

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر
في الحقوق
تخصص: قانون التهيئة والتعمير
الموضوع:

الآليات القانونية للتهيئة والتعمير في الجزائر

إعداد الطلبة:
- حداد إبراهيم
- عباس عادل
تحت إشراف:
- الدكتور سي حمدي عبد المومن

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
- بوزيد بن محمود	أستاذ محاضر - ب-	رئيسا
- سي حمدي عبد المومن	أستاذ مساعد - ب -	مشرفا
- حمزة عثمانى	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2019 - 2020

«...وَمَا أُوتِيتُمْ مِّنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا»

((سورة الإسراء: الآية 85))

شكر وعرّفان

الحمد لله الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع.

نتقدم بأسمى عبارات التقدير والشكر والعرّفان إلى من زودنا بإرشاداته وتوجيهاته بصبر وسخاء فأنار لنا الدرب وأضاء لنا السبيل، وكان لنا نعم المرشد والموجه، إلى الدكتور

سي حمدي عبد المومن

ونتقدم بالشكر الجزيل إلى جميع أعضاء لجنة المناقشة، لتكرمهم بالموافقة على مناقشة

هذه المذكرة.

كما لا يفوتنا المقام هنا أن نسجل شكرنا إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية

بجامعة محمد البشير الإبراهيمي ببرج بوعريريج.

وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد على إنجاز هذه الرسالة.

إهداء

يقول الله في كتابه العزيز " وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون "

صدق الله العظيم.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى نور دربي الغالية أُمي وأبي رحمه الله.

إلى إخوتي وأخواتي وأسرتي جميعاً.

ثم إلى كل من علمني حرفاً في حياتي الدراسية.

إلى كل هؤلاء أهدى ثمرة جهدي المتواضع وأزف إليهم جميل عبارات الشكر والعرفان

والله ولي التوفيق.

إهداء

إلهي لا تطيب اللحظات إلا بذكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك، ولا تطيب الجنة إلا

برؤيتك.

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة إلى نبي الرحمة ونور العالمين سيدنا محمد

صلى الله عليه وسلم.

إلى أمي الحبيبة وأبي الغالي أطال الله في عمرهما.

إلى سندي في الحياة:

إلى إخوتي الأعزاء.

إلى جدتي أطال الله في عمرها.

إلى أصدقائي الأعزاء.

مقدمة

مقدمة:

يمثل العمران حضارة الدولة وتطورها، لذلك تسعى جميع الدول ومنها الجزائر إلى تنظيم حركة البناء وتشبيد المدن وفق قواعد محددة، ومن القوانين التي تنظم هذه القواعد نجد قوانين التهيئة والتعمير، فالتهيئة العمرانية هي عملية تنظيم الأراضي وتهيئة المجال بشكل دقيق يشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم على صعيد إعداد البنايات السكنية، وكل ما يتعلق بالمرافق الخدماتية والإدارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء وكل ما يتعلق بالبنى التحتية الحيوية.

وتتجسد عملية التنظيم في المجال العمراني عن طريق مخططات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، ومخطط شغل الأراضي POS والتي جاء بها المشرع الجزائري على المستوى الثاني بعد أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

بالإضافة إلى عقود التعمير المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية التي تساهم بدورها في تنظيم المجال العمراني.

ومن بين أهم القوانين المنظمة للنشاط العمراني القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بالقانون 04-05، وكذا المرسوم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317، والمرسوم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318، والمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية موضوع الدراسة في ارتباط التهيئة العمرانية بحياة المواطنين، لما لها من تأثير فعال في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة، والقضاء

على ظاهرة البناء الفوضوي، الذي أثر بشكل مباشر على النسيج العمراني في الجزائر، وأمام تقشي هذه الظواهر صدر عدد من القوانين والمراسيم المنظمة للنشاط العمراني.

أهداف الدراسة:

تهدف دراستنا إلى دراسة الآليات القانونية للتهيئة والتعمير في الجزائر، ودورها في حل إشكاليات العمران، ومدى نجاعتها في حل مشاكل المواطن وتحسين نوعية حياته وتحقيق رفاهيته، وذلك من خلال رصد أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

كما تهدف إلى تحديد مفاهيم عقود التعمير، وطرق تحضيرها وتسليمها، وهذا لدورها الفعال في تنظيم وترقية المجال العمراني.

مبررات اختيار الموضوع:

هناك عوامل ذاتية وأخرى موضوعية دفعتنا إلى اختيار الموضوع وأهمها:

مبررات ذاتية: تحظى الظاهرة العمرانية بمكانة مهمة في الجزائر، ومنه فطبيعة التخصص تجعل الباحث أكثر ميولا لدراسة المواضيع المتعلقة بالأنشطة العمرانية ومحاولة فهم الإشكاليات الموجودة والمحيطه بنا.

مبررات موضوعية: ارتبطت أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بجملة من الظواهر التي شوهت النسيج العمراني، بالخصوص في المدن الكبرى حاول من خلالها المشرع والدولة الجزائرية تحسين صورة النسيج العمراني، لهذا من واجبا دراسة هذا الموضوع.

إشكالية الدراسة:

ما هي الآليات القانونية للتهيئة والتعمير التي كرسها المشرع الجزائري في سبيل تنظيم النشاط العمراني؟

للإجابة على هذه الإشكالية يمكن طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ما هو مفهوم قوانين التهيئة والتعمير والطبيعة القانونية لقواعده في الجزائر؟

- ما هي الآليات التنظيمية للتهيئة والتعمير في القانون الجزائري؟

- ما هي الآليات الفردية للتهيئة والتعمير في القانون الجزائري؟

مناهج الدراسة:

للوصول إلى نتائج صحيحة وتحليل قانوني سليم، اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي، الذي يقوم على الوصف والتحليل المرتكز على المعلومات الكافية والدقيقة عن ظاهرة الدراسة أو موضوع محدد من خلال فترة أو فترات زمنية معلومة، وذلك من أجل الحصول على نتائج علمية، ثم تفسيرها بطريقة موضوعية بما ينسجم مع المعطيات الفعلية لظاهرة النشاط العمراني في الجزائر.

محاو الدراسة:

جاءت دراستنا في ثلاثة فصول، فصل تمهيدي بعنوان الإطار المفاهيمي لقوانين التهيئة والتعمير في الجزائر، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم قوانين التهيئة والتعمير والطبيعة القانونية لقواعده في الجزائر، أما في المبحث الثاني فتطرقنا إلى تطور قوانين التهيئة والتعمير، بالنسبة للفصل الأول فقد كان تحت عنوان الآليات التنظيمية للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، يتضمن مبحثين: المبحث الأول يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمبحث الثاني يخص مخطط شغل الأراضي، إضافة إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير في ملخص الفصل، ثم تناولنا في الفصل الثاني الآليات الفردية للتهيئة والتعمير المتمثلة في عقود التعمير تحتوي على مبحثين هما: الرخص العمرانية والشهادات العمرانية.

صعوبات الدراسة:

يصاحب كل بحث أو عمل جملة من الصعوبات التي واجهتها في هذا المجال والتمثلة في حداثة المراجع، وصعوبة الحصول على المصادر والمراجع الكافية بسبب جائحة كورونا التي مست العالم والجزائر.

الفصل التمهيدي

الفصل التمهيدي: الإطار المفاهيمي لقوانين التهيئة والتعمير في الجزائر

احتلت قوانين التهيئة والتعمير في الآونة الأخيرة مكانا بارزا بين غالبية القوانين الأخرى، وذلك لأهميتها لدى المجتمع سواء المشتغلين بالقانون أو القائمين على تنفيذه كذلك الخاضعين لأحكامه، لهذا وجب علينا التطرق إلى مفهوم هذه القوانين وتحديد طبيعتها القانونية (المبحث الأول)، إضافة إلى التطور التاريخي لقوانين التهيئة والتعمير (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر

لقد أعطى المشرع الجزائري جملة من القوانين في مجال التعمير لتنظيم المجال العمراني، والحد من البناءات الفوضوية التي تشوه المنظر الجمالي للعمران، ومن هنا وجب علينا التطرق إلى تعريف قوانين التهيئة والتعمير (المطلب الأول)، ومن ثم التطرق إلى طبيعة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف قوانين التهيئة والتعمير

إن التهيئة والتعمير هي تلك القوانين التي تنظم حركة البناء وفق قواعد مرسومة، وبالتالي عدم تركها لأهواء الأفراد، وذلك لضمان صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها الخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها.¹

كما يمكن تعريفها أنها مجموعة القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وهي قوانين تهدف إلى التكفل بإيجاد التأطير القانوني لاستعمال العقار وذلك عبر الآليات أو الترتيبات المتمثلة في وجوب إتقان أعمال البناء المراد إنجازها.²

¹ - نذير خيصري، محمد دوداري، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، 2016-2017، ص 05.

² - مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، مقدمة لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق، جامعة طاهري محمد، 2019، 2018، ص 13.

وتعرف أيضا بأنها مجموعة القواعد التي تتضمن تنظيمًا كاملاً لأعمال البناء، وهناك من يعرفها بأنها مجموعة القواعد المستعملة في تنظيم وتحويل المجال الحضري إلى هياكل اجتماعية واقتصادية وثقافية، تهدف إلى خلق توازن بين السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والمناخي.¹

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لقواعد التهيئة والتعمير

لقد اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لقواعد التهيئة والتعمير وانقسموا إلى اتجاهين وهما:

- الاتجاه الأول:

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن قوانين التهيئة والتعمير لها طبيعة استثنائية و مؤقتة ويستندون في رأيهم هذا إلى أن هذه التشريعات عرضة للتعديل بصفة دائمة والأصل هو سريان القانون المدني وما عاداه يكون قانوناً استثنائياً، يجب أعمال أحكامه في نطاق ضيق وعدم التوسع في تفسيرها.

- الاتجاه الثاني:

يرى مروجو هذا الاتجاه أن قوانين التهيئة والتعمير هي قوانين خاصة وليست استثنائية إذ أنها تنظم نشاط معين، فقد انتقدوا أصحاب الاتجاه الأول في سياستهم، حيث يرى أصحاب هذا الاتجاه أن كثرة التعديلات المدخلة على قانون ما لا يؤثر على طبيعته، ومن ناحية أخرى القول بأن القانون المدني باعتباره الشريعة العامة فهذا لا يمنع من صدور تشريعات تنظم مسائل خاصة.

تماشياً مع وقتنا الحالي، وبالنظر إلى التطور الحاصل في مجال التعمير واستناداً إلى آراء الاتجاهين نرى بأن الاتجاه الثاني هو الأقرب للصواب، وهذا من خلال القوانين التي

¹ - نذير خيصرى، محمد دودارى، مرجع سابق، ص 05.

تنظم البناء، لا يمكن أن تحدد في فترة زمنية معينة لأنها حبيسة التطبيق الفعلي لها، فهذه القوانين تشكل في حقيقتها إحاطة قانونية بكل ماله صلة بقطاع البناء، وبما أن هذه الأخيرة في تطور وتوسع دائم، فإن المشرع يكتشف جملة من النقائص والتغيرات القانونية التي يتداركها بموجب نصوص لاحقة، لأن التطبيق الفعلي لهذه القوانين يحدد مدلولها ويوضحها هذا ما يجعل القوانين خاصة لا استثنائي¹

المبحث الثاني: تطور قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر

لقد مرت قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر بعدة مراحل قبل أن تصل إلى ما وصلت إليه اليوم يمكن تقسيمها إلى مرحلتين أساسيتين هما: مرحلة ما قبل الاستقلال (المطلب الأول)، ومرحلة ما بعد الاستقلال (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال.

لم تعرف الجزائر قبل الاستعمار الفرنسي تقنين للمواضيع العمرانية المتداولة في وقتنا الحالي، ومن هنا نستطيع أن نقول أن تطور قوانين التهيئة والتعمير بدأت خلال العهد الاستعماري للجزائر.

بعد احتلال فرنسا للجزائر عملت الحكومة الفرنسية على تطبيق القانون الفرنسي للبناء والتعمير على التراب الوطني، وقد كان أول قانون هو القانون الصادر في 04-04-1884¹

الذي يشترط وضع مخطط البلدية وتسوية الأرض والاصطفاف على جوانب الطريق فقد صدر قانون 15 فيفري 1902، الذي اشترط لكل عملية بناء رخصة مسبقة تعرف برخصة البناء، واشترطها في كل بناء في التجمعات البشرية التي يبلغ عدد سكانها 20000

¹ - نذير خيصري، محمد دوداري، مرجع سابق، ص 06.

² - التيجاني البشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 14.

نسمة، وتبلغ هذه الرخصة من طرف البلدية متى تبين أن مشروع البناء يتوافق مع القواعد الصحيحة للبلدية.

ثم ظهر قانون 14 مارس 1954 المتعلق بمخططات التعمير والتوسع والإعداد المناسب، بحيث اشترطت هذه المخططات ضرورة الحصول على رخصة البناء في كل تجمع سكاني يزيد عدده عن 10 آلاف نسمة، ثم جاء قانون 15 جوان 1443 حيث ظهرت فيه أول مرة كلمة العمران. ثم ظهر المرسوم المؤرخ في 6 ديسمبر 1960 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة من أجل البناء.

كل هذه المخططات والقوانين كانت لخدمة المستعمر الفرنسي، ولم تكن تستجيب لخصوصية المجتمع الجزائري والوضعية التي كان يعيشها في هذه الفترة.¹

المطلب الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال

بعد الاستقلال عمل المشرع الجزائري على سن ترسانة من النصوص القانونية الخاصة بتنظيم المدن والتهيئة العمرانية بغرض الحد من ظاهرة البناء الفوضوي الذي شوه المحيط العمراني في الجزائر، ومعالجة بعض القضايا بالغة الأهمية التي تتعلق بالبناء والتعمير ومن بين هذه القوانين:²

- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصتي البناء والتجزئة لأجل البناء.

- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصتي البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء.

- القانون 83-03 المؤرخ في 05 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة.

¹ - نذير خيضي، محمد دوداري، مرجع سابق، ص 8.

² - إقولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط 1، دار هومة، الجزائر، 2015 ص 18.

- القانون 84-18 المؤرخ في 23 جويلية 1984 المتضمن النظام العام للغابات.

وبعدها حدد المشرع انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر 85-01 المؤرخ في مارس 1985.

وفي بداية التسعينات وفي ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1985 عرفت القواعد المطبقة في مجال التعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور قانون الولاية.

ثم قانون 90-29 المؤرخ في 11 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي تم تعديله بموجب القانون 04-05.

كما جاء المشرع بالقانون 08-15 المؤرخ في 30-07-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها،¹ ثم القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.²

قانون 90-29 سمح بظهور عدة نصوص قانونية تنظيمية لتطبيق السياسة العمرانية الجديدة ومن أهمها:

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

- المرسوم التنفيذي 91-176 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم المعدل والمتم الذي ألغي لاحقا بموجب المرسوم 15-19.

¹ - نجومقندوز سناء، محاضرات في قانون التعمير، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون قانون عقاري، كلية

الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017، ص ص 8، 9.

² - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 20.

- المرسوم التنفيذي 177-91 و المرسوم 178-91 المحددان لإجراءات PDAU و POS¹. وغيرها الكثير وركزنا على هذه المراسيم لارتباطها بدراستنا للموضوع.

¹- نجومقندوز سناء، مرجع سابق، ص 11.

الفصل الأول

الفصل الأول: الآليات التنظيمية للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري:

تحدد الآليات التنظيمية للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري (PDAU-POS) التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدده على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة ترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر الطبيعية، من جهة أخرى تعيين الأراضي المتخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة، كما تحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية، كما تساهم في تسيير الفضاء العمراني الجزائري. ومن خلال هذا الفصل سنتطرق إلى المخطط التوجيهي (المبحث الأول)، ومن ثم مخطط شغل الأراضي (مبحث ثاني)، كما نشير إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير في ملخص الفصل.

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

تحدث المشرع الجزائري عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة عامة في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم باعتباره القانون المتضمن المبادئ العامة للتعمير في الجزائر، وعلى وجه التحديد القسم الثاني من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان " أدوات التعمير " وهذا من المادة 16 حتى 30 أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد الإجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، سنحاول من خلال هذا المبحث تحديد تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموضوعه (المطلب الأول)، ثم محتوى المخطط وأهدافه (المطلب الثاني)، ثم إجراءات الإعداد والمصادقة عليه (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموضوعه.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة إيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء والممارسة للنشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد عرفته المادة 16 من قانون 90-29 على أنه أداة للتخطيط والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية، أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي.¹

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر تخطيط محلي ويستند على توزيع الاختصاصات بين الدولة والولاية والبلدية مع مبادئ اللامركزية والتركيز والتوجهات الأساسية لتهيئة الإقليم المحدد في الأدوات الموجودة في المستوى الأعلى وهي: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم، مخطط تهيئة الإقليم الولائي ومن جهة أخرى يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، كما أن المادة 10 من قانون 90-29² تعرفه باعتباره أداة تعمير شامل، لجانبين: جانب قانوني، جانب تقني.³

¹ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، ع 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

² - نص المادة 10 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير: " تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي بهي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير. لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون."

³ - عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة البليدة، قطب العفرون، العدد 20، 2015، ص 179.

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تحدد المادتان 16 و18 من القانون رقم 90-29 موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثل في الآتي:

- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير للبلدية أو البلديات المعنية.
- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات حسب القطاعات المختلفة.
- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.¹

إضافة إلى المادتين 16 و18 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي هناك المادة 19 من القانون 90-29 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى قطاعات محددة كما يلي، القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير.²

أولاً: القطاعات المعمرة

تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق وغيرها، كما تشمل أيضاً الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.³

¹ - إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 70.

² - أنظر المادة 19 من قانون 90-29، سالف الذكر.

³ - المادة 20 من قانون 90-29، السالف الذكر.

ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير

تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

ثالثا: قطاعات التعمير المستقبلية

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها.²

رابعا: القطاعات الغير قابلة للتعمير:

تتمثل في القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء المنصوص عليها محددة بدقة وينسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.³

المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه.

سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الفرع الأول، ومن ثم الإشارة إلى أهدافه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من:

¹ - المادة 21 من قانون 90-29 السالف الذكر.

² - المادة 22 من قانون 90-29 السالف الذكر.

³ - المادة 23 من قانون 90-29 السالف الذكر.

أولاً: تقرير توجيهي يقدم فيه ما يلي:

1- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

2- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

ثانياً: تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المذكورة سابقاً لهذا وجب تحديد ما يلي:

1- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

2- الكثافة العامة الناتجة عن معامل مخطط شغل الأراضي.

3- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

4- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

5- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.¹

ثالثاً: وثائق بيانية: تشمل خاصة على المخططات الآتية:

1- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

2- مخطط تهيئة يبين حدود ما يلي:

¹ - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 73.

أ- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير.

ب- بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

ج- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

3- مخطط ارتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

4- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب والتطهير وكذلك منشآت المنفعة العمومية.¹

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن إيجاز أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:²

1- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي والاقتصادي والديمقراطي للجهة المعنية، وكذا دراسة تقديرية توقعية مستقبلية.

2- تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة إنجازها.

3- دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كيفية استخدامها الأمثل.

4- تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسيع النسيج العمراني وكيفية الهيكلة العمرانية.

5- تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كيفية حمايتها.

¹ لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016-2017، ص 186.

² إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 75، 76.

6- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها.

8- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.

9- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا.

10- التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته.

11- تخطي العتبة المركزية.¹

المطلب الثالث: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإجراءات المصادقة عليها

تشتت التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير لإعداد المخطط التوجيهي PDAU، إلتباع قواعد وإجراءات معينة لا يمكن تجاوزها، ولقد حدد هذه الإجراءات المرسوم التنفيذي رقم 91-177² وهذا من خلال تحديد إجراءات إعداد المخطط وهذا ما سنتناوله كفرع أول والمصادقة عليه وسنتطرق إليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولا: إجراء مداولة

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. وهذه المداولة تبين ما يلي:

¹ خلفي آسيا، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2017-2018، ص 06.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج، ع 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.ج، ع 62، المؤرخة في 11 سبتمبر 2005.

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

-كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

-القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.¹

حيث يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصالح الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي، وبعد صدور المداولة تبلغ للوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.²

ثانيا: ترسيم حدود المحيط (PDAU)

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المداولة المتعلقة به:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.³

- إذا كان المخطط التوجيهي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.القرارات

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-177، المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي 05-317، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، السالف الذكر .

² إقنولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص 78، 79.

³ -المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، سالف الذكر.

التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة م.ش.ب.ب. المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.¹

ثالثا: استشارة الهيئات المحددة قانونا

بعد تحديد المحيط الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يقوم المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بإطلاع رؤساء الغرف (التجارة والفلاحة) ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهؤلاء مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الرسالة للإفصاح عن رأيهم في المشاركة في إعداد المخطط وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه.²

عند انقضاء المهلة يصدر ر.م.ش.ب. قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت الاستشارة. وعليه يستشار وجوبا:

- بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية: التعمير والفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية البريد والمواصلات.

- بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي: توزيع الطاقة، النقل توزيع الماء.

ينشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وتبليغه للمصالح والهيئات السالفة الذكر.

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني والمجالس الشعبية البلدية المعنية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة،¹ وتمهل مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، في حالة عدم الإجابة في المهلة المحددة، عد رأبها موافقا.²

رابعاً: الاستقصاء العمومي

بعد نهاية مدة 60 يوما يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد وهذا من خلال ما يلي:³

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي فيها.

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر القرار على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليمياً.⁴

بعد ذلك تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وتدون فيها كل الملاحظات التي

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

² - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

³ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

⁴ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

ترسل إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،¹ وبعدها يقفل سجل الاستقصاء عن انقضاء المهلة القانونية 45 يوما و يوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.²

الفرع الثاني: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي ويشمل الوثائق التالية:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
 - رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
 - سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
 - الوثائق المكتوبة البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- وبعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
- قرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها 200 ألف نسمة.
 - قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني، في الولايات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ويقل عن 500 ألف نسمة.³

¹ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-171، سالف الذكر.

² - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

³ - إقلولي ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 82.

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

بعد المصادقة على المخطط يبلغ إلى:¹

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

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للأسباب التالية:²

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع.
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها، ويصادق على مراجعة أو تعديل المخطط الساري المفعول وفق الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

² - المادة 28 من قانون 90-29، السالف الذكر.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي pos

إن قانون 90-29 نص على مخطط شغل الأراضي، بصفة عامة باعتباره أداة للتعمير من المواد 31 إلى 38 وقد فصل موضوعه في المرسوم التنفيذي 91-178 المتمم والمعدل بالمرسوم التنفيذي 05-318 والمرسوم التنفيذي 12-166.

قد جاء تكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد التوجيهات العامة، ثم يتم تفصيلها في مخططات شغل الأراضي، هذا الأمر كان غير موجود قبل 1990، لأنه يعتمد فقط على المخطط العمراني الموجه الذي كان يحدد التوجيهات العامة للمجال العمراني، مما ترتب عنه عدة نقائص و اختلالات في تسيير و تهيئة المدن، هذا ما دفع إلى إيجاد آلية تنظيمية للتعمير التي تسمح بالربط بين توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و قرارات التعمير على المستوى المحلي،¹ لهذا سنتطرق في هذا المبحث على مفهوم مخطط شغل الأراضي وأهدافه كمطلب أول و محتوى هذا المخطط كمطلب ثان و أخيرا إعداداه وإجراءات المصادقة عليه كمطلب ثالث.

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي و أهدافه.

سنتناول في هذا المطلب تعريف مخطط شغل الأراضي وخصائصه في الفرع الأول ثم نتطرق إلى أهدافه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي نتطرق أولا لتعريفه ثم ذكر خصائصه.

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي:

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق

¹ - عباس راضية، مرجع سابق، ص 180.

استخدام الأراضي والبناء عليها، يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه بصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يجب انجازه على صعيد البلدية من أجل توجيه وتنظيم استعمال الأرض طبقاً لأحكام القانون 90-29 كما يمنح قرارات التعمير على أساسه ويكسب قوة القانون وهو قابل للمعارضة أمام الغير و يشكل مرجعاً تنظيمياً للسلطات العمومية المحلية.¹

ثانياً: خصائص مخطط شغل الأراضي.

يشترك مخطط شغل الأراضي في عدة خصائص يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهمها:²

- أوجد مخطط شغل الأراضي أصلاً لتنظيم استعمال عملية التعمير على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها القانون 90-29 المعدل والمتمم.

- مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي و دقيق لصلته بالملكية العقارية.

- مخطط شغل الأراضي مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به أمام الغير وفق المادة 10 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

- يغطي POS كل البلدية أو جزءاً منها فقط، وهو ما نصت عليه المادة 34 من قانون 90-29 التي جاء فيها "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي" أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيغطي كل البلدية و هو ما أكدته المادة 24 من قانون 90-29 التي جاء فيها "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير".

¹ - نذير خيصري، محمد دوداري، مرجع سابق، ص 34.

² - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 88.

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد أكد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي وهذا ما جاء في المادة 31 من هذا القانون وتظهر أهداف المخطط فيما يلي:¹

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيط ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاعات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ووقايتها.

المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون قوام مخطط شغل الأراضي كما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي 05-318 من لائحة لتنظيمية مصحوبة بمجموعة الوثائق والمستندات المرجعية وهي كالآتي:

¹- أنظر المادة 31 من قانون 90-29، السالف الذكر.

الفرع الأول: لائحة التنظيم

تتضمن هذه اللائحة ما يلي:

أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية لآفاق تنميتها.

ب- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 والذي يحدد نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

وبالتالي يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة الأرض مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض، ويتبين ذلك بالشكل التالي:

- مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منها: مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو الأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري، مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي، مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهياة تستعمل مواقف للسيارات، مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخرن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي، وكذلك مساحات الأسقف البلاستيكية للإنتاج الزراعي، ويحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى الأرضية ومساحة قطعة الأرض.¹

¹ - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 89.

ج- شروط استخدام الأراضي بالنسبة لكل من:

- المنافذ والطرق.

- وصول الشبكات إليها.

- خصائص القطع الأرضية .

- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.

- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.

- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.

- ارتفاع المباني.

- الموقف الخارجي، إضافة لموقف السيارات و المساحات الفارغة والمغارس.

د- تحديد مختلف المنشآت و التجهيزات العمومية ومواقعها والشبكات المختلفة التي تتحملها

الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك التي يقع انجازها على

عائق الجماعات المحلية مع تحديد آجال انجازها.¹

الفرع الثاني: الوثائق والمستندات البيانية:

تتكون هذه الوثائق و المستندات على الخصوص مما يلي :

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).

- مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 28-

05-1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج. ر.ج.ع، ع

26 الصادر في 2 ديسمبر 1991.

- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تبين القواعد الجيو تقنية لتعمير التراب المعني ،مصحوبة بتقرير تقني .

- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة .

- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:

- المناطق القانونية المتجانسة.
- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) المتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوبا بمخطط يجسد الأشكال المعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .

- باستثناء مخطط بيان الموقع، فجميع المخططات الأخرى المبينة في الوثائق البيانية تعد وجوبا 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية¹.

المطلب الثالث :إعداد مخطط شغل الأراضي و إجراءات المصادقة عليه

بالرجوع إلى محتوى المرسوم التنفيذي رقم 91-178، فإن مخطط شغل الأراضي يمر بمرحلتين، مرحلة الإعداد والتي سنتناولها في الفرع الأول و مرحلة المصادقة عليه التي سنتطرق إليها في الفرع الثاني.

¹- إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 91.

الفرع الأول: إعداد مخطط شغل الأراضي

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة بين المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

أولاً: إجراء مداولة: تتضمن ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده عن طريق وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

- بياناً لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.¹

- بعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنتشر هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.²

ثانياً: ترسيم حدود المحيط

وبالنسبة لترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، يجب أن يحدد بموجب قرار من الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، و يكون بقرار من الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة،³ ونشير هنا إلى أن صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي يستند إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ، والمخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع تعيين حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به.⁴

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

² - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

⁴ - إقنولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 96.

بالمقابل إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات،¹ وبالتالي يبادر رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات بإعداد مخطط شغل الأراضي، لاسيما فيما يخص متابعة الدراسة وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض.

غير أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية و عند صدور القرار القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي.²

ثالثا: استشارة الهيئات المحددة قانونا.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، وتحدد مدة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن مشاركتهم في إعداد مخطط شغل الأراضي من عدمه،³ عند انقضاء المهلة يصدر قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية التي طلبت استشارتها، إلا أن المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-178 حددت الهيئات المستشارة وجوبا وهي:

- المديرية الولائية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية الطبيعية.

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

² - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

³ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

- المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء و الضبط العقاري.

وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التابعة للدولة، لهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء رأيها، حالة السكوت تعتبر موافقة ضمنية للمشروع.¹

رابعاً: الاستقصاء العمومي

بعد استشارة الهيئات والمصالح العمومية نصل إلى عملية الاستقصاء العمومي، من خلال خضوع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي مدة ستون يوماً، و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدية المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد، بحيث يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي، كما يعين المحقق أو المفوضين المحققون، ويبين تاريخ انطلاق ونهاية التحقيق وكيفية إجراء التحقيق العمومي.²

ينشر القرار على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليمياً.³

بعد ذلك تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.⁴

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

⁴ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

وبعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية 60 يوما و يوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، يقوم هؤلاء خلال الخمسة عشر يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.¹

الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

بعد مرحلة الاستقصاء العمومي يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ استلام الملف وإذا انقضت هذه المهلة عد رأي الوالي موافقا.²

يصادق بعدها المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان.³

يتم تبليغ مخطط شغل الأراضي للجهات التالية على الخصوص:

- الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.
- الغرفة التجارية.
- الغرفة الفلاحية.⁴

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

² - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

⁴ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

وبعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
 - المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارته الوثائق فيها.
 - قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.¹
- بالنسبة لمراجعة مخطط شغل الأراضي لا يمكن مراجعته بصفة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90-29 وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن، وهذه الأسباب تتمثل في:
- إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
 - إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة قدم تدعو إلى تجديده.
 - إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
 - إذا طلبت المراجعة بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها POS الساري المفعول.
 - إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط ساري المفعول في الظروف والأشكال المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي.²

¹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 37 من قانون 90-29، السالف الذكر.

أما بالنسبة لتعديل مخطط شغل الأراضي، فتتنص المادة 33 ق90-29 على أنه: "لا تخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناء المجاورة"¹

وكخلاصة مما سبق نستنتج أن أدوات التهيئة والتعمير (PDAU و pos) هي تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، وتعيين الأراضي العمرانية وتحقيق التوازنات بين مختلف النشاطات الاجتماعية والاقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمران (صناعة، فلاحية، سكن) والبيانات المرصودة للاحتياجات الآتية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن، ونحدد أيضا شروط التهيئة والبناء لمواجهة الأخطار الطبيعية.

وفي حالة غياب أدوات التعمير نطبق أو نعمل بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي نص عليها القانون 90-29 وحددها المرسوم التنفيذي 91-175 وهي عبارة عن حد أدنى من القيود والقواعد التي يجب أن تحترم لإنجاز أي بناء في غياب أدوات التعمير، أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانونا وتشمل الشكل الخارجي للبناء، مكان انجازه، الابتعاد عن الطريق، احترام العلو وقواعد التهوية والمرافق الأخرى كتصريف المياه القذرة، توصيل المياه الصالحة للشرب وغيرها، ويجب احترام كل هذه القواعد لمنح رخصة البناء.

¹ - أنظر المادة 33 من القانون 90-29، السالف الذكر.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: الآليات الفردية للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

تعتبر عقود التعمير المتمثلة في الرخص وشهادات التعمير وسائل قانونية لضمان احترام التوجهات العمرانية ورقابة النشاط العمراني وذلك من خلال ما تلعب من دور في رقابة عمليات التهيئة والتعمير لأن المشروع فرض استصدارها قبل الشروع في كل عمل له علاقة بالتعمير، ويعتبر المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المرجع الأساسي لتنظيم عقود التعمير، ومن هنا فإن موضوع عقود التعمير يكتسب أهمية بالغة تكمن في تصور المشرع الجزائري لمعالم جديدة في مجال العمران، وعليه فقد أدرج المشرع مجموعة من الرخص (المبحث الأول)، والشهادات (المبحث الثاني)، التي تتفاوت أهميتها.

المبحث الأول: الرخص العمرانية في قانون التهيئة والتعمير.

تعد رخصة البناء (المطلب الأول) الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد الخطط التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار أو البيانات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس، في ظل احترام مقتضيات النظام العمراني من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من أعمال البناء في اطر البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.¹

كما تعرض المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 لأحكام رخصة التجزئة (المطلب الثاني) بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها، لذا من الضروري الوقوف على مفهوم لهذه الرخصة من أجل أن تحدد لدينا الطبيعة القانونية لهذا العمل القانوني والتطرق لإجراءات منحها.

المطلب الأول: رخصة البناء

سنتطرق خلال هذا المطلب إلى مفهوم رخصة البناء في الفرع الأول، ثم التطرق بعدها إلى إجراءات منحها في الفرع الثاني.

¹ - بن خشبية مباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016، ص 9.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

للتعرف على مفهوم رخصة البناء وجب علينا التطرق إلى تعريفها، ثم ذكر خصائصها وأخيرا نطاق تطبيقها.

أولاً: تعريف رخصة البناء

لم يتطرق قانون 29/90 للتهيئة والتعمير لتعريف رخصة البناء، ووردت عدة تعاريف مختلفة لمجموعة من القانونيين نوردها كما يلي:

تعرف بأنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى لو كان عبارة عن جدار أو مساحة أو طريق قانوني، أو تعليق أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة لموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير والتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.¹

رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من مختصة قانونيا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.²

ثانياً: خصائص رخصة البناء

تكتسي رخصة البناء بعدة خصائص نذكر منها الآتي:

- رخصة البناء قرار مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشديد بناء، فبدونه لا يمكن البناء.

- رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونيا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

¹ - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراة، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، 2015، ص 42.

² - عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 8، جوان 2005، ص 3.

- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون 29/90 التي جاء فيها: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويخضع لرخصة البناء....." فحسب هذه المادة يعد حق البناء من أوجه حق الملكية العقارية، فحق البناء موجود من تاريخ تملك الملكية العقارية، إلا أنه للقيام بعملية البناء، يجب الحصول على رخصة البناء التي تعتبر لاحقا لهذا الحق.

- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانونيا، بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانوني الإداري.

- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء.¹

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة البناء.

1-النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

بموجب المادة 52 من القانون 29/90 فقد حصر المشرع الأعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخص البناء في:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها:

إن إنشاء البناء من خلال القيام بعملية تشييد حديثة وجديدة لبناية و أن يتم بمواد مخصصة للبناء كالاسمنت والجبس وغيرها ويتدخل الإنسان في انجازه وان يتصل بالأرض اتصال قرار أي يكون مستقرا وثابتا بالأرض لا يمكن فصله إلا بهدمه.²

- كل تمديد لبنايات موجودة

نصت المادة 52 من القانون 29/90 ".....ولتمديد البناء....." والملاحظ أن المشرع لم يفصل في معنى التمديد ولم يحدده أفقي أو عمودي، ولكن يستشف من نص المادة أن

¹- إقنولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 145-146.

²- العربي بايزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة الدكتوراه، في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، 2015، ص142.

التمديد يقصد به التعلية أو التوسيع معاً، وبعد كل توسع للبنىات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم على مساحة أوسع أو أكبر حجماً.³

- كل تغيير لبناء يمس الحيطان الضخمة منه:

ويعني تغيير البناء من حيث معالمه فيكون في الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المطلة على المساحات العمومية.

ويقصد بها تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل أو عيوب وبالنسبة للتدعيم عن طريق إقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة التي تخل في الهيكل الأساسي للبناء.

أما النسيج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، وقد خصه المشرع بوجوب الحصول على رخصة بسبب ما تنطوي عليها العملة من خطورة.¹

وبالرجوع للمادة 52 من قانون 29/90 هناك أشغال معفاة من استخراج رخصة البناء لكن نلاحظ ان المادة 01 من المرسوم 15/19 أضافت استثناء آخر وهو الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية وهنا عدم بيان المقصود من هذه المصطلحات التي أوردها المشرع.²

2-النطاق الشخصي لرخصة البناء:

لقد حدد المشرع النطاق الشخصي لرخصة البناء في الأشخاص التي تستوجب عليهم رخصة البناء والذين لهم علاقات قانونية بالعقار محل عملية البناء، ولهم الحق في طلبها وهم: المالك للعقار، موكله: المستأجر لديه المرخص له قانونيا والهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.³

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية والظعن فيها، دار النشر والتوزيع، القاهرة، ط1، 2005، ص17.

² - العربي بايزيد، مرجع سابق، ص 144.

³ - أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر. ج.ج، ع 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

⁴ - بن خشبية مباركة، مرجع سابق، ص15.

حيث نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 على: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه".¹

الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة البناء :

لقد وضع المشرع الجزائري قواعد أمرة لمنح رخصة البناء وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له، حيث حدد الشروط التي يجب توافرها في كل كن طالب رخصة البناء لذلك العقار محل البناء، كما حدد كيفية إيداع الطلب البيت في الإجراءات الخاصة بذلك، وهي كالتالي:

أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، وضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات والبيانات.

1. الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء

حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 (الملغى) والتي عوضت بالمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يجب أن يقدم طلب رخصة البناء:

- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحياة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري.

- أو الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة بناء لحسابه وباسمه.

- أو المستأجر المرخص له قانون: يسمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة البناء ويتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة.

¹ - أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

وأجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء وهذا طبقاً بأحكام المادتين 39 و 40 منه.

كما أجاز القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة، الحصول على رخصة البناء.

ونص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42-43-44-45-46 من قانون التوجيه العقاري وبالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء.¹

2- مضمون الطلب

يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك ومستندات خاصة البناء.

تتمثل هذه الوثائق في إما نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المتعلق بالقانون العقاري، أو التوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يلتزم الشخص صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.¹

¹ - إقولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 148.

² - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

3. الجهات المختصة بتسلم الطلب

حدد المشرع الجزائري في المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، وكذا في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر الهيئة الإدارية المختصة بتسلم رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض وهو ما نصت عليه أيضا المادة 61 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها:

"يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني...". وحسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى يرسل الملف في خمس نسخ في جميع الحالات، بينما ميز المشرع المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بين الملف الخاص بالبيانات الخاصة بالسكنات الفردية وبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، حيث ترسل ثلاث نسخ في الحالة الأولى، وثمانية نسخ في الحالة الثانية، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل استلام يقدمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد التحقق من الوثائق المرفقة بالطلب مع تسجيلها على وصل الاستلام بشكل دقيق.²

ثانيا: الجهات المختصة بالتحقق من طلب رخصة البناء

بعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه يقوم بإرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء للتحقق فيه ثم تقوم بدورها بإرسال طلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب رخصة البناء.¹

¹ - إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 155.

² - المرجع نفسه، ص 156.

1. الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ولهذا الغرض ينبغي أن يراعى تحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتتاسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاعات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعى التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹.

استناداً إلى ذلك عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 وبعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب. يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي².

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فرئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية

¹ المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

² المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في اجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم، ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية ويجب على هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، أن يفصل في الطلبات في اجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.¹

2- المصالح المستشارة أثناء التحقيق:

يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.²

ثالثا: إصدار القرار

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق، يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المطلوبة وقد يكون بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير.

1-المادة 47 من المرسوم رقم 15-19، سالف الذكر.

2- المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

أ- قرار الموافقة على الطلب

إذا كان الطلب مستوفيا الشروط المنصوص عليها قانونيا، فإن الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، حيث نصت المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي:

- يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

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

- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.

إن إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من اجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر حسب ما نصت عليه المادة 56 من المرسوم 15-19¹

ب- قرار رفض الطلب

يمكن أن يمنح الترخيص بالبناء، في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبنية قانونا إذا كان مشروع البناء غير مطابق، لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا ما أكدته

¹- لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 287.

المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19، ومتى كانت البناية تمس بالبيئة، جاز رفض تسليم رخصة البناء، ونستطيع القول في هذه الحالة أن رغم المقاييس المحددة حصرا في القانون، إلا أنه مثلا فيما يتعلق بالبيئة فمفهومها واسع، وتستطيع السلطة المختصة تقديرا لهذا المقياس، رفض تسليم رخصة البناء.

ومنحت المادة 62 من المرسوم 15-19 صاحب الطلب، الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة، في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع، لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر يوما، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة العمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.¹

ج- قرار تأجيل الفصل في الطلب

يمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء ويجب أن يكون هذا مسببا ولا يجوز أن يتجاوز السنة، وهو ما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) وكذا المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر ويكون تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء في حالتين:

- الحالة الأولى: تأجيل قصد إتمام دراسات في طور إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، لأن هذه الأدوات تحدد الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، بالإضافة إلى ترشيد في استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية والمواقع ولمناظر وتعين الأراضي المخصصة للنشاطات ذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية.

¹ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2016-2017، ص 29.

- الحالة الثانية: في حالة نقص الوثائق لملف طلب رخصة البناء، وهو ما نصت عليه المادة 2/43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 سالف الذكر والمادة 2/51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.¹

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم رخصة التجزئة في الفرع الأول، ثم التطرق إلى إجراءات منحها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

إن المشرع الجزائري إضافة للرخصة البناء فإنه فرض الحصول على رخصة التجزئة التي تسمح للأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية إلى عدة أجزاء، غير أن بعض أحكام رخصة التجزئة تتشابه مع أحكام رخصة البناء، وقد نص المشرع على هذه الرخصة من أجل حماية الأراضي العمرانية من المضاربة بها ومن الاستغلال العشوائي، لهذا سنتطرق إلى تعريفها وتحديد خصائصها، ونطاق تطبيقها.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

- **التعريف الفقهي:** يعرف الفقيه الفرنسي *patrick gerard* رخصة التجزئة على أنها عملية تقسيم ملكية عقارية من أجل البناء عليها.

- **التعريف التشريعي:** بالرجوع إلى المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19، نلاحظ أن المشرع لم يحدد لها تعريفاً دقيقاً، فأشترطها لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.²

¹ - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

² - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 161-162.

ويعرفها الدكتور عزري الزين على أنها رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر، أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع، لاستعمالها في تشييد بناية.¹

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه، فلق الزم المشرع الإدارة على أن تصدر هذا القرار الإداري في شكل معين وإجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية، وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع.

رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، وكما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 فإن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس باحترام تام للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي و المعنوي المتحصل على ملكية ارض.²

رخصة التجزئة إدارية صادرة من هيئة إدارية، مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القوانين الإدارية.

يترتب عن اعتبار رخصة التجزئة قرارا إداريا، وفي حالة النزاع القضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.

تعتبر رخصة لتجزئة من النظام العام، فلا يجوز للإدارة مخالفته.

¹ - عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، مرجع سابق، ص 35.

² - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 167.

رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري، الذي يكون نهائياً، أي محدث لآثار القانون المتمثل في منح المستفيد منه حقا في تقسيم ملكية العقارية إلى قطعتين أو إعادة قطعة لاستعمالها في تشييد بناية.¹

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

خلافا للنطاق المكاني والزمني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها وعليه، فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة ارض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها، ومع هذا فغن المشرع وحماية المصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة لتجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي، المصادق عليه أو المطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، وهذا ما أكدته المادة 17 من القانون 15-19.²

الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة التجزئة.

في إطار أحكام المادتين 57،58 من القانون رقم 90-29 تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عم هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

ولكون رخصة التجزئة من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها وتشكل عسبا رئيسيا في أدائها للخدمة العمومية، لهذا يشترط للحصول عليها، إتباع إجراءات معينة بيانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية وهي كالتالي:

¹ - خلفي آسيا، مرجع سابق، ص 23.

² - عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، مرجع سابق، ص 36.

أولاً: طلب الحصول على رخصة التجزئة:

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفوقاً بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة، وذلك كما يلي:

أ- صفة طالب الرخصة:

طلب رخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض أو من ينوب عنه ، على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء، فإنه اختصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض، وذلك في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 فالمالك الذي يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبقاً للقوانين، ومهما كان سبب الملكية يمكنه تقديم طلب الحصول على رخصة تجزئة ملكيته سواء كانت قطعة أو عدة قطع أرضية، كما يمكنه ألا يباشر تقديم الطلب بنفسه بل يوكل غيره، فيمكن للوكيل وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب منح رخصة التجزئة.¹

ب- الملف المرفق بطلب الرخصة:

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

¹- لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 237.

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

- تحديد موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه لراسبة الصناعية أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية.

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

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

- مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

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

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.

- دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء.

- دراسة جيو تقنية، يعدها مخبر معتمد.

- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء.

- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجزر بموجبها البيانات.

يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة، يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى، في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده، ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.¹

ثانيا: الجهات المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة.

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية ومثلا للدولة وقد يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه

¹ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.¹

ب- اختصاص الوالي أو وزير العمران:

في حالة عدم وجود مخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.²

- ميعاد إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى، وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويسري مفعوله ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي،¹ كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتخصير، ولا يمكن تجاوز آثاره سنة واحدة.²

¹ - المادة 14 من المرسوم 15-19، سالف الذكر.

² - المادة 15 من المرسوم 15-19، سالف الذكر.

³ - المادة 16 من المرسوم 15-19، سالف الذكر.

⁴ - المادة 18 من المرسوم 15-19، سالف الذكر.

ثالثا: إصدار القرار

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ووزير التعمير في هذا تنص المادة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن:

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى، وباستقراء نص المادة 16 نلاحظ الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي لاعتباره ممثلا للبلدية والدولة.¹

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران، حسب الحالة. يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم بالتوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد آجال أشغال التهيئة المقررة.

يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف من طرف: مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي، المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

¹ - إقنولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 178.

توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور مقر البلدية لموقع وجود الأرض المجزأة، ثم تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية، وتحفظ نسخة أخيرة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة

تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة مكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.¹

المطلب الثالث: رخصة الهدم.

سنتطرق في مضمون هذا المطلب إلى مفهوم رخصة الهدم في الفرع الأول، بالإضافة إلى إجراءات منحها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

ل للوصول إلى مفهوم رخصة الهدم يجب علينا التطرق أولا إلى تعريفها، ثم إلى تحديد خصائصها، وأخيرا التطرق إلى نطاق تطبيقها.

أولا: تعريف رخصة الهدم:

رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.¹

ثانيا: خصائص رخصة الهدم:

- رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم الجزئي أو الكلي.

¹ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

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

- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناءة.

- كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90-29 والتي تتوفر على مجموعة الميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية الثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية.

- كما تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كنت جزئية أو كلية، ومهما يكن استعمالها.²

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة الهدم:

الأصل أن هدم البناءات من عناصر استعمال حق الملكية ، غير انه توقعنا للمخاطر التي تنجم عنه للغير أو الملكيات المجاورة ، قيد القانون ممارسة لذا الحق بالحصول على رخصة الهدم، لذا فقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع لأحداث و إيجاد هذه الرخصة ومن ضمنها:

- إذا كان البناء المراد هدمه واقعا ضمن الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ن من شأنه المساس بالمصنقات التي يفرض المشرع احترامها في اطر إستراتيجية التعمير في الجزائر.

- إذا كانت البناءة المراد هدمها تشكل سندا للبناءات المجاورة، وان اشترطت الرخصة حتى تتمكن السلطة من الموازنة بين المصالح تجسيدا لمبادئ القانون.¹

الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم

تمر إجراءات منح رخصة الهدم، بداية من طلب الحصول عليها، مرورا بتحديد جهات التحقيق، وصولا إلى إصدار القرار المتعلق بمنح الرخصة.

¹ - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق ص 199.

² - بن خشبية مباركة، مرجع سابق، ص 51، 52.

أولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم:

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة.

1- مضمون ملف طلب رخصة الهدم:

يجب على صاحب الطلب أن يدعم طلبه بالوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة.
- توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 نوفمبر سنة 1975.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

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

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخططاً للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.
- تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتم استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

- مخطط مراحل الهدم وأجالها.

- مخططاً على سلم 1/100 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين

الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹

2- إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة

يرسل طلب رخصة الهدم والوثائق المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء، ويسلم وصلا لصاحب الطلب بعد إيداع الملف وتسجيل تاريخ الإيداع على الوصل.

ثانيا: جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم:

بعد تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والتي لديها 15 يوما لإيداع رأيها، يحدد أجل التحضير بشهر واحد فقط ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.¹

ثالثا: إصدار القرار:

ويأتي على النحو التالي:

1- قبول طلب رخصة الهدم:

عند مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونيا يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي الشعبي البلدي المختص إقليميا منح رخصة الهدم بموجب قرار إداري، لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناء، وتحدد تعريفه الرسم عند تسليم رخصة الهدم ب

¹ - المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

² - إقنولي أولاد رباح صافية، مرجع سابق، ص ص 202-203.

300 دج للمتر المربع من مساحة الأرضية لكل بناية معنية بالهدم، وتعفى من الرسم الخاص المطبق على الرخص العقارية، البنائيات المهددة بالانهيار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2- منح رخصة الهدم مصحوبة بتحفظ:

يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بموجب قرار مسبب، وإلا كان مشوبا بعيب القصور وأمكن الطعن فيه، ويجب تبليغ القرار والرأي معللين لصاحب الطلب وتصبح رخصة الهدم الممنوحة مقضية في الحالات الآتية وذلك حسب نص المادة 85 من المرسوم 19-15:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل 5 سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم في سنة واحدة.

- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

ولكن حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 19-15 والذي يتضمن القالب المادي الذي يصب فيه القرار المتضمن رخصة الهدم، وحسب المادة الثانية منه نجدها تنص على أن رخصة الهدم تصبح مقضية إذا:

- لم تحدث عملية الهدم في اجل 6 أشهر.

- توقفت أشغال الهدم خلال مدة سنة واحدة.

- أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.¹

3- رفض منح رخصة الهدم:

يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا برفض منح رخصة الهدم، وهذا حسب المادة 69 من القانون 90-29 وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19-15 مع

¹- لعويجي عبد الله، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم 19-15"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، العدد التاسع، جوان 2016، ص 10-11.

تبلغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه، ويمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي:

- انعدام الصفة لدى صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.

- تخلف احد الوثائق التقنية المشتركة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- عدم انسجام الوثائق التقنية المدعمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المكان المحتمل بعد شغوره¹.

المبحث الثاني: الشهادات العمرانية في قانون التهيئة والتعمير

لقد نص المشرع في ظل القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، على وسائل وآليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها، حيث منح المشرع لمالك العقار إمكانية الحصول على بعض الشهادات لضبط العمليات العمرانية أكثر، كشهادة التعمير، وشهادة التقسيم، وأخيرا شهادة المطابقة لتأكد من مطابقة هذا العمل مع رخصة البناء.

المطلب الأول: شهادة التعمير

سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم شهادة التعمير في الفرع الأول، ومن ثم إجراءات الحصول على شهادة التعمير في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير.

لتحديد مفهوم شهادة التعمير، وجب علينا التطرق إلى تعريفها وذكر خصائصها.

أولا: تعريف شهادة التعمير

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية وزيادة على ذلك، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة

¹- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص ص 301، 302.

الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات لاستعمالها، على سبيل إشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.

فالجديد الذي جاء به المرسوم 15-19 ما يعرف ببطاقة المعلومات إلى جانب شهادة التعمير، والتي لها أحكام متميزة عن بطاقة المعلومات التي سنتناولها فيما تبقى من هذا العمل، إذ يظهر جليا من خلال المادتين السابقتين أن استصدار شهادة التعمير اختياري وليس على سبيل الوجوب، بحسب كلمة "يمكن" وذلك قبل البدء في الدراسات، أي قبل وضع مخطط البناء المزمع إنشائه، بغية تحديد حقوق البناء والارتفاعات، فالظاهر أن هذه الشهادة سابقة لعملية جد مهمة من عمليات البناء والتشييد ألا وهي رخصة البناء.¹

هي شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاعات الخاضعة لها فهي لا تنشئ حقوقا عليها بل لها دور إعلامي فقط.²

ثانيا: خصائص شهادة التعمير

- هي وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

- هي إجراء اختياري، لأن هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا ويطلب منه، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول عليها بصفة إلزامية وإنما جعلها اختيارية، لذلك لم يترتب أي جزاء جراء عدم الحصول عليها.³

- تشكل شهادة التعمير بلا شك منفعة تطبيقية وعملية ومهمة قبل الشروع في الدراسات حتى يتعرف طالبها على حقوق البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها.

¹- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 304.

²- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق ص 64.

³- إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 134.

- هي وثيقة إدارية ذات طابع وقائي استباقي، كونها تبين حدود القطعة الأرضية، والأخطار التي تكون عرضة له وذلك على ما تنص عليه أدوات التهيئة والتعمير.

- إنها وثيقة بوجهين إذ يمكن أن تكون شهادة تعمير إيجابية، إذا كانت الأرض قابلة للبناء عليها، أو العملية ممكنة التحقيق، وقد تكون سلبية إذا كان العكس.¹

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التعمير:

أولاً: طلب الحصول شهادة التعمير:

يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلباً خطياً ممضياً من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض.

- تصميماً حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميماً يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني. يتضمن طلب " بطاقة المعلومات" نفس البيانات ماعدا هوية المالك يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.²

ثانياً: التحقيق في طلب

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس مجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية، وهنا يجب التمييز إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا، لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب شهادة التعمير يتناول مدى

¹- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 307.

²- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، واحترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

واستنادا لذلك وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى شباك الوحيد للبلدية وترسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل 8 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف فهذا يجب على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في الطلب في اجل 15 يوما التالية لتاريخ إيداعه.

وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة فالطلب يرسل في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية للإدلاء برأيها حول المطابقة وذلك في اجل 8 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف.¹

ثالثا: تسليم شهادة التعمير:

نصت المواد 4 و5 و6 من المرسوم التنفيذي 15_19 على طريقة تسليم شهادة التعمير بطريقة مفصلة ومدققة بداية من توفر شروط منح الشهادة من خلال بطاقة المعلومات مرورا بصلاحية شهادة التعمير وصولا إلى مرحلة الطعون.

نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه: يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي:

¹ - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 137.

² - أنظر نص المواد 4، 5، 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك من خلال ما يأتي :
- 1- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.
- 2- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار ، انسياب الوحل).
- 4- القطع الأرضية المعرضة للفيضان.
- 4- الأخطار التكنولوجية.

كل هذه البيانات المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير.¹

كما نصت المادة 5 من نفس المرسوم على أن: صلاحية شهادة التعمير مرتبط بالأساس بصلاحية مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي، صلاحية بطاقة المعلومات تحدد ب 3 أشهر.

لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات.¹

¹ - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

² - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

أشارت المادة 6 من نفس المرسوم السابق إلى طريقة الطعن في قرار تسليم شهادة التعمير من خلال:

تمكين صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد المبلغ له، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوب، من إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة يرد بالقبول (التسليم) أو الرفض المسبب خلال 15 يوما.

بإمكان صاحب الطلب إيداع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي إيداع الطعن يتلقى صاحب شهادة الرد من الوزارة المكلفة بالتعمير في اجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن بالإيجاب أو إخطاره بالرفض المسبب.²

المطلب الثاني: شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة رقابة على تقسيم العقارات المبنية، أقر تنظيمها بموجب القانون 29\90 وحدد المرسوم 15-19 إجراءات منحها وتسليمها للمعني بالأمر. وعليه سنتناول في هذا المطلب مفهوم شهادة التقسيم في الفرع الأول وإجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

أولا: تعريف شهادة التقسيم

تعددت تعريف شهادة التقسيم ومنها:

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 ووضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي

² - أنظر المادة 06 من المرسوم 15-19، سالف الذكر.

15-19 طبيعتها حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وتجدر الإشارة أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كعملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات لتقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي.¹

ثانياً: نطاق تطبيق شهادة التقسيم

- النطاق الموضوعي:

بالرجوع إلى المادة 59 من قانون 90-29 على أن تسلم لمالك العقار المبنى ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، كذلك ما نصت عليه المادة 33 السالفة الذكر، فإن نطاق هذه الشهادة هي تقسيم ملكية عقارية مبنية إلا ما استثنائها المشرع في وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.²

- النطاق الشخصي:

بالرجوع إلى المادة 34 من المرسوم 15-19 والتي تتمثل في شخصين وهما المالك أو وكيله.³

الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على شهادة التقسيم إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة أولاً التي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه ثانياً لتقوم في ما بعد الجهة المختصة بتسليمه شهادة التقسيم ثالثاً.

¹ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 68.

² - بن خشبية مباركة، مرجع سابق، ص 67.

³ - المرجع نفسه، ص 67.

أولاً: طلب شهادة التقسيم

تتاولت المادة 34 و35 و36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 طلب الحصول على شهادة التقسيم والملف المكون لها ومكان إيداع الطلب.

فعلية ينبغي أن يتقدم صاحب الطلب أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.

ويجب على المعني أن يدعم طلبه بـ:

- إما بنسخة من عقد الملكية.

- وإما بالتوكيل، طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-78 المؤرخ في 26 سبتمبر 1971

- وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.¹

فيما يخص الملف المرفق مع طلب شهادة التقسيم وبالرجوع إلى المادة 35 يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية فهو يتكون من:

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

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البناءات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

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

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

¹ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.¹

وأخيرا بعد تحضير الملف المرفق للطلب نصل إلى كيفية إرسال هذا الأخير وبالرجوع للمادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19.

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.²

ثانيا: جهات التحقيق في طلب شهادة التقسيم

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية الذي يقوم بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب التقسيم.

وبالتالي لتحضير وتسليم شهادة التقسيم يتم إتباع الخطوات المتبعة لتحضير وتسليم رخصة البناء، وبالتالي فعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع هذا الملف، وعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأي مطابق وذلك في أجل 8 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف.

¹ - أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

² - أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

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

كما تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب شهادة التقسيم الآراء والموافقات طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها، وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر ردا في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة.¹

ثالثا: تسليم شهادة التقسيم

تسليم شهادة التقسيم هو اختصاص حصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس إجراءات تحضير رخصة البناء وهذا ما ذكرناه سابقا.¹

بالنسبة للوالي: يكون من اختصاص الوالي تسليم أو إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة :

- التجهيزات العمومية والخاصة ذات منفعة محلية .
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

بالنسبة للوزير المكلف بالتعمير: يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.

¹ - إقنولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 212، 213.

² - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 313.

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية
ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.²

ويحدد قرار شهادة التقسيم التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المقسمة، كما يحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة .

ثم يبلغ قرار شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب إلى صاحب الطلب، ويكون مرفوقاً بنسخة من الملف، كما يبلغ القرار مرفوقاً بنسخة من الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

أما النسخة الثالثة من الملف، فتوضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المقسمة وتحفظ نسخة رابعة في الأرشيف وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت شهادة التقسيم. كما تقوم السلطة التي وقعت على تقسيم الأرض بنشر القرار المتضمن لشهادة التقسيم بمكتب الحفظ العقاري، وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغه.¹

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

تعتبر هذه الشهادة هي آخر شهادة نص عليها المشرع الجزائري والتي تكون محل الرقابة القضائية في حالة تعسف الإدارة في استعمال سلطتها، ولذلك سوف نتطرق لمفهوم شهادة المطابقة كفرع أول وإجراءات الحصول على شهادة المطابقة كفرع ثاني.

¹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

² - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 214-215.

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

تعرض قانون 90-29 لشهادة المطابقة وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم في العديد من النصوص القانونية، زيادة على ما جاء به قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمراسيم التطبيقية له.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

- التعريف الفقهي لشهادة المطابقة :

هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوباً بإنهاء البناء من أجل ثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.¹

- التعريف التشريعي لشهادة المطابقة

بالرجوع للمادة 75 من قانون 90-29 ذكرت أنه يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.²

كما نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 "على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"³

¹ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 66.

² - أنظر المادة 75 من قانون 90-29، سالف الذكر.

³ - أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

ثانيا:خصائص شهادة المطابقة :

- شهادة المطابقة وثيقة إدارية ذلك أن هذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة وإلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص.

- شهادة المطابقة وسيلة رقابية كونها آلية من آليات الرقابة البعدية، فتمكن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال، فإن المشرع حول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة وذلك بعد انتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة.¹

- شهادة المطابقة ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع حوادث أو كوارث.

- شهادة المطابقة ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هو من اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل تعليلا قانونيا.²

الفرع الثاني:إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

قبل الحصول على شهادة المطابقة يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد من المبنى أن يطلب الحصول على رخصة البناء التي تمكنه من تشييد بناية وعند الانتهاء من الأشغال عليه أن يبادر بتحريك طلب الحصول عل شهادة المطابقة وللحصول على هذه الأخيرة يجب إتباع المراحل التالية:

¹- بن خشيبة امباركة، مرجع سابق، ص72.

²-إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 191.

أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال :

يلتزم المستفيد من رخصة البناء، بعد إنجاز أشغال البناء إعلام الإدارة بذلك، ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني.

وبمحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، مقابل وصل إيداع، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.¹

وبالرجوع إلى المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 فعليه: في حالة عدم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.²

فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل وبقي أعمال البناء المرغوب فيها، والمرخص لها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير.³

ثانياً: جهة رقابة المطابقة

مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء يحقق فيها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً وهم:

¹ - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 192.

² - أنظر المادة 66 من المرسوم 15-19، سالف الذكر.

³ - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 317.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .

2- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.

3- ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

4- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

5- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.¹

وتتناول مراقبة المطابقة في حالات البنايات المشيدة أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء، واستنادا على المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن لجنة المراقبة تجتمع بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في اجل 15 يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.

يرسل بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل، ويعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة التي تمت معاينتها، ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم.²

في الأخير تسلم شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة، إذ يبين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.³

¹ - إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص 193، 194.

² - أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

³ - المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

ثالثاً: تسليم شهادة المطابقة

بعد إعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة، نمر إلى مرحلة تسليم شهادة المطابقة (حالات الرفض والقبول والسكوت).

أ- في حالة صدور قرار الموافقة بمنح الشهادة:

إذا اثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير بإرسال هذا المحضر مع إبداء رأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة للمعني، بحيث تقوم السلطة المختصة بمنح هذه الشهادة والمتمثلة في ر.م.ش. ب بدراسة النقاط التي دونت في محضر الزيارات من اللجنة مقارنة مع ما هو موصوف في رخصة البناء و ثم يسجل الملاحظات التي على أساسها يصدر قرار بتسليم شهادة المطابقة.

إن تسليم شهادة المطابقة يعد قرينة على أن البناء مطابق لرخصة البناء المسلمة اعتماداً على التصاميم التي قدمها المالك أو صاحب المشروع للحصول على رخصة البناء، وحتى في عقد البيع على التصاميم لا يمكن للمقتنين حيازة بناية أو جزء منها إلا بعد تسليم شهادة المطابقة طبقاً للمادة 39 من قانون نشاط الترقية العقارية.¹

ولقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاث أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بانتهاء أشغال البناء، فعند انقضاء هذه المهلة القانونية يقوم ر.م.ش.ب بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها.²

¹ - شعلال سهام، عطاق نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل قانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017، ص 127.

² - إقولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 195.

ب- صدور قرار رفض منح الشهادة :

أما في حالة إذا أبرز محضر الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها طبقا لأحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له لعدم التطابق، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة، وتذكرة السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام ق رقم 90-29، ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى 3 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفض ذلك عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من قانون 90-29¹

ج- سكوت الجهة المختصة عن الرد:

بالرجوع إلى المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت الجهة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر يوما، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في الأخير تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.²

¹ - شعلان سهام، عطاق نادية، مرجع سابق ص 128.

² - أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

فشهادة المطابقة كوثيقة إدارية تثبت وتؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع توجيهات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، يجعل منها إجراء ضروريا لضمان رقابة حركة البناء والتوسع العمراني، فتعتبر رخصة سكن للبناءات السكنية ورخصة استغلال للمنشآت الصناعية .

لهذا يعاقب المشرع الجزائري المستفيد من رخصة البناء الذي أقام بناءات مخالفة للرسومات والبيانات والمستندات والمواصفات الواردة في قرار رخصة البناء .وفي نظر القانون فالقيام بأعمال بناء غير مطابقة لوصفات الترخيص يعد جريمة يعاقب عليها القانون، وهو ما تأكده المادة 76 مكرر 5 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 سالف الذكر ،في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ،يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة عند ثبوت المخالفة ميدانيا ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ،كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى 72 ساعة.

وفي هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها البت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في اجل تحدده.

أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن القضاء في الآجال المحددة فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف.¹

¹ - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 196، 197.

وكخلاصة مما سبق فإن عقود التعمير هي عبارة عن قرارات فردية إدارية تخضع لنفس الشروط ولها نفس خصائص القرار الإداري، وبالتالي فهي عملة بوجهين بواسطتها تنظم وتراقب الإدارة الحركة العمرانية، بحيث تضبط حرية الفرد في مجال العمران وهذا استثناء على القاعدة العامة.

أما من حيث الإجراءات بالنسبة للرخص، فرخصة البناء أولى لها المشرع عناية خاصة عن طريق تفصيل إجراءاتها بدقة، باعتبارها تسمح للمعني بالأمر إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم مهما كان نوعه، فهي مرتبطة بمعظم العقود، ثم رخصة التجزئة التي تفرض إذا أراد المعني بالأمر تقسيم العقار الغير مبني من أجل البناء عليه، وصولاً إلى رخصة الهدم عندما يكون العقار آيلاً للسقوط أو متواجد في المناطق المحمية والمتعلقة بالتراث الثقافي.

أما بالنسبة للشهادات، بداية بشهادة التعمير التي يطلبها كل شخص له الحق في طلب رخصة البناء من أجل تعيين حقوقه في البناء والارتفاقات، كذلك شهادة التقسيم تهدف إلى تقسيم عقار مبني إلى قسمين أو أكثر.

وصولاً إلى التصريح بانتهاء عملية البناء من أجل قيام لجنة مراقبة المطابقة لدراسة مدى تطابق أشغال البناء مع أحكام رخصة البناء عن طريق شهادة المطابقة، كل عقود التعمير خاضعة للمرسوم التنفيذي 15-19 المنظم لتحديد كفاءات تحضير العقود وتنظيمها وتسليمها

خاتمة

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 والمراسيم التنفيذية 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.

كما أن المشرع الجزائري بذل جهدا كبيرا للقضاء على البناء الفوضوي من خلال تطبيق هذه القوانين والمراسيم التنفيذية وقد مكنتنا هذه الدراسة من حوصلة مجموعة من النتائج والتوصيات وهي كالآتي:

التوصيات:

- تخفيف الإجراءات الإدارية لإعداد مخططات التعمير (PDAU،POS) والمصادقة عليها.
- مراعاة مختلف المجالات الثقافية، الرياضية، البيئية، وإدخالها في جميع مراحل العملية العمرانية.
- ضرورة تبيين الفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم بصفة مفصلة.
- ضرورة السهر على التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة للحركة العمرانية وخلق ثقافة عمرانية حضرية.

النتائج

- تم تبسيط الإجراءات واختصار الوقت من خلال تجميع الشروط المطلوبة واللازمة لتراخيص أعمال البناء والتعمير.
- إصدار قانون موحد للبناء والذي يهدف إلى الإشراف على حركة التعمير ومسايرة التطور العمراني، وهذا ما لمسناه في المرسوم التنفيذي 15-19.
- تم التوضيح بصفة مفصلة على طرق إعداد مخططي شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليهما، وهذا من خلال المرسومين التنفيذيين 91-177 و 91-178.
- كل الإجراءات والقوانين المتعلقة بالتعمير تسعى إلى القضاء على البناء الفوضوي وإعطاء صورة عمرانية عصرية للمحيط.

قائمة المصادر والمراجع:

❖ قوانين ومراسيم:

- 1- قانون 29-90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج العدد 52 الصادر في 2 ديسمبر 1990.
- 2- المرسوم التنفيذي 177-91، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317-05، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 178-91، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318-05 المؤرخ في 28-05-1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج العدد 26 الصادر في 2 ديسمبر 1991.
- 4- المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، العدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

❖ الكتب:

- 1- التيجاني البشير، **التحضر والتهيئة العمرانية**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 2- إقلولي أولد رابح صافية، **قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية**، ط 3، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 3- عزري الزين، **قرارات العمران الفردية والطعن فيها**، دار النشر والتوزيع، القاهرة، ط1، 2005.

❖ المذكرات:

- 1- نذير خيصري، محمد دوداري، **مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، 2016-2017.
- 2- لعويجي عبد الله، **التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه**، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016-2017.
- 3- خلفي آسيا، **آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2017-2018.
- 4- بن خشبية مباركة، **عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 15-19**، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016.
- 5- عزيزي مريم، **النظام القانوني في مجال البناء**، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، 2015.
- 6- العربي بايزيد، **إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري**، أطروحة الدكتوراه، في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، 2015.
- 7- عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، **آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري**، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2016-2017.
- 8- شعلال سهام، عطاق نادية، **نظام الرخص والشهادات في ظل قانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29**، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.

❖ مجالات:

- 1- عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة البليدة، قطب العفرون، العدد 20، 2015.
- 2- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 8، جوان 2005.
- 3- لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، العدد التاسع، جوان 2016.

❖ محاضرات:

- 1- مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، مقدمة لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق، جامعة طاهري محمد، 2018، 2019.
- 2- نجومنقندوز سناء، محاضرات في قانون التعمير، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017.

فهرس المحتويات

	العنوان : الآليات القانونية للتهيئة والتعمير في الجزائر
	الإهداء
	الشكر
01	المقدمة
الفصل التمهيدي: الإطار المفاهيمي لقوانين التهيئة والتعمير في الجزائر	
06	تمهيد
06	المبحث الأول: مفهوم قوانين التهيئة والتعمير والطبيعة القانونية لقواعده في الجزائر
06	المطلب الأول: تعريف قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر
07	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر
08	المبحث الثاني: تطور قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر
08	المطلب الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال
09	المطلب الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال
الفصل الأول: الآليات التنظيمية للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري	
13	تمهيد
14	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
14	المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموضوعه
14	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15	الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
16	المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه
16	الفرع الأول: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
18	الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
19	المطلب الثالث: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه
19	الفرع الأول: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

23	الفرع الثاني: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
25	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي
25	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي و أهدافه
25	الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
27	الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي
27	المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي
28	الفرع الأول: لائحة التنظيم
29	الفرع الثاني: الوثائق والمستندات البيانية
30	المطلب الثالث: إعداد مخطط شغل الأراضي وإجراءات المصادقة عليه
30	الفرع الأول: إعداد مخطط شغل الأراضي
34	الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي
38	الفصل الثاني: الآليات الفردية للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري
38	المبحث الأول: الرخص العمرانية في التشريع الجزائري
38	المطلب الأول: رخصة البناء
39	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
42	الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة البناء
49	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
49	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
51	الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة التجزئة
57	المطلب الثالث: رخصة الهدم
57	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
58	الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم
62	المبحث الثاني: الشهادات العمرانية في التشريع الجزائري
62	المطلب الأول: شهادة التعمير
62	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
64	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

67	المطلب الثاني: شهادة التقسيم
67	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
68	الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم
72	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
73	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
74	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
80	ملخص الفصل الثاني
82	خاتمة