

جامعة عبد الرحمن ميرة-بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم التعليم الأساسي

محاضرات في قانون التعمير
مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر
تخصص القانون العقاري
من إعداد الدكتورة: نجوم م.قندوز سناء

السنة الجامعية: 2016-2017

مقدمة:

يعتبر قانون التعمير من أهم مواضيع القانون العقاري التي تدرس على مستوى السنة الثانية ماستر، كما يعتبر هذا المقياس أيضا من بين المواد المدرسة على مستوى فرع القانون العام تخصص الجماعات الإقليمية، ويتناول هذا المقياس بالدراسة ضوابط النشاط العمراني لا سيما ما يتعلق أدوات وقواعد التهيئة والتعمير التي حددها قانون التهيئة والتعمير والذي جاء لتطبيق أحكامها عدة مراسيم تنفيذية مما يؤكد أهمية ضبط هذا المجال في الخطة العمرانية للدولة.

وإن أردنا تسليط الضوء على أصل نشأة مصطلح "تعمير" فإننا نجد أنه في البداية تم استعمال مصطلح "عمران" للدلالة على مجال التعمير، وقد كان هذا المصطلح الذي يعتبر حديثا نوعا ما¹ محل جدال بين توجيهين، فالفقهاء العرب يرون أن أول من استعمل هذا المصطلح هو المهندس الإسباني الكتلوني DEFONCE CERDAN مبتكر الكلمة اللاتينية URBS التي تعني المدينة وقد ألف سنة 1867 كتابا حمل عنوان النظرية العامة للعمران²، أما الفقيه PAUL CLERGET فكان أول من استعمل هذا المصطلح "URBAN" في فرنسا من خلال مقال له سنة 1910، أما الفقهاء العرب فيرون أن العلامة ابن خلدون هو أول من استعمل هذا المصطلح باللغة العربية "عمران" من خلال كتابه "المقدمة"، لكن هذا المصطلح لم يتطور إلا في منتصف القرن العشرين أين ظهرت أهمية وجود قانون للعمران ينظم طرق البناء وهندسة العمران وتنظيم المدينة.

¹ - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 7.

² - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 15.

غير أن العمران كفن وكأسلوب لبناء المدن له جذوره التاريخية³، فقد تركت المجتمعات القديمة آثارا بينت أنها وصلت إلى درجة متقدمة في التخطيط العمراني⁴، حيث أن أول ظهور للعمران كان عند الحضارات القديمة الإغريقية والرومانية وذلك عن طريق ممارسة أساليب عمرانية مميزة دون ضبط هذا المجال بقواعد معينة، فعرفت الحضارة الإغريقية بتشييد الأبراج والمنتصبات العالية وعرفت الحضارة الرومانية بإقامة الأسوار وتشييد القصور والكنائس والساحات العمومية الواسعة وسط المدن، في حين اختلفت طريقة العمران في الشرق فعرفت الحضارة البابلية بتشييد الحدائق المعلقة والحضارة الفرعونية بتشييد الأهرامات⁵، لكن أول ظهور لقواعد قانونية عمرانية مكتوبة كان في القرن 12 في بعض المدن الإيطالية كميلانو وفينيسيا، ثم سرعان ما انتشرت إلى فرنسا وألمانيا التي وضعت بعض القواعد القانونية في هذا المجال دون أن تقيد مجال النشاط العمراني.

مع نهاية الحرب العالمية الأولى وبالنظر لتفشي ظاهرة النشاط العمراني الفوضوي، بدأ التفكير في وضع هذه القواعد القانونية وجمعها ضمن قانون واحد، أين فكرت السلطات العامة في وضع أدوات خاصة للرقابة على استغلال الأراضي وضبط مجال البناء، فصدر أول قانون في 14/03/1919 الخاص بمنظمات التنظيم والذي ألزم البلديات التي تحوي أكثر من 10 آلاف ساكن بمسك مخطط تهيئة، ثم صدر القانون المؤرخ في 19/07/1923 الذي ألزم كل باني الحصول على رخصة مسبقة تتضمن شروطا خاصة تسمح برقابة الإدارة عليها، ولكن ما ميز هذه النصوص هو الغموض والجمود الذي لا يخدم مجال التعمير⁶.

³ - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 15.

⁴ - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 9.

⁵ - المرجع نفسه، ص 10.

⁶ - الصرايرة مصلح، "النظام القانوني لرخص البناء: دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني"، مجلة الحقوق، العدد 04، الكويت، 2001، ص 297.

بعد ذلك وأثناء حكومة فيشي اعتمدت فرنسا أول نص يتضمن تأطيرا قانونيا ناجعا لمجال التعمير من خلال قانون التعمير الصادر في 15/06/1943 والذي يلزم الإدارة بتحضير مجموعة من المخططات التي تقسم الأراضي لمجموعة من الأقاليم، ووضع أدوات ناجعة تضمن التهيئة العمرانية والبناء المنظم غير العشوائي عن طريق منح تراخيص سابقة خاصة بذلك وهي الفترة التي عرفت ظهور تسمية رخصة البناء لأول مرة، كما توسع مجال العمران من تهيئة المدينة إلى تهيئة المحيط والإقليم..⁷.

بالنظر لتشعب مقياس قانون التعمير وتعدد محاوره ارتأينا ضبط دراستنا وتقسيمها إلى خمس فصول:

الفصل الأول نتناول فيه مفهوم قانون التعمير من خلال تحديد كيفية نشأة وتطور هذا القانون في الجزائر (المبحث الأول) ثم تحديد المقصود بقانون التعمير من خلال تحديد تعريفه خصائصه وأهدافه وكذا مصادره (المبحث الثاني).

الفصل الثاني نخصه لتبيان القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير من خلال تحديد القواعد العامة والقواعد الخاصة ببعض المناطق (المبحث الأول)، مع تحديد أدوات التهيئة والتعمير (المبحث الثاني).

الفصل الثالث نتناول فيه الأحكام المتعلقة بالوسائل القانونية للتهيئة والتعمير سواء تعلق الأمر بالرخص (المبحث الأول) أو الشهادات العمرانية (المبحث الثاني).

الفصل الرابع سنختم من خلاله دراسة هذا المقياس من خلال التطرق للأشخاص المتدخلين في مجال التعمير على المستويين المركزي واللامركزي (المبحث الأول) وكذا الرقابة في مجال التعمير بتحديد مفهوم الرقابة المعمارية وكيفية إجرائها والمخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والعقوبات التي تقابلها (المبحث الثاني).

⁷ - الصرايرة مصلح، مرجع سابق، ص 298.

الفصل الأول:

مفهوم قانون التعمير

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفت البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها آخذاً في الاعتبار مظاهرها السياسية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية⁸.

والجزائر أحد هذه المجتمعات التي تميزت بتنظيم مجال العمران سواء في الحضارات القديمة التي تعاقبت على أراضيها، أو أثناء الحقبة الاستعمارية وحتى بعد استقلالها (المبحث الأول).

إن التطور الحاصل في مجال التعمير كفن من الفنون التي أبدع فيها الإنسان عبر مختلف العصور جعل من قانون العمران علماً مستقلاً بذاته له مفهومه الخاص الذي يميزه عن غيره من المفاهيم من حيث تعريفه، خصائصه، أهدافه وحتى مصادره (المبحث الثاني).

المبحث الأول: نشأة وتطور قانون التعمير في الجزائر

لقد مر مجال العمران في الجزائر قبل أن يصل إلى ما هو عليه اليوم عبر عدة مراحل يمكن تقسيمها إلى مرحلتين أساسيتين: مرحلة ما قبل الاستقلال (المطلب الأول) ومرحلة ما بعد الاستقلال (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال

يمكن تقسيم هذه المرحلة بدورها إلى مرحلتين: مرحلة ما قبل الاستعمار (الفرع الأول) ومرحلة العهد الاستعماري (الفرع الثاني).

⁸ - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 7.

الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاستعمار

أول ما ظهرت أساليب عمرانية متطورة شاهدة على الحضارة الجزائرية كان في العهد النوميدي الروماني أين عمل الرومان على تشييد مدن كانت تعد من أجمل مدن العالم بخصائص هندسية رومانية وتخطيط مدني جمع بين المرافق الاجتماعية والدينية⁹، حيث تشهد آثار جميلة وتييازة وتمقاد على هذه الحقبة التاريخية التي تميز فيها العمران بطابع تشييد المدن على السواحل¹⁰.

في العهد الإسلامي ومع دخول الإسلام لمنطقة المغرب العربي انتعشت الشبكة العمرانية للجزائر¹¹، حيث عرفت هذه الحقبة الزمنية ميلاد عدة مدن وفق الفكر العمراني الإسلامي الذي يأخذ بعين الاعتبار وظائف المجتمع الإسلامي من مساجد، سكنات، أمن، إدارة، تجارة، سياسة، فنون وحدائق¹²...، فأنشأت مدينة تيهرت (تيارت حاليا) سنة 761 والتي تعتبر أقدم مدينة جزائرية، تلاها إنشاء مدينة إهران (وهران) سنة 903 ومدينة المحروسة (الجزائر العاصمة) سنة 973، كما أنشأت قسبة الجزائر التي شيدها بولوغين ابن زيري، وقد تميزت الحضارة الإسلامية بتصاميم هندسية رائعة أعجبت كل من زارها وشاهدها، حيث صنف ابن خلدون قصر اللؤلؤة ببجاية التي شيدها الدولة الحمادية من عجائب الدنيا.

أما في زمن العثمانيين فقد عرفت الجزائر شكلا آخر للعمران فأنشأت القصور كقصر رياس البحر بالجزائر وأنشأت القصبات كقسبة تلمسان وقسبة قسنطينة، وكانت الأوامر السلطانية والتي فاقت المئات في هذه المرحلة هي مصدر التشريعات العمرانية، وقد صنف الأستاذ الفقيه (برلسيموز) هذه الأوامر كوثائق ومخطوطات تعود للقرنين 16 و 17 تشمل العديد من

⁹- ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme (les conditions de l'occupation du sol et de l'espace ; l'aménagement-le contrôle ; le financement-le contentieux), BERTI, Alger, 2007, p 39 .

¹⁰ - التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 14.

¹¹ - إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 13.

¹² - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 13.

المواضيع العمرانية المتداولة في أيامنا هذه، ورغم عدم تقنينها إلا أن المتمعن في محتواها يكشف الطريقة العلمية السليمة لمناقشة مسائل النشاط العمراني بدءا بإنشاء المدن أو حتى مميزات المباني وأسلوب البناء وإجراءاته وكيفية متابعته، خاصة فيما يتعلق بمسألة تصنيف الأحياء للمسلمين وغير المسلمين ووضع مناطق سكن خاصة للعزاب وسكنات للعائلات الكثيرة العدد...¹³.

الفرع الثاني: مرحلة العهد الاستعماري

بعد احتلال فرنسا للجزائر عملت الحكومة الفرنسية على تطبيق القانون الفرنسي للبناء والتعمير على التراب الوطني، وقد كان أول قانون هو القانون الصادر في 1884/04/04 ثم القانون الصادر في 1914/03/04 ثم القانون الصادر في 1943/06/15 وصولا إلى المرسوم الصادر في 1958/12/31، وبالنظر لعدم وجود قانون عمراني ينظم المدن الجزائرية إلا نصوص القانون الفرنسي التي لم تكن تستجيب لخصوصية المجتمع الجزائري والوضعية التي كان يعيشها في هذه الفترة، أقدمت فرنسا على انتهاج سياسة الطرد والنفى ضد سكان المدن الذي تقلص إلى ما يزيد عن 5% من مجموع السكان الجزائريين واستقطبت المعمرين لهذه المناطق وشجعتهم على بناء مدن حضارية وأحياء جديدة بمقاييس غربية محضة¹⁴.

ونتيجة لاستيطان الجزائريون في الجبال والأرياف عمدت فرنسا لاستغلال هذا الأمر وتوجيهه لأغراضها الاستعمارية من جهة وخدمة للاقتصاد الفرنسي من جهة ثانية، فأنشأت شبكة من السكك الحديدية لنقل جنودها عبر مختلف جهات القطر لإخماد المقاومة

¹³ - مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية -حالة مدينة ورقلة-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، قسم الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص ص 16-17.

¹⁴ - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 15.

الجزائرية، كما أنشأت الموانئ بالمدن الساحلية كميناء الجزائر ووهران وبجاية والغزوات لنقل المنتج الزراعي والثروات المعدنية إلى فرنسا¹⁵.

المطلب الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال

يمكن تقسيم هذه المرحلة بدورها إلى مرحلتين: مرحلة من 1962 إلى 1989 (الفرع الأول) ومرحلة ما بعد صدور قانون التهيئة والتعمير من 1990 إلى يومنا هذا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مرحلة من 1962 إلى 1989

مباشرة بعد استقلال الجزائر ظهرت مشاكل عديدة تزايدت معها الحاجة إلى السكن والتجهيزات الأساسية بدءا من صعوبة بناء القرى المهدمة وعودة الجزائريين المهاجرين من الخارج وسرعة النمو الديمغرافي وتزايد ظاهرة النزوح الريفي والتمدن بالجزائر¹⁶ وهو الأمر الذي أدى إلى ظهور قطاعات عمرانية غير منظمة من أحياء قصديرية وكثرة التجاوزات والمخالفات العمرانية¹⁷، فاكتفت الجزائر في بداية الأمر من خلال المرسوم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 باستمرار العمل بالقرانين الفرنسية إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية ومبادئ الدين الإسلامي... فاستمر العمل بالمرسوم الصادر في 1958/12/31 إلى غاية صدور الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة والذي يعتبر أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في مجال التهيئة والتعمير، تلاه صدور عدة نصوص قانونية حاول من خلالها المشرع التدخل لعلاج مشاكل البناء والعمران، ومن أهم هذه النصوص نذكر:

-القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة (الذي ألغى الأمر رقم 67-75).

¹⁵ - مدور يحيى، مرجع سابق، ص 17.

¹⁶ - المرجع نفسه، ص 18.

¹⁷ - ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, op .cit, p 43 .

-القانون رقم 83-03 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية الإقليم.
-القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
-الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد
وقايتها وحمايتها.

-القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية¹⁸ والذي يعتبر
أول قانون ينظم المجال العمراني، ولكنه جاء في وقت متأخر جدا¹⁹ ولم يرقى لدرجة التنظيم
الجيد لهذا المجال، وقد ألغي هذا القانون بموجب المادة 61 من القانون رقم 01-20 المؤرخ
في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة²⁰.

من أهم مميزات هذه المرحلة:

- 1- تقسيم الأراضي لأراضي قابلة للتعمير وأراضي غير قابلة للتعمير.
- 2- وجود آليتين في استهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني وهما:
أ- السكنات الحضرية الجديدة: لقد شهدت أغلب المدن الجزائرية توسعا في نسيجها العمراني
بفضل هذه الوسيلة العمرانية، كما ساهمت في حل جزء مهم من أزمة السكن بالبلاد، وقد
قدر عدد السكنات المنجزة بواسطتها إلى غاية سنة 1990 حوالي مليون سكن جماعي على
النمط العمودي (عمارات)، لكن ما يعاب على هذه السكنات الحضرية هو أنها مجرد مراقد
للسكان لا تتوفر على جميع الهياكل والتجهيزات الضرورية، كما أن أغلب الأراضي التي
أقيمت عليها هذه السكنات هي أراضي فلاحية خصبة.

¹⁸ - قانون رقم 87-03 مؤرخ في 27 جانفي 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر عدد 05 صادر في 27 جانفي 1987 (ملغى).

¹⁹ - إقلاولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 19.

²⁰ - قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77 صادر في 15 ديسمبر 2001.

ب-السكنات بالتجزئة: لقد ساهمت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الحضري الفردي والمنظم، كما ساهمت في تنوع النسيج العمراني بشكل ملموس، حيث أنجز ما يقارب مليون ونصف وحدة سكنية في المدة ما بين 1966 و1992، وقد انتقدت هذه الوسيلة العمرانية على أساس التأخر أيضا في إنجاز المرافق الضرورية لها، كما لوحظ غياب الانسجام بين هذه السكنات بالنظر لمخالفة أغلب البيوت للمقاييس والتصاميم المتفق عليها مع مديرية التعمير والبناء فيما يتعلق بالشكل الخارجي والارتفاع...الخ²¹

3-ظهور أدوات تخطيط خاصة بهذه المرحلة والتي تمثلت في:

أ-المخطط البلدي للتنمية PCD: وهو عبارة عن اعتمادات مالية تمنحها الدولة للبلديات حسب احتياجاتها من أجل تلبية الحاجيات والمرافق المختلفة²².

ب-مخطط التحديث العمراني PMU: وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة الحجم بغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية العمومية كالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء والحدائق وغيرها²³.

ج-المخطط العمراني الموجه PUD: وهو مخطط تم اعتماده سنة 1976 يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة يحدد فيه استخدامات الأرض بهذه المدن مستقبلا على المدى المتوسط وذلك حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها، يتميز هذا النوع من المخططات إضافة إلى كونه مخططا عمرانيا فإنه أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل النسيج العمراني²⁴.

د-المخطط العمراني المؤقت PUP: وهو يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها، إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه

²¹ - مدور يحيى، مرجع سابق، ص ص 19-20.

²² - المرجع نفسه، ص 19.

²³ - BENACHENHOU Abdellatif, Planification et développement , OPU, Alger, 1981, p 39

²⁴- IBID, p 39.

الحضرية²⁵، كما أن هذا المخطط يكون على المدى القصير ولا يحتاج لمصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة للمخطط الموجه²⁶.

وقد استمر العمل بهذا المخططات إلى غاية سنة 1990، حيث صدر قانون التهيئة والتعمير 90-29 الذي نص على مخططات جديدة.

الفرع الثاني: مرحلة من 1990 إلى يومنا هذا

مع نهاية الثمانينات وصدور دستور 1989 الذي نص على عدة إصلاحات شهدت الجزائر تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية، فعرفت بذلك سياسة التعمير تحولا عميقا بدأ بصدور قانوني البلدية والولاية 90-08 و 90-09 اللذان حددا مجال تدخل الإدارة كسلطات رقابة، ثم صدور القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري²⁷ الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الإطار العام للتحكم في العقاري الحضري.

وبصدور القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير²⁸ بدأت الجزائر مرحلة جديدة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بتقنين قواعد وأدوات التهيئة والتعمير ووضع إطار قانوني خاص للرقابة وردع مخالفات مجال التهيئة والتعمير، وفتح المجال لصدور عدة نصوص قانونية وتنظيمية لتطبيق السياسة العمرانية الجديدة، ومن أهم هذه النصوص نذكر:

²⁵ - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 65.

²⁶ - مدور يحيى، مرجع سابق، ص 19.

²⁷ - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 1995.

²⁸ - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم، والذي ألغي لاحقا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتمم.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، معدل ومتمم.

- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 05/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.

- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 يتعلق بحماية الساحل وتنميته.

- القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08/05/2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ومن أهم مميزات هذه المرحلة:

1- تعدد المراسيم التنفيذية والقرارات والتعليمات المنظمة لقطاع التعمير مقارنة بالنصوص التشريعية من أوامر وقوانين، واستناد الإدارات عليها.

2- كثرة النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في مجال التعمير والتي تعبر عن الأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال.

3- تميزت هذه المرحلة كذلك بظهور المدن الجديدة كسياسة جديدة لاستهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني وتوسيع المدن، وقد صادقت الحكومة الجزائرية على عدة مشاريع مدن جديدة تنشأ بالقرب من المدن المتروبولية (الجزائر، وهران وقسنطينة)، ويكون نمط البناء بهذه المدن بالاعتماد على النظم الحديثة سواء من حيث طريقة أو تصميم البناء أو إمداد المدن بالمرافق والخدمات العامة²⁹، وقد عرف هذا النظام تطورا ملحوظا خاصة بعد صدور القانونين 08/02 و 06/06 المتعلقين على التوالي بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والقانون التوجيهي للمدينة، إلا أن التأخر في إنجاز هذه المشاريع وعدم إنجازها على الشكل المطلوب قلل من الأهمية التي يمكن أن يضيفها هذا الأسلوب العمراني الجديد على المجال الحضري.

4- صدور أدوات تخطيط جديدة على المستوى الوطني والجهوي والولائي، حيث نص القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية على 04 أنواع من المخططات: المخطط الوطني للتهيئة العمرانية والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية ومخطط تهيئة الولاية ومخطط تهيئة البلدية، وبعد إلغاء هذا القانون وصدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد أبقى المشرع على نوعين من المخططات المحلية وهما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

أ- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT: وهو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة³⁰ من أجل إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني وتحديد البرامج وسلم الأولويات، كما يحدد استراتيجية شغل الأراضي على المستوى

²⁹ - مدور يحيى، مرجع سابق، ص ص 23-24.

³⁰ - طبقا لما نصت عليه المادة 2/07 من القانون 01-20.

الوطني وتوزيع الأعمال التنموية كتحديد مناطق المناجم والحقول البترولية، وتفرض مشاريع هذا المخطط على المخططات الأخرى سواء كانت جهوية أو محلية³¹.

ب-المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT: يعد هذا المخطط أداة استراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة حيث يتولى في حدود مجاله شرح توجيهات ومبادئ هذا الأخير، كما يبين كل مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم المعني حيث يجمع عدة ولايات ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي الموحد والتي لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة³² لهدف تثمين الإقليم الجهوي قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية³³.

ج-مخطط تهيئة الولاية PAW: يعتبر هذا المخطط الإطار المرجعي للتنمية المحلية يهدف إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية، وتطبيق المبادئ المقررة في المخطط الوطني، ويقوم هذا المخطط على تحديد نمط التعمير والبناء في البلديات والمساحات المشتركة للتخطيط الواقعة ما بين حدود إقليم بلديات الولاية الواحدة³⁴، لذا يتعين على كل ولاية أن تبادر بإعداد مخطط تهيئتها بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية ومجالس المداولة بالولايات والبلديات وممثلي الجمعيات المهنية³⁵.

د-مخطط تهيئة البلدية PAC: باعتبار البلديات جماعات قاعدية فهي المجال الأمثل لتطبيق سياسات المخططات المختلفة، سواء كان هذا المخطط ولائيا جهويا أو وطنيا، ويعتبر هذا المخطط الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية³⁶ من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان أحدثتهما القانون 29/90.

31 - مدور يحيى، مرجع سابق، ص 22.

32 - طبقا لما نصت عليه المادة 2/03 من القانون 20-01.

33 - مدور يحيى، مرجع سابق، ص 22.

34 - طبقا لما نصت عليه المادة 53 من القانون 20-01.

35 - مدور يحيى، مرجع سابق، ص 22.

36 - المرجع نفسه، ص 22.

هـ-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU: وهو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كالاشتراك في الهياكل والتجهيزات الأساسية، كما يضبط هذا المخطط الصيغة المرجعية للتهيئة والتعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات، ويحدد تقسيمات الأراضي من حيث إمكانية تعميمها.

و-مخطط شغل الأراضي POS: هو عبارة عن وثيقة عمرانية تشمل إقليم البلدية أو جزء منها وتهدف إلى تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير بالتفصيل وكذا حقوق استخدام الأرض والبناء تطبيقا للأحكام الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: تحديد المقصود بقانون التعمير وبيان مصادره

يعد قانون التهيئة والتعمير من بين الوسائل القانونية التي يمكن بموجبها مراقبة وتنظيم حركة البناء وتحويل الأراضي الصالحة للبناء وتنظيمها، مع مراعاة الجوانب التي تساهم في التسيير الاقتصادي الأمثل لها، وبالرغم من أهمية هذا القانون وخصائصه (المطلب الأول) ومصادره التي تعتبر الاستشارات التي يقدمها المتدخلون في مجال التعمير من المصادر التي تميزه عن غيره من القوانين (المطلب الثاني)، إلا أن دراسته كعلم لم تظهر إلا مؤخرا كنتيجة للبحوث التي قام بها بعض المؤرخين الغربيين حول التطور الخاص للمدن والقرى من خلال تحليل مخططات البنايات القديمة³⁷.

المطلب الأول: المقصود بقانون التعمير

سنتناول المقصود بقانون التعمير من خلال تعريفه (الفرع الأول)، خصائصه (الفرع الثاني) وأهدافه (الفرع الثالث).

³⁷- DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, 5ième édition ,Edition Extenso, Paris, 2009 , p 35 .

الفرع الأول: تعريف قانون التعمير

يعتبر مصطلح عمران **l'urbain** أشمل وأوسع من مصطلح التعمير **l'urbanisme** حيث أن العمران هو علم تنظيم الفضاء أو المجال الخارجي (**l'espace**) والذي يشمل جانبين أحدهما نظري والآخر تطبيقي، فهو فن تهيئة وتنظيم المجتمعات الحضرية³⁸ أو بمعنى أدق هو فن ترتيب المجال الحضري أو الريفي من بناءات سكنية وأماكن العمل وأماكن الترفيه وشبكات النقل... الخ من أجل ضمان السير الحسن لهذا الفضاء³⁹، في حين أن التعمير يغلب عليه الطابع التقني لذا فإن ضبط كل ما يتعلق بقضايا التعمير يقتضي صدور نصوص قانونية وتنظيمية تنظم هذا المجال وتضمن تطبيق القيود الواردة عليه.

وبالرغم من أن مصطلح "عمران" أوسع من مصطلح "تعمير" لكن نجد أن أغلب الفقهاء والمراجع يخلطون بين المصطلحين، وغالبا ما يعرفون التعمير على أنه هو العمران نفسه، كما أن اعتبار قانون التعمير قانونا وعلميا ينظمان مجالا حساسا له علاقة بكل مجالات الحياة المتشعبة، جعل الفقه يختلف حول إعطاء تعريف جامع مانع له مما أدى إلى تعدد هذه التعاريف⁴⁰ فيعرفه الفقيه **L.JAQUIGNON** بأنه: "فن تهيئة المدن أو علم المدينة والتجمعات المخصصة أساسا للسكن والعمل والأنشطة الاجتماعية الأخرى"⁴¹، في حين يعرفه الدكتور **عبد الرحمن البكريوي** وهو التعريف الأقرب للدول النامية بأنه: "علم أو فن

³⁸ - selon le PROJET DE GLOSSAIRE DE L'URBANISME : L'urbanisme est à la fois un champ disciplinaire et un champ professionnel recouvrant l'étude du phénomène urbain, l'action d'urbanisation et l'organisation de la ville et ses territoires voir : -PROJET DE GLOSSAIRE DE L'URBANISME, Assises Nationales De L'urbanisme, Direction De L'urbanisme, ALGER , juin 2011, p 05.

³⁹ - أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011، ص 11.

⁴⁰ - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 25.

⁴¹ - L.JAQUIGNON, Droit de l'urbanisme, Edition Eyrolles, Paris, 1979, p 12.

التطبيق العملي للوقاية ومراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري وما يحيط به⁴².

أما الدكتور **عجة الجيلالي** فيعرف قانون التهيئة والتعمير بأنه: "نتاج الربط بين علمين: علم قانوني وعلم عمراني فمن ناحية كونه علم من العلوم القانونية فيعرف قانون التعمير بأنه مجموعة القواعد القانونية الذي تهتم بتنظيم المجال العمراني، أما من ناحية كونه علم من علوم العمران فلأنه يرسم مجالاً للدراسة الاقتصادية الموجهة لأجل تنظيم المدينة"⁴³.

كما أدرج بعض الفقهاء معنيين لقانون التعمير معنى ضيق ومعنى واسع، المعنى الضيق لقانون التعمير هو تلك القواعد القانونية التي تحدد إمكانية استغلال الأراضي والمحيط ويشمل بذلك مجموع تدخلات السلطات العمومية المتعلقة بتنظيم المرافق والأشخاص داخل الإقليم، أما المعنى الواسع فيشمل تهيئة الإقليم، والبناء والمحيط⁴⁴.

وبالرجوع إلى القانون الجزائري وبالضبط إلى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف مصطلح التعمير، بل اكتفى بذكر الهدف من هذا القانون من خلال المادة الأولى منه التي تنص: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمنظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية".

من خلال التعريفات الفقهية السابقة ومحتوى المادة الأولى من قانون التهيئة والتعمير يمكن اقتراح التعريفات التالية:

⁴² - عبد الرحمن البكريوي، التعمير بين المركزية واللامركزية، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط، 1993، ص 12.

⁴³ - ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, op. cit, p 24.

⁴⁴ - أبريش زهرة، مرجع سابق، ص 13.

يقصد بالتعمير **L'urbanisme** هو مجموعة الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تعمل على توفير احتياجات السكان من بنايات سكنية ومرافق خدمائية وإدارية ورياضية وثقافية.

أما التهيئة **L'aménagement** فيقصد بها تلك الأشغال المتعلقة بمعالجة سطح الأرض وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج.⁴⁵

أما قانون التهيئة والتعمير فهو عبارة عن ترابط مجموعة من المعطيات التقنية والقانونية المتعلقة بتنظيم مجالات التهيئة العمرانية **L'aménagement**، البناء **La construction** والمحيط **L'Environnement**.

الفرع الثاني: خصائص قانون التعمير

يمكن تلخيص خصائص قانون التعمير فيما يلي:

- 1- قانون التعمير هو فرع من فروع القانون العام يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية⁴⁶ ويرتبط أساسا بالقانون الإداري لأن أحكامه تتكيف مع فكرة المصلحة العامة، فهي من قواعد الضبط الإداري لأنها قواعد تتضمن أحكاما خاصة تتعلق بسلامة المواطنين وأمنهم وصحتهم.
- 2- هو مزيج من الأحكام القانونية العامة والخاصة فهو من القوانين الخاصة كونه ينظم ويتناول مسائل تتعلق بالملكية الخاصة كالبناء الفردي والاستثمار في الأموال الخاصة... ومن القوانين العامة باعتباره يتناول بالتنظيم دور ومجال تدخل الهيئات الإدارية العامة في مجال العمران⁴⁷، ولذا فإن النزاعات المترتبة عن تطبيق القانون العمراني أحيانا تكون عامة تخضع للقضاء العام وأحيانا أخرى خاصة تخضع للقضاء الخاص⁴⁸ حسب أطراف النزاع.

⁴⁵ - طبقا لنص المادة 03 من القانون 08-15.

⁴⁶ - DROBENKO Bernard, op cit , p 31 .

⁴⁷ - IBID, p 12.

⁴⁸ - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 28.

3- تتداخل أحكام قانون التعمير مع باقي فروع القانون العام كقانون البيئة، قانون الأملاك الوطنية، قانون العقوبات، قانون نزع الملكية... الخ⁴⁹، وكذا مع بعض فروع القانون الخاص كالقانون المدني والقانون التجاري⁵⁰ وذلك بالنظر لتوسع مجالات هذا القانون.

4- هو قانون تتعايش فيه مختلف المصالح دونما اصطدام بينها فمن خلاله يمارس الخواص تصرفاتهم العقارية لإشباع حاجاتهم من جهة وكذا تحقيقا لأهداف التعمير التي تصدرها الدولة من جهة ثانية⁵¹، حيث أن قواعد التعمير كفيلة بتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع البناء والهدم، وبين المصلحة العامة العمرانية التي تقضي بتنظيم المجال الحضري والفلاحي...

5- تتميز قواعد التعمير بكونها قواعد أمرة، جوهرية من النظام العام وردعية تفرض عقوبات على مخالفتها⁵²، حيث أن تدخل الإدارة ضروري لفرض قيودها عن طريق مجموع القرارات الفردية والتنظيمية التي تصدرها في هذا المجال والتي تلزم فيها باحترام الشروط الشكلية والموضوعية في إصدار هذه القرارات، وكما يقع على عاتق الأفراد احترام كل شروط وقواعد التعمير فإنه يحق لهم بالمقابل منازعة الإدارة ثم متابعتها بالتعويض عن ما تخلفه تصرفاتها القانونية والمادية من أضرار لهم ولممتلكاتهم أثناء نشاطها العمراني⁵³.

49 - للتفصيل في العلاقة بين قانون التعمير والقوانين ذات الصلة راجع كلا من: مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص ص 19-20 وإقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 34-43.

50 - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 28.

51 - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد 03، الجزائر، 2010، ص 10.

52 - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 71.

53 - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 10.

6- يعتبر قانون التعمير مجال خصب للدراسات الاجتماعية الاقتصادية القانونية والتقنية⁵⁴، كما أنه يستقطب اهتمام المشرع بالنظر للكم الهائل للنصوص القانونية المتعلقة به، ويستقطب اهتمام الفقه والقضاء والمواطن أيضا بالنظر لإشباعه لاهتماماته العمرانية خاصة لأنه من بين المواضيع المتطورة دوريا على أساس أن ميدان العمران يطرح عدة مشاكل تتزايد مع مرور الزمن⁵⁵.

الفرع الثالث: أهداف قانون التعمير

يختلف هدف قانون التعمير باختلاف الظروف والمعطيات السياسية والاقتصادية والإيديولوجية وكذا حسب النظام السائد والإمكانات المتاحة في كل دولة⁵⁶ ولكن بشكل عام تتمثل الأهداف الأساسية لقانون التعمير فيما يلي:

1- لما كان الدور الأساسي لقانون التعمير هو الاستغلال الحسن للأراضي وتنمية الإقليم المستدامة فإن الهدف من وراء ذلك هو ترشيد استغلال الثروات والموارد الطبيعية والبشرية خاصة النادرة منها.

2- إن قانون التعمير يهدف لوضع الأدوات المتعلقة بالتخطيط وكيفية استغلال الأراضي وإيجاد التوازن بين المجال السكني، الفلاحي والصناعي وكذا حماية المناطق الطبيعية والأثرية والتاريخية بصفة عامة وعلى هذا الأساس فهو يحدد شروط استغلال الأراضي وكذا ضوابط التدخل ووسائل ضبط هذا الاستغلال.

3- قانون التعمير هو من بين الأساليب التي تنتهجها الدولة لتحقيق سياسة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، وكذا في بسط سيادتها على الإقليم وحمايته، كما تساعدها قواعد التعمير أيضا في اتخاذ التدابير الرامية إلى حماية الأفراد والممتلكات والأموال.

⁵⁴ - أبرباش زهرة، مرجع سابق، ص 5.

⁵⁵ - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 18.

⁵⁶ - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 29.

4- يهدف قانون التعمير إلى تطوير وتنمية المناطق الريفية والجبلية، وكذا تنظيم المناطق الحضرية وتقسيمها لمناطق قابلة للتعمير ومناطق غير قابلة للتعمير.

5- إذا كنا قد عرفنا قانون التعمير بأنه مجموع القواعد القانونية المنظمة لمجال التهيئة، البناء والمحيط فإن ذلك لأنه:

-قانون التعمير ما هو إلا وسيلة لتنظيم مجال تهيئة الإقليم لأنه يضع الأدوات والمخططات المتعلقة بذلك على المستوى الوطني والمحلي.

-قانون التعمير يضبط مجال البناء سواء من حيث شروط وضوابط منح رخصة البناء أو رخصة التعمير وكذا كل الرخص والشهادات الأخرى التي لها علاقة مباشرة بالتغيير في النسيج العمراني⁵⁷، كما أنه يراقب هذه العملية والقائمون عليها ويضبطها لحين انتهائها بتسليم شهادة المطابقة مما يضمن القضاء على البناء الفوضوي والفضاء على أزمة السكن⁵⁸.

-على صعيد المحيط والفضاء الخارجي فإن قانون التعمير ما هو إلا نظام قانوني لاستهلاك هذا المحيط ولكن بضوابط معينة يملئها عليه قانون حماية البيئة والإقليم.

المطلب الثاني: مصادر قانون التعمير

تتمثل مصادر قانون التعمير كغيره من القوانين في مصادر أساسية (الفرع الأول) وأخرى ثانوية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المصادر الأساسية

تتمثل المصادر الأساسية لقانون التعمير في الدستور (أولاً)، المواثيق والمعاهدات الدولية (ثانياً)، التشريع (ثالثاً) والتنظيمات (رابعاً).

⁵⁷ - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 76.

⁵⁸ - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 33-34.

أولاً: الدستور⁵⁹

وهو المصدر الأساسي لكل القوانين ولكن من خلال تصفحه نجد بان هناك مواد قليلة تناولت مجال التعمير⁶⁰، ولعل من أهم هذه المواد: المادة 64 في فقرتها الأولى التي تنص على أن الملكية الخاصة مضمونة، والمادة 67 في فقرتها الأولى التي تنص على تشجيع الدولة لإنجاز المساكن⁶¹، والمادة 80 التي تلزم كل مواطن بحماية الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية واحترام ملكية الغير، كما منحت المادة 140 في فقرتها 18 للبرلمان سلطة وضع القواعد العامة المتعلقة بالبيئة وإطار المعيشة والتهيئة العمرانية.

ثانياً: المواثيق والمعاهدات الدولية

لقد أبرمت الجزائر وصادقت على العديد من المعاهدات المتعلقة بمجال البناء والتعمير والمحيط والتنمية المستدامة ومن أهم هذه المعاهدات نجد: المرسوم الرئاسي رقم 06/06 الصادر في 2006/02/11 يتضمن التصديق على الاتفاقية رقم 167 المتعلقة بالأمن والصحة في مجال البناء المبرمة بجنيف في 1988/06/22، وكذا المرسوم الرئاسي رقم 136/06 الصادر في 2006/04/10 يتضمن التصديق على معاهدة إنشاء المعهد العربي للوقاية من الأخطار الطبيعية وأخطار الزلازل المبرم بالقاهرة في 2004/03/04⁶².

⁵⁹ - دستور الجزائر لسنة 1996 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتضمن نشر التعديل الدستوري، ج ر عدد 76 صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر عدد 25 صادر في 14 أبريل 2002، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر عدد 63 صادر في 16 نوفمبر 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر عدد 14 صادر في 07 مارس 2016.

⁶⁰ - ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, op. cit, p 46.

⁶¹ - تعتبر هذه المادة جديدة، أحدثت بموجب التعديل الدستوري الأخير الصادر بموجب القانون 16-01.

⁶² - لمعرفة المزيد من المعاهدات التي صادقت عليها الجزائر الخاصة بمجال التعمير أنظر: ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, op. cit, p p 50-51.

ثالثا: التشريع

يعتبر التشريع مصدرا لقانون التعمير متى صدر عن السلطة التشريعية في شكل قوانين أو شرع بمقتضاه رئيس الجمهورية في حالات الضرورة في شكل أوامر، ففي هذا المجال نجد أن هناك مجموعة معتبرة من القوانين تعتبر مصدرا لقانون التعمير 29/90 المعدل والمتمم، ومنها: القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون رقم 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، والقانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، وكذا القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والقانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

رابعا: التنظيمات

وتتقسم إلى:

1-التنظيمات المستقلة: وهي المراسيم التي تصدرها السلطة التنفيذية تطبيقا للقوانين وبناء على أحكام المادة 156 من الدستور ومن أهمها المراسيم التنفيذية الأربعة الصادرة في 1991/05/28 المنفذة لقانون التهيئة والتعمير 29/90: المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للهيئة والتعمير والبناء، والرسوم التنفيذية 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم، والذي ألغي لاحقا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وكذا المرسومين التنفيذيين رقم 91-177 و 91-178 اللذان يحددان على التوالي إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والمصادقة عليهما ومحتوى الوثائق المتعلقة بهما المعدلين والمتممين.

2-التنظيمات التنفيذية: والتي تأتي لتوضيح وتدقيق أحكام القانون والمراسيم التنفيذية، وتشمل القرارات الوزارية **Les Arrétés** والتعليمات **Les Instructions** والأنظمة **les**

Circulaires سواء كانت وزارية فردية أو وزارية مشتركة أو صادرة عن مدراء المؤسسات وأمثلة ذلك:

-القرار الوزاري المشترك الصادر في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

-القرار الوزاري المشترك الصادر في 5 أبريل 2003 يحدد شروط التنازل عن العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات ترميم أو بناء.

-القرار الصادر في 11 يناير 2004 يتضمن الموافقة على الوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بالقواعد الجزائرية لمقاومة الزلازل.

الفرع الثاني: المصادر الثانوية

تتمثل المصادر الثانوية لقانون التعمير في القضاء (أولاً)، الفقه (ثانياً) العرف (ثالثاً) والاستشارات التي تقدمها الجهات والأشخاص المتدخلون في مجال التعمير (رابعاً).

أولاً: القضاء

يلجأ القاضي إلى إحكام سلطة التقديرية في قضية ما متعلقة بالتعمير متى ما وجد فراغاً قانونياً أو لبس أو نقص في القاعدة القانونية، وبذلك يعتبر هذا الرأي أو الحكم بمثابة سابقة قضائية وينشأ وينشأ عنها الاجتهاد القضائي الملزم للأفراد والقضاة، كما تعتمد عليه السلطة التشريعية لاحقاً لإصدار قوانينها ورفع اللبس، وبالنظر لنقص القضاة المختصين في مجال التعمير فقد أدى ذلك لقلّة الاجتهادات القضائية في هذا المجال، لذا شرعت الدولة الجزائرية منذ سنوات في تكوين القضاة في مجال المنازعات العقارية من خلال القيام بدورات تكوينية في هذا المجال⁶³.

⁶³-PROJET DE GLOSSAIRE DE L'URBANISM, op. cit , p 06.

ثانيا: الفقه

على الفقهاء أن يفكروا بجد عند إصدارهم لآراء فقهية متعلقة بهذا المجال سواء للنقد أو التوضيح لتوجيه المشرع لمأ الفراغ القانوني، ولكن ما يمكن ملاحظته بالنسبة لهذا المصدر أنه وبالرغم من أن التعمير هو مجال خصب للدراسة ولكن لا يستقطب الكثير من المفكرين وهو ما يفسر وجود كتابات قليلة في هذا المجال.

ثالثا: الممارسة العمرانية (العرف العمراني)

ونعني بذلك مجموعة القواعد غير المكتوبة التي نشأت نتيجة الممارسة المتكررة للأشخاص الناشطين في مجال التعمير، وتصبح هذه القواعد ملزمة لهم يعتقدون بالزاميتها بعد تكرارها سواء في كل الوطن أو في إقليم معين، فالمسيرين العقاريين والمهندسين المعماريين عادة ما يطلبون نفس الأجر بنفس المنطقة أو يبنون على نمط واحد.

رابعا: الاستشارات التي يقدمها المتدخلون في مجال التعمير

يعتبر هذا المصدر مصدرا خاصا بقانون التعمير فقط بالنظر للطابع الخاص بهذا القانون والذي يلزم استشارة بعض الهيئات كالغرف التجارية والفلاحية والتجمعات المهنية في حالة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، حيث ترد هذه الاستشارات في مشاريع القوانين التي تعرض على السلطة التشريعية.

الفصل الثاني:

قواعد وأدوات التهيئة والتعمير

تعتبر قواعد وأدوات التهيئة والتعمير من الآليات القانونية التي تستعملها الدولة لتنظيم مجال العمران، حيث تعتبر قواعد التهيئة والتعمير بديلا على الأدوات في حالة عدم وجودها⁶⁴، فإن كانت أدوات أو مخططات التهيئة والتعمير تحدد الإطار العام لعملية تخصيص الأراضي وشغلها، فإن قواعد التهيئة والتعمير سواء كانت عامة أو خاصة فهي تحدد بدقة المعايير الواجب احترامها في ذلك.

تتمثل القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير في قواعد عامة حددها قانون التهيئة والتعمير وفصل فيها المرسوم التنفيذي 91-175 وقواعد خاصة حددها نفس القانون وفصلت أحكامها نصوص أخرى قانونية وتنظيمية (المبحث الأول)، أما أدوات التهيئة والتعمير التي اعتمدها قانون التهيئة والتعمير فتتمثل في المخطط التوجيهي الذي فصل أحكامه المرسوم التنفيذي 91-177 وكذا مخطط شغل الأراضي الذي فصل أحكامه المرسوم التنفيذي 91-178 (المبحث الثاني).

المبحث الأول: القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير

إن المالك حر في التصرف في ملكيته العقارية من حيث الانتفاع بأرضه والبناء عليها، إلا أن هذا الحق غير مطلق فهو مقيد بضوابط قانونية تضمن احترام حقوق الغير وعدم التعسف في استعمال هذا الحق⁶⁵ لذا أقر المشرع من خلال قانون التهيئة والتعمير وبعض القوانين والتنظيمات الأخرى مجموعة من القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تطبق بشكل عام على كل أشكال البناء (المطلب الأول)، كما أقر مجموعة من القواعد الخاصة ببعض المناطق التي تكتسي أهمية إيكولوجية وطبيعية واقتصادية (المطلب الثاني).

⁶⁴ - وفقا لنص المادة 03 من القانون 90-29.

⁶⁵ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 33.

المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يتضمن قانون التهيئة والتعمير أي تعريف للقواعد العامة للتهيئة والتعمير بل اكتفى بالنص على أن هذه القواعد هي التي تطبق في غياب أدوات التهيئة والتعمير⁶⁶، كما قام بتحديد هذه القواعد ومضمونها، ولكن من خلال ذلك يمكن تعريفها بأنها: "القواعد الموضوعية المتعلقة بالأرض القابلة للتعمير والتي تتضمن مقاييس البناء التي يجب توافرها كحد أدنى في كل عملية تشييد أو في غياب أدوات التعمير"⁶⁷، كما يمكن تعريفها بأنها: "مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير والتي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني آمن وسليم..."⁶⁸ لقد حددت القواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال الفصل الثاني من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وذلك ضمن المواد من 03 إلى 09 منه كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 22 ماي 1999 لتطبيق هذا القانون وتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء وتتمثل هذه القواعد في: القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق المؤدية إليه (الفرع الأول)، القواعد المتعلقة باحترام موقع البناءات وحجمها (الفرع الثاني)، القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض (الفرع الثالث)، القواعد المتعلقة بمظهر البناءات (الفرع الرابع).

⁶⁶ - وفقا لنص المادة 03 من القانون 29-90.

⁶⁷ - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 37.

⁶⁸ - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 34.

الفرع الأول: القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق المؤدية إليه

لقد حدد المرسوم التنفيذي 91-175 عدة حالات يمكن فيها رفض طلب الحصول على رخصة البناء أو رخصة التجزئة وذلك في حالة عدم احترام قواعد موقع البناء والطرق المؤدية إليه وقد نص على هذه القواعد القسم الأول من نفس المرسوم وهي:

1- أن تكون البناءات من طبيعتها لا تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي سواء من حيث موقعها أو حجمها أو استعمالها⁶⁹.

2- قوة ومثانة البناء: لا يمكن إجراء أشغال البناء أو التهيئة على أرض معرضة للأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات وانزلاق أو انجراف التربة أو يمكن أن تتعرض البناءات لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج أو تكون لها عواقب ضارة بالبيئة يفعل موقعها أو حجمها أو طبيعتها⁷⁰.

3- وجود منافذ وطرق تصل بين البناء وغيره: على ألا تشكل هذه المنافذ أو الطرق خطرا على أمن مستعملها مع ضرورة وجود تهيئات للدخول وتجهيزات جماعية بالنسبة للعمارات والمؤسسات كالمواقف والمساحات المخصصة لمناورة السيارات وكذا ضرورة وجود شبكات لتوزيع الماء والإنارة العمومية⁷¹.

4- احترام المسافات في البناءات المعدة للسكن والبناءات غير المخصصة للسكن: وهي المساحات المحددة في المادتين 10 و 11 من المرسوم 91-175 والمادة 5 من القانون 90-29.

5- احترام قواعد النظافة والحماية الصحية: وذلك فيما يتعلق بتزويد هذه البناءات بالشبكات العمومية المتعلقة بالماء والتطهير ضمن ما نصت عليه المواد من 13 إلى 17 من المرسوم 91-175.

⁶⁹ - طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-175.

⁷⁰ - طبقا للمواد 3، 4، 5 من نفس المرسوم.

⁷¹ - طبقا للمواد من 6 إلى 9 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة باحترام موقع البناءات وحجمها

وقد نص على هذه القواعد القسم 2 من المرسوم التنفيذي 91-175 السالف الذكر ويتعلق الأمر بالقواعد التالية:

1- احترام قواعد الإنارة المتعلقة بغرف البناءات وذلك باحترام الزوايا المشار لها بالمادة 21 فيما يتعلق بالبناءات المقامة في ملكية واحدة، وكذا القواعد المتعلقة بإنارة العمارات ذات الاستعمال السكني التي تشمل على عشرين مسكنا على الأقل ضمن الشروط الواردة في المادة 22 من نفس المرسوم.

2- احترام القواعد المتعلقة بعلو البناءات سواء أقيم البناء على حافة الطريق العمومي أو بجوار بناء آخر وفق الأحكام الواردة بالمادتين 23 و24 من المرسوم 91-175 وكذا المادة 1/6 من القانون 90-29.

الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض

وقد حدد هذه القواعد القسم 3 من المرسوم 91/175 ضمن المادة 26 منه، حيث تكون الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية المعبر عنها بمعامل شغل الأراضي تساوي واحدا أي أن المساحة الأرضية غير المبنية / المساحة المبنية = 1، أما الكثافة المقبولة لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية فيحددها التنظيم، وفي ذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

الفرع الرابع: القواعد المتعلقة بمظهر البناءات

والتي نص عليها القسم 4 من المرسوم 91-175 وتتمثل فيما يلي:

1- عدم مساس البنايات بطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، وأن تبنى البنايات ببساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المستعملة ضمانا لتماسك المدينة وانسجام المنظر⁷².

2- احترام القواعد المتعلقة بإنجاز السياجات وارتفاعها⁷³.

3- ضمان وجود المساحات الخضراء في حالة وجودها وعدم هدم المساحات الموجودة سابقا⁷⁴.

4- تهيئة حاجز الخطورة أو فرض حد من الارتجاع وتشبيد السياجات بالنسبة لإنشاء أو توسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات⁷⁵، كما يجب تصميم البنايات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها⁷⁶.

المطلب الثاني: قواعد التهيئة والتعمير الخاصة ببعض المناطق

لقد خص المشرع بعض المنطق بأحكام خاصة للتهيئة والتعمير لأنها تتميز بطابعها الحساس أو لأهميتها الإقليمية، الاقتصادية أو الثقافية، حيث خصص لها أدوات ومخططات الهدف منها حماية هذه المناطق بالإضافة إلى هياكل أنشأت لهذا الغرض مما يفسر القيمة الكبرى التي تعنيها هذه المناطق سواء من الجانب التاريخي الاجتماعي أو الثقافي⁷⁷.

قد نص المشرع على هذه المناطق ضمن الفصل الرابع من القانون 90-29 والتي تنقسم حسب المادة 43 منه إلى 3 مناطق: منطقة الساحل (الفرع الأول)، الأقاليم التي تتوفر على

⁷² - طبقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175.

⁷³ - طبقا للمادتين 28 و29 من نفس المرسوم.

⁷⁴ - طبقا للمادة 30 من نفس المرسوم.

⁷⁵ - طبقا للمادة 31 من نفس المرسوم.

⁷⁶ - طبقا للمادة 8 من القانون 90-29.

⁷⁷ - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 134.

مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة (الفرع الثاني) والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد (الفرع الثالث).

الفرع الأول: منطقة الساحل

لقد نظم القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير الخاصة بالساحل القسم 1 من الفصل 4 من القانون 90-29 ضمن المادتين 44 و 45 منه، حيث يعرف الساحل حسب المادة 44 من هذا القانون بأنه: "كافة الجزر والجزيرات (les iles et les ilots) وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800 متر) على طول البحر ويشمل:

-كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.

-السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (3) كيلومترات.

-كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.

-كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض ثلاثمائة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.

أما فيما يتعلق بشروط البناء فوق إقليم الساحل فقد حددتها المادة 45 من نفس القانون كما يلي:

1- يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات المطلوبة لذلك وتقاس مساحة البناء بأكثر من 100 متر ابتداء من الشاطئ (تقاس أفقيا من نقطة أعلى المياه) إلا إذا كانت البناية أو النشاط يتطلب ذلك كالميناء أو مؤسسات إصلاح البواخر.

2- يجب أن يبرز التوسع العمراني بالساحل قيمة المواقع والمناطق المميزة للتراث الوطني الطبيعي للساحل.

3-حماية المساحات الخاصة بالتوازنات البيولوجية.

4- مطابقة واحترام أحكام مخطط شغل الأراضي.

وقد صدر تطبيقاً لهذه الأحكام القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2002/02/5 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه⁷⁸، كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 30 جوان 2007 المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها.

الفرع الثاني: الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

نص على القواعد الخاصة بهذه المناطق القسم 2 من الفصل 4 من القانون 90-29 ضمن المادتين 46 و 47 منه. وتعرف هذه المناطق حسب المادة 46 بأنها "أقاليم تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية أو تتوفر على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها".

وقد نصت المادة 47 من نفس القانون على أن هذه المناطق تتمتع بقواعد خاصة فيما يتعلق بإقامة البنايات والهندسة وطريقة التسييج وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي بالمنطقة وحمايته وتثمينه كبناء متحف أو قرية سياحية.

وللتفصيل أكثر في هذه القواعد صدر القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/04/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁷⁹، والذي حدد هذه المناطق بموجب المادة 08 منه في المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، المجموعات الريفية أو الحضرية⁸⁰.

⁷⁸ - قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر عدد 10 صادر في 12 فبراير 2002.

⁷⁹ - قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 صادر في 17 جوان 1998.

⁸⁰ - لقد تم التفصيل في معنى هذه المناطق ومضمونها في: بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص ص 130-132.

الفرع الثالث: الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد

لقد نص على القواعد الخاصة بهذه المناطق القسم 3 من الفصل 4 من القانون 29/90 ضمن المادتين 48 و 49 منه، وبالرجوع لنفس القانون نجد أنه لم يرد فيه تعريف خاص بهذه المناطق، إلا أن قانون التوجيه العقاري 25/90 قد عرف هذه الأراضي ضمن المادة 04 منه بأنها: "الأراضي التي أصبحت نتيجة تدخل الإنسان أراضي ذات منتج جيد أو عالي موجه للاستهلاك البشري الحيواني أو الصناعي". ويستبعد من نطاق المناطق الفلاحية ذات المردود العالي الأراضي الرعوية والأراضي الغابية⁸¹.

إن الأصل هو عدم جواز البناء فوق هذا النوع من الأراضي إلا بقانون، حيث يجب أن ينص مخطط شغل الأراضي على ذلك، كما تنحصر حقوق البناء حسب المادة 48 في البناءات الضرورية للاستغلالات الفلاحية أو البناءات ذات المنفعة العمومية على أن تتدرج هذه البناءات ضمن مخطط شغل الأراضي، لكن يرد استثناء على ذلك نصت عليه المادة 49 من نفس القانون حيث في حالة غياب هذا المخطط يمكن استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للترخيص بموجب رخصة شخصية تمنح للمالك فقط لإنشاء ما يلي:

- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- التعديلات في البناءات الموجودة.

المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير

بالإضافة للقرارات الفردية التي تصدرها الإدارة المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية، تصدر الإدارة أيضا قرارات تنظيمية ترسم ضوابط النسيج العمراني تتمثل في أدوات أو مخططات التهيئة والتعمير.

⁸¹ - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 133.

إن القرارات التنظيمية هي مجموع القواعد القانونية العامة والمجردة التي تنطبق على عدد من الحالات غير محددة بذاتها، وموجهة لعدد غير محدد من الأشخاص، والهدف من إصدار هذه القرارات المتعلقة بالمخططات هو حماية المنتجات المعمارية في مختلف المناطق وتحديد آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقاته الوسيطة مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي وكخلفية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني⁸²، وبالنظر للأهمية الكبرى التي أولهاها المشرع لهذه الأدوات والوظيفة الاقتصادية والاجتماعية والتنفيذية التي تؤديها فقد نص قانون التهيئة والتعمير على أن هذه الأدوات وبمجرد المصادقة عليها تكون ملزمة للجميع بما في ذلك الإدارة التي أصدرتها⁸³.

وإن كنا هاهنا نستعمل مصطلح "أدوات" كمرادف لمصطلح "مخططات" الذي نص عليه المشرع فلأن هذه المخططات ماهي إلا أدوات إستراتيجية لتحقيق توجهات التهيئة العمرانية على المستوى المحلي، باعتبار أن هذه المخططات تترجم القواعد التي تصبوا لبيانها هذه الأدوات، فهي تشمل مجموع الوسائل والمناهج المحددة للتنظيم والتسيير الحضريين، وبذلك تعتبر وسائل المراقبة والعمل في مجال التعمير.

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير 90-29 الساري المفعول بعد إلغاء القانون 87-03 (الذي كان ينص على أدوات أخرى للتهيئة تمت الإشارة لها سابقا) مخططين هما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) ومخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

تناول المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال القسم 2 من الفصل 3 من القانون 90-29 في المواد من 16 إلى 30 منه، وقد جاء تفصيلا لذلك المرسوم

⁸² - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 66.

⁸³ - طبقا للمادة 14 من القانون 90-29.

التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ليحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

سندرس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال تحديد مفهومه (الفرع الأول)، كيفية إعداده والمصادقة عليه (الفرع الثاني)، القطاعات التي يتضمنها (الفرع الثالث) وصور مخالفته (الفرع الرابع).

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتحدد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال تعريفه (أولا)، وبيان محتواه (ثانيا).

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد عرفت المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 هذا المخطط كما يلي: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

من خلال هذه المادة يظهر أن المشرع الجزائري حاول أن يعطي تعريفا قانونيا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجعله يحدد قوام الأرض العمرانية عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة⁸⁴.

وحسب المادة 17 من نفس القانون فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

⁸⁴ - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص

إن أهمية هذا المخطط تتجلى في أنه يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار من خلال إجراء دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا لتحديد كفاءات استخدامها الأمثل⁸⁵ ومراقبة التوسع العمراني للمدن، كما يسعى المخطط لمحاولة إيجاد توازن بين وظيفة البناء وممارسة النشاطات الاقتصادية والاجتماعية وحتى الثقافية والدينية من خلال التنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة التي تتدخل في عملية إعداد المخطط، لذا يعتبر هذا المخطط أداة تعمير ذو وجهين قانونية وتقنية، حيث يحدد قواعد التعمير ومعايير البناء والجزاء المترتب عن مخالفتها.

ثانيا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بشكل عام فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب أن يحتوي على الأحكام التالية⁸⁶:

1- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

2- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

3- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يشمل المخطط على تحديد للمناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية التي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها⁸⁷، ويحدد مساحات حماية المؤسسات أو التجهيزات المنطوية على هذه الأخطار.

وقد فصل المرسوم التنفيذي 91-177 في هذا المحتوى من خلال المادتين 17 و 17 مكرر منه.

⁸⁵ - إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 75.

⁸⁶ - طبقا للمادة 18 من القانون 90-29.

⁸⁷ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 182.

الفرع الثاني: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لمجموعة من الإجراءات القانونية والتنظيمية (أولا)، وذات الأمر تقتضيه عملية المصادقة (ثانيا).

أولا: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁸⁸، وبيادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية في إعداد المخطط، كما يمكن أن يبادر بإعداده مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁸⁹، على أن تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس أو المجالس المعنية⁹⁰.

يبلغ قرار أو مشروع إعداد مخطط التهيئة والتعمير كتابيا إلى رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، ولهؤلاء مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم للرسالة للإعلان عن إرادتهم في المشاركة في إعداد المخطط⁹¹، أما بالنسبة للهيئات والإدارات والمصالح التي تستشار وجوبا في إعداد المخطط سواء كانت هذه الهيئات على مستوى الولاية أو على مستوى البلدية فتتعلق أساسا بمصالح التعمير، الفلاحة، النقل، السياحة، البريد، المواصلات... الخ، وتملك هذه الإدارات مهلة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها⁹².

88 - بناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 والمادة 25 من القانون 90-29.

89 - طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-177.

90 - طبقا للمادة 24 من القانون 90-29.

91 - طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-177.

92 - طبقا للمادتين 08 و09 من نفس المرسوم.

بالإضافة لهذه الإجراءات الوجوبية يطرح مشروع المخطط لتحقيق عمومي خلال مدة 45 يوما⁹³، على أن يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض أو المفوضون المحققون⁹⁴.

يصدر القرار الذي يحدد خطوط تدخل المخطط (حدود التراب الذي يشملها) من الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة أو من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة⁹⁵.

ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس طريقة إعداده، حيث تتم المصادقة بمداولة من المجلس أو المجالس البلدية المعنية، و يرسل سجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء ونتائجه ومداولة المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليميا والذي يطلع وجوبا على رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف⁹⁶.

ويصدر القرار المتعلق بالمخطط حسب الأحوال التي تضمنتها المادة 27 من القانون 90-29 كما يلي:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن، وذلك بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين.

⁹³ - طبقا للمادة 26 من القانون 90-29.

⁹⁴ - طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-177.

⁹⁵ - طبقا للمادة 4 من نفس المرسوم.

⁹⁶ - طبقا للمادة 15 من نفس المرسوم.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف ساكن فأكثر، وذلك بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين.

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور للهيئات التالية⁹⁷: الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، الغرف التجارية والفلاحية ومصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

أما فيما يتعلق بمراجعة المخطط فقد نصت المادة 28 من القانون 29/90 على أنه: "لا يمكن مراجعة هذا المخطط إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها".

ويصادق على مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الساري المفعول وتعديلاته بنفس أشكال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي تم إعداده حسب الفقرة الثانية من نفس المادة.

الفرع الثالث: قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد قسم قانون التهيئة والتعمير من خلال المادة 19 منه المناطق التي يتعلق بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى أربع (04) قطاعات وهي: القطاعات المعمرة (أولا) والقطاعات المبرمجة للتعمير (ثانيا) وقطاعات التعمير المستقبلية (ثالثا) والقطاعات غير القابلة للتعمير (رابعا).

⁹⁷ - طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177.

أولاً: القطاعات المعمرة⁹⁸: (SU) Secteur urbanisé

وهي عبارة عن أراضي تتواجد أساساً في وسط المدينة، وتتكون من مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة (سكنات فردية) أو ذات كثافة عالية (سكنات جماعية) ومناطق ذات تعدد وظيفي (تجارة وخدمات) وكذا المساحات الخضراء والغابات وكل المساحات الفاصلة بين البنايات، وتتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جداً نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات القائمة، وبالتالي فهذه القطاعات هي أماكن مجهزة أو في طريق التجهيز، لذا على إدارة البلدية الاستجابة لطلبات رخصة البناء بهذه القطاعات بالإيجاب وبدون تأخير لتشجيع الأفراد على المساهمة في تجميل هذه المناطق سواء كانت مبنية أو غير مبنية⁹⁹.

ثانياً: القطاعات المبرمجة للتعمير¹⁰⁰ (SAU) Secteurs a Urbanisés

وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط، أي أن هذه القطاعات مخصصة لكي تعرف كثافة تعمرية عالية في آجال لا تتجاوز 10 سنوات، وتتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي الواقعة داخل هذه القطاعات، فتكون بذلك عرضة لانتشار البناء الفوضوي ولاستغلال الغابات والمساحات الخضراء لتربية المواشي والدواجن، وبالتالي تعد هذه القطاعات قطاعات حساسة تتطلب تشديد الرقابة المعمارية عليها¹⁰¹.

⁹⁸ - تناولها المشرع من خلال المادة 20 من القانون 90-29.

⁹⁹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص ص 23-24.

¹⁰⁰ - تناولها المشرع من خلال المادة 21 من القانون 90-29.

¹⁰¹ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 24.

ثالثاً: قطاعات التعمير المستقبلية¹⁰² (SUF) Secteurs d'Urbanisation Futur

تشمل هذه القطاعات كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل والبعيد في أفق 20 سنة والهدف من جعل هذه الأراضي قطاعاً مستقبلياً للتعمير هو تخزين القدرات الكامنة لتوسيع عمراني لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية، وبالتالي فمن الضروري تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات¹⁰³، فمن حيث المبدأ لا يجوز البناء في هذه الأراضي إلا أنه يمكن الترخيص بالبناء في حالة غياب مخطط شغل الأراضي وفي الحالات التي تضمنتها الفقرة الرابعة من المادة 22 وهي:

- حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- حالات البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- حالة البناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانوناً من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

رابعاً: القطاعات غير القابلة للتعمير¹⁰⁴ (SNU) Secteurs Non Urbanisables

وهي القطاعات التي يمنع كأصل عام أي شكل من الأشكال البناء فيها سواء كان بناء جديد أو تعديل أو تغيير في بناية قائمة بالإضافة الأفقية أو العمودية، غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية جداً يمكن أن تمنح رخصة البناء وفي هذه الحالة تكون حقوق البناء محددة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام بهذه المنطقة، لأن هذه المناطق عادة ما تكون محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جداً أو محاضر ذات استغلال منجمي، أو مناطق طبيعية مميزة أو أماكن ساحلية حساسة، كما قد تكون بعض هذه المناطق تشكل خطورة عالية على

¹⁰² - تناولها المشرع من خلال المادة 22 من القانون 90-29.

¹⁰³ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 24.

¹⁰⁴ - تناولها المشرع من خلال المادة 23 من القانون 90-29.

الأرواح والممتلكات بسبب تعرضها للفيضانات أو انزلاق التربة فهذا النوع من الأراضي لا يرخص بالبناء فيها مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة¹⁰⁵.

الفرع الرابع: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

غالبا ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموع البنايات الفوضوية التي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام هذا المخطط، فمن أهم هذه المخالفات تغيير موقع المشروع (أولا) والإخلال بالارتفاقات (ثانيا).

أولا: تغيير موقع المشروع

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط المشروع المراد إنجازه، وذلك بنقل وعاء البناية إلى مكان آخر، وبما أن لكل موقع من الإقليم وظيفته وتقسيمه الخاص، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية وبالأخص منها الأراضي الغابية والأراضي الفلاحية خاصة الخصبة منها، فكل بناية فوضوية تتواجد على هذا النوع من الأراضي يجب هدمها حالا ومحاولة إعادة الأرضية لحالتها الأولى¹⁰⁶.

ثانيا: الإخلال بالارتفاقات

ونقصد بذلك البناء بالأراضي المخصصة للارتفاقات سواء كانت هذه الأخيرة عامة أو خاصة.

تتضمن الارتفاقات العامة الأراضي المخصصة للارتفاقات الصناعية أو الطبيعية، فبالنسبة للارتفاقات الصناعية فهي الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات الماء الصالح للشرب وقنوات صرف المياه القدرة وشبكة الكهرباء والتي يتطلب فيها القانون احترام مسافة معينة بين البناء وهذه القنوات، فمثلا يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين محور قناة

¹⁰⁵ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 25.

¹⁰⁶ - المرجع نفسه، ص 28.

الغاز والبنىات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين، أما بالنسبة للارتفاعات الطبيعية فهذه الارتفاعات سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه فإنها من المناطق غير القابلة للبناء عليها، وقد تكون هذه الارتفاعات مثلا في صورة المنحدرات الكبيرة التي تكون أرضيتها مهددة لخطر الانزلاقات أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات. أما فيما يتعلق بالارتفاعات الخاصة والتي تشمل كل الارتفاعات المنصوص عليها في القانون المدني في المواد من 867 إلى 881 منه فهي تشكل قيود تلحق بحق الملكية كإجبارية احترام المالك للقواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل وغيرها من حقوق الجوار والقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير¹⁰⁷.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

تناول المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي من خلال القسم 3 من الفصل 3 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 ضمن المواد من 31 إلى 38 منه كما تناوله بالتفصيل المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

سندرس مخطط شغل الأراضي من خلال تحديد مفهومه (الفرع الأول)، كيفية إعداده والمصادقة عليه (الفرع الثاني) وصور مخالفته (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

يتحدد مفهوم مخطط شغل الأراضي من خلال تعريفه (أولا)، وبيان محتواه (ثانيا).

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي

لم يعرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي واكتفى بتحديد موضوعه في حين جد أن أهم تعريف فقهي في هذا المجال هو الذي يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه وثيقة عمرانية

¹⁰⁷ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص ص 28-29.

تمسكها البلدية يتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري العمراني ومهمته تثبيت القواعد الأساسية لشغل واستغلال الأراضي بما في ذلك البناءات التابعة لها¹⁰⁸، ويرتبط هذا المخطط أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط لشغل الأراضي¹⁰⁹.

يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 32 من القانون 90-29 من لائحة تنظيم ونظام تسحبه مستندات بيانية مرجعية حددتها المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178. تتمثل المهام الأساسية لهذا المخطط في أنه وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، كما يضبط معاملات الأراضي العمرانية الثلاث: معامل شغل الأراضي، معامل ما يؤخذ من الأرض والكثافة القصوى للبناء، ويبين الشروط الأساسية للتعمير في المنطقة وتقسيمها لمناطق حضرية وغير حضرية وارتفاقات مما يضمن التوازن بين المناطق السكنية والمناطق الفلاحية والمناطق الصناعية وأماكن الراحة والترفيه...¹¹⁰

ثانيا: محتوى مخطط شغل الأراضي

تتكون العناصر التي يحددها مخطط شغل الأراضي أساسا مما يلي¹¹¹:

- 1- تحديد القطاع والمناطق المعنية بالمخطط وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- 2- تحديد الارتفاعات والأحياء والشوارع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- 3- تعيين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به وأنماط البناء واستعمالاتها.
- 4- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

108 - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 68.

109 - حسب المادة 34 من القانون 90-29.

110 - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 190.

111 - طبقا للمادة 31 من القانون 90-29.

5- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء وطرق المرور والمواقع المخصصة للمنشآت.

6- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.

الفرع الثاني: إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي وفقا لمجموعة من الإجراءات القانونية والتنظيمية (أولا)، وذات الأمر تقتضيه عملية المصادقة (ثانيا).

أولا: إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بنفس أشكال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹¹² إلا فيما يتعلق بمدة إجراء الاستقصاء العمومي التي حددت في هذه الحالة بستين (60) يوما¹¹³.

ثانيا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء وملف قفل الاستقصاء ونتائجه للوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ استلامه الملف وإلا عد رأيه موافقا¹¹⁴.

يصادق على مخطط شغل الأراضي بمداولة من المجلس الشعبي البلدي مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاستقصاء ورأي الوالي، على أن يبلغ قرار المخطط لكل من: الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا، المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية والغرف الفلاحية¹¹⁵.

¹¹² - طبقا للمواد من 02 إلى 09 من المرسوم التنفيذي 91-178.

¹¹³ - طبقا للمادة 10 من نفس المرسوم.

¹¹⁴ - طبقا للمادة 14 من نفس المرسوم.

¹¹⁵ - طبقا للمادتين 15 و16 من نفس المرسوم.

أما فيما يتعلق بمراجعة مخطط شغل الأراضي فتتص المادة 33 من القانون 90-29 على أنه: "لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي أو تعديله إلا في حدود التكييفات الطبيعية التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكلها أو طابع البناء المجاورة، ولا يمكن أن تتم عملية المراجعة إلا بتوفر مجموعة من الشروط تتمثل أساسا في¹¹⁶:

- إذا لم يتم إنجاز إلا ثلث البناء في الأجل المقرر له.
 - إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية أو كان موجودا في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
 - بطلب من أغلبية ملاك البناءات وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة على المخطط.
 - إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.
- إن مراجعة مخطط شغل الأراضي أو تعديله تخضع لنفس أحكام المصادقة على المخطط¹¹⁷.

الفرع الثالث: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

من أهم صور مخالفة مخطط شغل الأراضي هي حدوث تجاوزات على الإطار غير المبني (أولا) أو على الإطار المبني (ثانيا).

أولا: التجاوزات الواردة على الإطار الغير المبني

يمكن أن تأخذ هذه التجاوزات الصور التالية¹¹⁸:

1- صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية: إن البناءات القصدية تطبق عليها أحكام العقارات المبنية الواردة بالمادة 683 من القانون المدني، حيث وبالرغم من أنها بنايات فعلية لكنها تعتبر في حكم البناءات المعدومة، حيث يصفها مخطط شغل الأراضي بأنها أراضي جرداء خالية يقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية.

¹¹⁶ - طبقا للمادة 37 من القانون 90-29.

¹¹⁷ - طبقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي 178/91.

¹¹⁸ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 50-51.

2- صورة الاستيلاء على المساحات العمومية: إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب الأطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخصصة للمصلحة العامة، حيث ونظرا لإهمال السلطات العمومية لهذه المناطق فذلك يحفز بعض السكان على الاستيلاء عليها من خلال تسيبها أو ضمها لبناءاتهم.

3- صورة الربط السيئ لشبكات التهيئة: إن المستفيد من شبكات التهيئة سواء كانت قنوات لصرف المياه أو شبكات للكهرباء أو الغاز عليه أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي وألا يغير مواقع هذه الشبكات وإلا شكّل ذلك خطرا حقيقيا على الأشخاص والممتلكات.

ثانيا: التجاوزات الواردة في الإطار المبني

والتي بدورها قد تأخذ الصور التالية¹¹⁹:

1- صورة العمارات المشوهة: إن نمط السكنات الجماعية في الجزائر والذي وإن اشترك سكانه في مدخل واحد ومحل خارجي واحد، ولكن من حيث الحجم فهي تختلف في عدد الغرف، وهو ما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات على هذه السكنات سواء من خلال الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات كأقبية العمارة وسطوحها أو استغلال المساحات العمومية التابعة للعمارة للغرس أو التسيب أو لبناء مرآب خاص، وحتى محاولة توسيع المساكن أفقيا كبناء الشرفات أو إنجاز باب للاستعمال الخاص... الخ.

2- صورة التوزيع العشوائي للبناءات الفردية: عادة ما تكون البناءات والأحياء التابعة للخواص غير مخططة وتتموضع فيها البناءات بشكل فوضوي يخل بقاعدة التصنيف، والممرات بينها هي مجرد ممرات للراجلين فقط لا تمكن من حركة السيارات أو توصيل شبكات التهيئة، وهو ما يجعل هذه الأحياء عرضة للهدم الجزئي أو الكلي.

¹¹⁹ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص ص 51-53.

الفصل الثالث:

الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير

إن الحق في البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ولكن هذا الحق ليس مطلقا إنما ترد عليه قيود وضعها المشرع تحقيقا للمصلحة العامة¹²⁰ تتمثل في ضرورة الحصول على إذن مسبق لذلك في شكل أحد الرخص أو الشهادات العمرانية التي تمثل الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير مع احترام مجموعة من الإجراءات والشروط تحت طائلة رفض الطلب أو سحبه بعد المنح. لقد نظم المشرع الجزائري الرخص والشهادات العمرانية من خلال الفصل الخامس من قانون التهيئة والتعمير 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم.

تتمثل الرخص العمرانية في كل من رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم (المبحث الأول)، أما الشهادات العمرانية فتتمثل في شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الرخص العمرانية

تمنح الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران عدة رخص، وتصدر هذه الرخص في شكل قرارات إدارية فردية تخاطب من خلالها شخصا أو أشخاصا محددًا (محددين) بذاته (بنواتهم) أو بصفته (بصفتهم)، وتستهلك هذه القرارات مضمونها بمجرد تطبيقها.

¹²⁰ - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 48.

ولهذه القرارات صفتان: يجب أن تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة، كما تستهدف المصلحة الخاصة للمستفيد من هذا القرار، والغرض من إصدار الرخص العمرانية هو وضع العمران في إطاره القانوني والحد من البناء الفوضوي العشوائي، وتعتبر الرخص العمرانية رخص إلزامية يلتزم كل شخص يريد الحصول عليها بتقديم طلب وجوبي أمام الجهة الإدارية المختصة التي تفحص مدى توفر الشروط المطلوبة قانونا في الشخص وفي الأرض موضوع الطلب، سواء تعلق الأمر بطلب رخصة البناء (المطلب الأول) أو رخصة التجزئة (المطلب الثاني) أو رخصة الهدم (المطلب الثالث).

المطلب الأول: رخصة البناء

نظم المشرع الجزائري رخصة البناء من خلال القسم 2 من الفصل الخامس من القانون 90-29 في المواد من 52 إلى 56 منه، وكذا من خلال الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المواد من 41 إلى 62 منه.

لأجل دراسة رخصة البناء كأهم الرخص الإدارية يقتضي الأمر تحديد مفهومها (الفرع الأول)، والإجراءات الواجب إتباعها للحصول عليها بدءا بتقديم الطلب إلى غاية صدور القرار المتعلق بالرخصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

يتحدد مفهوم رخصة البناء من خلال تعريفها (أولا) تحديد خصائصها (ثانيا) أهدافها (ثالثا) ونطاق تطبيقها (رابعا).

أولا: تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في النصوص المنظمة لها، بل اكتفى بوضع القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم تدخل السلطة في مجال إقامة وتشديد البناءات، لذا نرجع لأهم التعاريف الفقهية الواردة في هذا المجال.

حيث عرف الدكتور محمد الصغير بعلي رخصة البناء بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"، كما عرفها الدكتور عزري الزين بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيًا أو معنويًا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير"¹²¹.

ثانياً: خصائص رخصة البناء

من خلال التعريف المذكور أعلاه يتضح أن رخصة البناء تتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الوثائق وهي:

- 1- رخصة البناء قرار إداري قبلي¹²² فهي إجراء ضروري للبناء¹²³.
- 2- رخصة البناء قرار إداري إفرادي صادر عن جهات إدارية مختصة ومحددة قانوناً¹²⁴، حيث تصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه¹²⁵.
- 3- تمنح رخصة البناء لكل شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص تتوفر فيه الشروط المطلوبة قانوناً.
- 3- تعتبر رخصة البناء رخصة مثبتة لحق البناء الذي يعتبر من أوجه حق الملكية العقارية¹²⁶، لذا ربط المشرع حق البناء بملكية الأرض¹²⁷.

121 - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 12.

122 - المرجع نفسه، ص 12.

123 - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 145.

124 - بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 12.

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

الجزائر، 2013، ص 3.

126 - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 146.

4- تتضمن رخصة البناء مجموعة من الحقوق والالتزامات¹²⁸ في ظل احترام أدوات وقواعد التهيئة والتعمير¹²⁹.

5- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري¹³⁰.

ثالثا: أهمية رخصة البناء

تكم أهمية رخصة البناء فيما يلي:

- 1- إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير وبالتالي تعتبر هذه الرخصة آلية الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي العشوائي¹³¹ ومخاطر الكوارث الطبيعية¹³².
- 2- تعتبر رخصة البناء من الآليات الأكثر فعالية ميدانيا¹³³، فالقواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف لضمان التوازن بين المصلحة العامة العمرانية والمصلحة الخاصة لطالب الرخصة¹³⁴.
- 3- إن القواعد القانونية التي على أساسها تدرج منح رخصة البناء تتعلق بتطبيق مخططات التهيئة والتعمير، كما يعتبر الحصول على رخصة البناء ضروريا للحصول على شهادات ورخص إدارية أخرى تتمثل أساسا في شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

127 - حمدي باشا عمر، "رخصة البناء"، مجلة الحقوق، العدد 08، الجزائر، 2002، ص 31.

128 - بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 3.

129 - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 84.

130 - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 146.

131 - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 85.

132 - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 50.

133 - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 141.

134 - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 85.

4- إن رخصة البناء تعتبر وسيلة للرقابة الإدارية على مدى تطبيق قواعد التهيئة والتعمير وهذه الرقابة تدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية، وفضلا عن الدور الرقابي لرخصة البناء فإنها تتمتع كذلك بدور وقائي في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني¹³⁵.

رابعاً: نطاق تطبيق رخصة البناء

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال محل الترخيص، والثاني مكاني أي تحديد المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه.

1- النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

لقد حددت المادة 52 من القانون 29/90 الأعمال التي تستلزم رخصة البناء كالتالي:

أ- كل تشييد للبنىات الجديدة مهما كان استعمالها: يقصد بتشبيد البنىات الجديدة هو إنشاء البناء وإقامته لأول مرة¹³⁶ أي استحداثه من العدم¹³⁷ بوضع أساسات المبنى لأول مرة¹³⁸.

ب- كل تمديد لبنىات موجودة: التمديد هو زيادة حجم البنىات القائمة بإضافة مساحات جديدة للأجزاء الموجودة من قبل¹³⁹ بواسطة التوسيع طولاً أو عرضاً أو بالتعليق¹⁴⁰.

ج- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة: ونقصد به التعديل الذي يطرأ في بعض معالم البناء القائم سواء من الداخل أو

135 - بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 3.

136 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 31.

137 - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 89.

138 - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقال، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2001، ص 18.

139 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص 17.

140 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 31.

الخارج¹⁴¹، أي تقوية الحيطان أو الجدران العادية والضخمة المتصدعة وتهديمها وإعادة بنائها مما يؤدي للزيادة في عمر العقار المبني¹⁴².

د- كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج: التدعيم هو تقوية المباني وإزالة ما بها من خلل، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى¹⁴³.

وقد فصلت في ذلك المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 بنصها على أنه يشترط الحصول على رخصة البناء في كل تشييد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

2- النطاق المكاني لرخصة البناء:

إن رخصة البناء إلزامية في كل المناطق على مستوى التراب الوطني طبقاً لمبدأ شمولية رخصة البناء على كل الأقاليم، إلا في حدود الاستثناءات الواردة بالمادة 01 من المرسوم التنفيذي 15/19 فيما يتعلق بالهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تتمثل الإجراءات المطلوبة للحصول على رخصة البناء في تقديم طلب من ذوي الصفة مرفقاً بالوثائق المطلوبة لذلك (أولاً) وقد حدد القانون الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة (ثانياً)، حيث وبعد دراسة الطلب والتحقق فيه (ثالثاً)، يتقرر منح الرخصة من عدمه بناءً على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون (رابعاً).

141 - عمراوي فاطمة، مرجع سابق، ص 21.

142 - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص ص 90-91.

143 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 31.

أولاً: تقديم طلب الحصول على رخصة البناء من ذوي الصفة

لكي يقبل طلب رخصة البناء شكلاً يجب إيداعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض في ثلاث (03) نسخ بالنسبة لمشاريع السكنات الفردية وفي ثمان (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع مقابل وصل يعتبر دليلاً على إيداع الملف وحساب الآجال¹⁴⁴ يسلم له في نفس اليوم يتضمن إلزامياً قائمة الوقائع المرفقة بالطلب¹⁴⁵، كما يجب أن يوقع الطلب من قبل ذوي الصفة¹⁴⁶ ويرفق بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار، وتثبت هذه الصفة للمالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية الممثلة في الهيئات العمومية فقط¹⁴⁷.

كما يعتبر صاحب حق الامتياز القانوني¹⁴⁸ والحائز أيضاً من الأشخاص الذين تثبت لهم الصفة في طلب رخصة البناء¹⁴⁹ بالرغم من عدم نص المرسوم التنفيذي 15-19 على ذلك، حيث أجاز قانون التوجيه العقاري 90-25 لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء¹⁵⁰، كما نص المرسوم التنفيذي 91-176 في بيان الوثائق المكونة للملف والتي تثبت الصفة أنه من بينها نسخة من شهادة الحياة¹⁵¹.

لقد حددت المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15/19 قائمة طويلة من الوثائق التي يجب أن يتكون منها ملف الطلب بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد

144 - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 56.

145 - طبقاً للمادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19.

146 - طبقاً للمادة 42 من نفس المرسوم.

147 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 31.

148 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 29.

149 - للمزيد من التفصيل أنظر: إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 148-149.

150 - طبقاً لأحكام المادتين 39 و 40 من القانون 90-25.

151 - طبقاً للمادة 1/34 من المرسوم التنفيذي 91-176 (ملغى).

تشكل آثار خطيرة¹⁵²، تدرج هذه الوثائق ضمن ملف إداري وملف آخر متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني.

يتكون الملف الإداري أساسا من مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات الواقعة في أرض مجزئة وشهادة قابلية الاستغلال بها وكذا قرار الترخيص بإنشاء أو توسيع المؤسسات الصناعية أو التجارية المصنفة كمؤسسات خطيرة أو غير صحية أو مزعجة.

أما ملف الهندسة المعمارية والذي يلزم بإعداده مهندس في الهندسة المعمارية فيحتوي على مخطط لموقع المشروع ومخطط الكتلة محدد وفق البيانات الواردة بنفس المادة والتي تحدد حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها، المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية منها، بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية ومواصفاتها التقنية الرئيسية، ارتفاع البنىات الموجودة والمبرمجة وعدد الطوابق...، مذكرة وصفية تقديرية للأشغال وآجال الإنجاز...

في حين يحتوي الملف التقني على الرسوم البيانية الخاصة بغير السكنات الفردية والتي يجب أن تحدد عدد العمال وطريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة، وصف لأجهزة التموين بالكهرباء والماء والغاز والتدفئة والوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق...، كما يحتوي نفس الملف على دراسة للهندسة المدنية تتضمن تقريرا يعده إزاميا مهندس في الهندسة المدنية حول وصف الهيكل الحامل للبنىة وأبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل وكذا تصاميم الهيكل على نفس سلم تصاميم الهندسة المعمارية.

إن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء تعد وثائق جد مهمة لذلك تبرز أهميتها في صدورها من ذوي الاختصاص، فهي وثائق تقنية تتطلب جانب الدقة في مراعاة الطابع

¹⁵² - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 13.

الجمالي والحضري في البناية المراد إنجازها، وكذلك جانب الاقتصاد والثبات والالتزان للبناية لحمايتها من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية¹⁵³.

ثانيا: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

لقد وزع القانون الاختصاص في منح رخصة البناء على جهات متعددة مركزية ولا مركزية ضمنا لمراعاة كثافة الأنشطة العمرانية¹⁵⁴ وحسب أهمية البناء المراد إنجازها¹⁵⁵، فإن كان المبدأ الأساسي في أغلب التشريعات ومنها التشريع الجزائري أن يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنحها ولكن يمكن أن يختص بذلك أيضا الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون.

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء في غير الحالات التي يختص بمنحها كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير¹⁵⁶، حيث يمنحها بصفته ممثلا للبلدية في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البنايات موضوع طلب الرخصة واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع وجوب إطلاع الوالي نسخة من هذه الرخصة، أما بصفته ممثلا للدولة فيختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى لو لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وفي هذه الحالة يكون أخذ رأي الوالي وجوبي عكس الحالة السابقة التي تقتضي الإطلاع فقط على الطلب¹⁵⁷.

¹⁵³ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 103.

¹⁵⁴ - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 16-17.

¹⁵⁵ - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 59.

¹⁵⁶ - طبقا للفقرة السابعة من المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹⁵⁷ - طبقا للمادة 65 من القانون 90-29.

2- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي (الأقاليم ذات الطبيعة الخاصة)¹⁵⁸.

كما فصل المرسوم التنفيذي 15-19 في هذه الصلاحيات فنص على أنه يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء في الحالات التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية¹⁵⁹.

3- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

يختص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين¹⁶⁰.

لقد أضاف المرسوم التنفيذي 15-19 كذلك لاختصاصات وزير التعمير منح رخصة البناء إذا تعلق الأمر ب:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

¹⁵⁸ - طبقا للمادة 66 من القانون 90-29.

¹⁵⁹ - طبقا للفقرة الخامسة من المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹⁶⁰ - طبقا للمادة 67 من القانون 90-29.

-الأشغال والبنائيات المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

-المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة¹⁶¹.

ثالثاً: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

إن إجراء التحقيق هو إجراء جوهري ويشمل مدى مطابقة مشاريع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير وذلك من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وكذا التجهيزات الموجودة بها أو المبرمجة... وكذا القواعد المتعلقة بالأمن والنظافة وحماية البيئة¹⁶².

تتم دراسة الملف وتحضير رخصة البناء إذا كان المنح من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف الشباك الوحيد للبلدية¹⁶³ والذي يرسل نسخة من الملف خلال 8 أيام الموالية لإيداع الطلب إلى المصالح المستشارة¹⁶⁴ التي تتمثل إما في مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية أو مصالح الحماية المدنية أو المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية (المناطق المميزة) أو مصالح الفلاحة (بالنسبة للأراضي الفلاحية)¹⁶⁵.

161 - طبقاً للفقرة السادسة من المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19.

162 - طبقاً للمادة 46 من نفس المرسوم.

163 - طبقاً للمادة 1/48 من نفس المرسوم.

164 - طبقاً للمادة 2/48 من نفس المرسوم.

165 - حسب المادة 49 من القانون 90-29 والمادة 2/47 من المرسوم التنفيذي 15-19.

تبدى الهيئات المستشارة رأيها خلال ثمانية (8) أيام من استلام طلب إبداء الرأي وإلا عد رأيها موافقا، بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى¹⁶⁶.

يفصل الشباك الوحيد للبلدية¹⁶⁷ في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما من إيداع الطلب¹⁶⁸، أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فيتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية¹⁶⁹ وفقا لنفس الآجال فيما يتعلق بالاستشارة والفصل في الطلب، كما يرصد لمصلحة الدولة المكلفة بالعمران 8 أيام لإبداء رأي مطابق لرأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في الطلب¹⁷⁰.

يتم الرد على طلبات رخصة البناء خلال 20 يوما من استلام الطلب مهما كانت الجهة المختصة بمنح الرخصة، إلا إذا كان الملف موضوع استكمال فإن ذلك يوقف الأجل¹⁷¹.

رابعاً: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

إذا أودع المعني طلبه المتعلق برخصة البناء فإن الإدارة ملزمة قانوناً بفحص محتوى الملف والتحقق فيه حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات ومن ثمة إصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب¹⁷² إما بالقبول، الرفض أو التأجيل.

¹⁶⁶ - طبقاً للمادة 1/47 من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹⁶⁷ - لقد حددت تشكيلة الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية وكيفية سير عملهما من خلال المادتين 58 و59

على التوالي من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹⁶⁸ - طبقاً للمادة 3/48 من نفس المرسوم.

¹⁶⁹ - طبقاً للمادة 2/49 من نفس المرسوم.

¹⁷⁰ - طبقاً للمادة 1/49 من نفس المرسوم.

¹⁷¹ - طبقاً للمادة 51 من نفس المرسوم.

¹⁷² - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 15.

1- صدور قرار الموافقة بمنح الرخصة:

ويكون في حالة استيفاء الطلب لجميع الشروط المنصوص عليها قانوناً¹⁷³ وفي هذه الحالة تبلغ السلطة المختصة قرار الرخصة مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وتبلغ نسخة ثانية لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما توضع نسخة ثالثة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحتفظ السلطة التي سلمت الرخصة بنسخة من القرار¹⁷⁴.

يعتبر نشر قرار منح رخصة البناء إجراءً وجوبي بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة وشهر لتمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب¹⁷⁵ وهي مدة طويلة جداً لأنها تجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة، لذا يتعين على المشرع مراجعة هذا الميعاد وتقليصه أو منح الحق في الطعن والاعتراض على القرار في مدة لا تتجاوز الشهرين مثلما فعل المشرع الفرنسي¹⁷⁶.

تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها¹⁷⁷ والتي من بينها وضع لافتة مرئية من الخارج تتضمن بيانات الرخصة وآجال إتمام الأشغال¹⁷⁸. كما تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار، ويصبح تقديم طلب جديد إلزامي لكل مشروع أو استئناف للأشغال¹⁷⁹.

¹⁷³ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 23.

¹⁷⁴ - طبقاً للمادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹⁷⁵ - طبقاً للمادة 56 من نفس المرسوم.

¹⁷⁶ - للمزيد من التفصيل أنظر: عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق،

ص ص 19-20.

¹⁷⁷ - طبقاً للمادة 54 من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹⁷⁸ - طبقاً للمادة 60 من نفس المرسوم.

¹⁷⁹ - طبقاً للمادة 57 من نفس المرسوم.

2- صدور القرار برفض منح الرخصة:

وتتصدر صور رفض الإدارة لطلب الرخصة في حالتين: رفض وجوبي بنص القانون ورفض تقديري يخضع للسلطة التقديرية للإدارة.

أ- **حالات الرفض وجوبي:** ويتعلق الأمر بالحالات التي يثبت فيها أن الطلب يتضمن مخالفات ونقائص تتعلق أساسا بعدم احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 175/91 سواء تعلق الأمر بموقع البناء أو محيطه أو الطرق المؤدية إليه...¹⁸⁰ الخ.

أو في حالة مخالفة مخطط شغل الأراضي أو مخطط التجزئة بالنسبة للبناءات المشيدة على أرض مجزأة، أما في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي فيجب أن يرفض الترخيص بالبناء إذا كان مخالفا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹⁸¹.

ب- **حالات الرفض الجوازي:** تمنح للإدارة السلطة التقديرية في اتخاذ قرار الرفض حسب المادة 44 شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، ومتى ما قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرارها برفض الطلب كان قرارها سليما طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد¹⁸².

3- صدور قرار بتأجيل البث في طلب الرخصة:

ويكون ذلك لمدة لا تزيد عن سنة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في طور التحضير، أي عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير¹⁸³.

180 - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 218.

181 - طبقا للمادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.

182 - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 20.

183 - طبقا للمادة 64 من القانون 90-29 والمادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19.

كما يدخل ضمن حالات التأجيل حالة استكمال ملف الطلب¹⁸⁴ والذي يوقف الأجل ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري من جديد من تاريخ استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة¹⁸⁵.

أما فيما يتعلق بسكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء بعد فوات المواعيد القانونية فإن المشرع الجزائري لم ينص على هذه الحالة وآثارها وإن كانت أحكام قانون التهيئة والتعمير 90-29 توحى بأنه يفسر على أنه قرار ضمني برفض منح الرخصة¹⁸⁶، لذا نطالبه بالتدخل ضمن التعديلات اللاحقة لقانون التهيئة والتعمير ومرسوم عقود التعمير والنص على أن حالة السكوت تعتبر قرارا ضمنيا بمنح الرخصة مثلما فعل المشرع الفرنسي لإرغام الإدارة على الرد على طلبات رخصة البناء¹⁸⁷، وأن يكون هذا الحكم عاما بالنسبة لكل الرخص والشهادات العمرانية.

بالنسبة لحالات السكوت أو الرفض أو تأجيل البث في طلب الرخصة ولأن ذلك يدخل ضمن دائرة القرارات السلبية فينبغي أن يكون القرار مسببا¹⁸⁸، وضمانة التسبيب تخدم كل الأطراف سواء المعني بالأمر أو الجهة الإدارية المصدرة للرخصة أو القضاء في حالة نشوء منازعة إدارية¹⁸⁹، كما ينبغي أن يفرغ القرار في قالب مكتوب يتضمن مجموعة من البيانات المطلوبة قانونا لذلك مع الإقرار لصاحب الطلب الحق في الاختيار¹⁹⁰ بين رفع تظلم إداري

184 - إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 162.

185 - طبقا للمادة 2/51 من المرسوم التنفيذي 15-19.

186 - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 62.

187 - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 21.

188 - طبقا للمادة 4/52 من المرسوم التنفيذي 15-19.

189 - بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 4.

190 - المرجع نفسه، ص 4.

سلمي أمام الجهة التي تعلق مصدر القرار أو رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة¹⁹¹ إذا رأى أن القرار قد أضر بمصلحته.

ويتم الطعن في قرار رفض أو تأجيل منح الرخصة أو في حالة سكوت الإدارة لدى الولاية التي تملك أجل 15 يوما للرد بقبول الطلب أو الرفض المبرر، كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا أمام الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد في المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما من إيداع الطلب، كما يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة¹⁹².

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة من خلال القسم 3 من الفصل الخامس من قانون التهيئة والتعمير 90-29 في المواد من 57 إلى 59 منه، كما تناول المرسوم التنفيذي 15-19 رخصة التجزئة من خلال القسم 1 من الفصل الثاني في المواد من 07 إلى 31 منه.

لأجل دراسة رخصة التجزئة ثاني رخصة إدارية يقتضي الأمر تحديد مفهومها (الفرع الأول)، والإجراءات الواجب إتباعها للحصول عليها بدءا بتقديم الطلب إلى غاية صدور القرار المتعلق بالرخصة (الفرع الثاني).

¹⁹¹ - يؤول الاختصاص بالنظر في منازعات رخصة البناء التي يصدرها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي للمحكمة الإدارية، بينما يختص مجلس الدولة بالنظر في إلغاء رخص البناء الصادرة عن وزير التعمير... للمزيد من التفصيل راجع: بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 5.

¹⁹² - طبقا للمادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

يتحدد مفهوم رخصة التجزئة من خلال تعريفها (أولاً) تحديد خصائصها (ثانياً) أهدافها (ثالثاً) ونطاق تطبيقها (رابعاً).

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

لقد وضع المشرع الجزائري من خلال القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 شروط الحصول على رخصة التجزئة والغرض منها دون أن يقوم بإعطاء تعريف شامل لهذه الرخصة، ولذا نرجع للتعريف الفقهي الواردة في هذا المجال ومن ذلك ما ورد عن الدكتور عزري الزين الذي يعرف رخصة التجزئة بأنها: "ذلك القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"¹⁹³.

ثانياً: خصائص رخصة التجزئة

من خلال التعريف السابق نستخلص خصائص رخصة التجزئة وهي كالتالي:

- 1- تعتبر رخصة التجزئة قرار إداري انفرادي صادر عن سلطة إدارية مختصة وضمن إجراءات معينة وبشكل محدد قانوناً تحت طائلة عدم مشروعية القرار¹⁹⁴.
- 2- رخصة التجزئة كذلك تشترك مع رخصة البناء في كونها قرار إداري سابق لعملية البناء¹⁹⁵ وفي ارتباطها بملكية الأرض، وفي منازعاتها التي تخضع للقضاء الإداري.
- 3- ترتبط رخصة التجزئة بوثيقة أخرى وهي شهادة قابلية الاستغلال التي تسلم لصاحب الرخصة لتمكينه من التصرف في البناية المشيدة.

ثالثاً: أهمية رخصة التجزئة

تتجلى أهمية هذه الرخصة خاصة في العناصر التالية:

¹⁹³ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 43.

¹⁹⁴ - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 167.

¹⁹⁵ - المرجع نفسه، ص 131.

- 1- ضمان عدم التعدي على ملكية الغير وحماية حقوقهم.
- 2- رخصة التجزئة هي وسيلة لإعلام الإدارة بالتغيرات التي تطرأ على الملكية العقارية، فعملية كراء وبيع أي قطعة أرضية موضوع التجزئة يخضع لضرورة الحصول على شهادة استغلال تسلمها الإدارة.
- 3- رخصة التجزئة هي أداة للرقابة على مدى مطابقة التجزئة مع أدوات التهيئة والتعمير وقواعدها، كما تعتبر من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها وتشكل عسبا رئيسيا في أدائها للخدمة العمومية¹⁹⁶.
- 4- بمقتضى رخصة التجزئة يتمكن صاحب الرخصة من الاستفادة من أعمال التوصيل بالمرافق والتجهيزات العمومية الجماعية كمياه الشرب وقنوات الصرف الصحي وأنابيب الكهرباء والغاز.

رابعاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

يتحدد النطاق المكاني والموضوعي لرخصة التجزئة حسب المادة 57 من القانون 29/90 والمادة 07 من المرسوم 19/15 فيما يلي:

- 1- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
- 2- تمنح الرخصة مهما كان موقع الملكية العقارية إذا كانت الغاية من تقسيم هذه الملكية هو تشييد بنايات عليها فقط¹⁹⁷.
- 3- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير.
- 4- لا تشترط رخصة التجزئة بالنسبة للعمليات المحمية بسرية الدفاع الوطني والأعمال الواردة على الهياكل القاعدية.

¹⁹⁶ - إقنولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 169-170.

¹⁹⁷ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 124.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تتمثل الإجراءات المطلوبة للحصول على رخصة التجزئة في تقديم طلب من ذوي الصفة مرفقا بالوثائق المطلوبة لذلك (أولا) وقد حدد القانون الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة (ثانيا)، حيث وبعد دراسة الطلب والتحقق فيه (ثالثا)، يتقرر منح الرخصة من عدمه بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون (رابعا).

أولا: تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة من ذوي الصفة

لا يقبل طلب الحصول على رخصة التجزئة إلا إذا قدمه مالك الملكية العقارية أو موكله فقط¹⁹⁸ والذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس (05) نسخ¹⁹⁹. ويتكون ملف الطلب من الوثائق التالية²⁰⁰:

- عقد الملكية أو الوكالة القانونية التي تثبت صفة طالب الرخصة²⁰¹.
- تصميم للموقع والتصاميم الترشيدية التي تمكن من تحديد حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالهيكل الأساسية وتحديد موقع مساحات الخدمات الخاصة وموقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني.
- مذكرة يدها مهندس معماري تبين طرق المعالجة المخصصة لنفايات الأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.
- مذكرة بيانية توضح قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل منها، مناصب العمل وعدد المساكن واحتياجات الهياكل الأساسية ودراسة جيوتقنية يدها مخبر معتمد.
- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشروع ومراحل وأجال إنجازه.

198 - طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19.

199 - طبقا للمادة 10 من نفس المرسوم.

200 - طبقا للمادة 09 من نفس المرسوم.

201 - عمليا يمكن أيضا للحائز والمستأجر والهيئة الإدارية تقديم طلب رخصة التجزئة رغم عدم وجود نص.

-دفتر الشروط يحدد الالتزامات والارتفاقات المفروضة على الأراضي المجزأة.

ثانيا: الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط لشغل الأراضي مصادق عليه، بينما يمنحها الوزير المكلف بال عمران في حالة المشاريع ذات الأهمية الوطنية، ويختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة في بقية المشاريع²⁰².

وذلك مع مراعاة الأحكام الواردة في المواد 65، 66 و 67 من القانون 90-29 والتي تمت الإشارة لها سابقا عند التطرق لدراسة الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء، حيث تسري على الرخصتين نفس الأحكام.

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار في غضون شهرين إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بالمنح، وفي غضون ثلاثة أشهر إذا اختص بالمنح الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، ويوقف هذا الأجل عندما يكون الملف موضوع استكمال للوثائق أو محل تحقيق عمومي²⁰³.

ثالثا: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة

إن عملية إجراء تحقيق في طلب رخصة التجزئة إجراء جوهري²⁰⁴ للتأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير، وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح المختصة. يكون التحقيق وفق نفس أشكال التحقيق في طلب رخصة البناء²⁰⁵.

202 - طبقا للفقرة الثالثة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19.

203 - طبقا للمادة 16 من نفس المرسوم.

204 - وقد يكون هذا التحقيق عموميا طبقا للمادة 4/12 من المرسوم التنفيذي 91-176 وهو ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير وبمس بالمصلحة العامة.

205 - طبقا للمواد من 11 إلى 2/15 من المرسوم التنفيذي 15-19.

رابعاً: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

تسلم رخصة التجزئة لطالبيها متى ما توافرت الشروط المطلوبة قانوناً في طلبه وإذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو لأداة التعمير التي تحل محله²⁰⁶، ويحدد قرار الرخصة الأحكام التي يتكفل بها صاحبها كتعليق لافتة تتضمن البيانات الضرورية²⁰⁷ والارتفاقات التي يتطلبها القانون التي تطبق على التجزئة (المساحات الخضراء، أو ميادين ترفيه أو لإنشاء محلات مهنية، المرافق...) وأجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة²⁰⁸ ووضع هذه الشروط ضرورية وتدخل ضمن الرقابة الممارسة على ضمان حسن إنجاز التجزئة.

يرسل القرار ونسخة من الملف لصاحب التجزئة ومصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ونسخة ثالثة تحفظ لدى السلطة المانحة للرخصة ونسخة رابعة توضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي مقر القطعة الأرضية، كما تشهر السلطة التي وافقت على التجزئة القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب خلال الشهر الذي يلي إبلاغه²⁰⁹.

يعتبر قرار التجزئة منقضاً إذا لم يشرع في الأشغال في أجل 3 سنوات من تبليغ قرار الرخصة أو إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة في الأجل المحدد للرخصة، إلا إذا كان هناك ترخيص بإنجاز الأشغال على مراحل²¹⁰.

كما فرض المشرع حماية للمصلحة العامة العمرانية على الإدارة المختصة رفض منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة

206 - طبقاً للفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19.

207 - طبقاً للمادة 29 من نفس المرسوم.

208 - طبقاً للفقرة الثانية من المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19، كما يلتزم صاحب الرخصة بما ورد في المادتين 19 و 20 من نفس المرسوم.

209 - طبقاً للفقرتين الثالثة والرابعة من نفس المرسوم.

210 - طبقاً للمادة 30 من نفس المرسوم.

لوثيقة التعمير التي تحل محلها، أي في حالة عدم موافقة الأرض المجزأة لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير²¹¹، ويعتبر الرفض هنا من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وإلا كان القرار معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون، ولا تملك الإدارة السلطة التقديرية في منح الرخصة إلا في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي ووثيقة التعمير التي تقوم مقامه.

يمكن أن يكون طلب الرخصة أيضا محل تأجيل من طرف الإدارة إذا كانت أداة التعمير في طور الإعداد على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة على الأكثر²¹²، كما يتوقف أجل البث في الطلب في حالة وجود منازعة أو اعتراض الغير عن طريق عريضة. يتم الطعن في قرار رخصة التجزئة وفق نفس أشكال الطعن في رخصة البناء²¹³.

الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة بشهادة قابلية الاستغلال

نص المرسوم التنفيذي 15-19 على شهادة قابلية الاستغلال في المواد من 23 إلى 28 منه وهي عبارة عن شهادة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة بناء على طلب من صاحب رخصة التجزئة تمنح له الحق في التصرف في القطعة الأرضية الناتجة عن التجزئة، كما تعتبر شهادة مطابقة مرتبطة برخصة التجزئة تؤشر على التنفيذ الأمثل للأشغال²¹⁴.

يودع صاحب الطلب الملف المتكون أساسا من: تصاميم الأشغال ومحضر استلام الأشغال²¹⁵ في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل²¹⁶، وتسلم له الشهادة خلال الشهر الموالي لإيداع الطلب²¹⁷.

211 - طبقا للفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19.

212 - طبقا للمادة 64 من القانون 90-29 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19.

213 - طبقا للمادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19.

214 - طبقا للمادة 23 من نفس المرسوم.

215 - طبقا للمادة 24 من نفس المرسوم.

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير البلدية فيما يتعلق بمدى مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة وفق نفس أشكال تحضير شهادة المطابقة²¹⁸، ويمكن لصاحب الطلب الطعن في قرار شهادة قابلية الاستغلال وفق نفس أشكال الطعن في قرار رخصة التجزئة²¹⁹.

المطلب الثالث: رخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم من خلال القسم 4 من الفصل الخامس من قانون التهيئة والتعمير 90-29 في المادة 60 منه، وأيضا من خلال الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي 15-19 في المواد من 70 إلى 85 منه.

إن دراسة رخصة الهدم تقتضي تحديد مفهومها (الفرع الأول)، والإجراءات الواجب إتباعها للحصول عليها بدءا بتقديم الطلب إلى غاية صدور القرار المتعلق بالرخصة (الفرع الثاني) مع بيان الأحكام المتعلقة بالبنائيات الآيلة للانهياء (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

يتحدد مفهوم رخصة الهدم من خلال تعريفها (أولا) تحديد خصائصها (ثانيا) أهدافها (ثالثا) ونطاق تطبيقها (رابعا).

أولا: تعريف رخصة الهدم

لقد اكتفى المشرع الجزائري مثل أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات منحها دون القيام بتعريفها، ولذلك نرجع لأهم تعريف فقهي وارد في هذا المجال وهو تعريف الدكتور عزري الزين الذي يشير إلى أن رخصة الهدم هي: "القرار الإداري الصادر من الجهة

216 - طبقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي 15-19.

217 - طبقا للمادة 28 من نفس المرسوم.

218 - طبقا للمادتين 26 و27 من نفس المرسوم.

219 - طبقا للمادة 31 من نفس المرسوم.

المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء سندا لبناية مجاورة واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف²²⁰.

تختلف عملية الهدم عن عملية الترميم كون الهدم يترتب عنه إزالة تامة للعقار المبني كلياً أو جزئياً، أما عملية الترميم التي لا تستدعي الحصول على رخصة للقيام بأشغالها فتكون دائماً على المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات فقط نتيجة خطأ في الإنشاء أو الاستعمال²²¹ فيكون الغرض من أشغال الترميم تدعيمها وتثبيت صلابتها²²².

ثانياً: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بالخصائص التالية:

1- تصدر رخصة الهدم كغيرها من الرخص والشهادات العمرانية في شكل قرار إداري صادر عن سلطة مختصة محددة قانوناً.

2- يتضمن قرار الهدم إزالة كل البنية بمحو أثر البناء القائم تماماً أو جزء منها متى كان هذا الجزء مؤثراً على مجموع البناء²²³، وذلك مهما كان سبب الهدم بأن أصبح غير معد للاستعمال أو أنه آيل للسقوط²²⁴.

3- تتميز رخصة البناء بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقاً قبل الشروع في عملية الهدم²²⁵، كما تتميز بالطابع الخاص لأنها تفرض على

220 - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 22.

221 - عمراوي فاطمة، مرجع سابق، ص 23.

222 - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 138.

223 - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 23.

224 - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 201.

225 - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 77.

مناطق معينة حددها المشرع على سبيل الحصر لا المثال²²⁶، وتتميز كذلك بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت كلية أو جزئية ومهما يكن استعمالها²²⁷.
4- تشترك رخصة الهدم مع كلا من شهادة التقسيم وشهادة المطابقة في كونها قرار لاحق لعملية البناء²²⁸.

ثالثا: أهمية رخصة الهدم

- 1- القضاء على البنايات الفوضوية المخالفة لقواعد التعمير وكذا البنايات الآيلة للسقوط التي تشكل خطرا على أصحابها وعلى البنايات المجاورة لها.
- 2- المحافظة على المناطق التاريخية المعمارية الثقافية والطبيعية والسياحية سواء كانت مناطق مصنفة أو في طريق التصنيف باعتبار أن البنايات الواقعة في هذه المناطق ملكا عاما لجميع المواطنين²²⁹.
- 3- حماية حقوق الجوار عن طريق حماية البنايات المجاورة للبناية المطلوب هدمها إذا كانت سندا لها.
- 4- تحقيق رقابة الإدارة على البنايات المبنية والنشاطات العمرانية وتجنب إلحاق الضرر بالغير عند القيام بعملية الهدم²³⁰.

رابعا: نطاق تطبيق رخصة الهدم

إن الأصل هو أن للمالك الحرية المطلقة في هدم عقاره المبني كليا أو جزئيا²³¹، إلا أنه استثناء يستلزم الحصول على رخصة الهدم إذا كان البناء واقع في مناطق مصنفة أو في طريق التصنيف على أنها مناطق ذات ميزة طبيعية أو ثقافية بارزة²³².

²²⁶ – ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, op. cit, p 24.

²²⁷ – للمزيد من التفصيل حول الطابع الذي تتميز به رخصة الهدم أنظر: إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص

200 وأبراش زهرة، مرجع سابق، ص ص 94-95.

²²⁸ – إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 183.

²²⁹ – مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 71.

²³⁰ – بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 115.

لقد كان المرسوم التنفيذي 91-176 يضيف لهذه الحالة حالة وجوب الحصول على رخصة الهدم إذا كان البناء سندا لبناية مجاورة، إلا أنه وبعد إلغائه بموجب المرسوم 15-19 فقد جعل الحالة الوحيدة²³³ التي تستلزم الحصول على رخصة البناء هي الحالة التي تكون فيها البناية محمية بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وهي البنائيات الموجودة في الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي²³⁴.

تكون رخصة الهدم غير واجبة في حالة العمليات المتعلقة بالهياكل التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وكذا الهياكل القاعدية الإستراتيجية.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

تتمثل الإجراءات المطلوبة للحصول على رخصة الهدم في تقديم طلب من ذوي الصفة مرفقا بالوثائق المطلوبة لذلك (أولا) وقد حدد القانون الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة (ثانيا)، حيث وبعد دراسة الطلب والتحقيق فيه (ثالثا)، يتقرر منح الرخصة من عدمه بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون (رابعا).

أولا: تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم من ذوي الصفة

نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15/19 على أنه: "ينبغي أن يقدم طلب رخصة الهدم من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة أو الحائز".

خلافا على كل من رخصتي البناء والتجزئة، فإن رخصة الهدم ممكن أن تكون بطلب من كل ذي صفة أو تفرض من الإدارة حفاظا على حقوق الغير في حالة البنائيات الآيلة

231 - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 202.

232 - لقد تم التطرق لهذه المناطق في إطار دراسة قواعد التعمير الخاصة ببعض المناطق.

233 - طبقا للمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19.

234 - طبقا للمادة 46 من القانون 90-29.

للانهيار فتصدر توصية بالهدم أو الترميم مع منع الإقامة بها، ويعد ذي صفة كل من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة أو الحائز²³⁵.

يودع طلب رخصة الهدم في ثلاث نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً²³⁶.

من أهم الوثائق التي يتكون منها ملف الطلب ما يلي²³⁷:

- وثائق إثبات الهوية.

- تصميم لموقع البناء ومخطط للكتلة يسمح بتحديد البناية الآيلة للهدم وموقعها.

- تعهد على القيام بعملية الهدم وفق المراحل والوسائل التي لا تمس استقرار المنطقة.

- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من مهندس مدني يشير إلى الطريقة المستعملة في الهدم والعتاد المستعمل.

- مخطط يبين الجزء الذي يتعين هدمه ومراحل الهدم وأجالها.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

ثانياً: الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم

جعل المشرع الجزائري الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي²³⁸ حيث لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره²³⁹ ويرد على طالب الرخصة في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملفه²⁴⁰.

235 - طبقاً للمادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19.

236 - طبقاً للمادة 73 من نفس المرسوم.

237 - طبقاً للمادة 72 من نفس المرسوم.

238 - طبقاً للمادة 78 من نفس المرسوم.

239 - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 25.

240 - طبقاً للمادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19.

ثالثاً: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة الهدم

يتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد للبلدية²⁴¹ بعد التحقيق في مدى مراعاة عملية الهدم لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير، كما يرتبط منح الترخيص بضرورة استشارة بعض المصالح المختصة والشخصيات العمومية التي تبدي رأيها في أجل 15 يوماً من استلامها للملف²⁴².

رابعاً: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

بعد التحقيق في ملف طلب رخصة الهدم على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار بشأنها إما بالموافقة على الطلب في حالة استيفائه للشروط المطلوبة قانوناً، أو بالرفض في الحالة المعاكسة، أو بالتأجيل لمدة سنة إذا كانت أداة التعمير في طور الإعداد. في حالة الرفض ينبغي على الإدارة أن تستند إلى أسباب موضوعية وإلا كانت مسؤولة عن إلحاق الضرر بالأشخاص والبنائات المجاورة²⁴³، ويصدر القرار بالموافقة وجوباً إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية، وكذا في حالة عدم تسجيل أية اعتراضات من المواطنين، حيث وفي نفس السياق نص المرسوم التنفيذي 15-19 بأنه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بمنح الرخصة القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة إعداد الرخصة²⁴⁴ ويمكن للمواطنين الاعتراض على مشروع الهدم خلال هذه المدة على أن يكون الاعتراض مكتوباً ومبرراً²⁴⁵، فإذا لم يرفق صاحب الاعتراض عريضته بوثائق شرعية لا يقبل اعتراضه²⁴⁶.

241 - طبقاً للمادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19.

242 - طبقاً للمادة 77 من نفس المرسوم.

243 - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 73.

244 - طبقاً للمادة 80 من المرسوم التنفيذي 15-19.

245 - طبقاً للمادة 81 من نفس المرسوم.

246 - أبرياش زهرة، مرجع سابق، ص 96.

أما فيما يتعلق بحالتي الرفض والتأجيل فيجب أن يكون القرار معللاً²⁴⁷ وإلا كان القرار مشوباً بعيب القصور في التسبيب، حيث يمثل التسبيب قيوداً على الإدارة وضمانة لصاحب البناية ليتعرف على أسباب الرفض ليطلع في القرار²⁴⁸، أما في حالة سكوت الإدارة أو عدم رضا صاحب الطلب بالرد فيمكن له التقدم بعريضة لدى الإدارة عن طريق طعن سلمي أمام الولاية ثم الوزارة يطلب منها الرد على طلبه، وإذا لم يبلغ بأي رد في الأجل المحدد لذلك فيمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة²⁴⁹.

لقد كان المرسوم التنفيذي 91-176 بموجب المادة 76 منه يشترط على طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإجراءات التجارية عدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوماً من تسليم الرخصة، وهو ما لم ينص عليه المرسوم التنفيذي 15-19، الذي ألزم فقط بتعليق لافتة في ورشة الهدم تتضمن البيانات المطلوبة قانوناً²⁵⁰.

تتقضي رخصة الهدم وفق الحالات التالية²⁵¹:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنة الموالية للبدء فيها.
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

²⁴⁷ - طبقاً للمادة 2/79 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁴⁸ - بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 12.

²⁴⁹ - طبقاً للمادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁵⁰ - طبقاً للمادتين 83 و84 من نفس المرسوم.

²⁵¹ - طبقاً للمادة 85 من نفس المرسوم.

الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة بالبنائيات الآيلة للإنهيار

لقد أدرج المرسوم التنفيذي 15-19 ضمن المواد 86 إلى 89 منه الأحكام الخاصة بالبنائيات الآيلة للسقوط مباشرة بعد التطرق للأحكام المتعلقة برخصة الهدم، وذلك على اعتبار أن هذا النوع من البنائيات تتعرض للهدم إذا كانت تحقق خطرا وشيك الوقوع.

وطبقا لما ورد في أحكام المادة 86 من نفس المرسوم فإنه وتطبيقا لأحكام المادة 89 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية²⁵² فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يوصي من تلقاء نفسه أو بناء على إخطار من أحد المواطنين بهدم الجدران أو المباني أو البنائيات الآيلة للإنهيار أو عند الاقتضاء ترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف -إلا إذا تعلق الأمر بالمباني الخاضعة لأحكام تشريعية خاصة في مجال حماية الآثار والأماكن التاريخية-، كما يمكن له القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلاية كل الجدران أو المبنى أو البناء.

لقد حددت المواد 87، 88، 89 من المرسوم 15/19 التدابير التي يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذها في مواجهة صاحب ملكية هذه البنائيات والتي تمر بالمراحل التالية:

- 1- بداية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار بترميم الجدران أو المبنى أو البناية الآيلة للإنهيار أو هدمها، ثم يبلغ هذا القرار لصاحب الملكية ويحدد له أجل للقيام بهذه الأشغال.

- 2- في حالة منازعة صاحب الملكية للقرار فيما يتعلق بدرجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك.

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

²⁵² - قانون رقم 10-11 مؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 صادر في 13 جويلية 2011.

- 4- يرسل القرار وتقرير الخبير فوراً إلى الجهة القضائية المختصة التي تتخذ قرارها في غضون الثمانية أيام الموالية لإيداع الطلب لدى كتابة الضبط.
- 5- يبلغ القرار القضائي إدارياً إلى صاحب الملكية، وإذا تضمن هذا القرار ما يدل على خطورة المبنى يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بمنع الإقامة بالمبنى بعد موافقة الوالي عليه.
- 6- في حالة الخطر وشيك الحدوث يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الأربع والعشرين ساعة التالية لذلك مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.
- 7- إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر الوشيك يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن لا سيما قصد إخلاء المبنى، كما يصدر قراره بمنع الإقامة به.
- 8- إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية الإجراءات الأمنية الضرورية.
- 9- في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للتدابير المذكورة تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال ثم تحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات الواردة بقانون العقوبات.
- 10- إذا تنازل صاحب الملكية للبلدية عن المبنى الآيل للانهايار يعفى من تنفيذ هذه الأشغال.

المبحث الثاني: الشهادات العمرانية

تعتبر الشهادات العمرانية أدوات رقابة في مجال التعمير مثلها مثل الرخص العمرانية، حيث تصدر في شكل قرارات فردية تتضمن مجموعة من الحقوق والالتزامات، كما أنها شهادات إلزامية يلتزم الشخص بتقديم طلب بشأنها يتوفر على كل الوثائق المطلوبة أمام الجهة

المحددة قانونا تحت طائلة رفض الطلب، وبغض النظر عن شهادة التعمير التي تعد شهادة اختيارية (المطلب الأول)، فإن هذا الحكم يسري على كل من شهادة التقسيم (المطلب الثاني) وشهادة المطابقة التي يلتزم صاحب رخصة البناء وبعد انتهائه من الأشغال بطلبها وإلا يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بتحقيق المطابقة تلقائيا (المطلب الثالث).

المطلب الأول: شهادة التعمير

نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير من القسم 1 من الفصل الخامس من القانون 90-29 من خلال المادة 51 منه، وفصل أحكامها عن طريق الفصل 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المواد من 2 إلى 6 منه.

لأجل دراسة شهادة التعمير يقتضي الأمر تحديد مفهومها (الفرع الأول)، والإجراءات الواجب اتباعها للحصول عليها بدءا بتقديم الطلب إلى غاية صدور القرار المتعلق بالرخصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

يتحدد مفهوم شهادة التعمير من خلال تعريفها (أولا) تحديد خصائصها (ثانيا) أهدافها (ثالثا) ونطاق تطبيقها (رابعا).

أولا: تعريف شهادة التعمير

عرّفها المشرع الجزائري ضمن الفقرة الأولى من المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15/19 بأنها "الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".

ثانيا: خصائص شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير حسب التعريف المذكور بالخصائص التالية:

1-شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء²⁵³.

²⁵³ - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 134.

2- هي إجراء إداري اختياري لأنها تسلم بناء على طلب الشخص ولم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول عليها لذا لم يرتب أي جزاء على عدم الحصول عليها²⁵⁴.

3- بما أن شهادة التعمير هي مجرد وثيقة توضيحية فإنها لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط²⁵⁵.

4- تشترك شهادة التعمير مع كلا من رخصة البناء ورخصة التجزئة في كونها من الوسائل السابقة لعملية البناء²⁵⁶.

4- تعتبر شهادة التعمير كغيرها من وسائل التهيئة والتعمير قرار إداري يخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري، كما تخضع في منازعاتها للقضاء الإداري²⁵⁷.

ثالثاً: أهمية شهادة التعمير

تتمثل أهمية شهادة التعمير أساساً فيما يلي:

- 1- إعلام صاحب الطلب بحقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض.
- 2- إعلام المعني بالشهادة والغير بالوضعية القانونية والإدارية للقطعة الأرضية المعنية، فبالرغم من الطابع الجوازي لهذه الشهادة إلا أن الواقع العملي يثبت طلبها المتكرر لأهميتها²⁵⁸.
- 3- تسهيل عملية طلب رخصة البناء لصاحب شهادة التعمير خلال مدة صلاحيتها²⁵⁹.
- 4- تمكين الإدارة من القيام بعملية المراقبة من خلال التعرف على أصحاب الأملاك العقارية ونواياهم في استغلالها.

254 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 64.

255 - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 223.

256 - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 131.

257 - المرجع نفسه، ص 134.

258 - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 124.

259 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 64.

رابعاً: نطاق تطبيق شهادة التعمير

لم يحدد قانون التهيئة والتعمير 29/90 ولا المرسوم التنفيذي 19/15 نوعاً معيناً من الأراضي الخاضعة لهذه الشهادة ولا المناطق التي تطبق عليها، وبالتالي نستنتج أن هذه الشهادة تطبق على كامل التراب الوطني، وبالتالي على أي أرض مهما كان موقعها، كما لم يحدد القانون فئة معينة من الأشخاص المعنيين بهذه الشهادة وبالتالي يحق لكل شخص سواء طبيعي أو معنوي خاص أو عام أي كل ذي مصلحة أن يطلب شهادة التعمير للأرض التي تخصه.

ويسري على شهادة التعمير نفس الاستثناءات الواردة على الرخص العمرانية حيث لا تعني هذه الشهادة الهياكل التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وكذا الهياكل القاعدية الإستراتيجية.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

تتمثل الإجراءات المطلوبة للحصول على شهادة التعمير في تقديم طلب من ذوي المصلحة مرفقاً بالوثائق المطلوبة لذلك (أولاً) وقد حدد القانون الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة (ثانياً)، حيث وبعد دراسة الطلب والتحقيق فيه (ثالثاً)، يتقرر منح الرخصة من عدمه بناءً على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون (رابعاً).

أولاً: تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير من ذوي المصلحة

يحق لكل ذي مصلحة تقديم طلب خطي أمام الإدارة المختصة للحصول على شهادة التعمير، حيث يقدم الطلب من المالك أو موكله أو أي شخص معني في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً²⁶⁰ يتضمن إسم مالك الأرض، تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية وتصميم آخر يوضح حدود القطعة الأرضية²⁶¹.

²⁶⁰ - طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁶¹ - طبقاً للفقرة الأولى من المادة 3 من نفس المرسوم.

ثانيا: الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير

يختص بتسليم شهادة التعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي²⁶² وذلك في أجل 15 يوما من إيداع الطلب²⁶³.

ثالثا: التحقيق في الطلب المتعلق بشهادة التعمير

يدرس طلب شهادة التعمير على مستوى مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها، كما يمكن الاستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية²⁶⁴.

رابعا: إصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير

عند الموافقة على طلب شهادة التعمير صدر القرار المتعلق بها متضمنا مجموعة من البيانات تتعلق خاصة بمواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، المعلومات الخاصة بالأرض والارتفاعات المدخلة عليها، شبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة، وكذا الأخطار الطبيعية والتكنولوجية التي يمكن أن تمس الموقع المعني²⁶⁵. ترتبط مدة صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، وفي حالة عدم وجوده بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتعتبر المعلومات الواردة بشهادة التعمير غير قابلة للمراجعة إذا تم إيداع طلب رخصة البناء خلال هذه المدة²⁶⁶، حيث أن طلب رخصة البناء واستخراجها سهل لأن الأرض التي سيقام عليها البناء قد تمت دراستها بشهادة التعمير.

262 - طبقا للفقرة السادسة من المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19.

263 - طبقا للفقرة الأولى من المادة 4 من نفس المرسوم.

264 - طبقا للفقرتين الرابعة والخامسة من المادة 3 من نفس المرسوم.

265 - طبقا للفقرة الثانية من المادة 4 من نفس المرسوم.

266 - طبقا للمادة 5 من نفس المرسوم.

كما يمكن لطالب شهادة التعمير غير المقتنع برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها عن طلبه أن يرفع طعنا سلميا إضافة لحقه في رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لنفس الإجراءات التي يخضع لها الطعن في الرخص والشهادات العمرانية²⁶⁷، ونحن هنا نتساءل عن الغرض من منح حق الطعن بالرغم من أن شهادة التعمير هي شهادة اختيارية.

الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة ببطاقة المعلومات

لقد ميز المرسوم التنفيذي 15-19 بين شهادة التعمير وبطاقة المعلومات التي تحدد حقوق البناء بالقطعة الأرضية والتي يمكن أن يطلبها كل شخص معني لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولكن لا يمكن لهذه البطاقة أن تحل محل شهادة التعمير²⁶⁸.

ويعتبر ذلك من الأحكام التنظيمية الجديدة التي جاء بها المرسوم التنفيذي 15/19 بعد إلغائه للمرسوم 91/176، حيث لم يعرف المرسوم القديم هذا التمييز وكان يعتبر شهادة التعمير هي نفسها بطاقة المعلومات، وبدورنا لا نجد أي ضرورة من هذا التمييز مادام أن كلا الوثيقتين هي وثيقة معلومات اختيارية يطلبها الشخص المعني لتحديد حقوق البناء بالقطعة الأرضية المعنية فهما قراران إداريان يهدفان إلى إعلام صاحب الطلب عن مدى قابلية الأرض للبناء من عدمها وكذا تحديد الارتفاقات القانونية التي يمكن أن تخضع لها هذه الأرض، كما تحددان موقع العقار بالنسبة لمخططات التعمير شغل الأراضي بالإضافة للأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني تسهيلا للحصول على رخصة البناء.

يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات المتعلقة بشهادات التعمير ما عدا هوية المالك²⁶⁹.

²⁶⁷ - طبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁶⁸ - طبقا للفقرة الثانية من المادة 2 من نفس المرسوم.

²⁶⁹ - طبقا للفقرة الثانية من المادة 3 من نفس المرسوم.

تسري على الجهة المختصة بتسليم بطاقة المعلومات وأجلها نفس الأحكام المتعلقة بشهادة التعمير حيث يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي²⁷⁰ وذلك في أجل 15 يوما من إيداع الطلب²⁷¹.

إن الاختلاف الجوهرى بين شهادة التعمير وبطاقة المعلومات يتعلق بمدى الصلاحية، حيث تحدد مدة صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر فقط²⁷²، يضاف لذلك عدم إمكانية الطعن في قرار رفض منحها أو سكوت الإدارة عن الرد.

المطلب الثاني: شهادة التقسيم

تناول المشرع الجزائري شهادة التقسيم في المادة 59 من القانون 90-29، كما تناولها المرسوم التنفيذي 15-19 في المواد من 33 إلى 40 منه.

سندرس شهادة التقسيم من خلال تحديد مفهومها (الفرع الأول)، والإجراءات الواجب اتباعها للحصول عليها بدءا بتقديم الطلب إلى غاية صدور القرار المتعلق بالرخصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

يتحدد مفهوم شهادة التقسيم من خلال تعريفها (أولا) تحديد خصائصها (ثانيا) أهدافها (ثالثا) ونطاق تطبيقها (رابعا).

أولا: تعريف شهادة التقسيم

لقد عرفت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 شهادة التقسيم بأنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

لقد أدرج المشرع الجزائري شهادة التقسيم ضمن القسم 3 من الفصل 5 من القانون 90/29 الوارد نفسه إطار دراسته لأحكام رخصة التجزئة وهذا دليل على أن المشرع الجزائري لا يميز

²⁷⁰ - طبقا للفقرة السادسة من المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁷¹ - طبقا للفقرة الأولى من المادة 4 من نفس المرسوم.

²⁷² - طبقا للفقرة الثانية من المادة 5 من نفس المرسوم.

بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، رغم أوجه التمييز الواضحة بينهما والمتمثلة في أن شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية أي العقارات المبنية دون قطع الأراضي²⁷³، بينما رخصة التجزئة تخص الملكية العقارية غير المبنية (الشاغرة) وبالتالي فإن رخصة التجزئة سابقة للحصول على شهادة التقسيم، كما أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأنها لا تغير حقوق البناء فالعقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء بناء على وثائق رسمية (رخصة البناء)²⁷⁴.

ثانيا: خصائص شهادة التقسيم

يمكن تمييز شهادة التقسيم بالخصائص التالية:

- 1- شهادة التقسيم كغيرها من وسائل التهيئة والتعمير قرار إداري إفرادي صادر عن سلطة مختصة يخضع لأحكام القانون الإداري وتخضع منازعاته للقضاء الإداري.
- 2- هي وسيلة لاحقة لعملية البناء²⁷⁵ لأنها ترد على العقارات الشاغرة لا المبنية.
- 3- شهادة التقسيم لا تغير حقوق البناء التي تمنحها رخصة البناء لأن العقار أساسا مبني²⁷⁶، وعلى هذا الأساس تعد إجراء شكليا لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك²⁷⁷.

ثالثا: أهمية شهادة التقسيم

- 1- إن شهادة التقسيم هي الدليل على أن التعليمات المفروضة في رخصة البناء ورخصة التجزئة قد تم إنجازها كاملة حسب المقاييس المطلوبة.
- 2- شهادة التقسيم وسيلة للحفاظ على حقوق الأفراد وممتلكاتهم العقارية المبنية.

²⁷³ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 68.

²⁷⁴ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 155.

²⁷⁵ - إقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 183.

²⁷⁶ - المرجع نفسه، ص 210.

²⁷⁷ - أبرياش زهرة، مرجع سابق، ص 69.

3- هذه الشهادة أداة رقابة مهمة في يد الإدارة للتأكد من مدى احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير.

4- هي وسيلة لتنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وبالتالي الانتفاع بها بكل الطرق القانونية.

رابعاً: نطاق تطبيق شهادة التقسيم

إن ما يستتج من نص مادة 59 من القانون 29/90 أن شهادة التقسيم تطبق على كامل التراب الوطني، سواء قام بطلبها شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، مع بقاء الاستثناء الوارد على كل الرخص والشهادات قائماً بالنسبة لشهادة التقسيم أيضاً.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

تتمثل الإجراءات المطلوبة للحصول على شهادة التقسيم في تقديم طلب من ذوي الصفة مرفقاً بالوثائق المطلوبة لذلك (أولاً) وقد حدد القانون الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة (ثانياً)، حيث وبعد دراسة الطلب والتحقق فيه (ثالثاً)، يتقرر منح الرخصة من عدمه بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون (رابعاً).

أولاً: تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم من ذوي الصفة

يودع طلب شهادة التقسيم من المالك أو موكله²⁷⁸ في 5 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل مؤرخ ومفصل بنوع الوثائق²⁷⁹ ويرفق هذا الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير يتضمن مجموعة من الوثائق أهمها²⁸⁰:
1- عقد الملكية أو الوكالة القانونية.

²⁷⁸ - بالرغم من عدم النص على حق الحائز والمؤسسة الحاصلة على عقد التخصيص أو الامتياز في الحصول على شهادة التقسيم، لكن عملياً يظهر أن لهؤلاء الأشخاص يملكون الصفة في تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم...

للتفصيل أكثر أنظر: ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, op. cit, p 188

²⁷⁹ - طبقاً للمادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁸⁰ - طبقاً للمادة 35 من نفس المرسوم.

- 2- تصميم للموقع والتصاميم الترشيدية التي تبين حدود الأرض ومساحتها.
- 3- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
- 4- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية وخصائصها التقنية الرئيسية.
- 5- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية وتخصيصها بعد التقسيم.

ثانيا: الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم

إن نفس الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء تختص بتسليم شهادة التقسيم²⁸¹ من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي والوزير المكلف بالتعمير، ويكون أمام هذه الجهات أجل شهر للرد على طلب شهادة التقسيم²⁸².

ثالثا: التحقيق في الطلب المتعلق بشهادة التقسيم

ينحصر هذا التحقيق حول مدى مطابقة عملية تقسيم العقار المبنى محل الطلب مع أدوات وقواعد التهيئة والتعمير، ويتم تحضير هذه الشهادة لدى الشباك الوحيد للبلدية أو الشباك الوحيد للولاية حسب صفة الجهة المانحة بنفس أشكال تحضير رخصة البناء²⁸³.

إن طلب شهادة التقسيم هو إجباري لكل شخص يريد التصرف في أي جزء من ملكيته المبنية ويكون إيداع هذه الشهادة أمام الموثق لمنح المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بالتالي الحق في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية.

رابعا: إصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم

يصدر القرار المتعلق بشهادة التقسيم وفق نفس الحالات الخاصة برخصة التجزئة ورخصة البناء، حيث يصدر القرار إما بمنح شهادة التقسيم أو رفضها أو بتأجيل الرد في الطلب وعندما يصدر القرار بالموافقة على طلب شهادة التقسيم فإنه يبلغ لنفس الجهات المبنية في

²⁸¹ - طبقا للمادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁸² - طبقا للمادة 38 من نفس المرسوم.

²⁸³ - طبقا للمادة 37 من نفس المرسوم.

رخصتي البناء والتجزئة، وإن كان من شأن شهادة التقسيم المساس بأدوات وقواعد التهيئة والتعمير كالمساس بالسلامة والأمن العموميين فإنه يتم رفض طلب شهادة التقسيم، كما يمكن إصدار قرار بتأجيل منح شهادة التقسيم إذا كانت أداة التعمير في طور الإعداد وذلك في أجل سنة واحدة أو حالة اعتراض الغير أو إجراء تحقيق عمومي. تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها²⁸⁴، أما بالنسبة للطعن فتسري عليه نفس الأوضاع المتعلقة بالطعن في الرخص والشهادات الأخرى²⁸⁵.

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

نص قانون التهيئة والتعمير 90-29 على شهادة المطابقة من خلال القسم 1 من الفصل 7 منه ضمن المادة 75 وكذا المادة 56 في إطار دراسة رخصة البناء التطرق، كما تناول المرسوم 15-19 شهادة المطابقة من خلال القسم 2 من الفصل 3 منه في المواد من 63 إلى 69، وبالنظر لأهمية هذه الشهادة فقد فصل فيها القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها²⁸⁶.

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

يتحدد مفهوم شهادة المطابقة من خلال تعريفها (أولا) بيان خصائصها (ثانيا) أهدافها (ثالثا) ونطاق تطبيقها (رابعا).

أولا: تعريف شهادة المطابقة

طبقا للمادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 والمادة 56 من القانون 90-29 فإنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

²⁸⁴ - طبقا للمادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁸⁵ - طبقا للمادة 40 من نفس المرسوم.

²⁸⁶ - قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 صادر في 03 أوت 2008.

وقد نصت المادة الثانية من القانون 08-15 بأنه يقصد بتحقيق المطابقة "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها: "ذلك القرار الإداري الذي يسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص بعد انتهائه من أشغال البناء لإثبات إنجازها طبقاً لأحكام رخصة البناء"، وبالتالي فإن شهادة المطابقة هي إلزامية وملزمة لرخصة البناء حيث يمنع شغل أو استغلال أي بناية دون الحصول عليها²⁸⁷، لأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين بالنسبة للبناءات غير المعدة للسكن...²⁸⁸

ثانياً: خصائص شهادة المطابقة

من خلال التعاريف السابقة يظهر أن شهادة المطابقة تتميز بما يلي:

- 1- تشترك هذه الشهادة مع غيرها من وسائل التهيئة والتعمير في كونها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة ضمن أحكام القانون الإداري ويخضع في منازعاته للقضاء الإداري.
- 2- تشترك شهادة المطابقة مع شهادة التقسيم ورخصة الهدم في كونها من الوسائل اللاحقة لعملية البناء²⁸⁹.

- 3- تختلف شهادة المطابقة عن الرخص والشهادات العمرانية الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير²⁹⁰.

ثالثاً: أهمية شهادة المطابقة

- 1- تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور.

²⁸⁷ - طبقاً للمادة 10 من القانون 08-15.

²⁸⁸ - طبقاً للمادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁸⁹ - إقلاولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 183.

²⁹⁰ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 230.

2- إن شهادة المطابقة تساهم في الحد من البناءات الفوضوية سواء كانت هذه البناءات والأشغال تامة أو غير متممة.

3- معرفة المسؤولين عن حدوث كوارث بسبب عدم تطابق الإنجاز مع رخصة البناء ومع المخططات الهندسية وتوقيع جزاءات عليهم.

4- تساهم شهادة المطابقة في إنشاء مجتمع حضري وترقية البناءات وإعطاء مظهر جمالي ولائق.

5- تعد شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية على البناء، حيث تتم عملية الرقابة بعد إنجاز مشاريع البناء لمعرفة مدى احترام أدوات وقواعد التهيئة والتعمير.

رابعاً: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

تطبق شهادة المطابقة على كافة التراب الوطني ويلتزم بطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص قد حصل مسبقاً على رخصة البناء وأتم أعمال البناء كأصل عام، وترد نفس الاستثناءات المتعلقة بالرخص والشهادات الأخرى على شهادة المطابقة فيما يتعلق بالأعمال المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل الإستراتيجية.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

تحدد هذه الإجراءات ببيان كيفية التصريح بنهاية الأشغال (أولاً)، وتحديد الجهة المانحة لشهادة المطابقة (ثانياً)، حيث وبعد التحقيق في إجراء المطابقة (ثالثاً)، يصدر القرار المتعلق بشهادة المطابقة (رابعاً).

أولاً: التصريح بنهاية الأشغال

يلتزم المستفيد من رخصة البناء بطلب شهادة المطابقة عن طريق إيداع تصريح يعد في نسختين يشهد فيه على انتهاء الأشغال خلال مهلة 30 يوماً من الانتهاء، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناء وذلك مقابل الحصول على وصل مؤرخ.

يتكون التصريح من إشعار بنهاية الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني الفردي ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور²⁹¹.
عندما لا يقوم صاحب البناية بالتصريح بانتهاء الأشغال تجرى عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأجال المحددة في رخصة البناء²⁹².

ثانيا: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

لقد نص قانون التهيئة والتعمير على أن الجهة المانحة لرخصة البناء هي التي تتمتع باختصاص منح شهادة المطابقة²⁹³ وقد حددتها في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي مع استبعاد الوزير المكلف بالعمران بمنح هذه الشهادة، لكن المرسوم التنفيذي 19-15 الساري المفعول حاليا نص على أنه تسلم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا²⁹⁴ سواء تعلق الأمر برخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من الوالي أو من الوزير المكلف بالعمران²⁹⁵.

فإن كان هذا المرسوم يقصد فقط مجرد تسليم الشهادة وأن القرار يصدر من الجهة التي خول لها القانون هذا الحق، فإنه لا يعاب على هذا المرسوم سوى عدم تحديد الجهة المانحة، أما إذا كان يقصد بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الوحيد المخول بإصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة، فإن هذا المرسوم يعتبر مخالفا للقانون، ويكون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتالي متعديا -في الحالات التي لا يختص فيها بمنح رخصة البناء- على اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران اللذان يختصان بمنح رخصة البناء في حالات

291 - طبقا للفقرة الأولى من المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19-15.

292 - طبقا للفقرة الثالثة من المادة 66 من نفس المرسوم.

293 - طبقا للمادة 75 من القانون 29-90.

294 - وهو نفس ما أقره المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى.

295 - طبقا للمادة 64 من المرسوم التنفيذي 19-15.

معينة، وبالتالي هذه الجهات وحدها من تملك منح شهادة المطابقة أو رفضها طبقاً لمبدأ "من يملك المنح يملك المنع".

ثالثاً: التحقيق في إجراء المطابقة

يتضمن التحقيق في إجراء المطابقة مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فيما يتعلق بإقامة البناية، مقاسها، استعمالها وواجهاتها، ويتم التحقيق من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً²⁹⁶ تسمى لجنة الدائرة وتظم الجهات التالية:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات غير سكنية (صناعية، تجارية، أو لاستقبال الجمهور) والبنائات السكنية التي قد تطرح تبعات خاصة لاسيما محاربة الحرائق.
- ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل 15 يوماً من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويتم إخطار المستفيد عن طريق إشعار بالمرور قبل 8 أيام على الأقل بتاريخ إجراء التحقيق.

بعد انتهاء اللجنة من عملها تحرر محضر جرد يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة ويذكر فيه جميع الملاحظات ورأي اللجنة بالمطابقة من عدمها ويتم إيداع المحضر لدى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والتي تقوم بإرساله مرفقاً باقتراحها خلال 8 أيام للسلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة²⁹⁷.

²⁹⁶ - طبقاً للفقرة الرابعة من المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁹⁷ - طبقاً للمادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19.

رابعاً: إصدار القرار المتعلق بالمطابقة

على إثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء فإنه يمكن إدراج الأوضاع التالية²⁹⁸:
تسلم شهادة المطابقة إذا بين محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها لمواصفات وأحكام رخصة البناء.

أما إذا حدث العكس فيؤجل أمر تسليمها وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال الأشغال واستدراك حالات عدم المطابقة مع تذكيره بعقوبات عدم المطابقة ومنحه أجلا لا يتجاوز 3 أشهر للقيام بإجراءات المطابقة، فإن حصلت المطابقة بعد هذه المدة سلمت له الشهادة وإلا ترفض السلطة المختصة منح الشهادة وتشرع في الملاحظات القضائية²⁹⁹.

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

ما يمكن ملاحظته هو أن المرسوم التنفيذي 15-19 لم يحدد أجلا للرد على طلب شهادة المطابقة، وذلك بالنظر إلى تشعب الحالات وإجراءات التحقيق المتعلقة بقرار المطابقة كما سبق بيانه، خاصة إذا كنا أمام حالة تأجيل، كما أنه سكت على حالة عدم الرد على صاحب طلب شهادة المطابقة عكس المرسوم التنفيذي 91-176 الذي نص على أن السكوت عن الرد خلال 3 أشهر من إيداع طلبه يمنح له الحق في الطعن³⁰⁰، في حين أقر المرسوم التنفيذي 15-19 بحق الطعن سلمياً أو أمام الجهة القضائية المختصة وفق نفس أشكال الطعن في رخصة البناء³⁰¹ دون الإشارة لهذه الآجال.

²⁹⁸ - طبقاً للمادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁹⁹ - كما يتم تطبيق الإجراءات الواردة في المادتين 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من القانون 90-29 والتي سنتطرق لها لاحقاً عند بيان مخالفات رخصة البناء وشهادة المطابقة وعقوباتها.

³⁰⁰ - طبقاً للمادة 60 من المرسوم التنفيذي 91-176.

³⁰¹ - طبقاً للمادة 69 من نفس المرسوم.

الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة بتسوية البناء وإتمام إنجازها

إضافة للحالة العادية المتعلقة بمطابقة الأشغال الواردة برخصة البناء بعد إتمامها التي فصلنا فيها من خلال أحكام القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19، فقد صدر القانون 08-15 ليحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ضمانا لتسوية وضعية البناء الموجودة قبل صدور هذا القانون³⁰² الذي يعتبر قانونا مؤقتا حددت مدة صلاحيته بخمس سنوات³⁰³.

لقد حددت المادة 15 من القانون 08-15 أشكال البناء التي يمكن لأصحابها الحصول على شهادة المطابقة بعد تسوية وضعيتها ضمن ما ورد في أحكام المواد من 19 إلى 22 كما يلي:

- 1- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: تمنح لصاحب البناء رخصة إتمام الإنجاز³⁰⁴.
- 2- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة: تمنح له شهادة المطابقة بعد تحقيق المطابقة³⁰⁵.
- 3- البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: تمنح له رخصة بناء على سبيل التسوية³⁰⁶.
- 4- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: تمنح له رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية³⁰⁷.

302 - حددت أهداف هذا القانون ضمن مادته الأولى.

303 - طبقا للمادة 94 من القانون 08-15.

304 - طبقا للمادة 19 من القانون 08-15. وللمزيد من التفصيل حول مضمون هذه الرخصة وإجراءات طلبها وكيفية استئناف إتمام أشغال الإنجاز أنظر: أبرياش زهرة، مرجع سابق، ص ص 88-93.

305 - طبقا للمادة 20 من القانون 08-15.

306 - طبقا للمادة 21 من نفس القانون.

307 - طبقا للمادة 22 من نفس القانون.

وقد تضمن القسم الثاني من الفصل الثاني من القانون 08-15 الإجراءات التي ينبغي على صاحب البناية اتباعها لتحقيق المطابقة، وهي إجراءات كثيرة ومعقدة مقارنة بتلك المذكورة في قانون التهيئة والتعمير 90-29 ومرسوم عقود التعمير 15-19، لذا وبعد أكثر من 08 سنوات من صدور القانون 08-15 فإنه لم يحقق الغرض المطلوب.

كما صدر تطبيقاً لأحكام القانون 08-15 كل من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات³⁰⁸ والرسوم التنفيذية رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما³⁰⁹.

كما نص القانون 08-15 على الحالات التي لا تسلم فيها شهادة المطابقة، حيث لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنايات التالية³¹⁰:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية.
- البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

- البنايات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها. يجب أن تكون هذه البنايات بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم، وتقع مصاريف الهدم على عاتق المخالف³¹¹.

³⁰⁸ - مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، ج ر عدد 27 صادر في 06 ماي 2009.

³⁰⁹ - مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، ج ر عدد 27 صادر في 06 ماي 2009.

³¹⁰ - طبقاً للمادة 16 من القانون 08-15.

الفصل الرابع:

تحديد الأشخاص المتدخلون في مجال التعمير والرقابة المعمارية

لقد أوكل المشرع تنظيم مجال العمران لعدة هيئات مركزية ولا مركزية وعدة أشخاص عموميين وخواص بالنظر لتوسع مجالات هذا الأخير التي تستلزم تدخل عدة جهات لتنفيذ سياسة التهيئة والتعمير (المبحث الأول)، كما قام بضبط مجال الرقابة المعمارية والتي تلزم الإدارة بإجرائها عن طريق أعوانها المؤهلين قانونا، وفي حالة اكتشاف أي مخالفة لعقود التعمير وجب تحرير محضر بذلك ومعاقبة المخالف الذي لا يمكنه التمسك بحالة الضرورة³¹² أو بتعسف الإدارة في منح الترخيص أو الشهادة أو مخالفتها للقانون عند رفض طلبه مادام القانون قد منح له الحق في التظلم ضد القرار الصادر³¹³ (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الأشخاص المتدخلون في مجال التعمير

هناك عدة أشخاص ينشطون في مجال التعمير ويتدخلون في مراحل مختلفة، واهتمام الدولة بهذا المجال هو الذي استلزم منها وضع إطار قانوني ملائم ينظم المجال الخارجي وإحداث هيئات ومؤسسات لتنفيذ هذا النظام القانوني، ولكن الواقع يؤكد تعدد هؤلاء المتدخلين سواء على المستوى المركزي (المطلب الأول) أو على المستوى اللامركزي (المطلب الثاني) مما أفرز عنه مشاكل عديدة مرتبطة بتنازع الاختصاص وكثرة المخططات مما يجعل المواطن في حيرة في اختيار الجهة التي يتجهون إليها..³¹⁴.

³¹¹ - طبقا للمادة 17 من القانون 08-15.

³¹² - للتفصيل أكثر في حالة الضرورة وآثارها أنظر: عمراوي فاطمة، مرجع سابق، ص ص 45-48.

³¹³ - المرجع نفسه، ص 30.

³¹⁴ - مدور يحيى، مرجع سابق، ص 30.

المطلب الأول: على المستوى المركزي

تختص بمجال التعمير على المستوى المركزي عدة وزارات (الفرع الأول) ومؤسسات وطنية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: بالنسبة للوزارات³¹⁵

أهم الوزارات التي تتدخل في مجال العمران هي: وزارة السكن والعمران (أولاً)، وزارة البيئة والمحيط وتهيئة الإقليم (ثانياً)، وزارة الداخلية والجماعات المحلية (ثالثاً)، وزارة الثقافة (رابعاً)، ووزارة السياحة (خامساً).

أولاً: وزارة السكن والعمران

ألحقت لأول مرة وزارة التعمير بوزارة السكن سنة 1999 وهي الفترة التي عرفت مساعي الدولة لمحاربة أزمة السكن، وطبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 92-176 المؤرخ في 4/5/1992 الذي يحدد مهام وزارة السكن تتمثل مهام الوزارة في مجال التعمير فيما يلي:

- المصادقة على البرامج السكنية التي تفوق عددها 100 سكن بكل صيغته طبقاً للتعليمات الوزارية رقم 73 الصادرة في 17/5/2006.

- اقتراح تدابير قانونية وتنظيمية في مجال التعمير والسهر على تطبيقها.

- تتدخل الوزارة في إعداد أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) وذلك إذا كان التراب المعني بالمخطط تابع لتراب ولايات مختلفة وذلك بقرار مشترك مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية وذلك طبقاً لأحكام المادة 4 من المرسومين 91-177 و 91-178 على التوالي.

- يقترح مخططات التهيئة العمرانية على المدى القصير، المتوسط والطويل.

³¹⁵ - للتفصيل في مهام هذه الوزارات والقوانين والتنظيمات التي تخضع لها في مجال التعمير أنظر: ADJA Djillali et

DROBENKO Bernard, op. cit, p p 52-61.

-يسهر على تطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية من خلال المشاركة في وضع الأدوات القانونية والتقنية المتعلقة بتقسيم الأراضي وحماية الأقاليم الأثرية والطبيعية.

-كما يقوم الوزير بتسليم رخصة التجزئة أو البناء بعد الإطلاع على رأي الوالي طبقا للمادة 67 من القانون 90-29 بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

ثانيا: وزارة البيئة والمحيط وتهيئة الإقليم

أنشأت هذه الوزارة بقطاعاتها الثلاث سنة 2000، بعدما كان قطاع حماية المحيط تابعا بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-247 المؤرخ في 10/08/1994 لوزارة الداخلية والجماعات المحلية، أما مجال تهيئة الإقليم فكان تابعا لوزارة التخطيط وتهيئة الإقليم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-240 المؤرخ في 10/08/1994. وقد حددت صلاحيات الوزارة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-08 المؤرخ في 07/01/2001، ومباشرة بعد ذلك تم إصدار القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتميمته المستدامة.

وتتمثل مهام الوزارة في مجال التعمير فيما يلي:

- المساهمة في إعداد المخطط الوطني والمخططات المحلية لتهيئة الإقليم.
-السهر على مطابقة القانون للمعاهدات الدولية فيما يخص قواعد التهيئة والتنمية المستدامة.

ثالثا: وزارة الداخلية والجماعات المحلية

لقد حددت صلاحيات هذه الوزارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-247 الصادر في 10/08/1994 فبالإضافة للمهام السابقة للوزارة خاصة في مجال إعداد أدوات التهيئة والتعمير فإنه توضع لدى الوزارة لجنة استشارية يرأسها الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية أو ممثله تبدي رأيها المسبق حول عمليات تقسيم الأراضي والأقاليم العمرانية، وتتكون هذه اللجنة من ممثل واحد عن الست (6) وزارات المعنية بالأمر: وزارة الداخلية، وزارة المالية، وزارة السكن والعمران، وزارة المحيط، وزارة الفلاحة ووزارة السياحة، كما يوضع

لدى الوزارة لجنة وزارية مشتركة عقارية مهمتها التنسيق بين مهام الوزارات في مجال تجسيد السياسة العقارية للحكومة.

رابعاً: وزارة الثقافة

لقد حددت مهام وزارة الثقافة في مجال التعمير من خلال القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي خاصة فيما يتعلق بحماية الآثار التاريخية والطبيعية، وقد وضع المشرع الجزائري تجسيدا لهذه الحماية عدة مشاريع ومخططات أهمها:

- المخطط المؤقت للمناطق المحمية: المؤسس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-324 الصادر في 2003/4/5 المتعلق بالمناطق الحضرية والريفية وحماية الغابات.

- مخطط حماية المناطق الهندسية الجيولوجية: وقد نصت عليه المادة 30 من القانون 98-04.

-المخطط العام لتهيئة الحظيرة الثقافية: تسيير هذه الحظيرة من طرف مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وتضم كل الآثار والمتاحف الموجودة على المستوى الوطني. كما تتدخل وزارة الثقافة عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق تنظيم الأقاليم ذات الطبيعة الخاصة.

خامساً: وزارة السياحة

وقد حدد مجال تدخلها في مجال التعمير من خلال القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة في مجال السياحة والذي حدد من خلاله المقصود بالمناطق السياحية بأنها كل المناطق ذات الأهمية الثقافية، الطبيعية والإنسانية والتي تقوم بجلب السياح وتطوير السياحة سواء كانت منطقة جبلية، ساحلية أو صحراوية، حيث تقوم وزارة السياحة بتهيئة هذه المناطق وتطوير الاستثمار بها، كما تقوم بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الذي نصت عليه المادة 22 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

الفرع الثاني: بالنسبة للمؤسسات الوطنية³¹⁶

بالإضافة للوزارات توجد على المستوى المركزي مجموعة من الأجهزة المشاركة في تنفيذ سياسة الدولة في مجال التهيئة والتعمير وتتمثل خاصة فيما يلي:

أولاً: الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم (A.N.A.T): والتي أنشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 80-277 المؤرخ في 22/11/1980 كمؤسسة عمومية ثم صنفها المرسوم التنفيذي رقم 97-239 المؤرخ في 30/6/1997 كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

ثانياً: المركز الوطني للدراسات والبحوث في مجال العمارات (C.N.E.R.I.B): وهو مؤسسة وطنية ذات طابع علمي وتكنولوجي أنشأت بموجب المرسوم رقم 82-319 المؤرخ في 23/10/1982 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 03-443 المؤرخ في 29/11/2003.

ثالثاً: المركز الوطني للدراسات التطبيقية في مجال الزلازل: وهو أيضا مؤسسة وطنية ذات طابع علمي وتكنولوجي أنشأ بالمرسوم رقم 85-71 المؤرخ في 13/04/1985 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03-504 المؤرخ في 30/12/2003.

رابعاً: المرصد الوطني للمدينة: المنشأ بموجب القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

خامساً: لجان الرقابة لعقود التعمير: أنشأها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/1/2015.

سادساً: اللجنة التقنية المؤقتة للرقابة التقنية في مجال البناء (CTC): تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986.

³¹⁶ - للتفصيل في مهام هذه المؤسسات ومؤسسات وطنية أخرى لها علاقة بمجال التعمير أنظر: ADJA Djillali et

DROBENKO Bernard, op. cit, p p 61-65.

المطلب الثاني: على المستوى المحلي

على المستوى اللامركزي وبالنسبة للهيئات المنتخبة توجد مديريات ولائية وأجهزة بلدية تلعب دورا هاما في مجال تطبيق سياسة التعمير محليا (الفرع الأول)، فضلا عن العديد من المؤسسات المحلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: بالنسبة للهيئات المنتخبة

أولا: المديريات الولائية

في كل ولاية توجد مديريتان تابعتان لوزارة السكن والعمران توضع تحت وصاية الوزارة ورقابتها أنشأتا بمقتضى المرسوم رقم 97-98 المؤرخ في 18 مارس 1998 وهما مديرية التعمير والبناء (D.U.C) ومديرية السكن والتجهيزات العمومية (D. L.E. P)، وقد حددت مهامها التعليمية الوزارية رقم 56 المؤرخة في 1999/03/08 وتتمثل أهم هذه المهام - كل في مجال اختصاصها- في:

- اختيار مشروع السكن المقترح من ديوان الترقية والتسيير العقاري أو أي هيئة أخرى خاصة للولاية.

- تقوم بالمراقبة الشاملة للمشاريع طبقا لما حددته أدوات التنمية والتعمير .

- تساهم مع مكتب الدراسات في القيام بدراسة المشروع وتحضير الملف الخاص به.

- تحضير دفتر شروط المشاريع ومتابعة مختلف مراحل إنجازها.

- رفع تقارير سنوية للوزارة الوصية عن المشاريع المنجزة أو التي في طور الدراسة.

ثانيا: الأجهزة البلدية

نظرا لأهمية البلدية فقد أسندت الدولة الأدوار الأولى لها في سياسة التعمير التي تعتبر أكثر الخدمات التصاقا وتأثيرا على حياة السكان لما لها من مردود فعال في توفير المنشآت والمرافق الأساسية التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين البيئة الحضرية³¹⁷، وفي هذا

³¹⁷ - مدور يحيى، مرجع سابق، ص 28.

الإطار يوكل لرئيس المجلس الشعبي البلدي حصريا مهمة المبادرة بإعداد مشاريع أدوات التنمية والتعمير، ويصادق عليها بمداولة من المجلس الشعبي البلدي على أن تتولى الأجهزة التابعة للدولة والجماعات المحلية تطبيق هذه التوجيهات، كما توجد على المستوى المحلي إدارات وأجهزة أخرى تتدخل في ميدان التعمير سواء أثناء مرحلة إعداد وثائق التعمير أو أثناء تنفيذها أو لاحقا لأجل الرقابة عليها.

1. أثناء إعداد وثائق التعمير: وهي الأجهزة التي نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/9/2005 على وجوب استشارتها وهي: أجهزة النقل والأشغال العمومية، مصالح المباني والمواقع الأثرية، قطاع الفلاحة والري والسياحة وقطاع البيئة...
2. أثناء دراسة مشاريع عقود التعمير: تتطلب هذه المرحلة استشارة عدة هيئات كمصالح الكهرباء والغاز ومصالح الحماية المدنية والمياه...

الفرع الثاني: بالنسبة للمؤسسات المحلية³¹⁸

إن المؤسسات المحلية التي تتدخل في مجال التعمير كثيرة لعل أهمها ما يلي:
أولاً: لجنة الهندسة والتعمير والمحيط المبنى: وأنشأت بموجب المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/8/2004³¹⁹.

ثانياً: منظمة المهندسين المعماريين: وأنشأت بموجب المادة 25 من نفس المرسوم.

ثالثاً: الهيئات الخاصة بالتهيئة والتدخل العقاري: وهي عديدة أهمها:

³¹⁸ - للتفصيل في مهام هذه المؤسسات ومؤسسات محلية أخرى لها علاقة بمجال التعمير أنظر: ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, op. cit, p p 65-69.

³¹⁹ - مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32 صادر في 25 ماي 1994، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/8/2004، ج ر عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.

1- **التعاونيات العقارية:** أنشأها الأمر رقم 76-72 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بالتعاونيات العقارية.

2- **الوكالات العقارية:** أنشأها المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالترقية العقارية، حيث تقوم هذه الوكالات بكل العمليات الواردة على العقار من بيع وإيجار للعقارات المبنية وغير المبنية.

3- **ديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I):** أنشأه المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 1993/1/2.

4- **الصندوق الوطني للسكن (C.N.L):** أنشأه المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12/05/1991 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994.

5- **وكالة تطوير وترقية السكن (A.A.D.L):** أنشأها المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 لتنفيذ مشاريع لسكنات ذات جودة عالية.

المبحث الثاني: الرقابة في مجال التعمير

تناول المشرع الجزائري موضوع الرقابة المعمارية من خلال الفصل السابع من قانون التهيئة والتعمير 29/90 مدرجا ضمن نفس الموضوع المخالفات والعقوبات المترتبة عن الإخلال بأحكام وقواعد التهيئة والتعمير وذلك ضمن المواد من 73 إلى 77 منه، كما صدر تطبيقا لهذه الأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ليحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهما وكذا

إجراءات المراقبة³²⁰.

وعلى ضوء هذه النصوص سنقوم بتحديد مفهوم الرقابة المعمارية (المطلب الأول) والمخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والعقوبات التي تقابلها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الرقابة المعمارية

تعد الرقابة المعمارية أساس الآليات القانونية لاحترام قواعد العمران، وذلك من خلال التوجيهات والملاحظات التي تقدم للمعني سواء كان خاصا (فردا) أو عاما (إدارة) من الجهات المعنية، لذا ينبغي أن ننظر لهذه الرقابة من جانبها الإيجابي باعتبارها عامل من عوامل ترقية التعمير مما يساهم في تطور الطابع الحضري للمنطقة ويعمل على المحافظة على نسق منظم للجانب العمراني في المدينة وليس من الجانب السلبي كأداة لقهر الأفراد ومنعهم من استغلال ممتلكاتهم أو وضع حد للتوسع العمراني³²¹.

يتحدد مفهوم الرقابة المعمارية من خلال تعريفها (الفرع الأول) وبيان الجهات المكلفة بإجرائها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الرقابة المعمارية والجهات المكلفة بإجرائها

بغض النظر عن رقابة عقود التعمير التي تكلف بها اللجان المنشأة لدى كل وزير مكلف بالعمران وكل رئيس للمجلس الشعبي البلدي وكل وال والتي تكون أثناء إعداد الرخص

³²⁰ - مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 07 جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06 صادر في 05 فيفري 2006، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر عدد 61 صادر في 25 أكتوبر 2009.

³²¹ - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 139.

والشهادات العمرانية³²²، فقد نص القانون على شكل آخر للرقابة يتم بعد تسليم هذه العقود للتأكد من مطابقتها للأشغال المنجزة (أولا) من طرف جهات مؤهلة قانونا (ثانيا).

أولا: تعريف الرقابة في مجال التهيئة والتعمير

يقصد بالرقابة المعمارية حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-55 هو التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها ومطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.

ثانيا: الجهات المكلفة بإجراء الرقابة المعمارية

نظرا لأهمية مجال الرقابة المعمارية فقد وسع المشرع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها، لذا عمد إلى اختيار النخب التي لها دراية بمجال التعمير لضبط حركة العمران³²³، حيث وإضافة لاختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وضباط وأعوان الشرطة القضائية³²⁴ بالبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، فقد

³²² - تخضع هذه اللجان لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 الذي يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، وقد جاء هذا القرار تطبيقا لأحكام المواد من 90 إلى 92 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³²³ - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص ص 154-155.

³²⁴ - لقد حددت المادة 15 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدل ومتمم، ج ر عدد 48 صادر في 10 جوان 1966 قائمة الأشخاص الذين يتمتعون بصفة ضابط الشرطة القضائية كما يلي: رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة، ضباط الشرطة، ذو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 03 سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة، مفتشو الأمن الوطني الذين قضاوا في خدمتهم بهذه الصفة 03 سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة، ضباط وضباط الصف التابعون للأمن العسكري والذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع ووزير العدل.

- كما حددت المادة 19 من نفس القانون الأشخاص الذين يتمتعون بصفة أعوان الشرطة القضائية وهم: أعوان الضبط القضائي، موظفو مصالح الشرطة وذو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو الأمن العسكري الذين لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

أضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 قائمة أخرى للأعوان المكلفين بالرقابة المعمارية ويتعلق الأمر بكل من:

- 1- مفتشو التعمير التابعين لمفتشيات التهيئة والتعمير العامة والجهوية.
- 2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير البلدية ومصالح التعمير الولائية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران، والذين يعينون من بين:
 - * رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
 - * المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
 - * المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية.
 - * المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.

* التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

وطبقا للمادة 03 من نفس المرسوم فإنه يتم تعيين هؤلاء المستخدمين عن طريق قائمة إسمية صادرة بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من:

- مدير التعمير والبناء للولاية فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

يؤدي هؤلاء الموظفون قبل البداية في مهامهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا³²⁵.

³²⁵ - طبقا للمادة 76 مكرر من القانون 90-29.

لقد منح القانون الحصانة لهؤلاء الأعوان من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها والتي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم، وذلك لأجل ضمان رقابة معمارية فعالة لا شكلية وحث الأعوان على القيام بمهامهم بكل شفافية وارتياح³²⁶، وبالمقابل يحضر عليهم دراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة بهم من الدرجة الأولى³²⁷.

الفرع الثاني: كيفية إجراء الرقابة المعمارية

تتم الرقابة المعمارية وفقا لمجموعة من الإجراءات والضوابط المحددة قانونا والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

1- حتى يتمكن العون المكلف بالرقابة من القيام بمهامه يجب أن يحصل على تكليف مهني يسلم له حسب الحالة إما من الوزير المكلف بالتعمير أو من الوالي المختص ويصادق عليه كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، ويتعين على القائم بالرقابة إظهار هذا التكليف أثناء القيام بعملية المراقبة³²⁸، وقد منح القانون لهؤلاء الأعوان الحق في تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها³²⁹.

2- تتم الرقابة عن طريق الزيارات الميدانية للورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها، وهذه الزيارات الميدانية الدورية تضمن رقابة إدارية موازية لأشغال البناء وغرضها ضمان تصحيح الأخطاء التي قد ترتكب أثناء الإنجاز والتي يصعب تداركها بعد ذلك³³⁰، كما يخول لأعوان الرقابة الحق في إجراء كل فحص أو مراقبة يرونها ضرورية مع إمكانية طلب الوثائق التقنية الخاصة بها لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول

³²⁶ - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 145.

³²⁷ - وذلك طبقا لأحكام المادتين 13 و14 على التوالي من المرسوم التنفيذي 06-55.

³²⁸ - وذلك طبقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي 06/55 في فقرتها الأولى والثانية.

³²⁹ - وذلك حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 06-55 والتي جاءت تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 1 من القانون 90-29.

³³⁰ - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 143.

بهما³³¹، وفي نفس الإطار يتعين عليهم الإطلاع إلزاميا على الوثائق التالية: التصريح بفتح الورشة، رخصة البناء ورخصة الهدم إن وجدت³³².

3- فيما يتعلق بوقت القيام بهذه الزيارات فيمكن أن تتم في أي وقت يحدده أعوان الرقابة ويروونه مناسبا، حيث يمكن أن تتم نهارا أو ليلا وحتى أثناء أيام الراحة وأيام العطل ولا يشترط الإعلان عن هذه الزيارات بل يمكن أن تتم بشكل فجائي³³³، كما أن هذه الزيارات ينبغي أن تتم قبل الانطلاق في الأشغال لمراقبة الأرضية والأساسات، وأثناء الإنجاز لمعاينة كيفية الانطلاق وبعد الانتهاء للتأكد من إنهاء المشروع وفق متطلبات الوثائق المسلمة³³⁴، والغرض من تكثيف الزيارات هو جعل صاحب المشروع أو المقاول المكلف بإنجازه دائما في تأهب وحذر من أي زيارة مفاجئة مما يكفل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما³³⁵.

تتم هذه الزيارات في إطار جدول زمني يعده كل من: رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية ومدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، وتطبيقا لذلك يمسك كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات³³⁶.

4- في حالة تسجيل الأعوان لأي مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير تحرر محاضر المخالفات على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض والذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا³³⁷، ترفق هذه المحاضر بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وهوية المخالف وعنوانه، على أن يوقع المحضر من قبل العون

331 - طبقا لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55.

332 - طبقا لأحكام المادة 06 من نفس المرسوم.

333 - طبقا لأحكام المادة 08 من نفس المرسوم.

334 - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 300.

335 - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 144.

336 - طبقا لما نصت عليه المادتين 09 و10 من المرسوم التنفيذي 06-55.

337 - طبقا لنص المادة 15 من نفس المرسوم.

المؤهل والشخص المخالف، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يتم تسجيل ذلك في المحضر.

5- يرسل محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة حسب الحالة إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ووكيل الجمهورية المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة من تحرير المحضر³³⁸، وفي كلتا الحالتين تطبق الأحكام الواردة في المادتين 76 مكرر 4 و76 مكرر 5 من القانون 90-29 والتي ستم الإشارة لها لاحقا عند تطرقنا للمخالفات المتعلقة بالرخص العمرانية وعقوباتها، على أن ترسل نسخة أخرى من هذا المحضر إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما³³⁹.

وفيما يتعلق بدرجة حجية هذه المحاضر فقد نص قانون التهيئة والتعمير أنها تبقى صحيحة إلى حين إثبات العكس³⁴⁰ أي إلى أن يتم الطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية³⁴¹.

المطلب الثاني: المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير وعقوباتها

لقد نص قانون التهيئة والتعمير على مجموعة من المخالفات المتعلقة بعقود التعمير³⁴²، وقد جاء قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها للتفصيل في هذه المخالفات وجعل لكل رخصة (الفرع الأول) أو شهادة معمارية (الفرع الثاني) مخالفات معينة يمكن أن تقع عليها حسب نوع الفعل المرتكب، كما أنه وبالإضافة للعقوبات الإدارية المتعلقة بإجراء المطابقة والهدم الكلي أو الجزئي للبناءة محل المخالفة يعاقب المخالف بعقوبات جزائية أخرى سواء كانت

³³⁸ - حسب ما نصت عليه المادتين 17 و18 من المرسوم التنفيذي 06-55 والتي جاءت تطبيقا لأحكام المادتين 76 مكرر 4 و76 مكرر 5 من القانون 29/90.

³³⁹ - طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 06-55.

³⁴⁰ - طبقا للمادة 76 مكرر 3/2 من القانون 90-29.

³⁴¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 309.

³⁴² - للتفصيل أكثر في هذه المخالفات أو الجرائم أنظر: عمراوي فاطمة، مرجع سابق، ص 17 وما يليها.

بالحبس أو الغرامة أو بالجمع بينهما، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المدنية المترتبة عن الدعوى المدنية التي يرفعها كل متضرر³⁴³.

الفرع الأول: مخالفات أحكام الرخص العمرانية وعقوباتها

لقد رأينا فيما سبق أن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير بمختلف أشكالها يتم إثباتها في محاضر يوقعها الأعوان المراقبون والشخص المخالف، ويرسل محضر المعاينة خلال 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل نسخة منه في نفس الأجل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليميا وذلك طبقا للمادتين 17 و 18 من المرسوم التنفيذي 06-55 والتي جاءت تطبيقا لأحكام المادتين 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من القانون 90-29، وإن كان المشرع قد جعل هذا الإجراء خاصا برخصة البناء، إلا أنه في رأينا ينسحب هذا الإجراء إلى كل المخالفات المتعلقة بالرخص العمرانية.

وبما أن الرخص العمرانية ثلاث فينبغي تحديد المخالفات المتعلقة برخصة البناء وعقوباتها (أولا)، وتلك المتعلقة برخصة التجزئة (ثانيا) وبرخصة الهدم (ثالثا).

أولا: الجرائم المرتبطة برخصة البناء

باعتبار رخصة البناء من أهم الرخص العمرانية لأن من خلالها تتحدد إستراتيجية المشرع في تنظيم عملية البناء³⁴⁴ فقد نص كلا من قانون التهيئة والتعمير وقانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها على عدة أشكال للجرائم المتعلقة بهذه الرخصة.

1- الجرائم المنصوص عليها في القانون رقم 90-29: وهي على نوعان³⁴⁵

³⁴³ - للمزيد من التفصيل حول هذه العقوبات راجع كلا من: عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 311 وما يليها، ويزغيش

بويكر، مرجع سابق، ص 113 وما يليها.

³⁴⁴ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 270.

³⁴⁵ - لم يحدد المشرع الجزائي أي تكييف قانوني لهذه الجرائم، كما أن هناك عدة جرائم لم ينص عليها صراحة بل جاءت بصفة العموم في المادة 77 من القانون 90-29... للمزيد من التفصيل أنظر: عمراوي فاطمة، مرجع سابق، ص 21 ويزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 104 وما يليها.

أ- **جريمة البناء بدون رخصة:** متى ما أثبت الأعوان المكلفون بالرقابة ثبوت هذه الجريمة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا يصدر قرارا بهدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لاستلامه محضر إثبات هذه الجريمة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي في القيام بواجباته، يصدر الوالي قراره بهدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، على أن تنفذ عملية الهدم على نفقة المخالف³⁴⁶، بالإضافة لذلك يعاقب المخالف بالعقوبة الواردة في المادة 77 من القانون 90-29 والمتمثلة في غرامة تتراوح ما بين 3000 دج و30.000 دج والحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر في حالة العودة إلى المخالفة وهذا هو الحكم الخاص بالنسبة لكل الجرائم ما لم يرد فيها نص.

ب- **جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء:** في حالة ارتكاب هذه الجريمة تقرر الجهة القضائية القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في الآجال التي تحددها هذه الجهة، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف³⁴⁷، وبالإضافة لهاتين العقوبتين يمكن معاقبة المخالف بالعقوبة المذكورة سابقا الواردة بالمادة 77.

2- الجرائم المنصوص عليها في القانون رقم 08-15

أ- **جريمة تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء:** وعقوبتها هي الغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة 6 أشهر وتضاعف الغرامة³⁴⁸.

ب- **جريمة عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء:** جزاء هذه المخالفة هي الغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج³⁴⁹.

³⁴⁶ - طبقا للمادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29.

³⁴⁷ - طبقا للمادة 76 مكرر 2/5 من نفس القانون.

³⁴⁸ - لقد نصت على هذه الجريمة المادة 6 من القانون رقم 08-15 وحددت عقوبتها المادة 79 من نفس القانون.

³⁴⁹ - طبقا للمادة 78 من القانون 08-15.

ج- جريمة الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء: يعاقب هذا المخالف بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وتضاعف الغرامة في حالة العود، كما أنه تطبق نفس العقوبة على صاحب البنية وعلى المقاول أيضا الذي أنجز أشغال الربط وعلى عون المؤسسة الذي رخص للقيام بتلك الأعمال، ويمكن أيضا أن تصدر الجهة القضائية أمرا بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقة القائم بالمخالفة³⁵⁰.

ثانيا: الجرائم المرتبطة برخصة التجزئة

1- جريمة إنشاء تجزئة في ملكية غير موجهة للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير: في حالة إثبات هذه المخالفة من طرف الأعوان المراقبين يتم إصدار أمر بوقف الأشغال من طرف الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا، ويأمر الوالي ببناء على ذلك بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وذلك دون إعفاء المخالف من المتابعة القضائية³⁵¹ وكذا من تطبيق أحكام المادة 77 من القانون 90-29 السالفة الذكر بما أن المشرع لم يحدد عقوبة خاصة بهذه المخالفة بذاتها.

2- جريمة إنشاء تجزئة دون رخصة التجزئة: يعاقب كل من ثبت قيامه بهذه الجريمة بالحبس من 6 أشهر إلى سنتين وبغرامة من 100.000 دج إلى مليون دج وفي حالة العود تضاعف العقوبة، وتسري نفس الأحكام على كل شخص أعطى أوامر تسببت في حدوث المخالفة³⁵².

3- جريمة بيع قطعة من التجزئة دون رخصة: إن سلطة الإدارة في الرقابة على التجزئة تمتد من تسليم رخصة التجزئة وإلى ما بعد القيام بعملية التجزئة بتسليم رخصة أشغال الانتفاع التي تمكنه من بيع هذه التجزئة أو كراءها... وبالتالي فإن الشخص الذي لا يسعى

³⁵⁰ - طبقا للمادة 88 من القانون 08-15.

³⁵¹ - طبقا للمادة 73 من نفس القانون.

³⁵² - طبقا لأحكام المادتين 74 و76 على التوالي من نفس القانون.

للحصول على هذه الرخصة عند قيامه بعملية البيع يعتبر مرتكبا لهذه الجريمة، ويعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة وغرامة مالية من 100.000 دج إلى مليون دج أو بإحدى العقوبتين، وفي حالة العود يمكن أن يحكم على المخالف بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وتضاعف الغرامة³⁵³.

4- جريمة تقسيم ملكية تقسيما غير مطابقا لرخصة التجزئة: وتقوم هذه الجريمة متى ما لم تتم مطابقة أشغال التجزئة مع أحكام دفتر الشروط وبنوده أو غير مطابقة للمخططات والتصاميم التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، وبالنظر لعدم تقرير عقوبة خاصة لهذه الجريمة فتطبق عليه أحكام المادة 77 من القانون 90-29.

ثالثا: الجرائم المرتبطة برخصة الهدم

1- القيام بأشغال الهدم دون رخصة الهدم: لقد رأينا فيما سبق أنه يستوجب الحصول على رخصة الهدم في حالة كون البناية المراد هدمها واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو كانت البناية المراد هدمها سندا لبناية مجاورة، فمتى ما لم يتم الحصول على رخصة الهدم لهذه البنايات اعتبر ذلك جريمة تطبق عليها أحكام المادة 77 من القانون 90-29.

2- القيام بأشغال للهدم غير مطابقة لرخصة الهدم: وهو ما قد يؤثر سلبا على الأماكن المحمية والبنايات المجاورة حيث تطبق أيضا على هذا المخالف أحكام المادة 77 لعدم وجود حكم خاص.

الفرع الثاني: مخالفات أحكام الشهادات العمرانية وعقوباتها

إن الشهادات العمرانية هي 3 شهادات: شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة، وبما أن شهادة التعمير هي وثيقة وشهادة اختيارية لا إلزامية لأنها تتضمن مجموعة من الحقوق لا الالتزامات فالمشرع الجزائري لم يرد أي جزاء على عدم الحصول عليها، لذا

³⁵³ - طبقا للمادة 77 من القانون 08-15.

سنتناول فقط مخالفات أحكام شهادة التقسيم وعقوباتها (أولا) وكذا مخالفات شهادة المطابقة وعقوباتها (ثانيا).

أولا: الجرائم المرتبطة بشهادة التقسيم: وهي على نوعان

1- جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم أو بشهادة منتهية الصلاحية: يعتبر مخالفة عمرانية كل عملية تقسيم لملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة تقسيم أو بموجب شهادة تقسيم منتهية الصلاحية وذلك باعتبار أن الشهادة تعتبر لاغية إذا لم يستعملها صاحبها خلال سنة من تبليغه قرار الشهادة، وقد كرست المادة 77 من القانون 90-29 عقوبة هذه الجريمة التي تطبق كما أشرنا لذلك سابقا وبصفة عامة على كل مخالف لقواعد التعمير ما لم يرد نص خاص في القانون 08-15.

2- جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم: إن تجاهل الالتزامات المفروضة على صاحب الشهادة ومخالفة التصاميم والمخططات التي بموجبها منحت شهادة التقسيم يؤدي لإمكانية تطبيق أحكام المادة 77 من القانون 90-29 على المخالف.

ثانيا: الجرائم المرتبطة بشهادة المطابقة: وهي على عدة أنواع نذكر أهمها

1- جريمة عدم التصريح بالبنائيات غير المتممة أو التي تتطلب تحقيق مطابقة: يعاقب بغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج كل من يرتكب هذه الجريمة وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية وتقع المصاريف على عاتق المخالف³⁵⁴.

2- جريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال: عقوبة هذه الجريمة هي الغرامة من 10.000 دج إلى 50.000 دج وفي حالة العود تضاعف الغرامة³⁵⁵.

3- جريمة استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها: يعاقب المخالف بغرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج، كما يمكن للجهات القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا، وفي حالة

³⁵⁴ - طبقا للمادة 83 من القانون 08-15.

³⁵⁵ - طبقا للمادة 92 من نفس القانون.

عدم الامتثال يمكن إصدار الحكم بعقوبة الحبس من 6 أشهر إلى 12 شهرا ومضاعفة الغرامة³⁵⁶.

4- جريمة عدم تحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد له: وعقوبتها هي الغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج³⁵⁷.

³⁵⁶ - طبقا للمادة 82 من القانون 08-15.

³⁵⁷ - طبقا للمادة 81 من نفس القانون.

خاتمة

من خلال ما سبق يتضح أن المشرع الجزائري اهتم اهتماما بالغا بمجال التعمير ووضع له ترسانة من النصوص التشريعية والتنظيمية محاولا تحديد الإطار العام لضبط هذا المجال الحيوي خاصة من خلال قانون التهيئة والتعمير 90-29 والمراسيم التنفيذية الأربعة المطبقة له والتي نظمت الأحكام المتعلقة بأدوات أو مخططات التهيئة والتعمير من خلال المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي، ووسائل التهيئة والتعمير من رخص وشهادات عمرانية، وقواعد التهيئة والتعمير سواء كانت هذه القواعد عامة تشترط لكل المناطق أو خاصة ببعض المناطق التي أضفى عليها المشرع حماية خاصة بالنظر لأهميتها.

إن تعدد النصوص المتعلقة بالتعمير يدل على كثرة المشاكل التي يطرحها مجال العمران وعدم فعالية النصوص الموجودة، كما أن التطور الدائم لهذا القطاع يقتضي التدخل الدوري لتعديل هذه النصوص وجعلها متوافقة مع احتياجات المواطنين والإدارة معا، وهو ما فعله المشرع عن طريق جملة من التعديلات التي مست النصوص المنظمة لمجال التعمير.

ولكن كل سياسات التعمير التي حاولت من خلالها الدولة الجزائرية ضبط قواعد البناء والتوسع العمراني إلا أنها ظلت غير كافية ولم تفي بالغرض الذي سطرت من أجله، حيث غالبا ما تبقى هذه النصوص حبرا على ورق، والدليل على ذلك ما نراه اليوم من انعدام التناسق بين البناءات سواء من حيث الشكل أو نمط البناء أو الارتفاع... الخ

إن المسؤولية المترتبة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير هي مسؤولية مشتركة بين الإدارة والمواطن، حيث أن غياب الثقافة العمرانية لدى المواطن وعدم ثقته بالإدارة بسبب تقشي المحاباة والرشوة وعدم احترامها لآجال الرد على طلبات الرخص وتسوية البناءات هي التي تدفعه إلى مخالفة قانون التعمير وقواعد البناء، أما من جهة الإدارة فالأمر يرتبط بالإضافة للأسباب السابق ذكرها بعدم قيام أعوان الرقابة بالدور المنوط بها، كما أن الرشوة

والمضايقات التي يتعرضون لها تحد من نجاعة عملهم، فالحماية التي يوفرها القانون لهم لا تكفي بل ينبغي تجسيدها في الميدان بأحكام أخرى أكثر ردية.

لذا ينبغي على المشرع أن يتدخل لتدعيم الثقة بين الإدارة والمواطن من خلال إيجاد توازن بين حق المواطن في إشباع رغباته العقارية وتفعيل حقه في الرد الموضوعي على طلباته وطعونه ضد قرارات الإدارة الصادرة في هذا المجال منعا لتعسفها في استعمال سلطتها، وبين حق الإدارة في الحفاظ على النظام العام العمراني وردع أعوان الرقابة في حالة تقاعسهم عن أداء مهامهم، كما ينبغي التسهيل في إجراءات تسوية البناءات والرد على الطلبات المتعلقة بها والتي نظمها القانون 08-15 الذي حددت مدة صلاحيته ب05 سنوات، ولكنه وبعد 08 سنوات من صدوره لم يفي بالغرض الذي حدد له.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1-الكتب:

- 1-إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 2- التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 3- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 4- عبد الرحمن البكريوي، التعمير بين المركزية واللامركزية، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط، 1993.
- 5- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة، 2005.

2-الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ-رسائل الدكتوراه:

- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.

ب-مذكرات الماجستير:

- 1- أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011.
- 2- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

- 3- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- 4- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2001.
- 5- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- 6- مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية -حالة مدينة ورقلة-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، قسم الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- 7- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

3-المقالات:

- 1-بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم-"، مجلة الفقه والقانون، العدد 03، الجزائر، 2013.
- 2- حمدي باشا عمر، "رخصة البناء"، مجلة الحقوق، العدد 08، الجزائر، 2002.
- 3- الصرايرة مصلح، "النظام القانوني لرخص البناء: دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني"، مجلة الحقوق، العدد 04، الكويت، 2001،

4-عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد 03، الجزائر، 2010.

4-النصوص القانونية:

أ-الدستور:

1-دستور الجزائر لسنة 1996 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتضمن نشر التعديل الدستوري، ج ر عدد 76 صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر عدد 25 صادر في 14 أبريل 2002، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر عدد 63 صادر في 16 نوفمبر 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر عدد 14 صادر في 07 مارس 2016.

ب-النصوص التشريعية:

1-أمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدل ومتمم، ج ر عدد 48 صادر في 10 جوان 1966.

2- قانون رقم 87-03 مؤرخ في 27 جانفي 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر عدد 05 صادر في 27 جانفي 1987 (ملغى).

3-قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 1995.

4- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 صادر في 15 أوت 2004 .

5- قانون رقم 04-98 مؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 صادر في 17 جوان 1998.

6- قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77 صادر في 15 ديسمبر 2001.

7- قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر عدد 10 صادر في 12 فبراير 2002.

8- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 صادر في 03 أوت 2008.

9- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 صادر في 13 جويلية 2011.

ج-النصوص التنظيمية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26 صادر في 31 ماي 1991.

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 صادر في 31 ماي 1991، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2003، ج ر عدد 01 صادر في 08 جانفي 2006، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 2009 (ملغى).

3- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 صادر في 31 ماي 1991، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ

في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62 صادر في 11 سبتمبر 2005، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 أبريل 2012، ج ر عدد 21 صادر في 11 أبريل 2019 .

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 صادر في 31 ماي 1991، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62 صادر في 11 سبتمبر 2005، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر عدد 19 صادر في 01 أبريل 2019.

6- مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32 صادر في 25 ماي 1994، معدل و متمم بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/8/2004، ج ر عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.

7- مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 07 جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06 صادر في 05 فيفري 2006، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر عدد 61 صادر في 25 أكتوبر 2009.

8- مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر عدد 27 صادر في 06 ماي 2009.

9- مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ج ر عدد 27 صادر في 06 ماي 2009.

10- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 صادر في 12 فبراير 2015.

ثانيا: باللغة الفرنسية

1-OUVRAGES :

1-ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme (les conditions de l'occupation du sol et de l'espace ; l'aménagement-le contrôle ; le financement-le contentieux), BERTI, Alger, 2007 .

2-BENACHENHOU Abdellatif, Planification et développement , OPU, Alger, 1981 .

3- DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, 5ième édition ,Edition Extenso, Paris, 2009 .

4- L.JAQUIGNON, Droit de l'urbanisme, Edition Eyrolles, Paris, 1979.

2-PERIODIQUE:

-PROJET DE GLOSSAIRE DE L'URBANISME, Assises Nationales De L'urbanisme, Direction De L'urbanisme, ALGER , juin 2011.

الفهرس

الموضوع	رقم الصفحة
مقدمة.....	1
الفصل الأول:	
مفهوم قانون التعمير	
المبحث الأول: نشأة وتطور قانون التعمير في الجزائر.....	4
المطلب الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال.....	4
الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاستعمار.....	5
الفرع الثاني: مرحلة العهد الاستعماري.....	6
المطلب الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال.....	7
الفرع الأول: مرحلة من 1962 إلى 1989.....	7
الفرع الثاني: مرحلة من 1990 إلى يومنا هذا.....	10
المبحث الثاني: تحديد المقصود بقانون التعمير وبيان مصادره.....	14
المطلب الأول: المقصود بقانون التعمير.....	14
الفرع الأول: تعريف قانون التعمير.....	15
الفرع الثاني: خصائص قانون التعمير.....	17
الفرع الثالث: أهداف قانون التعمير.....	19
المطلب الثاني: مصادر قانون التعمير.....	20
الفرع الأول: المصادر الأساسية.....	20
أولاً: الدستور.....	21
ثانياً: المعاهدات والاتفاقيات الدولية.....	21

- 22.....ثالثا: التشريع
- 22.....رابعا: التنظيمات
- 23.....الفرع الثاني: المصادر الثانوية
- 23.....أولا: القضاء
- 24.....ثانيا: الفقه
- 24.....ثالثا: الممارسة العمرانية
- 24.....رابعا: الاستشارات التي يقدمها المتدخلون في مجال التعمير

الفصل الثاني:

قواعد وأدوات التهيئة والتعمير

- 25.....المبحث الأول: القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير
- 26.....المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير
- 27.....الفرع الأول: القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق المؤدية إليه
- 28.....الفرع الثاني: القواعد المتعلقة باحترام موقع البناءات وحجمها
- 28.....الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض
- 28.....الفرع الرابع: القواعد المتعلقة بمظهر البناءات
- 29.....المطلب الثاني: قواعد التهيئة والتعمير الخاصة ببعض المناطق
- 30.....الفرع الأول: منطقة الساحل
- 31.....الفرع الثاني: الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة
- 32.....الفرع الثالث: الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد
- 32.....المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير
- 33.....المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 34.....الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير34
- ثانياً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير35
- الفرع الثاني: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه.....36
- أولاً: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير36
- ثانياً: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير37
- الفرع الثالث: قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير38
- الفرع الرابع: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير41
- المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.....42
- الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي.....42
- أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي.....42
- ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي.....43
- الفرع الثاني: إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه.....44
- أولاً: إعداد مخطط شغل الأراضي.....44
- ثانياً: المصادقة على مخطط شغل الأراضي.....44
- الفرع الثالث: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي.....45

الفصل الثالث:

الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير

- المبحث الأول: الرخص العمرانية.....47
- المطلب الأول: رخصة البناء.....48
- الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء.....48
- أولاً: تعريف رخصة البناء.....48
- ثانياً: خصائص رخصة البناء.....49

- 50..... ثالثا: أهمية رخصة البناء.
- 51..... رابعا: نطاق تطبيق رخصة البناء.
- 52..... الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.
- 53..... أولا: تقديم طلب الحصول على رخصة البناء من ذوي الصفة.
- 55..... ثانيا: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.
- 57..... ثالثا: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء.
- 58..... رابعا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.
- 62..... المطلوب الثاني: رخصة التجزئة.
- 63..... الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة.
- 63..... أولا: تعريف رخصة التجزئة.
- 63..... ثانيا: خصائص رخصة التجزئة.
- 63..... ثالثا: أهمية رخصة التجزئة.
- 64..... رابعا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة.
- 65..... الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة.
- 65..... أولا: تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة من ذوي الصفة.
- 66..... ثانيا: الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة.
- 66..... ثالثا: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة.
- 67..... رابعا: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.
- 68..... الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة بشهادة قابلية الاستغلال.
- 69..... المطلوب الثالث: رخصة الهدم.
- 69..... الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم.
- 69..... أولا: تعريف رخصة الهدم.

70.....	ثانيا: خصائص رخصة الهدم.....
71.....	ثالثا: أهمية رخصة الهدم.....
71.....	رابعا: نطاق تطبيق رخصة الهدم.....
72.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم.....
72.....	أولا: تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم من ذوي الصفة.....
73.....	ثانيا: الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم.....
74.....	ثالثا: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة الهدم.....
74.....	رابعا: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم.....
76.....	الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة بالبنائيات الآيلة للانهييار.....
77.....	المبحث الثاني: الشهادات العمرانية.....
78.....	المطلب الأول: شهادة التعمير.....
78.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير.....
78.....	أولا: تعريف شهادة التعمير.....
78.....	ثانيا: خصائص شهادة التعمير.....
79.....	ثالثا: أهمية شهادة التعمير.....
80.....	رابعا: نطاق تطبيق شهادة التعمير.....
80.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التعمير.....
80.....	أولا: تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير من ذوي المصلحة.....
81.....	ثانيا: الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير.....
81.....	ثالثا: التحقيق في الطلب المتعلق بشهادة التعمير.....
81.....	رابعا: إصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير.....
82.....	الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة ببطاقة المعلومات.....

83.....	المطلب الثاني: شهادة التقسيم.
83.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم.
83.....	أولاً: تعريف شهادة التقسيم.
84.....	ثانياً: خصائص شهادة التقسيم.
84.....	ثالثاً: أهمية شهادة التقسيم.
85.....	رابعاً: نطاق تطبيق شهادة التقسيم.
85.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم.
85.....	أولاً: تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم من ذوي الصفة.
86.....	ثانياً: الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم.
86.....	ثالثاً: التحقيق في الطلب المتعلق بشهادة التقسيم.
86.....	رابعاً: إصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم.
87.....	المطلب الثالث: شهادة المطابقة.
87.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة.
87.....	أولاً: تعريف شهادة المطابقة.
88.....	ثانياً: خصائص شهادة المطابقة.
88.....	ثالثاً: أهمية شهادة المطابقة.
89.....	رابعاً: نطاق تطبيق شهادة المطابقة.
89.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة.
89.....	أولاً: التصريح بنهاية الأشغال.
90.....	ثانياً: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة.
91.....	ثالثاً: التحقيق في إجراء المطابقة.
92.....	رابعاً: إصدار القرار المتعلق بالمطابقة.

الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة بتسوية البناءات وإتمام إنجازها.....93

الفصل الرابع:

تحديد الأشخاص المتدخلون في مجال التعمير والرقابة المعمارية

المبحث الأول: تحديد الأشخاص المتدخلون في مجال التعمير.....95

المطلب الأول: على المستوى المركزي.....96

الفرع الأول: بالنسبة للوزارات.....96

أولاً: وزارة السكن والعمران.....96

ثانياً: وزارة البيئة والمحيط وتهيئة الإقليم.....97

ثالثاً: وزارة الداخلية والجماعات المحلية.....97

رابعاً: وزارة الثقافة.....98

خامساً: وزارة السياحة.....98

الفرع الثاني: بالنسبة للمؤسسات الوطنية.....99

أولاً: الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.....99

ثانياً: المركز الوطني للدراسات والبحوث في مجال العمارات.....99

ثالثاً: المركز الوطني للدراسات التطبيقية في مجال الزلازل.....99

رابعاً: المرصد الوطني للمدينة.....99

خامساً: لجان الرقابة لعقود التعمير.....99

سادساً: اللجنة التقنية المؤقتة للرقابة التقنية في مجال البناء.....99

المطلب الثاني: على المستوى المحلي.....100

الفرع الأول: بالنسبة للهيئات المنتخبة.....100

أولاً: المديريات الولائية.....100

ثانياً: الأجهزة البلدية.....100

101.....	الفرع الثاني: بالنسبة للمؤسسات المحلية.
101.....	أولاً: لجنة الهندسة والتعمير والمحيط المبنى.
101.....	ثانياً: منظمة المهندسين المعماريين.
101.....	ثالثاً: الهيئات الخاصة بالتهيئة التدخل العقاري.
102.....	المبحث الثاني: الرقابة في مجال التعمير.
103.....	المطلب الأول: مفهوم الرقابة المعمارية.
103.....	الفرع الأول: تعريف الرقابة المعمارية والجهات المكلفة بإجرائها.
104.....	أولاً: تعريف الرقابة في مجال التهيئة والتعمير.
104.....	ثانياً: الجهات المكلفة بإجراء الرقابة المعمارية.
106.....	الفرع الثاني: كيفية إجراء الرقابة المعمارية.
108.....	المطلب الثاني: المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والعقوبات التي تقابلها.
109.....	الفرع الأول: مخالفات أحكام الرخص العمرانية وعقوباتها.
109.....	أولاً: الجرائم المرتبطة برخصة البناء.
111.....	ثانياً: الجرائم المرتبطة برخصة التجزئة.
112.....	ثالثاً: الجرائم المرتبطة برخصة الهدم.
112.....	الفرع الثاني: مخالفات أحكام الشهادات العمرانية وعقوباتها.
113.....	أولاً: الجرائم المرتبطة بشهادة التقسيم.
113.....	ثانياً: الجرائم المرتبطة بشهادة المطابقة.
115.....	خاتمة
117.....	قائمة المراجع
123.....	الفهرس