل

يمكن أن يكون الفصل في طلب رخصة التجزئة محل تأجيل، بشرط أن لا يتجاوز التأجيل مدة سنة، ويجب أن يصدر القرار المتضمن التأجيل خلال الآجال المقررة لتحضير الشهادة².

رابعا: الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة

لقد أحدث المشرع الجزائري تعديلا على الجهة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي 20-342، طبقا لنص المادة 15 و22، اللتين تم تعديلهما بموجب المادة 02 من ذات المرسوم، بحيث:

01- طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19:

تنص المادة 15 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة.

أ- اختصاص الوالي: يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

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

ب- اختصاص الوزير المكلف بالعمران: يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

ج- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

02- طبقا للمرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19:

تنص المادة 2 التي عدلت وتممت المواد 6 و 15 و 21 و 22 و 31 و 32 و 38 و 40 و 47 و 49 و 55 من المرسوم التنفيذي 20-342 فإن الجهة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة هي كالتالي:

¹ - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

² - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

أ- تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي¹: بالنسبة:

- للمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها،
 - للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي،
 - المشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية.
- وفي هذه الحالات، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

ب- تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المنتدب²:

- وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المنتدب بالنسبة:
- للمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها،
 - للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.
- وفي هذه الحالات، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

- ✓ تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي³: يكون تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

خامسا: الجهة المكلفة بتبليغ القرار:

- اختلفت الجهة المكلفة بتبليغ القرار المتعلق برخصة التجزئة بين الأحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي 15-19 وبين تلك المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 20-342، حيث تم تعديل نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20-342، بحيث:
- 01- طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19:** يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر

1 -أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2 -أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3 -أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف¹:

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

آجال تبليغ القرار

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة وفي غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

02- طبقاً للمرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19: تسلّم رخصة

التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً، حسب الحالة، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، يكون تسليم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن الوالي المنتدب².

يبلغ القرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والمقاطعة الإدارية، مرفقاً بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة الشباك الوحيد المختص على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها، من طرف:

- مصالح التعمير على مستوى البلدية، في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب،

- المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي³.

1- أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

2- أنظر الملحق رقم 03.

3- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

سابعاً: إعلان، حفظ، نشر القرار

01- طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-19:

- توضع نسخة من الملف مؤشراً عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة.
- تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية.
- وتحفظ نسخة أخيرة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.
- تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقاً للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري.

02- طبقاً للمرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19:

- توضع نسخة من الملف مؤشراً عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة.
- تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية أو بأرشفيف المقاطعة الإدارية، وتحفظ نسخة أخيرة مؤشراً عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.
- ينشر قرار رخصة التجزئة مرفقاً بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وفقاً للتشريع المعمول به.

ثامناً: ضوابط رخصة التجزئة

- 1- التزام الإدارة بمنح رخصة التجزئة متى توفرت شروطها القانونية، حيث في الحالة التي تجد فيها الإدارة المختصة بمنح الرخصة توفر جميع الشروط القانونية والتنظيمية المتطلبة لتجزئة الأراضي، إضافة إلى توفر الصفة في مقدم الطلب فإنها تكون ملزمة بتسليم الرخصة للمالك أو وكيله، كما تلتزم الإدارة بضرورة منح رخصة التجزئة في الأجل المقررة قانوناً.
- 2- التزام الإدارة بالأسباب القانونية لرفض أو تأجيل منح رخصة التجزئة، فكما يمكن رفض أو تأجيل منح رخصة البناء كذلك الأمر بالنسبة إلى رخصة التجزئة، حيث يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو غير موافقة للتوجهات العامة التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، طبقاً لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19، كما يمكن كذلك أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل، حيث لا يمكن أن تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة، طبقاً لنص المادة من 18 من المرسوم التنفيذي 15-19.

تاسعا: إلغاء رخصة التجزئة وانقضاء مدة صلاحيتها

1- إلغاء رخصة التجزئة

طبقا للمادة 30 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم فتعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها، غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال المحددة والمقررة للإنجاز المشار إليها أعلاه تطبق على أشغال المراحل المختلفة.
- عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

2- انقضاء مدة صلاحية رخصة التجزئة

يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه، بحيث يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف شرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة¹.

عاشرا: لافطة الورشة (لوحة الأشغال)

يضع المستفيد من الأشغال خلال كل فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سنتيمترا والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة .

1 -أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: الطعن في القرار المتعلق برخصة التجزئة

أتاح المشرع الجزائري من خلال المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 إمكانية الطعن في القرار المتعلق برخصة التجزئة، وقد أورد المرسوم 20-342 بعض التعديلات فيما يتعلق بالجهة التي يتم الطعن أمامها وذلك من خلال المادة 02 منه، بحيث:

01- طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19:

يمكن صاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

02- طبقا للمرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19:

يمكن صاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، وفي هذه الحالة، يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما. يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفقا للتشريع المعمول به.

الفرع الثالث: الشروط اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة

أوردت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20-342 تعديلا لبعض إجراءات وشروط التنازل عن الحصص المجزأة، بحيث عدلت بعض فقرات المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19، التي تناولت ذات المسألة، بحيث:

01- طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19:

يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراؤها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها، حيث

يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة، ولا يعفي تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال.

ولا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية، وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية¹.

02- طبقا للمرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19:

تخضع كل عملية عقارية على قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء كل عملية عقارية على القطع الأرضية التي تشتمل على مبانٍ موجودة في الأرض المجزأة، المقرر إحداثها، ويتضمن العقد المكرس لهذه العملية مراجع هذه الشهادة، هذه هي الجوانب التي طرأ عليها تعديل.

أما بقية الجوانب فلم يطرأ عليها أي تعديل، بحيث لا يعفي تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال، كما يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية، وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية².

المبحث الثالث: شهادة قابلية الاستغلال **certificat de viabilité**

تعتبر شهادة قابلية الاستغلال أداة للرقابة البعدية في ميدان التهيئة والتعمير، حيث تم النص عليها سابقا ضمن المرسوم التنفيذي 91-176، وأطلق عليها المشرع من خلال المادة 25 من ذات المرسوم التنفيذي عبارة (شهادة تبين مدى تنفيذ الأشغال والتوجيهات)، ولم يطلق عليها تسمية محددة، ليعتمد إلى تسميتها بشهادة النفع والتهيئة من خلال المرسوم التنفيذي 09-307 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-

1- أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

2- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

176 ضمن نص المادة 05 منه¹، أما تسمية شهادة قابلية الاستغلال فقد وردت ضمن المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، وهي التسمية المعتمدة حالياً (المطلب الأول)، كما أخضعها المشرع لإجراءات معينة ترتبط ارتباطاً مباشراً برخصة التجزئة، وذلك نتيجة العلاقة بينهما (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة قابلية الاستغلال

يمكن تعريف شهادة قابلية الاستغلال (الفرع الأول). وتحديد أساسها القانوني (الفرع الثاني)، كالتالي:

الفرع الأول: تعريف شهادة قابلية الاستغلال

تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: « يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها » .

وبالتالي فشهادة قابلية الاستغلال هي شهادة تثبت إتمام الأشغال التي تضمنتها رخصة التجزئة ومطابقتها للشروط التي احتوتها، وبالتالي فهي شهادة مطابقة لأشغال التجزئة، تثبت أن القطع الأرضية محل التجزئة قابل للاستغلال، كما تم تعريفها كذلك على أنها وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، فبعد انتهاء صاحب رخصة التجزئة من أشغال التهيئة، بإمكانه طلب شهادة تثبت مدى مطابقة أشغال التهيئة لمضمون رخصة التجزئة².

الفرع الثاني: الأساس القانوني لشهادة قابلية الاستغلال

المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها³، ضمن المواد من 23 إلى 28 والتي تخص شهادة قابلية الاستغلال، إضافة إلى المواد 31 و32 فقد تضمنتا أحكام تخص كل من رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال.

1- المرسوم التنفيذي 91-76 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 2009، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15-19.

2 - حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02، مجلد 04، العدد الثامن، ص 307.

3 - الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

حيث أن المرسوم التنفيذي تطرق إلى رخصة التجزئة ضمن الفصل الثاني تحت عنوان: رخصة التجزئة، حيث يظم هذا الفصل المواد من 07 إلى 32، حيث لم يورد عنوانا مستقلا لشهادة قابلية الاستغلال وإنما جاءت أحكامها ضمن الفصل الثاني من هذا المرسوم وبالتحديد ضمن المواد المذكورة أعلاه، وذلك لارتباطها برخصة التجزئة، أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 فقد أوردت بخصوص الأحكام المتعلقة بها بعض التعديلات مست المواد 31 و32 من المرسوم التنفيذي 15-19 وذلك ضمن المادة 02 منه¹.

المطلب الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة قابلية الاستغلال

يتم إعداد شهادة قابلية الاستغلال وفق إجراءات محددة (الفرع الأول)، كما أتاح المشرع إمكانية الطعن في القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال (الفرع الثاني)، ونص أيضا على الشروط اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تحضير شهادة قابلية الاستغلال

أولا: الطلب

للحصول على شهادة قابلية الاستغلال يقدم طلب إلى الهيئة المختصة ويرفق بملف يحتوي على الوثائق الآتية:

- تصاميم جرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.
- محضر استلام الأشغال².

ثانيا: كيفية تقديم الطلب

يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به في نسختين (02) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال، ويحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل³.

¹ - الجريدة الرسمية، رقم 71 المؤرخة في 2 ديسمبر 2020.

² - أنظر المواد 23 و24 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

³ - أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

ثالثا: دراسة الطلب وإجراء المعاينة الميدانية

تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها، حيث تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة، وبعد القيام بالمعاينة الميدانية يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن¹.

رابعا: تبليغ القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال

يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال² التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في قرار رخصة التجزئة³.

الفرع الثاني: الطعن في القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال

أتاح المشرع الجزائري من خلال المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 إمكانية الطعن في القرار المتعلق برخصة التجزئة، وقد أورد المرسوم 20-342 بعض التعديلات في ما يتعلق بالجهة التي يتم الطعن أمامها وذلك من خلال المادة 02 منه، بحيث:

03- طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19:

يمكن صاحب طلب شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم شهادة قابلية الاستغلال أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما⁴.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله

1 -أنظر المادة 26 و27 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

2 - أنظر الملحق رقم 04.

3 -أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

4 -أنظر المادة 31 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹.

04- طبقا للمرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19:

يمكن صاحب طلب شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، أما في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، وفي هذه الحالة، يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما، ويمكن أيضا رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفقا للتشريع المعمول به².

الفرع الثالث: الشروط اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة

أوردت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20-342 تعديل بعض إجراءات وشروط التنازل عن الحصص المجزأة بحيث عدلت بعض فقرات المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19، التي تناولت ذات المسألة، بحيث:

01- طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19:

يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراؤها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها، حيث يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة، ولا يعفي تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال³.

ولا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية، وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية⁴.

1 - أنظر المادة 31 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

2 - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3 - أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

4 - أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

02- طبقا للمرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19:

تخضع كل عملية عقارية على قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء كل عملية عقارية على القطع الأرضية التي تشتمل على مبانٍ موجودة في الأرض المجزأة، المقرر إحداثها، ويتضمن العقد المكرس لهذه العملية مراجع هذه الشهادة، هذه هي الجوانب التي طرأ عليها تعديل.

أما بقية الجوانب فلم يطرأ عليها أي تعديل، بحيث لا يعفي تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال، كما يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية، وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية¹.

1 - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

المبحث الرابع: شهادة التقسيم Le certificat de morcellement

إذا كانت رخصة التجزئة التي تحدثنا عنها سابق تخص العقارات غير المبنية، فإن شهادة التقسيم تخص العقارات المبنية، حيث نظمها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم (المطلب الأول)، والإجراءات والطعن (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة التقسيم

يتم ضبط الإطار المفاهيمي من خلال تعريف شهادة التقسيم وتحديد أساسها القانوني (الفرع الأول)، وكذلك تحديد الهدف منها (الفرع الثاني)، كالتالي:

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم وأساسها القانوني

أولا: تعريف شهادة التقسيم

تنص المادة 59 من القانون رقم 90-29 فقد وردت كالتالي: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، لا تصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير، تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

وطبقا لنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم فقد ورد ما يلي: "... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

▪ **التعريف رقم 01:** شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بطلب منه يرغب في تقسيم عقاره المبنى، وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر فهي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني¹.

▪ **التعريف رقم 02:** تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية².

▪ **إذن شهادة التقسيم عبارة عن وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري، تصدره الهيئة المكلفة بذلك، بناء على طلب المالك أو موكله، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، يكون الهدف منها هو تقسيم**

¹ - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 209.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر-باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015، ص 213.

العقار المبني المملوك له إلى قسمين أو أكثر، وبالتالي هي أداة رقابة عمرانية على عمليات تقسيم العقارات المبنية.

ثانيا: الأساس القانوني لشهادة التقسيم

■ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، طبقا للمادة 59 منه، حيث يعتبر القانون 90-29 أول قانون للتعمير نص على شهادة التقسيم، وأسند أو أحال مهمة تنظيمها للتنظيم، حيث صدر المرسوم التنفيذي 91-176 تطبيقا لذلك ليتم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

■ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹، نظمها من خلال المواد من 33 إلى 40، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020².

■ المرسوم التنفيذي 20-342 تضمن تعديل للمادتين 38 و40 فقط من المرسوم التنفيذي 15-19 وذلك ضمن المادة 02 منه.

الفرع الثاني: الهدف من شهادة التقسيم

الهدف من شهادة التقسيم هو تقسيم العقارات المبنية من طرف مالكيها إلى قسمين أو أكثر، وبالتالي فهي تخص العقارات المبنية فقط، ولا تخص بأي شكل من الأشكال الأراضي، حيث تخضع الأراضي للتجزئة وليس التقسيم.

ومن الشائع أن يتم طلب الحصول على هذه الشهادة من طرف الورثة، عندما يريدون قسمة العقار المبني الذي ورثوه على الشيوخ إلى أكثر من قسم، لكن ذلك لا يتم عشوائيا بل لابد أن يكون وفق الأطر القانونية والتقنية والعمرانية، بهدف الحفاظ على النسيج العمراني وتنظيمه ومراقبته وحمايته من التغييرات العشوائية على المباني التي من شأنها أن تعرض السكان والمواطنين للخطر، وتشوه المظهر الجمالي للعمران³.

¹ - الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015

² - الجريدة الرسمية رقم 71 المؤرخة في 2 ديسمبر 2020.

³ - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 210.

المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لشهادة التقسيم

يقتضي ضبط الإطار الإجرائي لشهادة التقسيم تحديد إجراءات الحصول عليها (الفرع الأول) وكذلك الطعن في القرار الصادر من الجهة المختصة بخصوص ذات الطلب (الفرع الثاني)، حيث:

الفرع الأول: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

أولا: تقديم الطلب مرفوق بالملف التقني:

يتم تقديم طلب للحصول على شهادة التقسيم من طرف المالك أو موكله سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وفق مجموعة من الشروط¹ كالتالي:

01- يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة تقسيم موقع عليه، حيث وفر المرسوم التنفيذي 15-19 نموذج لهذا الطلب الذي ينبغي أن يتقيد به مقدم الطلب.

02- يجب على المعني أن يدعم طلبه بالوثائق التالية:

- إما نسخة من عقد الملكية،

- وإما بالتوكيل طبقا لأحكام الأمر 75_58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

- وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

أما بالنسبة للملف المرفق بالطلب فيرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، حيث يشتمل الملف على مجموعة من الوثائق المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي، حيث كل وثيقة يؤشر عليها حسب الغرض الذي أعدت له، وقد نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19 كالتالي:

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

□ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 والتي تشتمل على مجموعة بيانات كالتالي:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،

- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة

المبينة من الأرض.

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.

اقتراح تقسيم الأرضية،

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

¹ - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

ثانيا: إيداع الطلب مرفق بالملف لدى الهيئة المختصة:

يتم ارسال الطلب والملف المرفق به ضمن 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود العقار محل طلب شهادة التقسيم، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب ضمن وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف المنصوص عليه قانونا وفق ما تم شرحه سابقا ضمن هذا الدرس، حيث يتم توضيح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل¹.

ثالثا: تحضير شهادة التقسيم

يتم تحضير شهادة التقسيم وفق ذات المراحل والأطر التي يتم وفقها تحضير رخصة البناء، وهو ما نصت عليه المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19².

رابعا: تبليغ شهادة التقسيم للمعني:

طبقا للمادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن شهادة التقسيم تبلغ إلى المعني خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، وفق النموذج الذي تضمنه ذات المرسوم³.

خامسا: مدة صلاحية شهادة التقسيم

صلاحية شهادة التقسيم تقدر بثلاثة سنوات، تحسب ابتداء من تاريخ تبليغها⁴، حيث يجب تبليغ شهادة التقسيم في أجل شهر (1)، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب طبقا لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19، وقد أضاف المرسوم التنفيذي 20-342 إجراء آخر، وذلك من خلال نص المادة 02 منه التي عدلت نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19، فأصبح نصها كالتالي: « يجب تبليغ شهادة التقسيم المرفق نموذجها بهذا المرسوم في أجل شهر (1)، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

تنشر شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وفقا للتشريع المعمول به .

إن المادة 02 المذكورة أعلاه أضافت فقرة ثانية للمادة 38 وأوردت من خلالها إجراء نشر شهادة التقسيم في المحافظة العقارية.

1 - أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

2 - تنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي: "يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء".

3 - أنظر الملحق رقم 05.

4 - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

الفرع الثاني: الطعن في القرار المتعلق بشهادة التقسيم

أجازت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19 للمعني الطعن في قرار الهيئة المختصة بخصوص ردها حول طلب شهادة التقسيم، وذلك في الحالات التالية: الحالة التي لم يرضه فيها رد الهيئة المعنية الذي تم تبليغه إياه، وكذلك في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، ويكون الطعن وفق الإجراءات التالية:

01- طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19:

يودع الطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، حيث يكون أجل تسليم شهادة التقسيم أو رفض الطعن خلال 15 يوما، ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، حيث أنه في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹.

02- طبقا للمرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19:

يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإنّ إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، وفي هذه الحالة، يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفقا للتشريع المعمول به.²

¹ - أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم .

² - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

المبحث الخامس: رخصة البناء *permis de construire*

يعد البناء من أوجه حق الملكية، حيث يملك المالك حق التصرف المادي أو الاستعمال، الأمر الذي يخوله حق البناء في ملكيته للعقار، حيث تنص المادة 50 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"، وما يهمننا ضمن هذا العنصر هو رخصة البناء، حيث تعد شرطاً جوهرياً للقيام بأي عملية بناء في المحيط العمراني (المطلب الأول)، ويكون ذلك وفق العديد من الإجراءات التي نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم (المطلب الأول).

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

يمكن تحديد الإطار المفاهيمي لرخصة البناء من خلال تعريفها وضبط أساسها القانوني وفق التشريع الحالي (الفرع الأول)، إضافة إلى تحديد خصائصها (الفرع الثاني) وموضوعها (الفرع الثالث)، وكذلك الأشخاص الذين يخول لهم طلب الحصول على هذه الرخصة (الفرع الرابع)، بحيث:

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وأساسها القانوني

أولاً: تعريف رخصة البناء

هناك الكثير من التعريفات، يمكن التطرق إلى ثلاثة منها كالتالي:

- **التعريف الأول:** "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"¹.
- **التعريف الثاني:** عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء من خلال حكم صادر عن محكمة تولوز في 07-02-1974 كما يلي: "ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل، وليست لها علاقة بحق الملكية، أي أنها لا تمنح حقاً بالملكية، وليس لها أثر فيما يتعلق بملكية الأرض كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع"².

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص 04.

² - خير الدين بن مشرن، رخصة البناء (الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تشييد وحفظ الملك الوقفي العقاري العام)، دار هومة، الجزائر، ص 27.

▪ **التعريف الثالث:** الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي، أو تغطية أو توسيع بناء قائم، تسلمها الهيئة المكلفة بعد أخذ رأي الهيئات المتدخلة وتلك التي يتم استشارتها، وكذلك بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية¹.

وبالتالي رخصة البناء عبارة عن قرار إداري صادر عن هيئة مختصة، تمنح بموجبه الحق في إقامة بناء جديد أو إتمامه أو تغييره، لشخص طبيعي أو معنوي يرغب في ذلك، مهما كان الغرض منه، وهي تمثل بذلك رقابة قبلية على أعمال البناء، حيث تنص المادة 52 من قانون 29/90 المعدل والمتمم على ما يلي: « تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج. تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم » .

من خلال المضمون البسيط والموجز لتعريف رخصة البناء يمكن استخلاص مجموعة من النتائج تتعلق أساسا بالأهداف المتوخاة من فرض رخصة البناء كإجراء إجباري على أعمال البناء، يمكن إيجازها في النقاط التالية:

- رخصة البناء تمثل أداة للمراقبة، وذلك بمراقبة مدى احترام القواعد والمبادئ العامة للتهيئة والتعمير .
- أداة فعالة لتنظيم وضبط التوسع العمراني الذي يمثل حقيقة لا مفر منها في ظل تزايد التعداد السكاني وتوسع المدن والمحيطات الحضرية.
- أداة فعالة للحفاظ على المنظر الجمالي للمدن.

ثانيا: الأساس القانوني لرخصة البناء

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004³.

¹ - خير الدين بن مشرن، رخصة البناء (الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام)، مرجع سابق، ص 27.

² - الجريدة الرسمية، عدد 52، لسنة 1990.

³ - الجريدة الرسمية، عدد 51، لسنة 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020²، ضمن المواد من 41 إلى 62.

- المرسوم التنفيذي 20-342 عدل المواد 47 و 49 و 55 و 59 و 62 وأضاف المادة 58 مكرر.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء

يمكن تحديد أهم خصائص هذا النوع من الرخص³، حيث:

أولا: قرار إداري انفرادي مسبق صادر عن هيئة مختصة:

حيث خول المشرع الجزائري صلاحية إعداد رخصة البناء وتسليمها لهيئات محددة تم النص عليها ضمن المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 ثم أحدث بعض التغييرات وفق المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19، بحيث:

01-طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19:

▪ **رئيس المجلس الشعبي البلدي** بصفته ممثلا للبلدية التي سوف تتم ضمن حدودها الإقليمية أشغال البناء، وذلك في حالة توفر مخطط لشغل الأراضي، ويوافي الوالي بنسخة عن الرخصة، أما في حالة عدم توفر مخطط لشغل الأراضي فيسلم رخصة البناء باعتباره ممثلا للدولة، شريطة أن يأخذ برأي الوالي في ذلك.

ويختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخص البناء التي تخرج من دائرة اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران، حيث أن المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت على اختصاص كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران، أما رئيس المجلس الشعبي البلدي فيختص بتسليم باقي الرخص، حيث نصت الفقرة الأخيرة من ذات المادة ما يلي: "يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي".

▪ الوالي:

- يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

¹ - الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

² - الجريدة الرسمية رقم 71 المؤرخة في 2 ديسمبر 2020.

³ - أنظر بخصوص خصائص رخصة البناء: خير الدين بن مشرن، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 215.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

▪ الوزير المكلف بالتعمير:

يملك صلاحية تسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين، بحيث:

- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

02- طبقا للمرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19:

▪ يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها،
 - مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية،
 - الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية،
 - المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة
- والماء في إقليم الولاية،
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.
- وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية الذي تحدد تشكيلته وكيفية سيره بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم. التنفيذي 15-19 والتي تم تعديلها وتتميمها بموجب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 20-342.

▪ وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها¹، يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها،

1- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية وأقل من ستمائة (600) وحدة سكنية،
 - مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر .
- وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 مكرر من هذا المرسوم¹.
- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:**
- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
 - المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين (2) أو أكثر.
- ويكون تسليم باقي رخص البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا: رخصة البناء عبارة عن رقابة قبلية على أعمال البناء

- حتى يمنح الترخيص بالبناء من طرف الهيئة المختصة، فإضافة إلى ضرورة توافق مشروع البناء مع قواعد التهيئة والتعمير ، فلا بد أن يتوافق مشروع البناء كذلك مع مجموعة من المعايير ، والمتمثلة في ما يلي:
- **معيار الصحة:** ويكون ذلك من خلال استشارة الهيئات المختصة، خاصة الهيئات المشرفة على البيئة، مصلحة المياه {مجاري المياه}، مؤسسة الصحة، مصلحة الري، البلدية.
 - **معيار السلامة:** يجب أن يتوفر البناء على شروط السلامة، وبالتالي يجب تجنب قرب البناء من السكك الحديدية، إذا كانت قطعة الأرض مخصصة لبناء مخبزة {يجب أن يتوفر البناء على منفذ لإخماد الحريق، توفر شروط النظافة حيث لا يمكن أن تبنى قرب مجرى مياه أو وادي مثلا}، أن تسمح الفضاءات المتروكة بين المباني بمرور عربة النظافة، كذلك أن لا يكون البناء محاذي لوادي أو قرب عمود كهربائي أو قرب منطقة عسكرية، كما لا يمكن البناء في مناطق الضغط العالي، فيجب استشارة الهيئات المعنية، كمصلحة المياه، سونلغاز، مديرية الصحة، ...إلخ.
 - **المعيار الجمالي:** ويقصد به أن يتوافق مشروع البناء مع هدف المظهر الجمالي للمدينة، من خلال دراسة واجهة البناية، عدم تجاوزها للنسيج العمراني، كما لا يمكن تعليتها فوق مستوى الآثار في المدينة على سبيل المثال.

1 -تم إدراج نص المادة 58 مكرر من خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- المحافظة على القيمة الاقتصادية للعقار: حيث لا يسمح بالبناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي إلا إذا تعلق الأمر ببناء معصرة، مدجنة، إنتاج أعلاف، كما لا يسمح في المناطق الغابية أو الغابات، وفي هذه الحالة يجب استشارة المصالح الفلاحية.

الفرع الثالث: موضوع رخصة البناء

باستثناء البناءات التي تحتمل بسرية الدفاع الوطني والتي لا تخضع للترخيص، وإنما يجب على وزارة الدفاع الوطني أن تحترم قواعد التعمير والبناء في جميع الأحوال¹، فإن رخصة البناء تفرض على أعمال البناء في جميع العقارات سواء تعلق الأمر بأرض فارغة أو بناء مقام مخصص للسكن أو مخصص لتقديم الخدمات أو ممارسة التجارة، إذا كان الغرض منها:

- تشييد بناء جديد
- تمديد بناية مقامة سواء بالتمديد العمودي {التعليق}، أو التمديد الأفقي {التوسيع}.
- تغيير البناء بإنجاز حيطان ضخمة أو الواجهة المفضية على الساحات العمومية.
- إنجاز جدار صلب بقصد التدعيم والتسييج².

الفرع الرابع: الأشخاص الذين يخول لهم طلب الحصول على رخصة البناء

يمكن للشخص الطبيعي أو المعنوي العام أو الخاص تقديم طلب للهيئة المعنية بهدف الحصول على رخصة بناء بصفته:

1. المالك أو وكيله، من خلال تقديم عقد الملكية، والوكالة في حالة التوكيل.
2. الحائز، من خلال تقديمه لشهادة الحيازة.
3. المستأجر المرخص له قانوناً من خلال تقديم الترخيص. الهيئة صاحبة التخصيص، من خلال تقديم عقد التخصيص.
4. صاحب حق الامتياز، من خلال تقديم عقد الامتياز.
5. صاحب شهادة الترقية المؤقت، من خلال تقديم شهادة الترقية المؤقت.

1 - المادة 53 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05.

2 - المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05.

المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة البناء

يتم شرح الإطار الإجرائي لرخصة البناء من خلال التطرق إلى مختلف الإجراءات الخاصة باستصدار رخصة بناء والتي يتم تسليمها من طرف الجهات المختصة (الفرع الأول)، إضافة إلى طرق الطعن في القرار المتعلق بالرخصة (الفرع الثاني)، وكذلك تعليق لوحة الورشة (الفرع الثالث)، كما يتم التطرق إلى احتمال إلغاء رخصة البناء (الفرع الرابع).

الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء

يمكن تلخيص الإجراءات المتعلقة بإعداد رخصة البناء وتسليمها من خلال النقاط التالية:

أولاً: يودع طلب رخصة البناء إضافة إلى الملف المرفق به والذي يجب أن يؤشر مهندس معماري على الوثائق التي يتألف منها هذا الأخير في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا بالمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم¹، والوصل ذا أهمية لأنه يشكل يوم تسليمه بداية انطلاق الآجال، إذا شاب الملف نقص في الوثائق الضرورية، يتوقف الأجل ابتداء من تاريخ التبليغ عن النقص، وينطلق احتساب الآجال ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق والمعلومات.

ثانياً: عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب، مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية، قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب².

ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله والشباك

¹ - أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

² - طبقا للمادة 49 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف¹.

ثالثا: صدور القرار المتعلق برخصة البناء

بعد التحقق من الملف، ومراسلة الهيئات المعنية للتأكد من توفر شروط الصحة والسلامة وغيرها في أجل 08 أيام التالية لتاريخ الإيداع، ويفصل الشباك الوحيد في أجل 15 يوما التي تلي تقديم الطلب²، حيث يصدر القرار بالموافقة بمنح الرخصة أو رفضها أو الموافقة عليها بتحفظ، أو تأجيل الفصل في الطلب، حيث:

الحالة الأولى: صدور القرار بالموافقة بمنح الرخصة:

في هذه الحالة لا يحتاج إلى تسبيب، حيث:

- يبلغ القرار إلزاميا في جميع الحالات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب³.
- توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.
- تحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- الجهة التي سلمت القرار تحتفظ بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها.

الحالة الثانية: صدور القرار برفض طلب رخصة البناء: هذه الحالة تستوجب تسبيب القرار، ويكون

القرار مرفوضا لأسباب عديدة، على سبيل المثال:

- المشروع غير مطابق لمخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التي تحل محله.
- المشروع غير مطابق لتوجهات مخطط التهيئة والتعمير.
- المشروع مخالف لقواعد التعمير.
- المشروع غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة.

الحالة الثالثة: صدور القرار بالموافقة على الرخصة بتحفظ، لا بد كذلك من التسبيب، ويتم الموافقة من

خلاله على منح الرخصة مع التحفظ على بعض بنودها كغلق نافذة أو مطل مثلا.

1 - طبقا للمادة 49 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2 - طبقا للمادة 48 المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

3 - طبقا للمادة 51 المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

الحالة الرابعة: قرار تأجيل الفصل في الطلب: حيث يمكن للهيئة المختصة بتسليم رخصة البناء تأجيل البت في الطلب لمدة لا تتجاوز السنة، مع ضرورة تسيب قرار التأجيل طبقاً لنص المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر، ويصدر قرار التأجيل ضمن فرضيتين:

الفرضية الأولى: إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي في حالة تحضير أو إنجاز ولم يتم صدورهما بعد.

الفرضية الثانية: في حالة نقص الوثائق المتعلقة بملف الرخصة.

رابعاً: تبليغ القرار المتعلق برخصة البناء

طبقاً للمادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي تم تعديلها بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20-342، بحيث يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء¹ مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشير على التصاميم المعمارية، من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب،
- المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،
- المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران،

وتوضع نسخة مؤشراً عليها تحت تصرف الجمهور في مقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ نسخة مؤشراً عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، والمديرية المنتدبة المكلفة بالعمران على مستوى الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشراً عليها من القرار.

الفرع الثاني: الطعن

01-طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-19:

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً².

¹ - أنظر الملحق رقم 06.

² - طبقاً للمادة 62 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن كذلك رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹.

02- طبقا للمرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19:

يمكن صاحب طلب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة. وفي حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالعمران، يمكن تقديم طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران. وفي هذه الحالة، يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفق التشريع المعمول به.²

الفرع الثالث: تعليق لوحة في ورشة البناء

تنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يجب أن يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال³.

الفرع الرابع: إلغاء رخصة البناء

تلغى تلقائيا إذا لم تتم أشغال البناء في الأجل المحددة في الرخصة، وفي هذه الحالة يجب تقديم طلب جديد للحصول على الرخصة لإتمام الأشغال دون الخضوع لدراسة جديدة، بشرط ألا تكون قواعد التهيئة والتعمير قد تغيرت، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

1 - طبقا للمادة 62 فقرة 02 و03 و04 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

2 - طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث عدلت مجموعة مواد من بينها المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19.

3 - أنظر الملحق رقم 07.

وفي حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل، تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء¹.

1 - طبقا للمادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

المبحث السادس: شهادة المطابقة Certificat de conformité

تعتبر شهادة المطابقة من بين عقود التعمير التي تشكل رقابة بعدية على أعمال التعمير، وبالتحديد أعمال البناء، من خلال التأكد من مطابقة أشغال البناء لمضمون رخصة البناء بما يحوي من شروط البناء والمخططات المعتمدة، وبالتالي فهي أداة أو وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، وقد ضبط المشرع الجزائري مختلف أحكامها (المطلب الأول)، والحصول عليها يخضع لمجموعة إجراءات مرحلية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة

يمكن ضبط الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة من خلال التطرق إلى تعريف هذه الشهادة وتحديد أساسها القانوني (الفرع الأول)، إضافة إلى تحديد الجهة المعنية بتسليمها (الفرع الثاني) وكذلك مضمونها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة وأساسها القانوني

تنص المادة 75 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم".

تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: "تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

أولا: تعريف شهادة المطابقة

شهادة المطابقة عبارة عن قرار إداري صادر عن الهيئة المختصة يشهد فيه بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة، حيث يعتبر بمثابة إقرار بقبالية العقار المبني للشغل والاستغلال وفق ما خصص له.

كما تم تعريف شهادة المطابقة على أنها: "قرار إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، أي أن البناء تم فعلا حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء، وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء في ما شيد له"¹.

1 - رشا مقدم، كريمة خنوسي، شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 30، العدد 05، ديسمبر 2019، ص 105.

وعرفت كذلك على أنها: "وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء"¹.
ملاحظة: الذي يطلب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء.

ثانيا: الأساس القانوني لشهادة المطابقة

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، من خلال المادة 75.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها²، ضمن المواد من 63 إلى 69، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20/342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020³.

الفرع الثاني: الجهة المختصة بتسليم شهادة المطابقة

لابد من التطرق إلى المواد 64 و75، للتوصل إلى الجهة المكلفة بتسليم شهادة المطابقة، حيث: تنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: « تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران » .

أما بعد التعديل الذي طرأ على المادة 64 أعلاه من خلال نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 20-342 فقد أصبح على النحو التالي: « تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران » .

1 - ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون-تيارت، المجلد 04، العدد 02، جوان 2020، ص 52.

2 - الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

3 - الجريدة الرسمية رقم 71 المؤرخة في 2 ديسمبر 2020.

كما تنص المادة 75 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي: « يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم».

وبالتالي هناك تناقض فالمرسوم التنفيذي 15-19 يرجع الاختصاص لتسليم شهادة المطابقة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل الحالات، قبل وبعد التعديل الذي طرأ عليها من خلال نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 20-342، أما المادة 75 فقد أرجعت الاختصاص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة، وتطبيقا لقاعدة الخاص يقيد العام، فالمرجح تطبيق أحكام نص المادة 64 التي توحد الاختصاص من خلال إسناده في كل الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الثالث: مضمون شهادة المطابقة

شهادة المطابقة تتضمن مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹ ، ويخص ذلك الجوانب

التالية: - إقامة البناية

- ومقاسها

- واستعمالها وواجهاتها.

أما بالنسبة للقيمة القانونية لشهادة المطابقة فتتص المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: « تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية » .

إذن تعتبر شهادة المطابقة بمثابة:

- رخصة السكن

- ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية

أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، ولا بد من مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال

المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

1 - طبقا للمادة 66 في فقرتها رقم 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة، هناك مجموعة من الإجراءات التي نص عليها المرسوم التنفيذي 19-15 المعدل والمتمم تتمثل في إيداع تصريح بانتهاء الأشغال لدى الهيئة المختصة (الفرع الأول) ثم تسليم الشهادة للمعني بها (الفرع الثاني)، إضافة إلى إتاحة مجال للطعن في القرار المتعلق بها إن كان مضمونه لم يرضي طالب الشهادة (الفرع الثالث)، بحيث:

الفرع الأول: إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة

يمكن شرحها ضمن العناصر التالية:

أولاً: إيداع التصريح بانتهاء الأشغال:

01- يودع المستفيد من رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، خلال أجل ثلاثون (30) يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال¹:
- تصريحاً يعد في نسختين، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني.

- ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء CTC بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور.
02- ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الأجل المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لأجل الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء².

ثانياً: إجراء المعاينة

يتم التحقق من انتهاء الأشغال من طرف لجنة تضم ممثلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية مؤهلين قانوناً في الحالات المحددة في المرسوم التنفيذي 19-15 مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة³، بحيث:

1 - طبقاً للمادة 66 في فقرتها رقم 04 من المرسوم التنفيذي 19-15 المعدل والمتمم.

2 - طبقاً للمادة 66 في فقرتها رقم 04 من المرسوم التنفيذي 19-15 المعدل والمتمم.

3 - طبقاً للمادة 66 في فقرتها رقم 04 من المرسوم التنفيذي 19-15 المعدل والمتمم.

- تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء¹.
- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل².
- يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها³.
- يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط⁴.

الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة

الاحتمالات الواردة بعد دراسة طلب شهادة المطابقة تتمثل في حالة إتمام الأشغال وحالة عدم إتمام الأشغال، بحيث:

أولا: في حالة إتمام الأشغال

- يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم⁵ على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها⁶.
- يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء التي تم تسليمها إما في مرحلة واحدة أو عدة مراحل وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله⁷.

1 - طبقا للمادة 67 في فقرتها رقم 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

2 - طبقا للمادة 67 في فقرتها رقم 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

3 - طبقا للمادة 67 في فقرتها رقم 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

4 - طبقا للمادة 67 في فقرتها رقم 04 و05 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

5 - أنظر الملحق رقم 08.

6 - طبقا للمادة 68 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

7 - طبقا للمادة 68 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، حيث تم تعديل الفقرة رقم 05 من المادة 68 بموجب المادة

04 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها،

ثانيا: في حالة عدم إتمام الأشغال

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة، وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم¹.

الفرع الثالث: الطعن

طبقا لنص المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي تم تعديلها بموجب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 فإنه يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، وفي هذه الحالة، يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفقا للتشريع المعمول به.

¹ - طبقا للمادة 68 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

المبحث السابع: رخصة الهدم *Permis de démolir*

رخصة الهدم هي آخر عقد من عقود التعمير التي تطرق إليها المرسوم التنفيذي 15-19، بحيث تتخذ مفهوما خاصا بها (المطلب الأول)، وتخضع لمجموعة إجراءات نص عليها المشرع الجزائري ضمن المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم (المطلب الثاني)، بحيث:

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم

يمكن ضبط الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم من خلال تعريفها وتحديد أساسها القانوني (الفرع الأول)، إضافة إلى مضمونها (الفرع الثاني)، بحيث:

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم وأساسها القانوني

يقصد بتهدم البناء تفككه وانفصاله عن الأرض كليا أو جزئيا، ويحدث هذا التفكك بسبب تدخل الإنسان أو تحت تأثير عوامل خارجية عن إرادته، كأن يتعمد مالك البناء هدمه بسبب أيلولته للسقوط، فيتجنب بذلك الضرر الذي قد ينجم عن سقوطه المفاجئ، كما قد يكون الهدم بأمر من طرف المخول له قانونا ذلك وذلك حفاظا على المصلحة العامة، أو لخلل في إنشائه¹.

الهدم لغة: من الفعل هدم يهدم هدمًا، فهو هادم والمفعول مهذوم وهدم، فيقال هدم البناء أي أسقطه ونقضه وهده، مثال: هدم داره ليجدد بناءها.

انهدم يندم، انهدامًا، فهو منهدم، مثال: انهدم البناء: انتقض، سقط وتهدم، انهدمت المباني بفعل السيول، انهدمت مشاريعه فوق رأسه، تهدم سور المدرسة، يقال أيضا: هدم الحائط: أي أسقطه بشدة، نقضه وخربه، مثال هدمت البلدية بعض المنازل لتوسيع الشارع².

أولا: تعريف رخصة الهدم

1- طبقا للتشريع القديم:

تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176³ على ما يلي: « تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم

¹ - علي باقر، أحكام هدم الأبنية في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، مجلة الإحياء، جامعة الحاج لخضر - باتنة 1، المجلد 21، العدد 28، جانفي 2021، ص 472.

² - أحمد مختار عمر، بمساعدة فريق عمل، مرجع سابق، ص 1334.

³ - المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 2009، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15-19، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20-342.

جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، طبقا للأحكام التشريعية المطبقة عليها، أو عندما تكون البنائة الآيلة للهدم سندا لبنائة مجاورة «.

إذن رخصة الهدم عبارة عن قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة، تنص المادة 60 فقرة أولى من القانون 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي: « يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية. تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم » .

تنص المادة 46 على الآتي: « تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها » .

03- طبقا للتشريع الحالي:

تنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على أنه وتطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنائة دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

تشتمل الممتلكات الثقافية التي يوطرها القانون رقم 98-04 على ثلاثة أصناف هي كالتالي:

- الممتلكات الثقافية العقارية

- الممتلكات الثقافية المنقولة

- الممتلكات الثقافية غير المادية

وما يهمننا هنا هو الصنف الأول، أي الممتلكات الثقافية العقارية، حيث تنص المادة 08 من القانون

98-04 على ما يلي: « تشتمل الممتلكات الثقافية العقارية ما يأتي:

- المعالم التاريخية

- المواقع الأثرية

- المجموعات الحضرية أو الريفية

يمكن أن تخضع الممتلكات الثقافية العقارية، أيا كان وضعها القانوني لأحد أنظمة الحماية المذكورة أدناه تبعا لطبيعتها وللصنف الذي تنتمي إليه:

- التسجيل في قائمة الجرد الإضافي

- التصنيف

- الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة » .

ثانيا: الأساس القانوني لرخصة الهدم

□ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، من خلال المواد 50 و 60 و 61 و 62 و 63 و 68 و 69 و 72.

□ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015، ضمن الفصل الرابع من المادة 70 إلى المادة 85، أما الفصل الخامس منه فقد تضمن الأحكام المتعلقة بالبنائيات الآيلة للانهييار، ضمن المواد من 86 إلى 89، وقد تم إجراء تعديل على المادتين 82 و 87 من خلال المادة 04 من المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية رقم 71 المؤرخة في 2 ديسمبر 2020، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19.

لقد وردت العديد من العريفات الخاصة برخصة الهدم، يمكن إيراد بعضها منها كالتالي:

التعريف رقم 01: هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف، أو في طريق التصنيف¹.

التعريف رقم 02: قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على طلب مقدم ممن له الصفة القانونية، من أجل نقض البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء موجود في المواقع والممتلكات الثقافية العقارية أو كان البناء آيلا للسقوط والانهييار لأن من شأن الهدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع احترامها في إطار تنفيذ سياسته العمرانية².

¹ - بن ديدة محمد، حمر العين عبد القادر، أثر ضابط رخصة الهدم على حماية البيئة العمرانية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون - تيارت، المجلد 11، العدد الثاني، لسنة 2021، ص 05.

² - بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت، العدد الخامس، مارس 2018، ص 105.

التعريف رقم 03: القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹.

الفرع الثاني: مضمون رخصة الهدم

تلتزم الإدارة في حال توفر الشروط المقررة وفق قانون 90-29 وكذلك المرسوم التنفيذي 15-19 لمنح الرخصة أن تمنح رخصة الهدم لطالباها صاحب الصفة طبعا وذلك إذا تعلق الأمر بـ:

أولاً: هدم كلي أو جزئي لعقار مبني.

ثانياً: العقارات المبنية المعنية برخصة الهدم تتمثل في:

1- المباني الواقعة في المناطق المشار إليها ضمن المادة 46 من القانون 90-29، وتتمثل في الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، بما في ذلك البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي².

2- المباني التي تنطبق عليها الحالات التي تقتضي فيها الشروط الأمنية والتقنية وجوب استصدار رخصة هدم.

المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة الهدم

استصدار رخصة الهدم يكون عبر مراحل وإجراءات نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن تحضير عقود التعمير وتسليمها (**الفرع الأول**)، وكذلك الطعن في القرار المتعلق بها (**الفرع الثاني**)، كما أن المستفيد من رخصة الهدم يستوجب عليه تعليق لوحة الورشة طيلة فترة الهدم (**الفرع الثالث**)، كما نص المشرع أيضا على انقضاء رخصة الهدم (**الفرع الرابع**)، بحيث:

الفرع الأول: إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم

أولاً: تقديم الطلب:

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم وفق النموذج الذي أدرجه المرسوم التنفيذي 15-19 والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية³.

¹ - علي باقر، مرجع سابق، ص 476.

² - القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي، عدد 44، الموافقة لـ 17 جوان 1998.

³ - طبقا للمادة 72 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم

✓ الملف الإداري المرفق بالطلب¹:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.
- توكيل طبقا لأحكام القانون المدني.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية بالهدم.
- نسخة من القانون الأساس إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

✓ الملف التقني المرفق بالطلب²:

يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية الوثائق الآتية المؤشر عليها كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخططا للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآلية للهدم.
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتم استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة

- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنائيات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتم استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
- مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- مخططا على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتم هدمه والجزء الذي يتم الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، بحيث يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم³.

¹ - طبقا للمادة 72 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم

² - طبقا للمادة 72 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم

³ - طبقا للمادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

ثانيا: دراسة الطلب وإعداد رخصة الهدم

- ويحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء¹.

- كما ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم².

- تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج³.

- يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد إبداء رأيهم في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي.

- يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة.

- يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.

- يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب.

- في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي الموافقة مع تحفظات خاصة يجب تبليغ القرار والرأي معلل إلى صاحب الطلب.

حيث تنص المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: "يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب.

في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب".

ثالثا: آجال تحضير تسليم رخصة الهدم

يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب، وتسلم رخصة الهدم في شكل قرار وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19.

رابعا: حق المواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم

¹ - طبقا للمادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

² - طبقا للمادة 80 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

³ - طبقا للمادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

يمكن للمواطن الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ولا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض. حيث منح المرسوم التنفيذي 15-19 من خلال نص المادة 81 منه المواطنين إمكانية الاعتراض على مشروع الهدم، حيث ورد نصها على النحو التالي: « يمكن المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض]. كذلك هناك حالة لا يمكن فيها لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض رخصة الهدم وهو ما جاء به نص المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 [لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية « .

خامسا: تسبب قرار الرفض وقرار الموافقة بتحفظات

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم¹ إلى صاحب الطلب، وفي حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي مغلين إلى صاحب الطلب.

الفرع الثاني: الطعن في القرار المتعلق برخصة الهدم

طبقا للتعديل الذي مس نص المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19² بموجب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 فإنه يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، وفي هذه الحالة، يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفقا للتشريع المعمول به.

¹ - أنظر الملحق رقم 09.

² - تنص المادة 82 على ما يلي: "يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة. أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية. في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما . وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد. بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن. يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران. في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".

الفرع الثالث: ورشة الهدم

لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة¹، وبذلك يضع المستفيد من الأشغال خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج التي أرفق نموذجها ضمن المرسوم التنفيذي 15-19، حيث توضح هذه اللوحة مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم².

الفرع الرابع: انقضاء رخصة الهدم

تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية³:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

¹ - طبقا للمادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

² - طبقا للمادة 84 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

³ - طبقا للمادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

خاتمة

يعتبر العمران من الميادين التي تطورت مع تطور الإنسان، وظهرت لدى الشعوب القديمة، حيث كانت الحاجة ماسة إلى تنظيمه مع تشكل المدن، لذلك فقد شهد تطورا معتبرا لدى اليونان والرومان، وبقيت شواهد عمرانية في قمة الرقي إلى حد الآن، خاصة القصور والمسارح والحصون اليونانية والرومانية، بل ومدن بأكملها، لا تزال قائمة وتشكل معالم تاريخية تعبر عن كمية الإلتقان والاهتمام الذي كان يحظى به العمران لدى الشعوب القديمة، وتطور تدريجيا مع العصور الوسطى وكذلك العمارة الإسلامية المتميزة بنقوشها ونمطها العمراني الراقى، إلى أن أرسيت أسس ومبادئ للعمران في القرن التاسع عشر مع ظهور الثورة الصناعية، أين كانت الحاجة ملحة إلى ذلك.

أما في الجزائر فقد تباين الأمر بين فترات قبل الاستقلال وبعد الاستقلال سنة 1962، ولا يزال قانون العمران في الجزائر يطاله التعديل، آخره سنة 2005 بالنسبة للقانون رقم 90-29 المتعلق التهيئة والتعمير، و2020 بالنسبة للتعديل الذي خص المرسوم التنفيذي 15-19، بموجب المرسوم التنفيذي 20-342.

وهناك ترسانة من القوانين والتنظيمات التي تنظم المجال العمراني في الجزائر، لكن أهمها ما تعلق بالمخططات العمرانية وعقود التعمير، بحيث ركزت هذه الدراسة على أهم مخططين هما مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما بالنسبة لعقود التعمير فتتمثل في مجموعة الرخص والشهادات والتي تشكل رقابة قبلية وبعديّة على عمليات البناء والتعمير، وهي: شهادة التعمير وبطاقة المعلومات، رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم.

ومن خلال دراسة أدوات التهيئة والتعمير وعقود التعمير فقد تم التوصل إلى مجموعة نتائج كالتالي:

أولاً: التعمير عبارة عن مجموعة من القواعد المتعلقة بتدخل الأشخاص العمومية لاستعمال الأراضي وتنظيم الفضاء، أما التهيئة فهي عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق يشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم على عديد الأصعدة.

ثانياً: وضعت القواعد العامة للتهيئة والتعمير بهدف تحقيق جملة من الأهداف أو الأغراض التي لها علاقة بضمان حياة للمواطن تكون منظمة آمنة وكريمة، ولها بعد جمالي، وفي ذات الوقت ضمان استغلال الثروة العقارية المتنوعة أفضل استغلال ومن ثمة المحافظة عليها.

ثالثا: من أهم الإجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم هو إنشاء الشباك الوحيد على مستوى كل من البلدية والولاية، وذلك من أجل تحضير عقود التعمير، وذلك بهدف تقليص الإجراءات المتعلقة بمنح عقود التعمير، وتقليص الجهد المبذول في سبيل ذلك، وتقريب المواطن من الإدارة، وإزالة التعقيدات التي تكون عندما يتشتت جهد طالب عقد التعمير بين هيئات كثيرة جهدا، بحيث تم اختصارها في شباك وحيد، على مستوى البلدية، الولاية والمقاطعة الإدارية.

رابعا: من أهم الأحكام الجديدة التي جاء بها التعديل الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 20-342 إعفاء الوزارة من دورها كجهة طعن في عقود التعمير، وبالتالي الطعون التي أودعت على مستواها بخصوص ذات الشأن قبل تنفيذ أحكام هذا المرسوم التنفيذي، عليها الفصل فيها خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 20-342 في الجريدة الرسمية، إضافة إلى استحداث الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية، بعد التقسيم الإداري الجديد، وذلك من خلال إضافة نص المادة 58 مكرر، بحيث حددت له تشكيلة معينة ضمن ذات المادة، بعد أن كان الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية فقط.

خامسا: عقود التعمير لا تعني الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

سادسا: عقود التعمير تنقسم إلى نوعين: عقود تشكل رقابة قبلية وعقود تشكل رقابة بعدية، فالرقابة القبلية تجسدها رخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، أما الرقابة البعدية فتجسدها: شهادة المطابقة، شهادة قابلية الاستغلال، أما شهادة التعمير وبطاقة المعلومات فهي عقود تعمير مساعدة للرقابة القبلية، لكنها لا توفر رقابة قبلية بالمعنى الدقيق.

الملاحق

الملحق رقم 01

| | | |
|---|--|--|
| 35 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | | |
| دايرة : | | |
| بلدية : | | |
| مصلحة : | | |
| قرار يتضمن شهادة التعمير | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها) | | |
| رقم..... | | |
| المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... | | |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : | | |
| نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ..... | | |
| من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)..... | | |
| الساكن(ة) بـ | | |
| بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ : | | |
| بمقتضى...../..... | | |
| وبمقتضى..... | | |
| وبمقتضى..... | | |
| يقرر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....و/أو القواعد العامة للتعمير. | | |
| المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية : | | |
| معامل شغل الأراضي (COS) : | | |
| معامل مساحة البناء على الأرض (CES) : | | |
| الارتفاع الأقصى : | | |
| المواصفات الأخرى : | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدى 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 | | |

الملحق رقم 03

| | | |
|---|--|---|
| 22 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 71 | 16 ربيع الثاني عام 1442 هـ 2 ديسمبر سنة 2020 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | | |
| المقاطعة الإدارية : | | |
| دائرة : | | |
| بلدية : | | |
| قرار يتضمن رخصة التجزئة | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم) | | |
| رقم : | | |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي المنتدب / أو الوالي / : | | |
| نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ : | | |
| من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) : | | |
| السكان (ة) ب : | | |
| بخصوص أشغال : | | |
| بمقتضى | | |
| وبمقتضى | | |
| وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ..... | | |
| يقرر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ويخضع ذلك للتحفظات التالية : | | |
| | | |
| 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 خلال مدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار، - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل. | | |
| المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة التجزئة 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 لمكان التجزئة، تسليم شهادة التهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها. | | |
| المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق. | | |
| المادة 8 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار. | | |
| المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير. | | |
| المادة 10 : ينشر هذا القرار بالمحافظة العقارية وفقا للتشريع المعمول به. | | |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي / الوالي المنتدب / الوالي | | |

الملحق رقم 05

| | | |
|--|--|----|
| 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 32 |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : دائرة : بلدية : مصلحة : | | |
| قرار يتضمن شهادة التقسيم | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها) رقم المجلس الشعبي البلدي لبلدية | | |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ من طرف (السيدة / الأتسة / السيد) الساكن(ة) بـ بخصوص أشغال : بمقتضى وبمقتضى وبمقتضى وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ | | |
| يقرر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية : | | |
| المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في : | | |
| المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها. | | |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي | | |

الملحق رقم 06

20

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 71

16 ربيع الثاني عام 1442 هـ
2 ديسمبر سنة 2020 م

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
المقاطعة الإدارية :
دائرة :
بلدية :

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، المعدل والمتمم)

رقم :

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلّم رخصة البناء لإنجاز :
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها، هي :
المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
المادة 5 : تلتصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1). ويمكن الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف كل شخص معني.
المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. وينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.
المادة 8 : يقوم أصحاب الطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية / أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي المنتدب /

الوالي /

الوزير المكلف بالعمران

الملحق رقم 07

| | | |
|--|--|--|
| 37 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | ولاية : | ولاية : |
| دائرة : | دائرة : | دائرة : |
| بلدية : | بلدية : | بلدية : |
| لوحة الورشة | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها) | | |
| الملف رقم | الملف رقم | الملف رقم |
| 1 - رخصة مسلمة بتاريخ : | 1 - رخصة مسلمة بتاريخ : | 1 - رخصة مسلمة بتاريخ : |
| 2 - مشروع إنجاز / هدم | 2 - مشروع إنجاز / هدم | 2 - مشروع إنجاز / هدم |
| الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ | الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ | الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ |
| وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ | وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ | وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ |
| حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ | حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ | حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ |
| وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ | وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ | وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ |
| وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو | وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو | وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو |
| وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ | وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ | وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ |
| 3 - صاحب المشروع : | 3 - صاحب المشروع : | 3 - صاحب المشروع : |
| 4 - المشرف على الإنجاز : | 4 - المشرف على الإنجاز : | 4 - المشرف على الإنجاز : |
| 5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : | 5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : | 5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : |
| 6 - أجل الإنجاز : | 6 - أجل الإنجاز : | 6 - أجل الإنجاز : |
| 7 - تاريخ فتح الورشة : | 7 - تاريخ فتح الورشة : | 7 - تاريخ فتح الورشة : |
| ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية للملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء. | | |

الملحق رقم 08

| | | |
|--|--|----|
| 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 34 |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : دائرة : بلدية : مصلحة : | | |
| قرار يتضمن شهادة المطابقة | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها) | | |
| رقم المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... | | |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ..... من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)..... الساكن(ة) ب..... بخصوص أشغال :..... بمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ..... وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات : وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء تحت رقم بتاريخ..... | | |
| يقرر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبنىة : | | |
| 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 | | |

الملحق رقم 09

| | | |
|---|--|---|
| 21 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 71 | 16 ربيع الثاني عام 1442 هـ 2 ديسمبر سنة 2020 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | | |
| المقاطعة الإدارية : | | |
| دايرة : | | |
| بلدية : | | |
| 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، المعدل والمتمم) | | |
| رقم : | | |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : | | |
| نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ : | | |
| من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) : | | |
| الساكن (ة) بـ : | | |
| بخصوص أشغال : | | |
| بمقتضى | | |
| وبمقتضى | | |
| وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد للبلدية بتاريخ : | | |
| يقرر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية : | | |
| المادة 2 : تصبح رخصة الهدم ملغاة : | | |
| - إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل خمس (5) سنوات. | | |
| - إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة (1). | | |
| - إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة. | | |
| المادة 3 : لا يمكن لصاحب 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 للبلدية بجميع الطرق. | | |
| المادة 5 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار. | | |
| المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير. | | |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي | | |

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: النصوص القانونية والتنظيمية

♣ القوانين والأوامر

- 1- القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، الذي يتضمن استمرار العمل بالتشريع الساري قبل الاستقلال، الجريدة الرسمية العدد 02 لسنة 1962، الملغى بموجب الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 05 جويلية 1973.
- 2- الأمر رقم 75-67 المؤرخ فاش 26 سبتمبر 1975 المتعلق بترخيص البناء والتجزئة لأجل البناء، الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 1975.
- 3- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق بترخيص البناء والتجزئة لأجل البناء، الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 1982. (ملغى).
- 4- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 1985.
- 5- القانون رقم 85-08 المؤرخ في 12 نوفمبر 1985 المتضمن الموافقة على الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها (ملغى)، الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 1985.
- 6- القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 05 لسنة 1987، الغي بموجب القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستديمة، الجريدة الرسمية العدد 77 لسنة 2001.
- 7- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي، عدد 44، الموافقة لـ 17 جوان 1998.
- 8- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، عدد 51، لسنة 2004.

♣ النصوص التنظيمية

المراسيم التنفيذية

2- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 2009، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15-19.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11 سبتمبر 2005، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد 19 لسنة 2012، بتاريخ 01 أبريل 2012.

4- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، ص 978، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11 سبتمبر 2005.

5- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015. المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية، رقم 71 المؤرخة في 2 ديسمبر 2020.

ثالثا: المؤلفات

1- أحمد مختار عمر بمساعدة فريق عمل ، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، الطبعة الأولى، سنة 2008، عالم الكتب، القاهرة، مصر.

2- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، سنة 2015، دار هومة، الجزائر.

3- توفيق حمد عبد الجواد، تاريخ العمارة العصور المتوسطة الأوروبية والإسلامية، الجزء الثاني، دار الكتب، المطبعة الفنية الحديثة، سنة 1969.

4- خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء (الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تتمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام)، دار هومة، الجزائر.

5- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة منقحة، سنة 2008، مكتبة الشروق الدولية، مصر.

رابعاً: الأطروحات والمذكرات

1- تونسي صدينية، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة-، السنة الجامعية 2018-2019.

2- رنا ألفريد حتمل، معايير الجمال وطرائق قياسها في العمارة المعاصرة، بحث لنيل درجة الدكتوراه في التصميم المعماري، جامعة دمشق، كلية الهندسة المعمارية، قسم التصميم المعماري، سنة 2015.

3- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر-باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015.

4- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.

خامساً: المقالات

1- بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت، العدد الخامس، مارس 2018.

2- بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 17، العدد 01، 2018.

3- بلفضل محمد، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 08، العدد 14.

4- بلول فهيمة، الشباك الوحيد: آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 17، العدد 01، سنة 2018.

5- بن ديدة محمد، حمر العين عبد القادر، أثر ضابط رخصة الهدم على حماية البيئة العمرانية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون - تيارت، المجلد 11، العدد الثاني، لسنة 2021.

- 6- بن نعمان محمد، رملوي عبد القادر، بشرول فيصل، التهيئة الإقليمية وإشكالية التباين التنموي الجغرافي في الجزائر، مجلة المقريري للدراسات الاقتصادية والمالية، المجلد 02، العدد 02، ديسمبر 2018.
- 7- بوعامرة نوال، بن المسعود أحمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، المجلد 12، العدد الثاني، 01-06-2020.
- 8- تونسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، المجلد 04، العدد 02، سنة 2019.
- 9- جلول زناتي، حمودي محمد، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر ودوره في التنمية الحضرية، مجلة آفاق علمية، جامعة تمنراست، المجلد 11، العدد 03، سنة 2019.
- 10- جمال عبد الناصر حامدي، بلقاسم الذيب، تقييم المشاركة العمومية في إعداد مخططات شغل الأراضي في الجزائر - حالة مخطط شغل الأراضي رقم 04- مدينة باتنة.-، مجلة العلوم الانسانية لجامعة أم البواقي، العدد التاسع، جوان 2018.
- 11- حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 19-15 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02، مجلد 04، العدد الثامن.
- 12- خير الدين بن مشرن، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- 13- رشا مقدم، كريمة خنوسي، شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 30، العدد 05، ديسمبر 2019.
- 14- ساسي محمد، أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر بين الواقع وتحديات التنمية المستدامة، مجلة العلوم الاجتماعية جامعة عمار ثليجي، الأغواط، المجلد 01، العدد 03، بتاريخ 01 ماي 2007.
- 15- صليحة زغول، سميحة حنان خوادجة، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية، قسنطينة، الجزائر، المجلد 34، العدد 02.
- 16- عباس محمد الزعفراني وسهام أبو سريع هارون، التعامل مع المؤثرات الحسية غير البصرية في تصميم البيئة العمرانية، النشرة العلمية لبحوث العمران، العدد 04، أكتوبر 2014، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة.
- 17- عباسي ميلود، علاقة قوانين التعمير بالبيئة والتنمية المستدامة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 08، العدد 01، سنة 2018.
- 18- عبد القادر عوادي عزام، المدينة والعمران في بلاد المغرب القديم - مدينة تيمقاد الرومانية نموذجا، مجلة أنثروبولوجيا، مركز فاعلون للبحث في الأنثروبولوجيا والعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الأول، المجلد الأول، بتاريخ 15 مارس 2015.

- 19- عبد الله لعويجي، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد 10، جوان 2018.
- 20- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005.
- 21- عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017.
- 22- علي باقر، أحكام هدم الأبنية في الفقه الاسلامي والتشريع الجزائري، مجلة الإحياء، جامعة الحاج لخضر - باتنة 1، المجلد 21، العدد 28، جانفي 2021.
- 23- عماري فاطمة الزهراء، غيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 02، العدد 04، بتاريخ 29-01-2020.
- 24- عين سمن العالية، كريم زينب، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة طبقاً لقانون 90 / 29، المجلة نظرة على الاجتماعي، عدد خاص (الحق في السكن)، المجلد رقم 01، عدد خاص ، 2021.
- 25- غنية سطوطح، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 26- كمال تكواشت، رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 06، جوان 2016.
- 27- مختارية طفياني، فريال بن جدي، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في بناء مدينة ذكية مستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، المجلد رقم 01، العدد 04 ، مارس 2020.
- 28- مومن يمينة، مخطط شغل الأراضي كآلية للضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 05، العدد 01، 2018.
- 29- ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون-تيارت، المجلد 04، العدد 02، جوان 2020.

سادسا: المواقع الالكترونية

- 1- (دون مؤلف)، العمارة اليونانية: الأصل والخصائص والأنماط، تاريخ التصفح 18-02-2022،

رابط الموقع: <https://ar.warbletoncouncil.org/arquitectura-griega-16425>

- 2- كتابة آلاء، العمارة في الحضارة الاغريقية، آخر تحديث بتاريخ 05 فيفري 2022، تاريخ التصفح 13 ماي 2022. رابط الموقع (موقع المرسال): <https://www.almrsal.com/post/873047>
- 3- (دون ذكر اسم مؤلف معين)، ماهية التعمير - المبادئ والأسس-، مقال بالموقع منشور بتاريخ 22 أوت 2020، تاريخ التصفح 23 مارس 2022، على الساعة 20:00 مساء. موقع القانونية المغربية <https://www.elkanounia.com/2020/08/Exposes20.html?m=1>
- 4- عمارة عصر النهضة، بدون اسم الكاتب، موقع المعرفة، <https://m.marefa.org> ، بتاريخ 14 ديسمبر 2011.

سابعا: المراجع باللغة الفرنسية

- 1- André Rossinot, Vocabulaire Française de l'Art urbain, édition du Certu, Ministère de l'écologie, du Développement durable et de la mer.

فهرس المحتويات

| | | |
|----|-------|--|
| 4 | ..... | مقدمة |
| 6 | ..... | الفصل الأول: ماهية قانون التهيئة والتعمير |
| 8 | ..... | المبحث الأول: التطور التاريخي لقانون التهيئة والتعمير |
| 8 | ..... | المطلب الأول: نشأة قانون العمران عبر العصور |
| 8 | ..... | الفرع الأول: قانون العمران لدى اليونان والرومان |
| 9 | ..... | الفرع الثاني: العمران في العصور الوسطى |
| 10 | ..... | الفرع الثالث: العمران في العصر الحديث |
| 10 | ..... | المطلب الثاني: تطور قانون العمران في الجزائر |
| 11 | ..... | الفرع الأول: قبل الاستقلال |
| 12 | ..... | الفرع الثاني: بعد الاستقلال سنة 1962 |
| 16 | ..... | المبحث الثاني: القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير |
| 16 | ..... | المطلب الأول: مفهوم قانون التهيئة والتعمير |
| 16 | ..... | الفرع الأول: تحديد المصطلحات المتعلقة بالتهيئة والتعمير |
| 20 | ..... | الفرع الثاني: أهداف قانون التهيئة والتعمير |
| 21 | ..... | المطلب الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير |
| 22 | ..... | الفرع الأول: القواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي |
| 23 | ..... | الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بالمظهر الجمالي للبنىات |
| 24 | ..... | الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بالبنىات ذات الاستعمال السكني |
| 26 | ..... | المبحث الثالث: الشباك الوحيد |
| 26 | ..... | المطلب الأول: دور الشباك الوحيد واختصاصاته |
| 26 | ..... | الفرع الأول: دور الشباك الوحيد في تحضير عقود التعمير |
| 27 | ..... | الفرع الثاني: اختصاصات الشباك الوحيد |
| 27 | ..... | المطلب الثاني: الشباك الوحيد للبلدية والولاية والمقاطعة الإدارية |
| 27 | ..... | الفرع الأول: الشباك الوحيد للبلدية |
| 29 | ..... | الفرع الثاني: الشباك الوحيد للولاية |
| 30 | ..... | الفرع الثالث: الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية |
| 33 | ..... | الفصل الثاني: أدوات التهيئة والتعمير |
| 35 | ..... | المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU |
| 35 | ..... | المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير |

- 35..... الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأساسه القانوني
- 36..... الفرع الثاني: موضوعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 37..... الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 38..... الفرع الرابع: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 38..... **المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**
- 38..... الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد
- 39..... الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي
- 40..... الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 41..... الفرع الرابع: مرحلة تبليغ قرار المصادقة
- 41..... الفرع الخامس: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 42..... المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي POS**
- 42..... **المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي**
- 42..... الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي وأساسه القانوني
- 43..... الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي
- 44..... الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي
- 44..... **المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي**
- 45..... الفرع الأول: إجراء المداولة
- 45..... الفرع الثاني: إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط
- 45..... الفرع الثالث: استشارة هيئات محددة قانونا
- 46..... الفرع الرابع: مرحلة الاستقصاء العمومي
- 47..... الفرع الخامس: المصادقة
- 48..... الفرع السادس: مراجعة مخطط شغل الأراضي
- 49..... الفصل الثالث: عقود التعمير**
- 51..... المبحث الأول: شهادة التعمير Certificat d'urbanisme**
- 51..... **المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة التعمير**
- 51..... الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير وأساسها القانوني
- 52..... الفرع الثاني: الغرض من شهادة التعمير ومضمونها
- 54..... الفرع الثالث: خصائص شهادة التعمير وأهميتها
- 55..... **المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لشهادة التعمير**
- 55..... الفرع الأول: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

- 56..... الفرع الثاني: الطعن
- 56..... الفرع الثالث: صلاحية شهادة التعمير
- 57 Permis de lotir رخصة التجزئة الثاني: المبحث**
- 57..... المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة
- 57..... الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وأساسها القانوني
- 59..... الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة
- 59..... الفرع الثالث: مضمون رخصة التجزئة
- 60..... المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة التجزئة
- 60..... الفرع الأول: إعداد وتسليم رخصة التجزئة
- 68..... الفرع الثاني: الطعن في القرار المتعلق برخصة التجزئة
- 68..... الفرع الثالث: الشروط اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة
- 69 certificat de viabilité الاستغلال شهادة قابلية المبحث الثالث:**
- 70..... المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة قابلية الاستغلال
- 70..... الفرع الأول: تعريف شهادة قابلية الاستغلال
- 70..... الفرع الثاني: الأساس القانوني لشهادة قابلية الاستغلال
- 71..... المطلب الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة قابلية الاستغلال
- 71..... الفرع الأول: تحضير شهادة قابلية الاستغلال
- 72..... الفرع الثاني: الطعن في القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال
- 73..... الفرع الثالث: الشروط اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة
- 75 Le certificat de morcellement شهادة التقسيم المبحث الرابع:**
- 75..... المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة التقسيم
- 75..... الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم وأساسها القانوني
- 76..... الفرع الثاني: الهدف من شهادة التقسيم
- 77..... المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لشهادة التقسيم
- 77..... الفرع الأول: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير
- 79..... الفرع الثاني: الطعن في القرار المتعلق بشهادة التقسيم
- 80 permis de construire رخصة البناء المبحث الخامس:**
- 80..... المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء
- 80..... الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وأساسها القانوني

| | |
|-----------------|---|
| 82..... | الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء |
| 85..... | الفرع الثالث: موضوع رخصة البناء |
| 85..... | الفرع الرابع: الأشخاص الذين يخول لهم طلب الحصول على رخصة البناء |
| 86 | المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة البناء |
| 86..... | الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء |
| 88..... | الفرع الثاني: الطعن |
| 89..... | الفرع الثالث: تعليق لوحة في ورشة البناء |
| 89..... | الفرع الرابع: إلغاء رخصة البناء |
| 91 | المبحث السادس: شهادة المطابقة Certificat de conformité |
| 91..... | المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة |
| 91..... | الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة وأساسها القانوني |
| 92..... | الفرع الثاني: الجهة المختصة بتسليم شهادة المطابقة |
| 93..... | الفرع الثالث: مضمون شهادة المطابقة |
| 94..... | المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة |
| 94..... | الفرع الأول: إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة |
| 95..... | الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة |
| 96..... | الفرع الثالث: الطعن |
| 97 | المبحث السابع: رخصة الهدم Permis de démolir |
| 97..... | المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم |
| 97..... | الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم وأساسها القانوني |
| 100..... | الفرع الثاني: مضمون رخصة الهدم |
| 100..... | المطلب الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة الهدم |
| 100..... | الفرع الأول: إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم |
| 103..... | الفرع الثاني: الطعن في القرار المتعلق برخصة الهدم |
| 104..... | الفرع الثالث: ورشة الهدم |
| 104..... | الفرع الرابع: انقضاء رخصة الهدم |
| 105..... | خاتمة |
| 107..... | الملاحق |
| 117..... | قائمة المصادر والمراجع |
| 123..... | فهرس المحتويات |

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

مواعمة

عرض تكوين ماستر

أكاديمي

| القسم | الكلية/ المعهد | المؤسسة |
|--------|------------------------------|------------|
| الحقوق | كلية الحقوق والعلوم السياسية | جامعة تبسة |

الميدان :الحقوق و العلوم السياسية

الفرع: الحقوق

التخصص : القانون العقاري

السنة الجامعية : 2017/2018

1

ماستر قانون عقاري

المؤسسة : جامعة العربي التبسي
السنة الجامعية : 2017-2018

ماستر قانون عقاري

السداسي: 02

اسم الوحدة: الوحدة الاساسية
المادة : قانون التهيئة و التعمير

المعامل:03

الرصيد:06

اهداف التعليم: تعتبر مادة قانون التهيئة و التعمير من المواد الاساسية كونها تخول للطلاب معرفة اهم المواضيع المتعلقة بالتهيئة و التعمير في الجزائر، خاصة ما تعلق منها برخص البناء ومخططات التعمير .

-المعارف المسبقة المطلوبة:

امتلاك الطالب للاسس القاعدية المطلوبة لفهم الاسس و القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني و القوانين الاخرى لتسهيل فهم مادة التهيئة و التعمير .

-برنامج مادة قانون التهيئة و التعمير:

المحور الاول: تطور قانون التعمير في الجزائر

المحور الثاني : القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة و التعمير .

المحور الثالث : ادوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي (اعداده والمصادقة عليه)

مخطط شغل الاراضي (اعداده والمصادقة عليه)

المحور الرابع: آليات الرقابة (الرخص الادارية ، والشهادات الادارية)،

طريقة التقييم 40% متواصل و60 % امتحان

-المراجع :

-خلوفي رشيد ،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري

-عبد الحفيظ بن عبيدة اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية دار هومة طبعة

2003