

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريرج  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص قانون التهيئة والتعمير تحت عنوان :

## دور الجماعات الإقليمية في التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:

العيد هدفي

إعداد الطالبين :

علي عمارة

هشام صدراي

لجنة المناقشة :

الدكتور : فيصل طحورر ..... رئيسا

الدكتور : العيد هدفي ..... مشرفا

الأستاذ : مولود بركات ..... ممتحنا

السنة الجامعية : 2019 - 2020 م

## الإهداء

### بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله  
والحمد لله الذي خلق لنا الحياة ووهب لنا القلوب وبت فيها  
الصفاء والحب والصلاة والسلام على نبيه الكريم ، أهدي  
منبع ثمرة جهدي هذا:

➤ إلى حبيبي وقرّة عيني و قدوتي المعلم الأول والهادي  
إلى سواء السبيل سيدنا محمد بن عبد الله صلى الله عليه  
وسلم.

➤ إلى أعظم وأحن إنسانة في الوجود ، إلى نبع الحنان  
والمودة ورمز العطاء والتضحية إلى أمي.

➤ إلى من علمني معنى الثقة بالنفس ورافقتني في أحلى  
وأسعد لحظات حياتي وكان لي سندا في دراستي إلى أبي.  
➤ إلى أشقائي وشقيقاتي الأعزاء و رمز المحبة والإخاء و  
الزوجة الكريمة والأبناء : وسيم ، عبد الصمد ، تسنيم.  
➤ إلى كل من يعرفني ويحبني دوما .

علي .

## بسم الله الرحمان الرحيم

ثم الصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا  
محمد عليه أفضل الصلاة و أزكى التسليم ، أهدي منبع ثمرة  
جهدي هذا :

- إلى كل من علمني حرفا في هذه الدنيا الفانية.
- إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم  
إلى القلب الكبير والدي العزيز.
- إلى من أرضعتني الحب والحنان إلى رمز الحب وبلسم  
الشفاء إلى القلب الناصع بالبياض والدتي الحبيبة .
- إلى الأرواح التي سكنت روحي ... والتي لا تضاء الحياة  
إلا بذكراهم...
- إلى أشقائي وشقيقاتي الأعزاء و رمز المحبة والإخاء  
وزوجتي والأبناء : ميساء ، مرام ، محمد جاد ، لجين .
- إلى كل من لي محبة في قلبه...

هشام

## شكر و عرفان

امثالاً لقوله تعالى (( لئن شكرتم لأزيدنكم )) فإننا  
نحمد الله جل وعلا ، ونشكر فضله بأن من علينا  
ووفقنا إلى إتمام مذكرتنا هذه (( وما توفيقي إلا بالله  
عليه توكلت وإليه أنيب. ))  
واتباعاً لقول النبي صلى الله عليه وسلم " لا يشكر  
الله من لا يشكر الناس " . فإننا نتوجه بالشكر إلى  
الأستاذ المشرف العيد هدي ، كما لا ننسى جميع  
أساتذتنا الكرام في الجامعة الذين لم يبخلوا علينا  
بالتوجيه والنصح والإرشاد فجزاهم الله جميعاً عنا  
خير الجزاء..

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## مقدمة

يعتبر العمران من القيم والمكتسبات التاريخية والثقافية لأي مجتمع، والذي أضحى من التقنيات الحديثة لتنظيم المجال الحضري في أي دولة، بإقامة توازن بين الحق السكني وحرية الأفراد من جهة، وبين الحق الجماعي وحماية المحيط من جهة أخرى . وعلى هذا الأساس كان لزاما، فرض أدوار للجماعات الإقليمية ممثلة في الولاية والبلدية ومصدرها القانون، سعيا للوصول إلى تنسيق أساسه الحضارة العمرانية، ذلك أن ضبط سياسة التهيئة والتعمير من خلال التوسع في التجمعات السكانية، أو إنشاء المدن الجديدة، يكون وفقا لإجراءات وتقنيات وأطر قانونية، تسهر عليها الجهات الإدارية كآليات لتطبيق قواعد التعمير على اختلافها، ذلك أن دور الإدارة في هذا النطاق هو دور فعال، وقد أولى المشرع الجزائري لمجال التهيئة والتعمير أهمية بالغة، خصوصا فيما يتعلق بدور الجهات الإدارية على المستوى المحلي، بداية من إعداد مخططات التهيئة والتعمير، مروراً بمنح الرخص وصولاً إلى منح الشهادات.

إن دور الإدارة في مجال التهيئة والتعمير من خلال الآليات القانونية الممنوحة لها إنما هو لأجل ضمان استعمال راشد للفضاء العمراني والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية، من أجل مكافحة البناءات الفوضوية، و تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وحماية أفضل للأرضي و المناطق المحمية، وتحسين المنظر الجمالي للمدن الحضرية التي تعرف بعمرانها .

من جهة أكثر تعمقا فإن دراسة العقار الحضري وتوجيهه وغيرها من المصطلحات التقنية في المجال لا تقل أهمية عن أي دراسة خاصة ، وهي تمس تجمع سكاني كبير له من حاجيات والمتطلبات مالا يمكن توفيره عشوائيا ما لم يكن يعتمد دراسات تقنية ومخططات توجيهية وترشيديّة لتلبي قدر المستطاع حاجات الحياة الجماعية ، وتمكن هذه الدراسات من التحكم في تسيرها وتنظيمها وفق المعايير التي تسمح باستخدام العقار الحضري وفق نمط سكني يراعي تقسيم المدينة إلى مناطق بمراعاة كثافة السكان، كثافة الأحياء السكنية أخذين الاعتبار الاجتماعية بالحسبان وكذا الاعتبار التقنية والاقتصادية والجيولوجية .

كما يظهر تأثير نمط الأسلوب التوجيهي وفرض المؤسسة الإشرافية للشمولية والتركيز من جهة وأسلوب الديمقراطية الرأسمالي من جهة أخرى في دور هذه الجماعات مباشرة.

### 1 - أهمية الموضوع :

#### أ- الأهمية العلمية :

- للموضوع أهمية بالغة تكمن في دور الإدارة في مجال التهيئة و التعمير وفق ما منحها إياه المشرع كونها تملك سلطة في عملية البناء والتشييد و المراقبة، وتطبيق المكنتات القانونية الممنوحة لها .

- يعتبر مجال العمران مجالا خصبا، للتطلع إلى النفاص التشريعية والتطبيقية من

طرف الإدارة، والوقوف على الآليات الفعالة والتي يمكن أن تحقق النتائج المرجوة لتنظيم قطاع التعمير .

**ب- الأهمية العملية :**

حيث تستوحي الأهمية العملية من خلال الموضوع في حد ذاته ، وذلك بتوضيح

الثراء

للنصوص التشريعية الخاصة بهذا الموضوع والوقوف على دور الإدارة في هذا المجال  
2- دوافع اختيار الموضوع :

أدت مجموعة من الدوافع الاختيار هذا الموضوع ، منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي

**أ- الدوافع الذاتية :**

- رغبتنا للخوض في موضوع التهيئة والتعمير ك تخصص مباشر والذي يعتبر من المجالات المتطورة دائما وذلك رغم قدم الموضوع ولأهمية الجانب المبحوث فيه لعموم الناس والتقنيين من الجانب العملي.

- بروز المخالفات الواضحة والتعسف من طرف الإدارة خاصة في مجال منح الرخص والشهادات ، مما زاد من ظهور المخالفات واستفحال البناءات اللامشروعة

**ب - الدوافع الموضوعية :**

- العلاقة الوثيقة بين التهيئة والتعمير والحقوق الشخصية للأفراد والتي تتدخل فيها الإدارة بصفتها مطبقة لقوانين التهيئة والتعمير .

- محاولة إظهار دور الإدارة من خلال الرقابة ، كون الإدارة هي محور القرارات الخاصة بمجال التهيئة والتعمير

**3 - أهداف الموضوع :**

إن الهدف المتوخى من هذه الدراسة يمكن صياغته من جانبين : الجانب العلمي والتكويني

**أ- المجال العلمي :**

- وضع لبنة قانونية وتقنية لدور الإدارة في تطبيق قواعد التهيئة و التعمير من خلال :  
- توضيح دور الإدارة وعلاقتها بالجانب التعميري من خلال الوقوف على الآليات المختلفة لفرض قواعد التعمير .

- السعي إلى دراسة كل النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير وتوضيح تدخل الإدارة في هذا المجال والوقوف على مدى نجاعة هذه القوانين .

**ب- المجال التكويني :**

حيث يعتبر مجال التهيئة والتعمير عموما ، ودور الإدارة وآلياتها في هذا الجانب خصوصا موضوع جيد وخصب للمادة العلمية وتدعيم الثقافة القانونية ، سواء من الجانب الموضوعي أم المنهجي.

**4- الدراسات السابقة :**

إن دراسة أي موضوع يستوجب من الباحث الإلمام بما سبقه من إنجازات في ذات السياق الذي يخوض فيها الباحث، ذلك لتكون دراسة تكميلية لما سبقه، وفي موضوع بحثنا هناك جملة من الدراسات اعتمدنا عليها ثرية ومتنوعة تعكس أهمية البحث والموضوع بما تبينه التهميشات.

## 5- الإشكالية :

إن أي إخلال أو تقصير في توزيع القطاعات والمناطق الحضرية وعدم تنظيمها كما هو مخطط لها يؤثر سلبا على استخدام العقار وعلى ديناميكية المدينة السريعة و التحول والتغير ومن أجل تهيئة مدينة وفق معايير مدروسة تسمح بالتحكم الأمثل في التنظيم العقاري وترشيد إستهلاكاته دون المساس بالحياة الجماعية وحاجيات السكان والتوزيع الأمثل للمرافق تماشيا مع تطور المدينة ضمن سياسات توجيهية للتهيئة العمرانية والتي تهدف للتقليل من اللاعقلانية في استهلاك المجال العقاري.

كما إن الوضع الذي يعيشه العمران في بلادنا أصبح معضلة كبيرة ، ذلك أن المحيط العمراني أصبح يمتاز بتشوّه واضح.

نظرا للدور الذي تلعبه الإدارة من خلال الصلاحيات المخولة لها في جملة من القوانين، لتطبيق قواعد التعمير وفرض إجراءات الضبط ، للمحافظة على النظام المعماري، من جهة وحق الأفراد في استغلال ممتلكاتهم من جهة أخرى، ففيما تتمثل مختلف أدوار الجماعات الإقليمية في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ؟

## 6- الصعوبات :

تكمن الصعوبات في قلة المراجع موازاة مع أمة كوفيد 19 ، إضافة إلى تعدد المقالات والمذكرات لكن كل في جزء مجزء بالموضوع كما أن الصعوبات التي يلقاها الطالب من جانب الإدارات بحجة السر المهني هي من بين الصعوبات لهذا الموضوع كونه موضوع تقني يعتمد على بعض الجوانب التطبيقية والتي يستحسن الاضطلاع عليها من مصدرها.

## 7- المنهج المتبع :

إن طبيعة الموضوع يفرض علينا إتباع المنهج :

- الوصفي التحليلي : هذا ما يظهر في جل عناصر المذكرة من خلال القيام بعملية تحليلية للنصوص القانونية المرتبطة بالجانب التعميري والتهيوي وعلاقة الإدارة به إضافة إلى دراسة وصفية لقواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري وقد لازمنا هذا المنهج في كل جزئيات المذكرة .

## 8 - الخطة :

وقد ارتأينا إلى تقسيم الموضوع إلى ثلاث فصول منها أول تمهيدي يتمحوران حول :

### • مقدمة .

### • الفصل التمهيدي: الإطار المفاهيمي للدراسة.



- المبحث الأول: النظام القانوني للجماعات الإقليمية.
- المبحث الثاني: ماهية التهيئة والتعمير.
- الفصل الثاني: الدور القبلي المخول للجماعات الإقليمية في مجال التهيئة والتعمير.
- المبحث الأول: إعداد مخططات التهيئة و التعمير.
- المبحث الثاني: منح الرخص والشهادات في مجال التهيئة و التعمير.
- الفصل الثالث: الدور البعدي المخول للجماعت الإقليمية في مجال التهيئة والتعمير.
- المبحث الأول: الدور الرقابي على أعمال التهيئة والتعمير وهيئاتها التابعة لها.
- المبحث الثاني: الجزاءات العمرانية والدور البعدي في ظل قوانين التهيئة والتعمير (قانون 15-08).

رَفْصَل التمهيدى

الإطار المفاهيمى  
للدراسة

## الفصل التمهيدي : الإطار المفاهيمي للدراسة .

تعتبر الجماعات الإقليمية جزء من الدولة تابعة لها وهي أسلوب من أساليب التنظيم الإداري بمعنى توزيع الوظائف الإدارية بين السلطات المركزية واللامركزية فمن مظاهر الدولة الحديثة نجد نظام الإدارة في المحلية فهو مرتبط باللامركزية الإدارية حيث أخذت به جل الدول العربية بما فيها فالجزائر مثلها مثل باقي دول العالم كرسست اللامركزية الإدارية في مختلف تشريعاتها حيث نجد المادة 16 من الدستور<sup>1</sup> تتضمن ما يلي " الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية" .

فالبلدية والولاية يعملان على إدارة شؤون المواطنين على مستوى الأقاليم في حدود اختصاصهما المحددة في الدستور في جميع المجالات وخاصة مجال التهيئة والتعمير. فيها تتحسن حياة الفرد وتحقق مطالبه اعتباري أن الجماعات الإقليمية الهيئات الأساسية للتنظيم الإداري والهدف منها هو تحقيق حاجيات الفرد ولتحقيق هذه الأهداف أوكلت للجماعات الإقليمية جملة من الوظائف والمهام أسندت إلى سلطات محليه منتخبة تتمثل في الولاية والبلدية أو ما يطلق عليها اسم الجماعات الإقليمية<sup>2</sup>.  
ولذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين : المبحث الأول النظام القانوني للجماعات الإقليمية و المبحث الثاني ماهية ومفهوم التهيئة والتعمير .

### المبحث الأول النظام القانوني للجماعات الإقليمية :

#### المطلب الأول: النظام القانوني للبلدية

- تعتبر الجماعات الإقليمية ركيزة أساسية الحكم قريبا من المواطن فهي بمثابة همزة الوصل بين الدولة والمواطن حيث منحت الدولة العديد من الصلاحيات إلى البلدية والولاية حيث مره هذا الأخير البلدية والولاية بعدة مراحل تطوريه إلى الوصل إلى ما هو عليه الآن وذلك بقصد التكفل الجيد بانشغالات المواطنين من خلال ذلك سنتناول النظام القانوني للبلدية كمطلب أول والنظام القانوني للولاية كمطلب ثاني مطلب أول النظام القانوني للبلدية الفرع الأول مفهوم البلدية تعتبر البلدية النواة الرئيسية للتنمية المحلية دورها قريبا من المواطن وقد وضعت من اجل تسيير شؤون الأشخاص وتحسين وضعيتهم في جميع النواحي الاقتصادية والاجتماعية... ونظرا للصعوبات والعقبات التي تواجهها الدولة منحت هذه الأخيرة السلطات إلى البلدية إتباع نظام اللامركزية. من اجل التخفيف من حدة هذه المعوقات وذلك من اجل ترقيه الوسط المعيشي للمواطن على مستوى البلدية من خلال وضع نظام قانوني لها . حيث مرت هذه الأخيرة بعدة مراحل تطويرية إلى أن وصلت إلى ما هي عليه الآن.

**أولا : تعريف البلدية :** نصت المادة الأولى من قانون البلدية على أن البلدية<sup>3</sup> هي الجماعة الإقليمية الأساسية وتتمتع بالشخصية وتحدث بموجب قانون الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 15 سنة 1990.

<sup>1</sup> المادة 16 من الدستور 2016.

<sup>2</sup> موسى رحمانى ، واقع الجماعات المحلية في ظل الإصلاحات المالية ، مداخلة في ملتقى دولي جامعة الحاج لخضر كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ص 3.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، قانون البلدية ، العدد 15 لسنة 1995، ص 22.

وتنص المادة 15 من الدستور 1996 على أن الجامعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية نص المادة 16 منذ من الدستور 1996 على أن يمثل المجلس القاعدة اللامركزية ومكان مشاركته لمواطنين في تسيير الشؤون العمومية. كما هي مكان لممارسة المواطنة وتشكل إطار مشاركته المواطن في تسيير الشؤون العمومية حيث تمارس صلاحياتها في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون 2. ونظرا لأهمية هذا الجهاز لقد خصص له المشرع العديد من الخصائص نوردها في ما يلي

### ثانيا خصائص البلدية :

1\* البلدية هي إدارة لا مركزية إقليمية جغرافية وليست مؤسسه أو وحده إدارية لا مركزية لها شخصيه معنوية استقلال المالي حسب المادة 1 من قانون 11 - 10 2 تعتمد البلدية على إدارتها في تلبية نفقة حاجات سكانها وتجدد عما يلي في إطار الإعانات الملموحة من طرف الدولة والصندوق المشترك للجماعة المحلية (fcci) 3 نظام البلدية يعتبر صورة لا مركزية الإدارية مطلقه بحيث أن جميع أعضائها هيئاتها يتم اختيارها بواسطة الانتخاب العام والمباشر أن إعطاء مشروع الجزائر للبلدية اختصاص واسع متنوع لأسباب إيديولوجية متصلة طبيعة نظام البلدية الخلية الأساسية للدولة 5 نظام الوصايا الأساسية والإدارية على البلدية دقيق ومحكمه شديد وعليه فان كل اختصاصات مقرر للبلدية محددة على سبيل الحصر تحديدا دقيقا لا يتجاوز خروج عنها وإلا وقعت أعمال البلدية باطله 1 الدستور 1996 هل تريد الرسمية الجمهورية الجزائرية العدد 76 للسنة 1996 2 المواد 1 2 3 من قانون 11 / 10 المؤرخ في 22 يوليو بالبلدية الرسمية عدد 27 سنة 2011.

### الفرع الثاني : هيئات البلدية رئيس المجلس الشعبي البلدي:

#### أولا : رئيس البلدية :

❖ **تعيين رئيس المجلس الشعبي البلدي :** لقد حدد القانون قانون البلدية شروط تعيين رئيس المجلس الشعبي البلدي الموجب المادة 48 منه وتمثل هذه الشروط في الآتي :

- 1- أن يكون ضمن القائمة الفائزة بأغلبية مقاعد داخل المجلس.
  - 2- أن يختار أعضاء قائمته سواء بانتخاب أو يختار علنيا.
  - 3- في حالة وصول قائمتين أو أكثر على نفس مقاعد يشترط أن يكون الرئيس الأكبر سنا إلى أن في الانتخابات الأخيرة اخذ معيار مجموع الأصوات التي تحصلت عليها القائمة .
  - 4- ينصب خلال مده لا تتحدى ثمانية أيام بعد الإعلان عن النتائج المده خمس سنوات مقرر بلديه رسمي بحضور المنتخبين أثناء الجلسة علانية يترأسها الوالي .
- ❖ **صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للدولة:** يمثل الدولة على مستوى البلدية وبهذه الصفة فهو مكلف بالسهر على احترام وتطبيق التشريعي والتنظيم المعمول به <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> سمية عولمة ، تشخيص نظام الإدارة المحلية والمالية في الجزائر ، مجلة إقتصاد شمال إفريقيا عدد 4 ، عنابة، 2013، ص262.

❖ **في مجال ضبط الحالة المدنية :** رئيس المجلس الشعبي البلدي هو ضابط الحال المدنية<sup>2</sup> حيث يقوم رئيس البلدية بمهمة القيام بإحصاء لفئة المواطنين المعنيين بالخدمة الوطنية المولودين بالبلدية أو المقيمين بها بطاقة الخدمة الوطنية كما يمكن استلام الولادة والزواج والوفاة والأحكام القضائية وسجلات الحالة المدنية<sup>3</sup>. كما ينفذ ويبلغ القوانين وتنظيمات على إقليم البلدية. والسهر على تنفيذ التدابير الاحتياطية والوقائية لضمان حماية الأشخاص والممتلكات في الأماكن العمومية التي يمكن أن تحدث فيها أية كارثة او حوادث<sup>4</sup>.

#### **في مجال ضبط الشرطة القضائية:**

حيث أن رئيس المجلس الشعبي البلدي له صفة ضابط الشرطة القضائية وهذا ما نصت عليه المادة 68 من القانون السابق المتعلق بالبلدية وأكدته المادة 92 من قانون 10/11<sup>5</sup>.

● **في مجال الضبط الإداري :** يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي في ممارسة صلاحياته في مجال الشرطة الإدارية على سلك شرطة البلدية وهذا حسب المادتين 92-93 من قانون 10/11 كما يسهر على احترام حقوق وحرية المواطنين والمحافظة على النظام العام في كل الأماكن العمومية ومعاقبة كل الأشخاص الذين يمسون بالملكية العامة<sup>6</sup>.

#### **صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية :**

حيث يمثل البلدية في جميع أعمالها المدنية والإدارية وفقا للقانون<sup>7</sup> كما يمثلها في جميع المراسيم التشريعية والتظاهرات الرسمية<sup>8</sup> ويقوم بجميع الأعمال الخاصة بالمحافظة وإدارة الأموال والحقوق المتعلقة بالبلدية . كما يمثل البلدية في جميع المراسم التشريعية والتظاهرات الرسمية وفي كل أعمال الحياة المدنية والإدارية وفق ما اقتضته النصوص القانونية . كما يستدعي المجلس الشعبي البلدي ويعد مشروع جدول أعمال الدورات ورئاستها ويبرم الصفقات والمزايدات الخاصة بأشغال البلدية .

كما يرفع الدعاوي أمام القضاء ويجمع الإجراءات القاطعة للتقادم وسقوط الحق<sup>9</sup>.

❖ **أولا : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته هيئة تنفيذية للمجلس :** حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدعوة المجلس إلى عقد دوراته في مواعيدها

<sup>1</sup> المادة 85 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية .

<sup>2</sup> الأمر 70-20 مؤرخ في فبراير 1970 متعلق بقانون الحالة المدنية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، الصادرة في 27 فبراير 1970 .

<sup>3</sup> جمال زيدان ، إدارة التنمية المحلية في الجزائر بين النصوص القانونية ومتطلبات الواقع ، دار الأمة للطباعة والنشر ، ط 2014 ، ص 97 ، الجزائر .

<sup>4</sup> جمال زيدان ، مرجع سابق ، ص 109 .

<sup>5</sup> محمد خشعون ، مشاركة المجالس البلدية في التنمية المحلية ( دراسة ميدانية على مجلس بلديات ولاية قسنطينة ، رسالة مقدمة لنيل أطروحة دكتوراه علوم ، قسم علم الاجتماع ، جامعة قاصدي مرباح .

<sup>6</sup> المواد 92-93-94 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية .

<sup>7</sup> صالح فؤاد، القانون الإداري الجزائري ، لبنان ، دار الكتاب اللبناني ، ط 1983 ، ص 216 .

<sup>8</sup> المادة 77 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية .

<sup>9</sup> صالح فؤاد ، مرجع سابق ، ص 216 .

ويتأسسها ويديرها ويحافظ على النظام فيها ويشرف على المنبثقة على المجلس كما أن المادة 69 من قانون 11-10 حولت رئيس المجلس الشعبي البلدي بهيئة تنفيذية تتولى الإشراف والمتابعة لمداولة المجلس.

❖ **ثانيا المجلس الشعبي البلدي :** تنص المادة الثالثة من قانون البلدية على ما يلي يدير البلدية مجلس المنتخب هو المجلس الشعبي البلدي يعتبر الأسلوب الأمثل لقياده الجماعية ولذلك سننظر إلى تعريفه وشرحي وشرح اختصاراته تعريف المجلس الشعبي لبلدي هو هيئة هيئة تداوليه خمسة منتخب لمدة خمسة سنوات بطريقه الاختراع النسبي على القائمة وتطبيق نظام الباقي للأقوى ويتراوح عدد أعضائه من 7 و 33 عضو حسب الكثافة السكانية.

● **تسيير المجلس الشعبي البلدي :** يسير مجلس الشعب البلدي من خلال عقد الدورات سواء كانت عادية أو غير عادية<sup>1</sup> متى اقتضى الشؤون البلدية الدورة العادية تكون خير شهرين لا تتعدى خمسة أيام أما الدورات الغير عاديه هل يمكن أن يجتمع كل ما اقتضت شؤون البلدية ويكون عقد هذه الجلسة بطلب من الوالي مقر دورات المجلس البلدية وفي حاله وجود قوات قاهرة تمنع من إجراء دورات يمكنه أن يجتمع في مكان آخر من إقليم البلدية. حيث ترسل الاستدعاءات والذي حصل له مانع لحضور أن يوكل كتابيا عضوا آخر من المجلس ليصوت مكانه بحيث لا يمكن العضو أن يحمل إلا وكالة واحدة<sup>2</sup>. فقد حددت المواد من 52 إلى 71 من القانون 11 10 مؤكده على ضرورة تحريم محاضر باللغة العربية كما تكونوا مداولات المجلس الشعبي البلدي قابله للتنفيذ بعد واحد 21 يوم من إيداعها على مستوى الولاية في استثناء المدونات المتعلقة باتفاقيات التوأمة تهميش 1 المادة 75 من الأمر رقم 97 07 المؤرخ في 6 مارس 1997 المتضمن لقانون القانون العضوي الخاص بنظام الانتخابات ج ر ج العدد 12 المعدل والمتمم انظر ج ر ج ج العدد تسعه لسنة 2004 2 جمال زيدان مرجع سابق صفحه 3 المواد 14 15 16 17 من قانون البلدية 90 08 المؤرخ في 7 ابريل 1990 ج ر ج ج العدد 15 المتمم سنة 2005 ج ر ج ج العدد 4 50 مواد 16 إلى 21 قانون 11 10 المتعلق بالبلدية.

### إختصاصات المجلس الشعبي للبلدي :

يجتمع المجلس الشعبي البلدي في دورة عادية كل ثلاثة أشهر<sup>3</sup> ويمكن أن يجتمع في دورة إستثنائية في حاله معينة وذلك للقيام بعده صلاحيات التي نصت عليها قانون 11 / 10 في 18 مادة من 107 إلى 124.

فالمواد 107 إلى 112 من قانون 11/10<sup>4</sup> حددت صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة والتنمية المحلية فهو يعد المخططات والبرامج التنموية القصيرة

<sup>1</sup> المواد 14-15-16-17 من قانون البلدية 90-08 المؤرخ في 07 أبريل 1990 ، ج ر ج العدد 15 المتمم سنة 005 ، ج ر ج ج ، العدد 50.

<sup>2</sup> المواد 16 إلى 21 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية .

<sup>3</sup> المادة 14 من قانون البلدية 90/08 المؤرخ في 7 أبريل 1990 ج ر ج ج العدد 15.

<sup>4</sup> المواد من 107 إلى 112 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية .

والمتوسطة وطويلة المدى ويصادق عليها وينفذها تماشياً مع المخطط الوطنية للتنمية المستدامة وكلمات إقليم وكدر مخططات التوجيهية القطاعية وكذلك المشاركة في الإجراءات المتعلقة بعملية تهيئه العمرانية كما يسهر على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولا سيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية والمساهمة في حماية التربة والموارد كما تسهر على الاستغلال الأفضل لهما.

أما في مجال التعمير والهيكل الأساسية والتجهيز فبما أن التعمير هم موضوع تقني وجب على المجتمع التزود بكل الوسائل ذات العلاقة بهذه العملية بحسب ما تقتضيه النصوص والتنظيمات المعمول بها والتي تتمثل أساساً المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات لشغل الأراضي وحسب المادة 115 من القانون 10<sup>1</sup>/11 يتولى المجلس الشعبي من التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها ومطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن وحتى السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحه السكنات الهشة غير القانونية كما أن المجلس موزة بتوفير الشروط التحضيرية للترقية العقارية والقيام بكافه العمليات المرتبطة بتهيئه الهياكل وتجهيزات الخاصة بالشبكة التابعة لاختصاصاتها وكان العمليات المتعلقة بتسييرها وصيانتها والمحافظة على حماية الأملاك العقارية والحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية.

أما في مجال التربية والحماية الاجتماعية والرياضية والثقافة وتسلية والسياحة التربوية والتعليم يقوم المجلس بإنجاز المؤسسات التعليمية الابتدائي وضمان صيانتها تفسير المطاعم المدرسية والسهر على ضمان توفير وسائل النقل المدرسي وكذا يقوم المجلس الشعبي البلدي باتخاذ التدابير لترقيه تفتح الطفولة والعمل على تجهيز الحدائق الخاصة بهم والنهوض بتعليمه جميع أطواره والمساهمة في انجاز الهياكل القاعدية البلدية الجوارية الموجهة للنشاطات الرياضية والثقافية والمساهمة في تطويرها والمحافظة عليها وصيانتها.

أما في مجال الصحة والنظافة والطريق وجب على المجلس الشعب البلدي المساهمة على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بحفظ الصحة والنظافة العمومية لا سيما ما ذكرته المادتين 123 و 124 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية<sup>2</sup> :

- صيانة إشارات المرور التابعة لشبكة طرقها وصيانة الطرقات البلدية .
- الحفاظ على صحة الأغذية والأماكن والمؤسسات المستقبلية للجمهور .
- جمع النفايات الصلبة ونقلها ومعالجتها ومكافحتها و اقل الأمراض المتنقلة و توزيع المياه الصالحة للشرب.
- صرف المياه المستعملة.
- تهيئة المساحات الخضراء.

### المطلب الثاني النظام القانوني للولاية :

<sup>1</sup> المادة 15 من القانون 10/11 ، المتعلق بالبلدية .  
<sup>2</sup> المادتين 123 124 من القانون 10 11 السابق الذكر.

تعتبر الولاية خلية أساسية من خلال التنظيم الإداري على غرار البلدية سنحاول في هذا المطلب النظر إلى : مفهوم الولاية كفرع أول وهيئات الولاية كفرع ثاني.

**الفرع الأول: مفهوم الولاية:** تعد الولاية واحده إدارية من وحدات الدولة وشخص من أشخاص القانون الإداري تتمتع بشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة حيث عرفها الولاية القديم : ( الولايات جماعه إقليمية عموميه ذات شخصيه معنوية واستقلال مالي لها اختصاصات سياسيه واقتصاديه وثقافية <sup>1</sup>. وقد تطرق إليها القانون 12 \_ 7 المتعلق بالولاية. وسنتناول في هذا الفرع تعريف الولاية أولاً من خصائصها ثانياً.

### أولاً تعريف الولاية:

عرفتها المادة 1 من القانون 12 - 7 : (هي الجماعة الإقليمية للدولة و بها اختصاصات سياسية واقتصادية واجتماعية وثقافية <sup>2</sup> كما تعتبر وحدة إدارية لا مركزية تتوفر فيها مقومات اللامركزية ويتمثل السلطة الوصية على البلدية حيث تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي <sup>3</sup>.

**ثانياً : خصائص الولاية :** تمتاز الولاية بعد خصائصها مميزاتها منها ما يلي:

(1) الولاية ليست وحده أو مجموعه على مركزية إدارية مطلقه لأن أعضاء الهيئة وجهاز تسييرها لم يتم اختيارهم كلهم بالانتخاب وإنما يختار البعض منهم بالتعيين كل مجلس التنفيذي ووالي الولاية من قبل السلطات الإدارية المركزية لمرسوم الرئاسي ليدير هذه الهيئة التنفيذية الوالي <sup>4</sup>.

(2) الولاية ليست مجموعة أو وحده لا مركزية فنية أو مسرحية أو مرفقية فهي وحدة أو مجموعة إدارية لا مركزية إقليمية جغرافية فقد وجدت الاستقلال والشخصية المعنوية ومنحه قسطاً من سلطة الدولة على أساس الإقليميين جغرافي وليست على أساس الموضوعين.

(3) تعتبر الولاية عاملاً فعالاً ووسيلة فنية منطقيه نازعه في إقامتي وتحقيق التنسيق والتعاون والتكامل بين وظائف واختصاصات المجموعة الجهوية المعنية (البلديات) و بين أعمال السلطة المركزية في الدولة.

(4) تعتبر الولاية حلقة بين الحاجيات والمصالح والمقتضيات المهنية المتميزة عن مصالح الدولة ككل وبين مصالح ومقتضيات واحتياجات المصلحة العامة في الدولة <sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: هيئات الولاية :

تنقسم الولاية إلى هيئتين الوالي والمجلس الشعبي الولائي .

<sup>1</sup> المادة 1 من الامر 38/69 المؤرخ في 23 ماي 1969 المتضمن قانون ميثاق الولاية المعدل والمتمم ج ر ج ج العدد 44 لسنة 1969.

<sup>2</sup> المادة 1 من القانون 07/12 المتعلق بالولاية السالف الذكر.

<sup>3</sup> سمييه العلمي مرجع السابق ص 267.

<sup>4</sup> المادة 8 من القانون 09-90 المؤرخ في 7 افريل 1990 متعلق بالولاية المتمم ج ر ج ج العدد 15.

<sup>5</sup> شيخ بن عثمان دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية مذكوره لنيل شهادة المستر في القانون العام جامعه أبي بكر بلقايد تلمسان 2010 2011 صفحه 42.



**أولا الوالي :** يعتبر الوالي سلطه إدارية سياسية في نفس الوقت للحياة يشكل السلطة الأساسية في الولاية وعلى هذا الأساس يتمتع بصلاحيات هامة جدا يتمثل في كونه من جهة ممثل الدولة ومن جهة أخرى ممثل للولاية.

**تعريف الوالي:** بالنظر إلى النصوص القانونية المنظمة الإدارة المحلية لم يرد عليه دقيق للوالي بل تم تعريفه من خلال الصفات والمهام المخولة له.

وبالتالي يعتبر الوالي حائل سلطة الدولة في الولاية ومندوب الحكومة<sup>1</sup> كما يعتبر سلطة إدارية من السلطات الإدارية المركزية فهو ممثل السلطات الإدارية و السياسية المركزية في الولاية والممثل المباشر والوحيد لكل من الوزراء في حدود الولاية<sup>2</sup>.  
**صلاحيات الوالي :** يتمتع الوالي بالازدواجية في الاختصاصين بصفته هيئه تنفيذية للمجلس الشعبي الولاية كما يمارس السلطات أخرى باعتباره ممثله للدولة.

### **صلاحيات الوالي بصفته ممثل للدولة :**

فهو بذلك يجسد صورته حقيقية لعدم تركيز الإدارية وتتمثل أهم الاختصاصات في ما يلي: يتمتع بالعدد من سلطات الإدارية ( الشرطة الإدارية)<sup>3</sup>.

فهو المسؤول عن حفظ النظام العام والمحافظة على سلامه المجتمع وصيانتها بما يتضمنه من الصحة العامة والسكان العامة والأمن العام<sup>4</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 114 من القانون 7/12 المتعلق بالولاية<sup>5</sup> ( على أن الوالي المسؤول عن المحافظة على النظام العام والأمن والسكان العامة وهذا ما أكدته الدكتور عمار العوايدي على أن والي الولاية هو المسؤول بعملية حفظ النظام العام في الولاية حيث يملك سلطه إصدار القرارات الإدارية والتنظيمية والفردية المتعلقة بتنظيم عملية حفظ النظام العام<sup>6</sup>. أما الضبط الإداري المتعلق بالصحة العامة في الإجراءات والتدابير اللازمة التي تساعد على الحفاظ على صحة الأفراد.

كما يعد الوالي المسؤول الأول في إعداد وتنفيذ الإسعافات في الولاية وهذا ما أكدته المادة 119 من قانون 7 12 على أن الوالي يسهر على اعداد مخططات وتنظيم الإسعافات في الولاية وتحسينها وتنفيذها.

أما فيما يخص المجال القضائي وفقا ما ورد في المادة 28 من رقم 100/66 قانون الإجراءات الجزائية<sup>7</sup> يجوز للوالي في حالة ارتكاب جنائية إذن مس بأمن الدولة أن يقوم بنفسه باتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لمعاينه الجنائية أو الجنحة<sup>8</sup>.

### **كذلك في حالة الاستعجال و الضرورة والظروف الاستثنائية:**

<sup>1</sup> محمد الصغير القانون الادارية الجزائر ديوان والتوزيع 2004 صفحة 181.

<sup>2</sup> عمار عوايدي دروس القانون الإداري الجزائري ديوان المطبعة الجامعية 2000 صفحة 187.

<sup>3</sup> انظر المادة 96 من قانون الولاية مرجع سابق.

<sup>4</sup> حسن مصطفى حسين الإدارة المحلية المقارنة الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية صفحه 2 سنة 1982 .

<sup>5</sup> المادة 114 من القانون 7/12 المتعلق بالولاية.

<sup>6</sup> عمار عوايدي المرجة السابق صفحه 188.

<sup>7</sup> الأمر رقم 100 /66 المؤرخ في 8 يوليو 1966 قانون الإجراءات الجزائية.

<sup>8</sup> حسن مصطفى مرجع سابق صفحة 150.

- أن يقوم بنفسه بجميع أعمال الضبط القضائي<sup>1</sup> وذلك في الحالات التالية :  
الجرائم ضد الدولة ومنه ليس للوالي التدخل في المرتكبة ضد الأشخاص والأموال والأعراض.
- أن تكون الجرائم موصوفة بأنها جنحة أو جنائية.
- تنفيذ القوانين والتنظيمات واحترام رموز الدولة حسب المادة 113 من قانون 7/12 وشعاراتها على الإقليمية الدولة.
- كما يطبق عمل الحكومة في الولاية<sup>2</sup> بالإضافة إلى الأوامر الصادرة من السلطة التشريعية وذلك بعد نشرها في الجريدة الرسمية<sup>3</sup>.
- ب - صلاحيات الوالي بصفته ممثلاً للولاية :**
- يمثل الوالي الولاية في مختلف التظاهرات الرسمية وجميع الأعمال الإدارية المدنية حيث يسهر على شهر مدونه المجلس الشعبي لولاية وتنفيذها.
- يقدم عند افتتاح كل دوره عادية تقارير عند تنفيذ المداولات المتخذة خلال الدورات السابقة.
- يطلع المجلس الشعبي البلدي الولاية ثانويا على نشاطات القطاعات غير الممركزة بالولاية.
- يمثل الولاية إمام القضاء السواء كان مدعيا او مدعى عليه.
- يتولى رئاسة الإدارية الولاية حيث تتوفر الولاية على الإدارية توضع تحت تصرف السلطة الوالي.
- يتولى التنشيط والتنسيق والمراقبة.

#### **اختصاصات الوالي هيئه تنفيذيه للمجلس الشعبي الولاى:**

- تنفيذ مداولات المجلس الشعبي ألولاى.
- يطلع الوالي المجلس الشعبي ألولاى سنويا وخلال القرارات الفاصلة بين الدورات على حاله التنفيذ المداولات بموجب تقرير يقدمه ويفرضه المجلس الشعبي لولاى.
- إعلام الجمهور مختلف مداولات وإشغال مجلس الشعبي الولاية عن طريق نشرها.
- إعلام رئيس المجلس الشعبي الولاية بالمستجدات وكذلك على حالات تنفيذ المداولات وتقديم كل المعلومات اللازمة<sup>4</sup>.

#### **المبحث الثاني : ماهية ومفهوم التهيئة والتعمير:**

<sup>1</sup> وعابدي عمار مرجع سابق صفحة 187.

<sup>2</sup> عمر صدوق دروس في الهيئات المحلية المقارنة الجزائر ديوان المطبوعات صفحة 117.

<sup>3</sup> سمية عولمي، المرجع السابق صفحة 269.

<sup>4</sup> جبارة توفيق ، النظام القانوني في ظل القانون 07/12 مذكرة ماستر ، تخصص قانون اداري ، فرع العلوم القانونية والادارية، كلية الحقوق ، جامعة قاصدي مرياح ، ورقلة ، 2013/2012 ص 37.

مع بداية التاريخ المعاصر والانفجار السكاني الذي الدول المتطورة ظهرت حاجة ماسة للتنظيم العمراني ومن ثم تدخل السلطة العمومية والدولة بواسطة مجموعة كبيرة من التشريعات لتنظيم كل صغيرة وكبيرة تشييد البناءات الجديدة وهدم و ردم كل البناءات القديمة التي تتعارض مع قوانين العمران التي أصبحت الوسيلة الفعالة حيث تجعل البناء مطابق للتشريع المعمول به لذلك فإنه في الظروف الحالية تظهر لك المدن والقرى وكأنها نتيجة الاتفاق بين الكل ولكن الحقيقة أن ذلك هو نتيجة للتطبيق الصارم لقوانين العمران. ولمعالجه ذلك لابد من النظر إلى أهم التطورات التي يشهدها ميدان التهيئة والتعمير لذلك قسمنا هذا المبحث إلى مفهوم التهيئة والتعمير (مطلب أول) .

### المطلب الأول : مفهوم التهيئة والتعمير :

لقد ظهر مفهوم التهيئة العمرانية مع بداية الثلاثينيات في الاتحاد السوفيتي ثم عرف بعد ذلك تطور الرأسمالية في أوساطها الطبيعية والعمرانية والريفية وأهدافه السياسية والإقليمية والاجتماعية التي دعت إلى تبني هذه الدول للتهيئة العمرانية وتطبيقها في إعادة بناء أوساطها بعد الحرب العالمية الثانية لذلك سيتحتم علينا تحديد المفهوم اللغوي للتهيئة والتعمير (فرع أول) . ولمفهوم القانوني للتهيئة والتعمير فرع ثاني) .

**الفرع الأول: المفهوم اللغوي للتهيئة والتعمير :** إن مفهوم التهيئة والتعمير يختلف من بلد إلى آخر وهذا حسب النظام الاجتماعي المطبق ومستوى التقدم الاقتصادي والاجتماعي الذي تعرفه هذه الدول.

**أولا مفهوم العمران:** مصطلح العمران Urbanisation ابتكار حديث ظهر في اللغة الفرنسية خلال سنوات 1910.

- 1- **لغويا :** أن أصل كلمه تعمير أو URBS الكلمة اللاتينية التي يقصد بها المدينة.
  - 2- **اصطلاحا:** يعرف على أنه علم تنظيم أي تنظيم المجال الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة<sup>1</sup> كما تعبر كلمه عمران عن ظاهره التوسع الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن. كما أن العمران هو دراسة الطرق التي تسمح بتكليف السكن خاصة السكن الحضري مع متطلبات الإنسان وهو أيضا مجموعة تقنيات مختلفة التي يطبق هذه الطرق وحسب الباحث JP FOURD العمران وهو علم وفن لتصحيح أخطاء المجال التي ارتكبت في الماضي بواسطة هيئات مناسبة للمجال كما أن مجالات تدخل هذا الاختصاص جميع المستعمرين في آن واحد<sup>2</sup> .
- ثانيا مفهوم التعمير.

- 1- **مفهوم التهيئة :** يقصد بها مجموعه الأعمال الرامية والهادفة إلى إرسال نظام محكم وتناسق في تركيز السكان والبناءات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض فهي عمل يخضع لإرادة الإدارة العمومية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بن فطيم أبو بكر، محاضرات منشورة مقدمة لطلبة السنة الثانية الحقوق تخصص إدارة الجماعات المحلية للسنة الدراسية 2016/2017، الجزائر.

<sup>2</sup> المرجع نفسه.

<sup>3</sup> راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون تخصص القانون العام كليه الحقوق جامعة الجزائر 2015 صفحة 18.

- 2- **مفهوم التعمير:** إن أصل كلمه تعمير أو URBS الكلمة اللاتينية التي يقصد بها المدينة يعرف على انه تنظيم المدن استعمال المصطلح في الدول الشرقية والغربية غير انه اختلف في تحديده وأول من استعمل مصطلح التعمير وذلك بين فريقين الفريق الأول الغربي الأوروبي يرى انه استعمل مصطلح URBGNISME مرة في النظرية العامة لتعمير المهندس الإسباني DEFONCE CERDS الذي نشر سنة 1876.<sup>1</sup>
- 3- أما الفريق الثاني العربية الشرقية يرى أن أول من استعمل مصطلح العمران هو العلامة ابن خلدون فلقد انتشر استعمال كلمه تعمير أو عمران في بداية القرن العشرين وهو حديث النشأة بدأ كمفهوم لتنظيم المدن الكبرى غير أن نطاقه التفاعل المدن الصغرى وحتى القرى نتيجة النمو السريع لتجمعات السكنية وظهور مشاكل عمرانية نتيجة الثورة الصناعية.<sup>2</sup>
- 4- كما عرفه الأستاذ AUBY على انه مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني وإنساني.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني : المفهوم القانوني للتهيئة والتعمير :

#### أولا : الإطار القانوني للتعمير في ظل القانون 03 /87 :

المشرع الجزائري وفي ظل القانون 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987<sup>4</sup> والمتعلق بالتهيئة العمرانية لم يعطي تاريخ مصطلح التعمير وإنما نص على أهداف هذا القانون من خلال مجموعه من نصوص القانونية إذ نصت المادة الثانية منه في فقره الأولى على أن ننهي العمرانية تشكل الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته وفي نفس السياق نص الفقرة الثانية من نفس المادة على أن على انه تهدف إلى التهيئة إلى استعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال التوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية والاستغلال العقلاني الموارد الطبيعية ولاسيما منها الموارد النادرة بالإضافة إلى ذلك. تتكفل تهيئه العمرانية بالجوانب المرتبطة بحماية الأشخاص والممتلكات والتجهيزات والهياكل القاعدية جي تي اي موقع المشاريع وتصورها حسب المادة السادسة منه.

وتضيف المادة السابعة منه على انه تجسد التهيئة العمرانية اختيارات توزيع الأنشطة الاقتصادية والسكان في مجال الجغرافي وتضرب في إطار تفسير إداري منسجم للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي ينبغي ان تخضع لها جملة للأعمال. وبالتالي التهيئة العمرانية هي أداة تخطيط عمراني أمكن الجماعة المحلية المعنية من

<sup>1</sup> مدور يحيى ، التعمير وآلية الاستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية حالة مدنية ورقة مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية قسم هندسة المعمارية جامعه الحاج اخضر باتنة 2012 صفحة 13.

<sup>2</sup> عباس راضية النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون تخصص القانون العام كلية حقوق جامعه الجزائر 2015 صفحة 18.

<sup>3</sup> القانون 03/ 87 المؤرخ في 27 يناير 1987 متعلق بالتهيئة والتعمير عدد 5 المؤرخ في 27 يناير 1987.

<sup>4</sup> زهرة ابرباش دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير مذكره مقدمه لشهادة ماجستير جامعه الجزائر 2010 2011 صفحة 5.

ممارسه سياسة متناسقة لتنظيم استعمال مجالها الترابي وتحديد صبغه الأرض وشروط استعمال الاستغلال لكل قطعه منها وتمثل هذه الأداة الإطار القانوني الذي يمكن بمقتضاها للجماعات المحلية المعنية أن ترفض تمنح التراخيص المتعلقة بالتعمير.

### ثانيا الإطار القانوني للتعمير في ظل القانون 90 / 29 :

وبالرجوع إلى القانون 90 / 29<sup>1</sup> المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ماجد المشرع لم يتطرق إلى تعريف مصطلح التعمير بل اكتفى بذكر الهدف من هذا القانون من خلال مادته الأولى والتي تنص : يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد الهامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المباني في إطار التسيير الاقتصادي الأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وكذا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية. بمعنى هذه المادة النص وتسيير الأراضي القابلة للتعمير<sup>2</sup> وتحويل المبنى يكون في إطار القواعد العامة وأدوات التهيئة العمرانية حسب المادة 11<sup>3</sup> التي تنص على أن الأدوات التهيئة والتعمير تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي التي تسمح من خلالها استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المناظر والمواقع الأثرية والطبيعية، هذا من جهة ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبناءات المنجزة للإحتياجات الحالية والمستقبلية<sup>4</sup> فهي تحدد أدوات التهيئة والتعمير، قوام الأراضي العمرانية العامرة والقابلة للتعمير عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي أنماط البناء والأنشطة المتنوعة.

كما تحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية باعتبار البيئة عنصر من العناصر التي تشكل التهيئة العمرانية وهذه الأخيرة تعمل على المحافظة على المواقع الطبيعية والأثار التاريخية.

### المطلب الثاني: أهداف ومبادئ التهيئة والتعمير

منذ العصور القديمة حاول الانسان أن يعيش مستقرا في مواقع معينة تستجيب إلى مجموعة من المطالب والشروط الضرورية لمعيشته وهكذا شيئا فشيئا بدأت تظهر التجمعات السكانية وما تطلب ذلك من بناء أماكن تجمي الانسان من تقلبات الطبيعة والمخاطر التي قد تحيط أو تهدد الانسان وهكذا ظهرت إلى الوجود القرى ثم تطورت إلى مدن فإذا كان الانسان في البداية يقيم ببناءات عشوائية لا تخضع لمعايير ومقاييس فإن ظهور التطور الحضاري مع أول الحضارات القديمة أبرز نزعا من التناغم والتجانس في البناءات وهكذا التجانس لم يكن نتيجة لنظام تقني أو قانوني فرضته سلطة معينة وإنما كان نتيجة لعادات وأعراف وليدة التجربة التي مر بها الانسان في تشييد

<sup>1</sup> القانون رقم 90 29 المؤرخ في 1 1 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 52 الصادره في 02 12 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم اربعة خمسه المؤرخ في 14 8 2004. ج ر عدد 51 صادره في 2004.

<sup>2</sup> قانون رقم 90 25 المؤرخ في 18 11 1990 يتضمن التوجيه العقاري ج ر رقم 49 لسنة 1990.

<sup>3</sup> المادة 11 من قانون رقم 90 / 29 السابق الذكر.

<sup>4</sup> زهرة أبرباش ، المرجع السابق ، ص 5.

مأواه إلا أنه مع بروز الدولة كتنظيم سياسي واقتصادي واجتماعي برزت السلطة كمنظم ومؤطر للحياة الاقتصادية والاجتماعية وبدأت الدولة تتدخل بواسطة أوامر لتنظيم الحياة السياسية والاقتصادية ومانتج عنه تنظيم البيئة التي يعيش فيها الانسان وهكذا برزت المدن في القرون الوسطى يطبع بناءاتها تشابه في شوارعها، في مرافقها، فيشكل وهندسة مبانيها، برزت مشاكل عمرانية مع المخترعات الحديثة ومن ثم برزت ضرورة تنظيم الوسط العمراني الذي يعيش فيه الانسان.

أما مع بداية التاريخ المعاصر والإنفجار العمراني الذي تشهده الدول المتطورة ظهرت الحاجة الماسة للتنظيم العمراني ومن ثم تدخلت السلطة العمومية (الدولة) بواسطة مجموعة كبيرة من التشريعات لتنظيم كل صغيرة وكبيرة بمناسبة تشييد البناءات الجديدة وهدم وردم كل البناءات القديمة التي تتعارض مع قوانين العمران التي أصبحت الوسيلة الفعالة لجعل كل بناء مطابق للتشريع المعمول به لذلك فإنه في الظروف الحالية تظهر لك المدن والقرى وكأنها نتيجة لإتفاق بين الكل ولكن الحقيقة أن ذلك هو نتيجة للتطبيق الصارم لقوانين العمران.

### الفرع الأول: أهداف التهيئة والتعمير

يعتبر قانون العمران من أهم فروع القانون العام والذي بواسطته تتدخل الدولة لتنظيم العمران وردع كل من يحاول أن يبني أو يرمم بناء خارج الأطر القانونية والتقنية.

#### أ/ أهمية التهيئة والتعمير في المجال السياسي:

من أوجه الاستقرار السياسي في الدولة التطور العمراني بحيث يمكننا أن نلاحظ مدى تناغم البناءات وجمالها والابداع في انجازها وما ذلك إلا نتيجة الرخاء والتطور الناتج عن الاستقرار السياسي توصلت آخر الدراسات أن المدن التي تعرف فوضى في العمران وعدم احترام المعايير التقنية والقانونية في بناء الأحياء يمكن أن تكون مصدر للإجرام بجميع أنواعه مما يهدد سلامة استقرار الدولة.

#### ب/ أهمية التهيئة والتعمير في المجال الإقتصادي:

لا يمكن أن نتصور نموا إقتصاديا حقيقيا ودائما في ظل وسط عمراني عشوائي لأن المرافق الإقتصادية تتطلب وضوحا وسيولة في تسييرها لأن سوء تسيير الجمال العمراني يؤثر سلبا على النشاطات الإقتصادية سواء التجارية أو الصناعية أو الفلاحية. مثلا: ضيق الطرقات في وهران يؤثر على بيع السيارات .- البناء العشوائي يؤدي إلى تقليص الأراضي الزراعية كما يمكن بناء المصانع بطريقة عشوائية أن يؤدي إلى ضياع البيئة التي يعيش فيها الإنسان (التلوث) .

#### ج/ أهمية التهيئة والتعمير في المجال الإجتماعي:

النسيج العمراني هو الوسط الذي يعيش فيه أفراد المجتمع فإذا كان هذا النسيج مطابقا للمواصفات القانونية والتقنية والعلمية فإن ذلك سيعطينا بالضرورة إلى حد ما مجتمع يسوده الطمأنينة والعلاقات الاجتماعية الودية أما إذا كانت الأحياء لا تخضع إلى أي مقاييس قانونية أو تقنية أو علمية عند تشييدها فإن ذلك في كثير من الأحيان يؤدي إلى ظهور مجتمع تسوده الجريمة الرذيلة.

جاءت مجموعة كبيرة من النصوص القانونية لتنظيم التهيئة والعمران في جميع

مراحلها ابتداء من التخطيط والتهيئة في المدن وسنتناول في البداية القانون الذي عالج التهيئة وال عمران في المدينة لقد جاءت التهيئة وال عمران في القانون رقم 01/02 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، تحدد أحكام هذا القانون التوجيهات والأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليمة Management De Territoire التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة على أساس:

- 1-الاختيارات الاستراتيجية التي تقتضيها التنمية من هذا النوع.
- 2-السياسات التي تساعد على تحقيق هذه الاختبارات.
- 3-تدرج أدوات تنفيذ سياسة التهيئة، الإقليم والتنمية المستدامة.

### الفرع الثاني: مبادئ وأسس السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة

تبادر الدولة بالسياسة الوطنية بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة وتديرها. تسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها وكذلك بالتشاور مع الأعران الإقتصاديين والإجتماعيين للتنمية. يساهم المواطنون في إعادة هذه السياسة وتنفيذها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. يقصد في مفهوم هذا القانون المصطلحات التالية:

- برنامج لتهيئة الإقليم وتنميته: الإقليم الذي يتكون من عدة ولايات متاخمة (محاذية) لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة.
- الحاضرة الكبرى: التجمع الحضري الذي يشمل على الأقل 300 ألف نسمة ولها قابلية لتطوير وظائف دولية زيادة على وظيفتها الجهوية الوطنية. كما تهدف إلى:
- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل.
- تساوي الخطوط في الترقية والإزدهار بين جميع المواطنين.
- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والإقليم لدعائم التنمية وهاكلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والحواضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.
- دعم الأوساط الريفية والإقليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات وتفعيلها من أجل استقرار سكانها.
- إعادة توازن البنية الحضارية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحواضر والمدن الكبرى.
- حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.
- الحماية والنثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة.

# الفصل الثاني

الدور القبلي للجماعات  
الإقليمية في مجال  
التهيئة و التعمير



**الفصل الثاني: الدور القبلي للجماعات الإقليمية في مجال التهيئة و التعمير :**  
إن أي بناء في المحيط العمراني يجب أن يستفيد من مجموعة مقاييس و قواعد تقنية محددة بقواعد تنظيمية وبقيود و أحكام لتشييد هذا البناء ، و قد جاء دور الجماعات الإقليمية (البلدية و الولاية ) القبلي بإعداد مخططات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي إضافة الى منح الرخص و الشهادات في مجال التهيئة و التعمير المتمثلة في رخصة البناء و رخصة الهدم و رخصة التجزئة ، و كذلك شهادة التعمير و شهادة التقسيم و شهادة قابلية الاستغلال و لهذا سنتطرق في هذا الفصل لمبحثين .

#### **المبحث الأول : إعداد مخططات التهيئة و التعمير**

#### **المبحث الثاني : منح الرخص و الشهادات في مجال التهيئة و التعمير**

#### **المبحث الأول : اعداد مخططات التهيئة و التعمير**

نص المشرع الجزائري على أدوات التهيئة و التعمير في عدة قوانين من بينها قانون 90. 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري و التي نصت المادة 66 منه على ان هذه الأدوات تحدد قوام الأراضي العامرة و القابلة للتعمير ، و المادة 69 فذات الأدوات تسهر على تحقيق التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة<sup>1</sup>.

تتشكل أدوات التهيئة و التعمير من نوعين من المخططات و هما :المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ، و مخططات شغل الأراضي ، كما نصت عليه م 10 من ق 90. 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>2</sup>.

و في غياب الأدوات السابقة تطبق الإدارة ممثلة في الجماعات الإقليمية ، القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، م 3 من ق 90، 29 و المواد من 03 الى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء<sup>3</sup>.

وكما يعد العقار الحضري الوعاء الذي يحتوي أي تجمع سكاني ويشغل حيز له خصائصه ومميزاته مكونا ما يعرف بالمدينة<sup>1</sup> كما يتضح هنا دور الجماعات الإقليمية

<sup>1</sup> - القانون رقم 90، 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ،المتضمن قانون التوجيه العقاري ج،ر عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ج ، ر عدد 52 الصادرة في 1990/12/02 المعدل و المتمم بموجب الق 04-05 الصادرة في 14 اوت 2004 .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 91-171 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 1 جوان 1991 .

القبلي على استعمال العقار الحضري و ذلك بمجموع ضوابط ممثلة في الأدوات من جهة كقيود على استعمال هذه الملكية ، و نستعرض ذلك في مطلبي المخططين ادناه :

### **المطلب 1: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:**

نص قانون 90-29 على احكام خاصة تسعى الى التوجيه العقاري كأسس ثابتة لا يمكن الخروج عنها و نتطرق لتعريف المخطط التوجيهي في فرع اول و مشتملاته في فرع ثاني و إجراءات اعداده في فرع ثالث .

### **الفرع الاول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و أهدافه**

#### **اولا: التعريف :**

"عرفت المادة 16 من ق 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بانه أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضاري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"<sup>2</sup>.

و يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة توقعية طبيعية ، و هو قابل للمعارضة من قبل الغير كما يعتبر وسيلة تحدد الشروط و الاشكال و النتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية الى افق 20 سنة و يحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي .

كما نجد ان هذا المخطط الزامي لكل البلديات ، م 24 من ق 90-29 جاءت بالصيغة التالية: " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم اعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته .

### **ثانيا : اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:**

من خلال التعريف يمكن استنتاج أهدافه وفقا لما يلي :

- يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير التشخيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية او مجموعة من البلديات حسب القطاع .
- يحدد توسيع المباني السكنية و تمركز مصالح النشاطات و مواقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية .
- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها .
- يقسم المجال الذي يتدخل فيه الى قطاعات و المعرفة كما يلي : معمرة ، قابلة للتعمير ، مخصصة للتعمير المستقبلي و أخيرا قطاعات غير قابلة للتعمير .

### **الفرع الثاني : مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .**

<sup>1</sup>- Maouia Saidouni, Eléments d'introduction a l'urbanisme , CASBAH éditions , Alger , 2000 ) p258.(

<sup>2</sup> - اقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، اهداف حضارية و وسائل قانونية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر الطبعة الثانية 2015 ، ص 62 .

انطلاقاً من الأهداف أعلاه ، نصت المادة 18 من ق 90-29 على النقاط الأساسية التي يحددها المخطط التوجيهي كما يلي :

- يحدد التشخيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية او مجموعة من البلديات حسب القطاع .
- يحدد توسيع المباني السكنية او مركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية .
- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها .
- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية كما نصت المادة 17 من ق 90-29 ذاته على ان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية ، كما أضاف المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم التقنين المحدد لكل منطقة باعتباره لائحة تنظيم .

### أولاً: التقرير التوجيهي **Rapoert D'orientation**

و يقدم فيه ما يلي : وفق نص م 17 من م،ت 177/91 المتضمن المضمون و المحتوى :

- تحليل الوضع الحالي و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطورات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية للتراب المعني .
- نمط التهيئة المقترح بالنظر الى التوجيهات الخاصة بالمجال للتهيئة العمرانية .

### ثانياً : لائحة تنظيم او التقنين **Reglement** :

و يحدد فيه القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20-21-23 من ق 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتنمية و التعمير حيث يحدد :

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي و نوع الاعمال التي يمكن حصرها او اخضاع بالشروط الخاصة .
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .
- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها او تعديلها او انشاءها .
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بابرار مناطق التداخل في الانسجة العمرانية و الفضاءات الواجب حمايتها
- تحديد المناطق و التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الاعمال و نوعها و يحدد فضلاً عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض الأجزاء الرئيسية .

### ثالثاً : وثائق بيانية **Document Grafique**

و تشمل المخططات التالية و ذلك كما نصت م 17 من ت 177/91 و م 19 من ق 90-

29

- مخطط الواقع القائم حيث يبرز فيه الاطار المشيد حاليا و الطرق و الشبكات المختلفة
- مخطط التنمية و يبين مايلي :
- المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة جريدة رسمية عدد 26 ،الصادرة في 1 جوان 1991 المعدل و المتمم
- القطاعات المعمرة ، القابلة للتعمير ،المخصصة للتعمير المستقبلي ، الغير قابلة للتعمير
- بعض أجزاء الأرض :الساحل الأراضى الفلاحية ذات الإمكانيات المرتفعة و الجيدة و الأراضى ذات الصيغة الطبيعية و الثقافية البارزة .
- مساحات تدخل مخطط شغل الأراضى
- مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها او تعديلها او انشائها
- مخطط التجهيز : يبين مخطط مرور الطرق و احسن السبل لإيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية .
- كما تجدر تفصيل القطاعات أعلاه كما يلي :
- القطاعات المعمرة : و تشمل كل الأراضى حتى و ان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة فيها بينها و مستحولات التجهيزات و النشاطات او الغير مبنية كالمساحات الخضراء كالحدائق و الفضاءات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة الى خدمة هذه البنائيات المتجمعة كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها و إصلاحها و حمايتها<sup>1</sup>.
- القطاعات المبرمجة للتعمير : تشمل الأراضى المخصصة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في افاق 10 سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>2</sup>.
- قطاعات التعمير المستقبلية : مخصصة للتعمير على المدى البعيد في افاق 20 سنة حسب الاجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>3</sup>.
- القطاعات غير القابلة للتعمير :يمكن ان تكون حقوق البناء منصوص عليها بدقة ،و بنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث : اجراءات اعداد المخطط التوجيهي :

تبدأ عملية الاعداد باجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية ، ثم تبليغ المداولة ، ثم اصدار قرار يتضمن ترسيم الحدود ، ثم استشارة الجهات المختصة قانونا ثم اجراء استقصاء عمومي لتأتي مرحلة المصادقة كما يلي :

1 - المادة 20 من ق 90-29 .

2 - المادة 21 من ق 90-29 .

3 - المادة 22 من ق 90-29 .

4 - المادة 23 من ق 90-29 .

**أولاً : اجراء مداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني :**  
فكل بلدية يجب ان ينشأ لها مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير ، و هذا تحت مسؤولية و اعداد رئيس المجلس الشعبي البلدي و بمبادرة منه طبقا لنص المادة 24 من ق 29-90 المعدل و المتمم <sup>1</sup>.

- و بالتالي يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة مجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس البلدية المعنية و تتضمن المداولة كما يلي <sup>2</sup>:
- 1- التوجيهات التي تحدها الصورة الاجمالية للتهيئة او مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود .
  - 2- كفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في الاعداد .
  - 3- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية (تنفيذا للمادة 13 ق 29-90) .

### **ثانيا : تبليغ المداولة :**

يتم تبليغ المداولة الى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس المعنية <sup>3</sup>.

### **ثالثا : إصدار قراري اداري يتضمن ترسيم الحدود :**

- هذا الأخير يتخذ على أساس مذكرة تقديم او مخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط ، و مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالات التالية :
- 1- بالنسبة للوالي في حالة التراب التابع لولاية واحدة .
  - 2- بالنسبة للوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني بالمخطط تابعا لولايات مختلفة <sup>4</sup>.
- و في حال ما اذا كان المخطط يشمل تراب بلديتين او عدة بلديات هنا يمكن اسناد مهمة اعداده لمؤسسة عمومية مشتركة بينها و باسناد رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية <sup>5</sup>.

### **رابعا : استشارة الجماعات المختصة قانونا :**

يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين و الغرف و التجارية و الفلاحية و المنظمات المعنية اثناء اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير <sup>6</sup>.

كما نجد ان المرسوم التنفيذي 91-177 يؤكد على ضرورة استشارة وجوبا لكل الإدارات العمومية او المصالح التابعة للدولة في المستوى الولائي ( الفلاحة ، التعمير ،

<sup>1</sup> - المادة 24 من ق،29-90.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة جريدة رسمية عدد 26 ،الصادرة في 1 جوان 1991 . المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317.

<sup>3</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177 .

<sup>4</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-177 .

<sup>5</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-177.

<sup>6</sup> المادة 15 من القانون 29-90 .

التنظيم الاقتصادي ، الري ، النقل ، الاشغال العمومية ، المباني و المرافق الاثرية و الطبيعية ، البريد و المواصلات و البيئة ، التنمية العمرانية و السياحة)<sup>1</sup>.  
كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي او المكلف بالاعداد اطلاق بعض الهيئات الأخرى و قد حدد القانون هذه الهيئات بموجب نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-177 و هم :

رؤساء غرف التجارة ، رؤساء غرف الفلاحة ، رؤساء المنظمات المعنية ، رؤساء الجمعيات المحلية ، و لديهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة عن مشاركتهم في الاعداد من عدمهم ، مع تعيين ممثليهم في حال الايجاب .  
ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 أعلاه.  
كما يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية التابعة للدولة و لهذه الجهات مدة 60 يوم لإبداء آرائها و ملاحظاتها في حال السكوت عد موافقة<sup>2</sup>.

#### خامسا : اجراء استقصاء عمومي :

يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه حسب م 11 من م ت 91-177 للاستقصاء العمومي ، و الذي يصدر بشأن ذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين قرار بهذا الصدد يشمل :

- 1- تحديد أماكن الممكن استشارة المشروع في التوجيهي للتهيئة و التعمير فيها أوفيه.

2- يعين المفوض المحقق او المفوضين المحققين .

3- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها .

4- يحدد كفاءات اجراء التحقيق العمومي .

كما يشير القرار الذي يعرض التوجيهي للتهيئة و التعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي و تبلغ نسخة من القرار للوالي المعني إقليميا ( م 11 م ، ت 91-177 ).  
- و هذه الإجراءات و الخطوات تدل اهتمام المشرع بالتشاور و الديمقراطية التشاركية و الحوار لبناء مستقبل الجميع و ادراج و ترقية الحس المدني و روح المسؤولية لدى الجميع .

#### سادسا : مرحلة المصادقة :

حيث تتم المصادقة حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية او البلديات المعنية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 6 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدلة و المتممة بموجب م 2 من م ، ت 05 ، 317 .

<sup>2</sup> المادة 09 من م ت 91-177 .

<sup>3</sup> - المادة 27 من ق 91-29 .

- 1- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات او مجموعها التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن
- 2- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير او عدة وزراء بالنسبة للبلديات او مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن و يقل عن 500000 ساكن .
- 4- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات او مجموعها التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فاكثر ، و يتكون ملف المصادقة على مايلي<sup>1</sup>:
- أ- مداولة المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية الولائية المعنية .
- ب- رأي مجلس الشعبي الولائي او المجالس الشعبية الولائية المعنية .
- ج- سجل الاستقصاء العمومي و محضر قفل الاستقصاء العمومي و النتائج المستخلصة و المفوض المحقق او المفوضين المحققين .
- د- الوثائق المكتوبة و البيانية لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبنية على المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم .
- بعد المصادقة على المخطط يتم تبليغ هذا المخطط الى الجهات التالية<sup>2</sup>:

- الوزير المكلف بالتعمير.
  - الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
  - مختلف الأقسام الوزارية المعنية.
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين.
  - رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني او رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.
  - المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.
  - الغرف التجارية .
  - الغرف الفلاحية
- ملاحظة : بالنسبة لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او تعديله لا تتم الا بناءا على الأسباب المذكورة 28 من ق 90-29 .

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميها المشار اليها المادة 19 في طريق الاشباع.
- إذا تطور الوضع و المحيط مما يجعل المشاريع التهيئة الحالية و البنية الحضارية لا تستجيب أساسا للأهداف المسطرة لها .

### **المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي :**

في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تحدد أداة و مخطط شغل الأراضي ،حقوق استخدام الأراضي و البناء ، و نتطرق لدراسة هذه الأداة من خلال تعريفها و مشتملاتها و من خلالها الاعداد .

### **الفرع 1: تعريف مخطط شغل الأراضي :**

<sup>1</sup> - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 .  
<sup>2</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177.

عرفه المشرع في المادة 31 من ق 90-29 على انه يحدد بالتفصيل و في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء ، أو في المادة 34 منه على وجوب تغطية كل بلدية به او جزء منهما يحضره و يبادر الى ذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته .

## الفرع 2: مشتملات مخطط شغل الأراضي :

يحدد موضوع مخطط شغل الأراضي حسب المادة 31 كما يلي :

● - يحدد بالتفصيل الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و باستعمال الأراضي بالنسبة للقطاع و المنطقة المعنية .

كما أنه في مشتملات العقار الحضري فيمكن القول بأن العقار الحضري هو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية لتلبية احتياجات المواطنين والمؤسسات ويتكون من : المباني ، التجهيزات العمومية ، السكنات الاجتماعية ، المرافق<sup>1</sup>

- يعين التنمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به ، و يعبر عنها بالمتر مربع من الأرض المبنية خارج البناء ، او المتر مكعب من الاحجام و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها .

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات .

- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء المواقع المخصصة للمنشآت العمومية ، و المنشآت ذات المصلحة العامة ، و كذلك تخطيطات طرق المرور .

- يحدد الارتفاعات .

- يحدد الاحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و اصلاحها .

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها .

كما نتطرق لبعض المصطلحات التقنية ذات الأهمية في موضوع مجالنا نذكر:

التسيير الحضري ونقصد بالتسيير: ونقصد به كل العمليات الإدارية ، التقنية ، والتشريعية التي تهدف بالدرجة الأولى إلي إنجاز الإطار المبني والغير مبني في أن واحد.

## أنواع التسيير :

التسيير المباشر: ويكون التدخل فيه مباشرة من طرف المسير ، دون تكليف أي هيئة. التسيير غير مباشر: هو الذي يستعمل فيه المسير عن طريق عقد مؤسسة من المؤسسات المؤهلة للتدخل في إطار عقد مبرم.

<sup>1</sup>Maouia Saidouni, Eléments d'introduction a l'urbanisme , CASBAH éditions , Alger , (p258 ) 2000 .



التسيير المشترك : هو الذي نجد فيه مسيران أو أكثر يتقاسمان التسيير كل بوسائله الخاصة وترابطهم علاقة التكامل والتنسيق.

**التحصيل العقاري ويعني التحصيل :** "أنها هي عملية تدخل في إطار العمران العملي ، والتي تسمح بخلق نسيج عمراني ، عن طريق التقسيم وإعطاء حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية " 1

**التعريف الاقتصادي :** "هي عبارة عن عملية بيع أرضية بالتجزئة وهي معالجة على السلم الضريبي لنظام بائعي الأملاك " 2

**التعريف الاجتماعي :** هي فضاء منظم من أجل حياة اجتماعية ، وهي عبارة عن طريقة للتعمير بحيث يجب على كل شخص أن يحترم مجموعة من القوانين والتوصيات المنصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بالتحصيلات .

وهناك التعريف القانوني أيضا " التحصيلات هي كل تقسيم عقاري معد للبناء ..وتكون تحصيلات سكنية وهي التجارية ، الصحية ، الإدارية ، التعليمية .. ، وتكون حدائقية وتكون لمنطقة صناعية" 3

كما نصت المادة 32 من القانون 90-29 على ان مخطط شغل الأراضي يتكون من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية وفقا لما يلي :

### 1- لائحة تنظيم تتضمن :

- أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم احكام شغل الأراضي مع احكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا البرنامج المعتمد للبلدية او البلديات المعنية تبعا لافاق تنميتها.
- ب- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة و مع مراعاة الاحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه :
- نوع المباني المرخص بها و المحضورة و وجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي تعبر عنها معامل شغل الأرض و معامل مساحة ما يأخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة .
- يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من بناء و مساحة قطعة الأرض .
- مساحة أرضية مع ما يتصل بها من البناء الخام يساوي مجموع مساحات أرضية.
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السطح و أدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة او لأنشطة ذات الطابع المهني او حرفي او صناعي او تجاري .
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف و سطوح و شرفات و مقصورات ، و كذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي .

<sup>1</sup> Ministre de l'urbanisme et de construction, L'aménagement des lotissements. Alger O.P.U 1990 (P910).

<sup>2</sup> Fernand bouysson et jean hygo .lotissement et divisions foncières, paris, 1982 (p11).

<sup>3</sup> Fernand bouysson et jean hygo . Code de l'urbanisme, paris 1996 (p719).

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات .
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مخصصة لخزن المحاصيل او لإيواء الحيوانات او العتاد الفلاحي ، و كذلك مساحات السقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي.
- يحدد معامل ما يأخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى للأرضية و مساحة قطعة الأرض .

### 1- التقنين :

يبين التقنين شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يأتي :

- 1- المنافذ و الطرق.
- 2- وصول الشبكات اليها .
- 3- خصائص القطع الأرضية .
- 4- موقع المباني بالنسبة الى الطرق العمومية وما يتصل بها .
- 5- موقع المباني بالنسبة الى الحدود الفاصلة .
- 6- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة .
- 7- ارتفاع المباني .
- 8- المظهر الخارجي .
- 9- موقف السيارات .
- 10- المساحات الفارغة و المغارس .

وثائق بيانية تتكون مما يأتي على الخصوص :

- أ- مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 او 1/5000 .
- ب- مخطط طوبوغرافي بمقياس 1/500 او 1/1000 .
- ج- خارطة بمقياس 1/500 او 1/1000 تبين القوام الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني .
- د- مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 او 1/1000 يبرز الاطار المشيد حاليا و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاعات الموجودة .
- هـ- مخطط تهيئة عام بمقياس 1/500 او 1/1000 يحدد ما يلي :

- المناطق القانونية المتجانسة .
- موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية .
- خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ما تتحمله الجماعات المحلية .
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .
- و- مخطط التركيب العمراني بمقياس 1/500 او 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم ، مصحوبا باستحوار يجسد الاشكال التعميرية و المعمارية المنشودة بالنسبة الى القطاع المقصود او القطاعات المقصودة .
- و باستثناء مخطط بيان الموقع فان جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 ، اذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضارية (1)

**الفرع 3: إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي .**  
يخضع اعداده لمجموعة من الإجراءات كمايلي :

#### **أولاً : اجراء المداولة :**

تجري المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية و تتضمن ما يأتي :

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي ،وفقا لتوجيهات م ت ت ت
- بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية ، الهيئات ،المصالح العمومية و الجمعيات في الاعداد .<sup>1</sup>

أين تبلغ هذه المداولة الى الوالي المختص إقليميا و تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية المعنية<sup>2</sup>.

**ثانيا : اصدار قرار يرسم الحدود الجغرافية** التي يتدخل فيها المجلس الشعبي البلدي يقوم بإصداره الجهة المخولة لها وفقا لما يلي :

- 1- الوالي: إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.
- 2- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية: في حال ولايات مختلفة<sup>3</sup>.
- يمكن اسناد الاعداد لمؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لاعداده<sup>4</sup>.

#### **ثالثا : التشاور :**

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة باطلاع رؤساء كل من غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة و رؤساء المنظمات المعنية و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بمقرر اعداد المخطط و لهذه الهيئات مهلة 15 يوما من تاريخ استلام الرسالة افصاح رغبتهم في المشاركة من عدمها و نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-178 على الهيئات التي تستشار و جوبا هي :

- 1/ الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية و هي: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي ، الري ، النقل ، الاشغال العمومية ، المباني و المواقع الاثرية و الطبيعية ، البريد و المواصلات .
  - 2/ الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي :
- توزيع الطاقة ، النقل ، توزيع المياه كما جاء التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 بهيئات جديدة تمثلت في البيئة و التهيئة العمرانية و السياحة<sup>1</sup>.

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

2 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

3 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

4 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المعنية و يبلغ للهيئات المعنية .

#### رابعا : تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي :

يتم تبليغ مشروع المخطط المصادق عليه بمداولة المجلس او المجالس الشعبية البلدية المعنية للهيئات و المصالح و الإدارات العمومية و الجمعيات ... الخ و تمنح لها مهلة 60 يوم لتقديم ارائها و ملاحظاتها و اذا لم تجب على رأيها موافقا<sup>2</sup>.

#### خامسا : عرض المخطط على الاستقصاء العمومي :

يتم اخضاع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي لمدة 60يوما بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي المعني او المعنية .

وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178 ان يتضمن القرار ما يلي:

- تحديد مكان او أماكن الاستشارة و اجراءها .
- تعيين المفوض المحقق او المفوضين المحققين.
- تبين مدة تاريخ الانطلاق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كفيات اجراء التحقيق العمومي .

#### سادسا : قفل سجل الاستقصاء :

و ذلك عند انقضاء المهلة المحددة قانونا ، فيقوم المحقق المفوض خلال 15 يوما الموالية باعداد محضر قفل الاستقصاء ، و يرسله الى المجلس الشعبي البلدي المعني مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته ليحولوا الى الوالي المختص إقليميا (مشروع المخطط إضافة سجل استقصاء ، او محضر قفله) ، يلبي الوالي رأيه خلال مهلة 30يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف وإلا عد رأيه موافقا<sup>3</sup>.

#### سابعا : المصادقة على مخطط شغل الأراضي :

يصادق على المخطط بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي مع الاخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي<sup>4</sup>. بعد المصادقة يتم تبليغه الى الجهات التي حددتها المادة 16 من المرسوم 91-178 وهي :

- الوالي المختص او الولاية المختصون .
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .
- الغرف التجارية .
- الغرف الفلاحية .
- اما فيما يخص مراجعته فلا تتم الا للأسباب التالية :

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05-318 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991 والمتعلق بكيفية اعداد مخطط شغل الاراضي والوثائق المتعلقة به وكيفية المصادقة عليه، جريدة رسمية العدد 26 في 12 ذو القعدة 1411.

2 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

3 - المادة 13، 14 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

4 - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

- اذا لم ينجز في الاجل المقرر لانجازه و اتمامه سوى ثلث البناء المسموح به من المشروع الحضري او البنايات المتوقعة في التقديم الاولي .  
- اذا كان الاطار المبني موجود في حالة خراب او في حالة من القدم تدعو الى تجديده

- اذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .  
- اذا طلب ذلك و بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه اغلبية ملاك البنايات على الأقل نصفهم .  
- اذا استدعت ضرورة انشاء مشروع ذي مصلحة وطنية .

## المبحث الثاني : منح الرخص و الشهادات في مجال التهيئة و التعمير .

### المطلب الأول : منح الرخص في مجال التهيئة و التعمير :

تعد الرخصة الإدارية بمثابة تصرف اداري انفرادي ، تعبر عن تنظيم نشاط معين بإرادة السلطة الإدارية ويخضع اجراء تسليمها لتحقيق ينتج عنه قرار للسلطة العامة تقيد به حريات الافراد بما يحقق النظام العام، وتعتبر رخص التدخل وسائل ادارية وقانونية لضبط التغيير في النسيج العمراني، وتوجد رخص إضافية للرخص المعروفة منها رخص التسييج والحفر في الطرق والأرصفة العمومية ورخص نزع الأشجار وغيرها

1

### الفرع الأول : رخصة البناء :

من بين الرخص المهمة في مجال التهيئة و التعمير و نتطرق لمفهومها و إجراءات منحها في محاولة لاستقصاء أهميتها من بين الرخص و الشهادات .  
أولا : مفهوم رخصة البناء ( التعريف و نطاق التطبيق ) : يتعين تعريفها و تبيان نطاقها

### تعريف رخصة البناء :

تعريفا تشريعيا: لم يحدد أي ان المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء ، و تركه للفقهاء و بالرجوع للقانون 90-29 المادة 52 اكتفى بتحديد الحالات التي تشرط فيها رخصة البناء، إضافة إلى المادة 52 أعلاه فقد نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) على ذلك وكذا المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 وفقا لما سيتم التطرق اليه لاحقا في تحديد الحالات دون المفهوم الذي لم تتطرق اليه هذه المواد أيضا

### التعريف الفقهي :

عرفها حمدي باشا ان رخصة البناء في التشريع الجزائري انها (عبارة عن قرار اداري) تصدره جماعات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي او الوزير المكلف بالتعمير، كل في حدود ونطاق اختصاصه<sup>2</sup>.

1 - بشير التجاني، التحضر وتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2000، 2، بن عكنون الجزائر، ص 82.

2 - اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة للطباعة والنشر

ويعاب على هذا التعريف انه أغفل عناصر هامة كموضوع هذا القرار و نجد ان رخصة البناء هي القرار الإداري الصادرة من السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا او معنويا) بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران .

و يتضح من خلال هذا التعريف ان عناصر رخصة البناء هي :

- أ- صدور قرار اداري من سلطة مختصة .
  - ب- ان يكون القرار قبليا .
  - ج- ان يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم اما بخصوص نطاق تطبيق رخصة البناء فنجد ان هناك نطاق موضوعي و اخر مكاني : فالنطاق الموضوعي و بالرجوع للمادة 52 من القانون 90-29 نجدها تنص على الاعمال التي تشترط رخصة البناء و هي :
  - تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها .
  - تمديد البنايات الموجودة .
  - تغيير البناء الذي يميز الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفصلية على الساحات العمومية .
  - انجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج .
- و نجد أيضا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها نص على حالات اشتراط رخصة البناء<sup>1</sup>.

- اما النطاق المكاني لرخصة البناء
- و بالرجوع لنص المادة 53 من ق90-29 نجدها تنص على " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب ان يسمى صاحب المشروع على توافقها مع الاحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء ، كما نجد المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على " ... و لا تعنى هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات ...".

**ثانيا : إجراءات منح الرخصة ( طلب الحصول ، دراسة الطلب ، البحث في الطلب )**

يقدم الطلب في ذوي الصفة الى الجهة المختصة بمنح رخصة و التي تقوم بدورها بالتحقق و الدراسة في هذا الطلب و تقرر منح الرخصة ام لا، بناء على مدى توفر الشروط التي يتطلبها القانون

- **طلب الحصول على رخصة البناء :**

يعتبر طلب الحصول على رخصة البناء إجراء أولي، قد يسبقه في البداية بأن

---

والتوزيع-الجزائر-،طبعة2015،ص2،143،142.  
<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ،المحدد بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها جريدة رسمية عدد 07 الصادرة في 12 فبراير 2015.

يبادر الشخص للتأكد من حقوقه على العقار محل رخصة البناء، وذلك بطلب شهادة التعمير، كما أن المشرع فرض على الطالب استيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، من ضرورة توفر شروط الصفة، في طالب الرخصة فإرفاق واستحضار كل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف<sup>1</sup>.

## 1- صفة طالب الرخصة :

وبالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 نجدها تنص على " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه، الوثائق التالية :

أ- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

ب - أو توكيلا .

ج - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية"<sup>2</sup>.

وقد أضافت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 نسخة من القانون الأساسي، إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

وأضاف القانون أيضا صاحب الامتياز، وهذا بموجب المادة 51 من القانون رقم 97-02 المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 حيث نصت على ما يلي :

....." يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول....." <sup>1</sup>.

## 2- مضمون الطلب :

نصت المادة 52 من القانون 90-29 في الفقرة الأخيرة على " ... تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم"<sup>3</sup>. وبالتالي فوثائق ملف الطلب أحييت إلى التنظيم، والتي تبنتها مراسيم مختلفة، وطلب رخصة البناء يرفق بالوثائق التالية :

<sup>1</sup> - وفاء عز الدين، منازل التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أم البواقي، سنة 2014-2015، ص 32.  
<sup>2</sup> - المرسوم تنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 سنة 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في الأول يونيو 1991، المعدلة والمتمة بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر سنة 2009.  
<sup>3</sup> المادة 51 من قانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89، الصادرة في 31 ديسمبر سنة 1997.

## أ - الملف الإداري ويحتوي على :

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة، على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .
- قرار السلطة المختصة، الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية، مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- شهادة قابلية الاستغلال، مسلمة وفقا للأحكام المنصوص عليها قانونا، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة و تتم بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام .

## ب- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

### ج - الملف التقني: ويحتوي على :

- باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.<sup>1</sup>

## دراسة طلب رخصة البناء :

### 1- إيداع الطلب:

- نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن إرسال طلب رخصة البناء ، والملفات المرفقة به يتم في (3) نسخ ، بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية ، وفي (8) نسخ بالنسبة البقية المشاريع ، التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.<sup>2</sup>

### 2 - التحقيق في الطلب :

- إن الهدف من التحقيق حسب ما جاءت به المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19، هو معاينة مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات المنصوص عليها، تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير حيث يتم دراسة الطلب والتحقيق فيه، مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية. وتبدي هذه المصالح رأيها خلال شهر من إستلام الملف، وإلا عد سكوتها موافقة ضمنية، بموجب المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهذا الرد يكون في أجل ثمانية (8) أيام، إبتداءا من تاريخ إستلام طلب الرأي، وسكوتها يعد كأنه رأي بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة، بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

<sup>1</sup> المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19.



**ثالثا : البت في طلب رخصة البناء :**

**1 -الجهة المختصة بمنح رخصة البناء:**

سنفصل فيها من خلال :

**أ -رئيس المجلس الشعبي البلدي :**

نصت المادة 95 من القانون 11 -10 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخص البناء والهدم والتجزئة، حسب الشروط والكيفيات المحددة، في التشريع والتنظيم المعمول بهما.<sup>1</sup>

وقد بينت المادة 65 من القانون 90 -29 إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للدولة .

**بصفته ممثلا للبلدية :**

وهذا بالنسبة لجميع القطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويلزم باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

**بصفته ممثلا للدولة:**

في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي .  
ونجد المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15 -19 نصت على انه، عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، كما يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

**ب-الوالي:** وقد حددتها المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15 -19 الفقرة و 05 يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

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

**ج -الوزير المكلف بالعمران:** وقد حددتها المادة 49 الفقرة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19.<sup>2</sup>

**2- مضمون قرار رخصة البناء:** تجدر الإشارة أن رخصة البناء لها دور وقائي و رقابي، لفرض مقاييس التخطيط العمراني، المعد حسب قواعد الأمن، و الصحة، و سلامة الأشخاص و ممتلكاتهم.<sup>3</sup>

**أ -قبول طلب رخصة البناء :**

بعدها تتأكد السلطة المختصة من توافر الطلب على كل الشروط، من مستندات ووثائق

<sup>1</sup> - قانون رقم 11-10 المؤرخ 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37، الصادرة في 03 يونيو 2011.

<sup>2</sup> - المادة 48 و المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 و المادة 67 من القانون 90-29.

<sup>3</sup> - اقلولي ولد رابع صافية ، مرجع سابق ص 152 .

وإلى أحكام وقواعد التعمير، فإنه يتعين على هذه الجهة المختصة، الموافقة على الطلب وقبوله بقرار صريح، غير أن قرار المنح قد يكون مصحوباً بتحفظ أو إلزام.<sup>1</sup> وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار، المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة، وإقتراح صاحب الدراسات الإستشارية، حسب حجم المشروع وهذا بموجب المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19.

### منح الرخصة بتحفظ:

حسب نص المادة 27 من مرسوم تنفيذي 91-175 فإنه يمكن رفض رخصة البناء، أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي أو بأهمية الأماكن المجاورة، والمعالم والمناظر الطبيعية، أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية .

### - منح الرخصة بإلزام :

نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-175 على أنه يمكن السلطة، التي تسلم رخصة البناء، أن تشترط ما يأتي، لبناء عمارة للإستعمال السكني، أو عمارة للإستعمال غير سكني، والتي تتطلب إما تهيئات أو إحتياجات في الموقع للتجهيزات الجماعية، أو لإرتفاقات عملية، وإما تقسيمة أرضية :

- إنجاز صاحب العمارة السكنية، طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية، ومساحات لإيقاف السيارات، ومساحات شاغرة ومغارس، ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق .

<sup>1</sup> - وفاء عز الدين ، مرجع سابق ، ص 46.

- بناء محلات ذات إستعمال تجاري أو حرفي، تستجيب لإحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها .
- مساهمة صاحب البناء، في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية، التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع .
- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت، والتهيئات ذات المصلحة المشتركة . وهذا ما أكدته المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.

### ب - تأجيل البت في الطلب :

نصت عليه المادة 64 من القانون 90-29 وأكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19، حيث نصت على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء، محل قرار تأجيل، يتم الفصل فيه كما تصدر السلطة المختصة، التي منحت رخصة البناء، قرار الفصل في ذلك

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء، داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما . يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.<sup>1</sup>

**ج - رفض الطلب:** نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه لا يمكن أن يرخص

البناء، إلا إذا كان المشروع المتعلق به، موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك .

يمكن أن يمنع 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 المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.<sup>2</sup>

و متى كانت البناية تمس بالبيئة، جاز رفض تسليم رخصة البناء، و نستطيع القول في هذه الحالة أن رغم المقاييس المحددة حصرا في القانون، إلا أنه مثلا فيما يتعلق بالبيئة فمفهومها واسع، و نستطيع السلطة المختصة تقديرا لهذا المقياس، رفض تسليم رخصة البناء ، أو إخضاعها إلى رخص بناء خاصة من حيث بناؤها وتشبيدها وأخرى للتشغيل والإستغلال مثلا في بعض المنشآت المصنفة حسب درجة الخطورة (مؤسسا مقلقة للراحة ومضرة بالصحة)<sup>3</sup>.

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 الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع، لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر ( 15 ) يوما، يمكن لأصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى

1 - المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 أنظر أيضا للمادة 64 من القانون 90-29.

2 - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176، أنظر أيضا المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.

3 - محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير ، دار بلقيس للنشر ، 2017، طبعة 1، باب الزوار الجزائر، ص15.

الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وهنا يكون القبول أو الرفض خلال (15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة .

### الفرع الثاني: رخصة الهدم :

تعد رخصة الهدم من الرخص المهمة في مجال التعمير و نظرا لأهميتها سنحاول في هذا المطلب الإحاطة بمفهوم هذه الرخصة وكذلك إجراءات منحها .

### أولاً: مفهوم رخصة الهدم :

إن التطرق لمفهوم رخصة الهدم يتطلب منا تعريف هذه الرخصة وبيان نطاقها ،وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يعرف رخصة الهدم لذا سنحاول التطرق لتعريفها و بيان إجراءات منحها من خلال:

### تعريف رخصة الهدم :

1- **التعريف التشريعي:** تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يعرف رخصة الهدم فبالرجوع للقانون رقم 90-29 في المادة 60 منه نجد أنه لم يعط تعريفاً لرخصة الهدم وإنما إكتفى بتحديد الحالات التي تشترط فيها رخصة الهدم، ومن هنا وجب علينا البحث في الفقه للوصول لتعريف

2- **التعريف الفقهي:** تعددت التعريفات الفقهية لرخصة الهدم وسنوجزها كما يلي :  
" رخصة الهدم إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنائته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم.<sup>1</sup>  
وتعرف على أنها: " رخصة الهدم تفرض في كل عملية إزالة كلية، أو جزئية للمبنى، في حالة لم يعد قابلاً للاستعمال أو يشكل خطراً". وعناصر رخصة الهدم هي :  
أ- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة، فلا يصح قانوناً القيام بعملية هدم إلا استناداً إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار، صادر عن الجهة المختصة بمنحه.  
ب- أن يكون مضمون القرار إزالة كل جزء من بناية ومفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماماً، وهي إزالة كلية، أو جزء منه، متى كان هدم هذا الجزء مؤثراً على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء، والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم.

### نطاق تطبيق رخصة الهدم:

بالرجوع إلى نص المادة 60 من قانون 90-29 والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية، أو كلية للبنائية، دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وحسب المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 يكون في الحالات

<sup>1</sup> - إقولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ، مرجع السابق ، ص 199، 198

التالية :

- 1 ) عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف، أو في طريق التصنيف، في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية، أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية .
- 2) عندما تكون البناية الأيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة.<sup>1</sup>

### ثانيا: إجراءات منح رخصة الهدم:

كما قلنا سابقا فإن المشرع فرض على طالب الرخصة استيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، من ضرورة توفر شروط الصفة، في طالب الرخصة إرفاق واستحضر كل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف .

### أولا طلب الحصول على رخصة الهدم :

يشمل طلب الحصول على رخصة الهدم استيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية من بينها الطلب .

- 1- **صفة طالب الرخصة:** نصت المادة 62 من المرسوم 91-176 والمادة 72 من المرسوم 15-19 على صفة طالب رخصة الهدم، حيث نصت المادة 72 على أنه ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم ، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الأيلة للهدم، أو موكله، أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء، الوثائق الآتية :
  - أ نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

- ب توكيل، طبقاً للأحكام المنصوص عليها في القانون .

ج - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية .

د -نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنوياً.<sup>2</sup>

### 2 - **مضمون الطلب:** يتضمن الملف الوثائق التالية :

#### أ- وثائق إدارية: تتمثل الوثائق الإدارية في :

- طلب رخصة الهدم الذي يجب أن يكون موقع .

- نسخة من عقد الملكية، أو شهادة الحيازة، أو توكيل، إذا كان طالب الرخصة وكيل للمالك، أو نسخة من العقد الإداري، الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.<sup>3</sup>

1 - المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176.

2 - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19.

3 - وفاء عز الدين ، مرجع سابق ، ص 58.

## **ب - وثائق تقنية:**

نصت عليها المادة 62 من المرسوم 91-176، وكذا المادة 72 الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 حيث نصت الفقرة 06 على: " يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

### **ثانيا إيداع ملف رخصة الهدم:**

نصت المادة 61 من القانون 90-29 على أن إيداع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم، يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، بينما نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي، القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم، بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم.<sup>1</sup>

وبالرجوع للمواد من 73 إلى المادة 77 من المرسوم 15-19 نجدنا نصت، على أن طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به، يرسل في ثلاث<sup>2</sup> نسخ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع، و يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها، لتحضير رخصة البناء .

وبالنسبة لأجل التحضير، يحدد أجل التحضير بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب. ونصت المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يجب على الأشخاص العموميين، أو المصالح أو الهيئات التي تمت إستشارتها من طرف ممثليهم، في الشباك الوحيد، إبداء رأيها في أجل (15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي .

- ثالثا البت في طلب رخصة الهدم: سنتناولها من خلال:

### **1. الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم.**

بالرجوع للمواد 68 من قانون 90-29 والمادة 78 من المرسوم 15-19 نجد الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>3</sup>

### **2. مضمون قرار رخصة الهدم: وتكون إما:**

أ- قبول طلب رخصة الهدم:

بالرجوع للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176 والمادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19، فإنه لا يمكن رفض رخصة الهدم، عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهاء البناية .

### **ب. قبول الرخصة بتحفظ :**

<sup>1</sup> المادة 70 من المرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>2</sup> أنظر للمواد 73، 74، 75، 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

<sup>3</sup> المادة 68 من قانون 90-29، والمادة 78 من المرسوم 15-19.

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه يمكن إيداع رأي بالموافقة، على رخصة الهدم

مع تحفظات خاصة، حيث يجب تبليغ القرار والرأي معللين، إلى صاحب الطلب . وبالرجوع للمادة 73 من المرسوم التنفيذي 91-176 نجدها نصت على أن، صاحب طلب رخصة الهدم لا يمكنه القيام بأشغال الهدم، إلا بعد عشرين (20) يوماً من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة.<sup>1</sup> وهذا ما أكدته المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19 وتعتبر رخصة الهدم منقضية حسب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 في الحالات الآتية :

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

### **ج. رفض منح رخصة الهدم :**

تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه يمكن صاحب الطلب، أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد إنتهاء آجال التحضير . وإذا لم يبلغ أي رد بعد إنقضاء أجل ثلاثين (30) يوماً الموالية لتقديم العريضة، فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.<sup>2</sup>

ونجد المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد، الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إستلام لدى الولاية، في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوماً .

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد إنقضاء الأجل المنصوص عليه، الذي يلي تاريخ إيداع طعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران . في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران، مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر، في أجل خمسة عشر (15) يوماً، إبتداء من تاريخ إيداع الطعن ويمكن رفع دعوى، لدى الجهة القضائية المختصة .

### **الفرع الثالث: رخصة التجزئة:**

تعد رخصة التجزئة من الشهادات المهمة في مجال التعمير، لهذا سنحاول من خلال هذا المطلب، التطرق لمفهوم رخصة التجزئة ( في فرع أول) وإجراءات منحها ( في فرع ثان).

### **أولاً: مفهوم رخصة التجزئة:**

إن التطرق لمفهوم رخصة التجزئة يتطلب منا أولاً: تعريف رخصة التجزئة وبيان نطاقها من خلال :

<sup>1</sup> المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 والمادة 73 من المرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>2</sup> المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176.

## تعريف رخصة التجزئة:

**1-التعريف التشريعي:** كما هو الحال في الرخص السابقة، لم يعرف المشرع رخصة التجزئة فبالرجوع للمادة 07 من المرسوم التنفيذي /176 91 والمادة 57 من القانون 90-29 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد هذه الأخيرة، نصت على الحالات التي تشترط فيها رخصة التجزئة.<sup>1</sup>، ومن هنا وجب علينا البحث في الفقه للوصول لتعريف لها .

## 2-التعريف الفقهي :

ويعرفها الدكتور عزري الزين على أنها " رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لأصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر، أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين، أو عدة قطع، لإستعمالها في تشييد بناية. كما أن التجزئة العقارية هي تقسيم عقار إلى قطعتين أرضيتين كحد أدنى ، لغرض تموضع البيانات مهما كان نوعها ، وتقسيم إلى أربعة أقسام : الحصة – الجزيرة – الوحدة الأساسية – وحدة الجوار.<sup>2</sup>

## 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 أرض أو أكثر، يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها، ومع هذا فإن المشرع وحماية المصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي، المصادق عليه أو المطابقة لوثيقة التعمير، التي تحل محل ذلك.<sup>3</sup> وهذا ما أكدته المادة 17 من القانون 15-19.

## ثانيا : إجراءات تسليم رخصة التجزئة:

تبدأ إجراءات منح رخصة التجزئة بإيداع طلب من المعني و أن يدعم طلبه بالوثائق اللازمة ويتناول الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويتناول كذلك الإنعكاسات التي يمكن أن تنجز عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحيحة، و سنتناول هذه الإجراءات من خلال:

## أولا طلب الحصول على رخصة التجزئة :

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه، ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية، أو موكله بطلب رخصة التجزئة، والتوقيع عليه، ويجب أن يدعم المعني طلبه بما

<sup>1</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19. الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة ، مصر ، الطبعة الثانية ، 2000 ، ص 43.

<sup>2</sup> , Alger , CASBAH éditions , Eléments d'introduction a l'urbanisme , Maouia Saidouni , (p258) 2000.

<sup>3</sup> عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، سنة 2011-2012 ، ص 126.



يلي :

- 1- إما بنسخة من عقد الملكية .
- 2- توكيل.
- 3 -وأضافت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15 -19 نسخة من القانون الأساسي، إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

### مضمون طلب رخصة التجزئة :

حددت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15 -19 ملف رخصة التجزئة بالتفصيل بالرجوع للمادة 61 من القانون 90 -29 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 15 -19 فإن طلب رخصة التجزئة، والوثائق المرفقة به، ترسل في جميع الحالات في خمس (5) نسخ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، ويتم تسليم وصل الإيداع، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم.<sup>1</sup> ويتناول تحضير الطلب، مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة، لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويتناول كذلك الإنعكاسات التي يمكن أن تنجز عن إنجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملائمة الصحية، وطابع الأماكن المجاورة، حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15 -19 ، كما تجمع المصلحة المختصة، المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والموافقات، تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ويعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت إستشارتها، ولم يصدروا ردا في اجل خمسة عشر يوما (15)، ابتداء من يوم إستلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة.<sup>2</sup> ويمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير أن تقترح على السلطة المختصة بإجراء تحقيق عمومي.

### ثالثا: البت في طلب رخصة التجزئة:

سنتطرق إليه من خلال توضيح الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة، و مضمون قرار طلب رخصة التجزئة.

### 1)الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة :

وتتمثل هذه الجهات في :

- أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي: ويكون إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي إما :
  - \* بصفته ممثلا للبلدية : في حالة وجود مخطط الأراضي المصادق عليه، أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.<sup>3</sup>
  - \* بصفته ممثلا للدولة: في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، أو لم يتجاوز مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وهنا يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية .

<sup>1</sup> - المادة 61 من القانون 90 ، -29 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

<sup>2</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19.

## **ب الوالى :**

نصت المادة 66 من القانون 90 -29، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-176، على الحالات التي يكون تسليم رخصة التجزئة، من إختصاص الوالى، ونجد مضمون هذا النص أيضا في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، وهذا بالنسبة ل :

- \* المشاريع ذات الأهمية المحلية .
- \* المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه .

## **ج- الوزير المكلف بالتعمير:**

نصت على إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة، المادة 67 من القانون رقم 90-29 كما نجد المادة 15 الفقرة 04، نصت على انه يختص بمنح رخصة التجزئة، بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.<sup>1</sup>

## **2 ( مضمون قرار رخصة التجزئة:**

ويكون إما بالقبول، أو التأجيل، أو الرفض وسنتطرق لمضمون القرار من خلال :

### **أ- قبول طلب رخصة التجزئة :**

بالرجوع للمادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176، نصت على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب، للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال، وقد أكدتها المادة 19 من المرسوم التنفيذي 15-19، ويمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل،<sup>2</sup> ونصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 15-19 أن رخصة التجزئة تستلزم عند الإقتضاء، بعض الشروط .

وبالتالي يصدر قرار بقبول رخصة التجزئة، عندما تكون مطابقة لمخطط شغل الأراضي، مع إمكانية اشتراط مجموعة من الإلتزامات .

ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة، إلى صاحب الطلب في غضون شهرين المواليين، لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة، من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للبلدية، أو الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى، كما ورد المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19.

وتنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه".<sup>3</sup>

وبالرجوع للمادة 78 من المرسوم رقم 76-63 نصت على أنه " يذكر في مستخرج مسح الأراضي المسلم إلى المحافظ العقاري ... وفي حالة التجزئة المنجزة طبقا لتنظيم العمران فإن البيانات المساحية للمستخرج تحدد حسب كل قطعة أرض التي هي موضوع العقد أو القرار ويمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل الملكية..."<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 67 من القانون رقم 90 ، 29- والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176، أنظر أيضا، عز الدين وفاء ، مرجع سابق، ص 71 وما بعدها .

<sup>3</sup> المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> المادة 78 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمنتم بالمرسوم التنفيذي 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993 جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 23 ماي 1993.

وحسب نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15-19، فإن رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة، في أجل مدته ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ .

- إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال التهيئة المقررة، في الأجل المحدد في القرار، على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها .

غير أنه، في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الأجل المحددة والمقررة، للإنجاز المشار إليها ، تطبق على أشغال المراحل المختلفة .

### **ب- تأجيل البت في الطلب :**

نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-176، والمادة 64 من القانون 90-29، وهذا ما أكدته المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19، وهذا عندما تكون أداة التهيئة والتعمير، في حالة الإعداد. وقرار التأجيل لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة.

### **ج - رفض الطلب :**

نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19، على انه، يمكن صاحب طلب رخصة التجزئة، أو شهادة قابلية الإستغلال، الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة، في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية . وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض، المسبب بخمسة عشر (15) يوما .

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول، خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران، مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب، أو بإخطاره بالرفض المسبب، في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

### **المطلب الثاني: منح الشهادات في مجال التهيئة التعمير**

سنحاول في هذا المبحث التطرق لدور الإدارة وآلياتها في مجال التعمير ، وهذا من خلال منحها للشهادات وسنتناول في هذا المبحث ، شهادة التعمير ( في مطلب أول )، وسندرس أيضا شهادة التقسيم (في مطلب ثاني )، و شهادة قابلية الإستغلال ( في مطلب ثالث ) .

### **الفرع الأول: شهادة التعمير**

تعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة

<sup>1</sup> - المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19.

بالتعمير، تدخل ضمن الممارسات الإدارية<sup>1</sup>، وسنتطرق في هذا المطلب لهذه الشهادة من خلال :

### أولاً: مفهوم شهادة التعمير

بالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد المشرع أعطى تعريفا لهذه الشهادة .  
ونجد المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، نصت على أن، شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء، والإرتفاقات من جميع الأشكال، التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية .  
ويعرفها عمر حمدي باشا على أنها " وثيقة تسلم بناء على طلب شخص، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات، من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض"<sup>2</sup>.  
ولا تحل بطاقة معلومات محل شهادة التعمير.

### ثانياً: إجراءات منح شهادة التعمير:

نص القانون على أن شهادة التعمير، تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، كما أن الطلب يدرس من طرف مصالح التعمير للبلدية، سنتطرق إلى هذه الإجراءات من خلال :

### أولاً طلب شهادة التعمير:

بالرجوع للمادة 02 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، نجدهما تنص على أن شهادة التعمير تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، وأضافت المادة 03 أن طلب شهادة التعمير، يكون من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني .

### 1- شروط طلب شهادة التعمير :

يشتمل طلب شهادة التعمير على البيانات التالية:<sup>3</sup>  
أ- طلباً خطياً ممضياً من طرف صاحب الطلب .  
ب- إسم مالك الأرض .

ج - تصميماً حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية .  
د- تصميماً يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني

### 2-دراسة طلب شهادة التعمير:

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، على أن طلب شهادة التعمير، والوثائق المرفقة به، يكون في نسختين (2)، بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته، كما أن الطلب يدرس من طرف مصالح التعمير للبلدية، إعتماًداً على أحكام أداة التعمير، المعمول بها ويمكن لهذه الأخيرة الإستعانة

<sup>1</sup>- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص 62.

<sup>2</sup>- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص 91.

<sup>3</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19.

بالمساعدة التقنية .

### ثانيا البت في طلب شهادة التعمير :

سنتطرق إليه من خلال الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير، ثم التطرق لمضمون قرار شهادة التعمير، ثم القرار المتضاد+من شهادة التعمير .

### 1. الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير:

إن منح شهادة التعمير يختص به حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .  
أ- بصفته ممثلا للبلدية: في حالة وجود مخطط شغل الأراضي .  
ب- بصفته ممثلا للدولة: في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي .

### 2. مضمون قرار شهادة التعمير:

بالرجوع للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-176، المعدلة بالمرسوم التنفيذي 06-03 بموجب المادة 02 نجدها نصت على أنه يجب تسليم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين، لتاريخ إيداع الطلب وحددت ما يجب أن تبينه<sup>1</sup>.  
وما يشكر عليه المشرع هو تقليص هذا الأجل إلى خمسة عشر يوما (15)، من تاريخ إيداع الطلب، وهذا بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19، ويجب حسب المادة السابقة أن تبين شهادة التعمير :  
أ- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .  
ب- الإرتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية، والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى .  
ج - خدمة القطعة الأرضية بشبكات، من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة .  
د- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص، من قابلية القطعة الأرضية، لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لاسيما :

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح .
- تحركات القطعة الأرضية ( إنزلاق، إنهيار، إنسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط ...)
- القمع الأرضية المعرضة للفيضانات .
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة، وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية، وخطوط نقل الطاقة .

### 3. القرار المتضمن شهادة التعمير:

تقوم الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير، بعد دراسة الطلب، و تجدر الإشارة أن ركن الغاية في أي قرار إداري، يتمثل أساسا في النتيجة النهائية، التي تهدف الإدارة العامة إلى تحقيقها من وراء إصدارها للقرار.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 01، الصادرة في 08 جانفي 2006.

ويكون هذا القرار :

#### أ- قبول طلب شهادة التعمير :

إذا تم قبول شهادة التعمير ، فإنه يبلغ القرار خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية، لتاريخ إيداع الطلب .

وتجدر الإشارة إلى أنه ترتبط صلاحية شهادة التعمير ، بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي .

#### ب- رفض منح شهادة التعمير :

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه، يمكن صاحب شهادة التعمير، الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما. كما يمكن لصاحب الطلب، أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، مقابل وصل إيداع، في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة، والتي تلي تاريخ إيداع الطعن. وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب، أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: شهادة التقسيم :

شهادة التقسيم تتعلق بالعقارات المبنية ، فلا يتصور أن تقع على العقارات غير المبنية – هي ليست كرخصة التجزئة بل تختلف عنها - إذ لا تخلق حقوق بناء جديدة، كما أنها تختلف عن شهادة التعمير إذ لا تحدد حقوق البناء .

#### أولاً: مفهوم شهادة التقسيم :

بالرجوع للمادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، فإن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية، مبينة إلى قسمين أو عدة أقسام . أما المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد أكدت وجاءت بنفس نص المادة 26 من المرسوم 91-176 ، وأضافت المادة 33 بأنه يجب تبرير تواجد البناية، على القطعة الأرضية بسند قانوني .

كما أن نطاق شهادة التقسيم ، تكون لملكيات عقارية مبنية أ ، ما العمارات ذات الملكية المشتركة ، فيتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم دون حاجة لها.<sup>2</sup>

#### ثانياً: إجراءات منح شهادة التقسيم:

تشمل إجراءات منح شهادة التقسيم في طلب يكون إما من المالك أو موكله أو

<sup>1</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، مرجع سابق ، ص 93.

الشخص المعنوي، كما يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات، في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المحددة قانوناً، وسندرس هذه الإجراءات من خلال:

### **طلب شهادة التقسيم:**

بالرجوع للمادة 27 من المرسوم 91-176 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 فقد نصت على أن طالب شهادة التقسيم يكون إما: المالك أو موكله، وقد أضافت المادة 34 المالك، أو الموكل المعنوي، ( شخص معنوي).

### **مضمون طلب شهادة التقسيم :**

بالرجوع للمادة 35 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 نصت على انه، يرفق طلب شهادة التقسيم، بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، أو في التعمير، ويشتمل على وثائق معينة مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري، ومهندس مسح الأراضي، واللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها :

أ- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمرکز المشروع .  
ب- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 ،التي تشتمل على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها .
- مخطط كثلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية، والمساحة الإجمالية للأرضية، والمساحة المبنية من الأرض .
- بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية، والخصائص التقنية الرئيسية لذلك .
- إقتراح تقسيم المساحة الأرضية .
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

### **2. دراسة طلب شهادة التقسيم:**

نصت المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19 ،على أنه يرسل طلب شهادة التقسيم، والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض . يسجل تاريخ إيداع الطلب، في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية ،التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكل الملف على النحو المنصوص عليه . يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل، وحسب المادة 38 فإن شهادة التقسيم تبلغ خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، أما المادة 39 فقد حددت مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (3) إبتداء من تاريخ تبليغها .

### **البت في طلب شهادة التقسيم :**

سنحاول التطرق إليها من خلال :

### **1) الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم :**

نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15 ، - 19 على أنه يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية ، بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة

البناء ، و تصدر مثل باقي الرخص و الشهادات في شكل قرار إداري. للإطلاع على شكل القرار المتضمن شهادة التقسيم .

### أ- إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :

- بصفته ممثلاً للبلدية: وذلك في حالة البناءات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي.
- بصفته ممثلاً للدولة: في حالة غياب مخطط شغل الأراضي .

### ب- إختصاص الوالي :

وذلك في الحالات التي تكون فيها الأشغال على درجة من الأهمية، والتي لا يمكن فيها لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدارها .

ج- إختصاص الوزير المكلف بالتعمير: وذلك في المشاريع ذات مصلحة وطنية، أو جهوية، بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين .

### 2) مضمون قرار شهادة التقسيم: ويكون إما :

أ. قبول الطلب: عندما تتوفر كل الإجراءات والشروط، فيتوجب على السلطة المختصة منح شهادة التقسيم .

ب. تأجيل البت في طلب شهادة التقسيم: فإنه يتم تطبيق الأحكام المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء.<sup>1</sup>

ج. رفض الطلب: نصت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15- 19، على أنه يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم، الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة، في الأجل المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية . وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب، خمسة عشر (15) يوماً .

حيث أن القرار الإداري هو إفصاح و هذا الأخير قد يتم بطريقة سلبية، المهم أن المعني بالأمر حدد موقف الإدارة، و لو بسكوت من جانبها، بما يوضح الصورة أمامه و يدفعه للطعن في هذا الموقف بطرق الطعن القانونية .

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول، خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن .

وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران ،مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب، أو بإخطاره بالرفض المسبب، في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.<sup>2</sup>

و المعروف نظرياً يبقى القضاء هو الجهة التي يلجأ إليها كل فرد، للطعن في القرار الإداري، فيمارس القضاء سلطته في مجال الرقابة على أعمال الإدارة، و بإمكانه إلغاء قراراتها ، متى إنتهى إلى نتيجة أنها مشوبة بعيب في المشروعية.

### الفرع الثالث: شهادة قابلية الإستغلال:

تعتبر شهادة قابلية الإستغلال، شهادة يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام

1 - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15- 19 .

2 - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15- 19 .



أشغال قابلية الإستغلال والتهيئة و تعتبر من الشهادات المهمة، و التي نص عليها المرسوم التنفيذي 15 -19 في المادة 23 و غيرها، و سنحاول دراستها من خلال:

### اولا: مفهوم شهادة قابلية الإستغلال:

بالرجوع للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 15 -19 نجد أن شهادة قابلية الإستغلال، هي شهادة يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال قابلية الإستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الإستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها<sup>1</sup>.

### ثانيا: إجراءات منح شهادة قابلية الإستغلال:

سنحاول التطرق لهذه الإجراءات المتعلقة بمنح شهادة قابلية الإستغلال، من خلال التطرق لطلب هذه الشهادة، و مضمون الطلب ثم دراسة الطلب، و كذا الجهة المختصة بتسليم هذه الشهادة:

#### - طلب شهادة قابلية الإستغلال:

بالرجوع للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 15 -19 نجد أن شهادة قابلية الإستغلال، هي شهادة يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة، أي كل مستفيد من رخصة التجزئة، له حق طلب شهادة قابلية الإستغلال

#### 1. مضمون طلب شهادة قابلية الإستغلال :

بالرجوع لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 15 -19، نجد أنه يرفق طلب شهادة قابلية الإستغلال بملف يحتوي على الوثائق الآتية :

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

#### 2. دراسة طلب شهادة قابلية الإستغلال:

تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 15 -19 على أنه يرسل طلب شهادة قابلية الإستغلال، وكذا الوثائق المرفقة ، به في نسختين(2) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال، كما يحدد تاريخ إيداع الطلب، بموجب وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم ، رئيس المجلس البلدي، بعد التحقق من الوثائق الضرورية، التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل<sup>2</sup>.

تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الإستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها.

في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سملت رخصة التجزئة على أساسها. كما تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها

<sup>1</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 .

<sup>2</sup> المادة 25 من المرسوم التنفيذي 15 -19.

بالنسبة لشهادة المطابقة.<sup>1</sup>

#### - البت في طلب شهادة قابلية الإستغلال :

بعد القيام بالمعاينة الميدانية ، يتم تسليم شهادة قابلية الإستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات أو ، يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لايتعدى ثلاثين(30) يوماً ، إبتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن.

#### 1 -الجهة المختصة بتسليم شهادة قابلية الإستغلال :

بالرجوع للمادة 27 من المرسوم التنفيذي 15- 19 فإنه تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة.<sup>2</sup>

#### 2 - مضمون قرار شهادة قابلية الإستغلال:

يكون القرار إما:

##### أ- قبول الطلب:

و هنا يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال ،أنظر الملحق رقم12 ، لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي(1 ) لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

##### ب- تأجيل البت في طلب شهادة قابلية الإستغلال:

عندما يكون ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق أو بالمعلومات، التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها ، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله إبتداء من تاريخ، إستلام هذه الوثائق أو المعلومات كما يمكن تسليم شهادة قابلية الإستغلال، على مراحل حسب الأجل المحددة في رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية، لسير الجزء الذي إنتهت الأشغال فيه.<sup>3</sup>

##### ج- رفض الطلب:

يمكن صاحب طلب شهادة قابلية الإستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه أو ،به في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة ، يحدد تسليم أو الرفض المسبب بخمسة عشر ( 15)يوماً كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول، خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة ، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير،الخاصة بالولاية ، على أساس المعلومات المرسله من طرفها ، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر(15) يوماً ، إبتداء من تاريخ إيداع الطعن،كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.<sup>4</sup>

#### خلاصة الفصل:

من خلال النصوص القانونية في مجال التهيئة والتعمير سواء بالنسبة لمخططات التهيئة والتعمير، أو للرخص والشهادات فإن دور الإدارة في هذا المجال متوقف على

1- المادة 26 من المرسوم التنفيذي 15- 19.

2- المادة 27 من المرسوم التنفيذي 15- 19.

3 المادة 28 من المرسوم التنفيذي 15 – 19.

4 المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15- 19.

مدى فعالية هاته النصوص .  
إن دور الإدارة في مجال التهيئة والتعمير، ضمن الدور القبلي الممنوحة لها لتطبق  
قواعد العمران، قد تجد بعض الاختلالات والنقائص، إما من جانب الأفراد بصفقتهم  
مخالفين، أو من جانب الإدارة في حد ذاتها، عن طريق الآليات القانونية، والصلاحيات  
الممنوحة لها في مجال المخططات أو في مجال عقود التعمير (رخص وشهادات).

# الفصل الثالث: الدور البعدي

لجماعات الإقليمية  
في مجال

التهيئة والتعمير

## **الفصل الثاني: الدور البعدي للجماعات الإقليمية في مجال التهيئة و التعمير:**

خول المشرع للإدارة أدوار وآليات بعدية لتطبيق قواعد العمران و ، تتمثل هذه الأدوار و الآليات في شرطة العمران ، تتكفل بتطبيق قواعد التهيئة و التعمير و السهر على إحترامها ، وصولا إلى الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعمير كمرحلة ثانية، إضافة إلى الصلاحيات الممنوحة للإدارة وذلك في ظل القانون 08-15 كدور وكآلية بعدية للإدارة لتطبيق قواعد التعمير .

وعليه سوف نتطرق إلى هذا الفصل في مبحثين :

- المبحث الأول: الرقابة على أعمال التهيئة و التعمير وهيئاتها التابعة لها
- المبحث الثاني: الجزاءات العمرانية و الدور البعدي في ظل قوانين التهيئة و التعمير (ق 15/08) أو بما يشمل وسائل واجراءات الدور البعدي'

### **المبحث الأول: الرقابة على أعمال التهيئة و التعمير وهيئاتها التابعة لها**

نظرا للتعقيدات الموجودة في ميدان التعمير و التهيئة العمرانية، و من أجل التدخل الصارم لمعاقب المخالفين، كان لا بد من إنشاء جهاز، ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة، يكون أكثر ميلا للبحث و التحري في مجال العمران . ولهذا فقد خول القانون لبعض الموظفين المؤهلين، سلطة التقصي و البحث عن جرائم التعمير، من خلال إستحداث ما يسمى بشرطة العمران، و قد عملت وزارة الداخلية بإعادة تنشيط وحدة شرطة العمران و حماية البيئة، وذلك بتعميم فرق هذه الشرطة على مستوى كل ولايات الجزائر.<sup>1</sup>

### **المطلب الأول: شرطة العمران كآلية وهيئة بعدية في دور تطبيق قواعد التهيئة و التعمير:**

تتولى الشرطة القيام بعدة وظائف أساسية ، إكتسبتها من التطور التاريخي المرحلي الذي مرت به عبر العصور حتى عصرنا هذا، و هذه الوظائف تتمثل في الوظيفة الإدارية ، الوظيفة لقضائية، الوظيفة الاجتماعية.<sup>2</sup> لدراسة هذا الجهاز، يجب توضيح مفهومه من

<sup>1</sup> -حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، قسم الحقوق و العلوم السياسية، كلية الحقوق، 2011-2012، ص 126.

<sup>2</sup> جمال عباس أحمد عثمان، مسؤولية رجال الشرطة جنائيا و إداريا و مدنيا و تأديبيا في التشريعات العربية و

خلال تعريفه وتشكيلته .

## الفرع الأول: مفهوم شرطة العمران:

### أولاً: تعريف شرطة العمران:

للشرطة عامة سلطة تقديرية واسعة ، في إتخاذ الإجراءات القانونية، إن السلطة التقديرية لرجل الشرطة هي سلطة هامة ، سواء نص عليها القانون أو النظام أو لم ينص عليها، و هذه السلطة هي نتاج للحكمة المهنية الشرطية، حيث أن رجل الشرطة كباقي العاملين في إدارة العدالة الجنائية ، له مدى و مجال واسع للتحرك ، للخيار بين عدة خيارات عمل ممكنة ، لإتخاذ إجراءات قانونية عند وقوع مخالفة ، إلى عدم إتخاذ أي إجراء و الإكتفاء بإنذار ، أو عدم إعطاء أي إنذار و ترك الأمر، و هذا أيضا يدخل في مجال العلاقات العامة مع الجمهور.<sup>1</sup>

وشرطة العمران هي فرع من فروع الشرطة الإدارية، تهدف إلى تحديد القواعد العامة، الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي.<sup>2</sup>

فالدور الذي تقوم به شرطة العمران هو البحث عن المخالفات المرتكبة، والتي تنص عليها القوانين المتعلقة بالتعمير.<sup>3</sup>

كما تعمل شرطة العمران بصورة عامة، على إلزام المواطن باحترام القواعد القانونية، سارية المفعول في مجال البناء و التعمير، و محاربة كل أشكال البناءات اللاشريعة. و على مستوى مديرية الأمن الوطني، تأسست شرطة العمران بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني يحمل رقم 5078 بتاريخ 09 ماي 1983، على مستوى 17 ولاية، من بينها الولايات الكبرى كالجزائر و وهران عنابة و غيرها من الولايات الكبرى في الجزائر .

إلا أن نشاط هذه الوحدات، جمد بداية من سنة 1991 بقرار رقم 4135 بتاريخ 12 جويلية 1991 صادر عن نفس المديرية بسبب تدهور الحالة الأمنية، حيث تم إدماج أعوان شرطة العمران في المصالح الولائية للأمن العمومي، لتدعيم زملائهم في مختلف المهام، مع إستمرار مصالح الأمن العمومي في القيام بمهام مساعدة مصالح البلدية، ذلك في كل العمليات المتعلقة بالعمران كالتهديم وغيرها.<sup>4</sup>

### ثانياً: تشكيلة شرطة العمران

تم تحديد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة و التعمير، و معاينتها وإثباتها، بموجب محاضر تحرر طبقاً لقانون، حيث تم تحديدهم بدقة، في المرسوم التنفيذي رقم

---

الأجنبية، دون طبعة، دار المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2009، ص10.  
1 أبو شامة عباس ، شرطة المجتمع ، الطبعة الأولى ، الحامد للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، سنة 2014، ص16.  
2 كمال دراجية، محاضرة بعنوان القواعد العامة للعمران ألقيت في إطار تربص لفائدة محققي الشرطة مدرسة الهادي خديري، عنابة، سنة 2005، ص8.  
3 أحمد غاي، الوجيز في تنظيم و مهام شرطة القضائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2008، ص 166.  
4 كمال دراجية، المحاضرة السابقة ص 8 و 9 .

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، على أنه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

- **مفتشو التعمير:** الذين تم تعيينهم بانتظام، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال، المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن<sup>2</sup> حيث بالرجوع للمادة 94 من المرسوم التنفيذي 91-225 نجدها نصت، على أن مفتشي التعمير يعينون من بين:

1- المهندسين المعماريين الذين لهم ثلاث (3) سنوات من الخدمة بهذه الصفة.  
2- التقنيين السامين و التقنيين الذين لهم تباعاً خمس (5) سنوات، و سبع (7) سنوات من الأقدمية بهذه الصفة .

وبخصوص مهامهم، فقد نصت المادة 78 من المرسوم التنفيذي 91-225، على أن مفتشي التعمير يكلفون تحت إشراف السلطة السلمية، بالسهر على تطبيق التنظيم، في مجال العمران الرئيسي و العمران المفصل، و يراقبون فضلاً عن ذلك تنفيذ الأحكام التي أقرتها مخططات التعمير، لاسيما فيما يخص دراسة المواقع، المعتمدة لإنشاء المباني و رخص البناء.

- **المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران** ويعينون من بين :  
- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين ( في الهندسة المدنية ) .  
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين ( في الهندسة المدنية ) الرئيسيين .  
- المهندسين المعماريين والمهندسين ( في الهندسة المدنية ) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير .

- المهندسين التطبيقيين ( في البناء ) ذوي خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

- التقنيين السامين ( في البناء ) ذوي خبرة خمس (05) سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

- **الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية** يعين الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية من بين :

1. رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين ( في الهندسة المدنية ) .  
2. المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين ( في الهندسة المدنية ) الرئيسيين .  
3. المهندسين المعماريين والمهندسين ( في الهندسة المدنية ) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير .<sup>3</sup>

ونصت المادة 03 من نفس المرسوم، على أنه يعين هؤلاء الأعوان بمقرر مشترك،

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06، 55- المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06 المؤرخة في 5 فيفري 2006.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 91-225، المؤرخ في 14 جويلية 1991، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 17 جويلية 1991.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06.

بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير .  
كما أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، على أنه لا يؤهل الأعوان لدراسة ملفات البناء والتهيئة، أو الهدم الخاصة بأزواجهم، ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم، الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى .كما نصت المادة 51 من المرسوم التشريعي 94-07، على أن الموظفين المؤهلون يؤدون اليمين أمام المحكمة الموجودة في مقر إقامتهم الإدارية.<sup>1</sup>  
كما يزود مفتشو التعمير، و موظفو إدارة التعمير، و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير، المؤهلون بالبحث عن المخالفات أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، و يصادق على هذا التكليف كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، كما يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت، أو الدائم للمهام و يرجع لصاحبه عند إستئناف الخدمة.<sup>2</sup>

### - بالنسبة للأعوان المحددين طبقا لقوانين خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني :

نصت بعض القوانين على مجموعة من الأعوان المختصين و المؤهلين قانونا في مجال التعمير سنتطرق إليهم من خلال :

**1 ( من حيث المناطق الساحلية :** نصت المادة 37 من القانون /02 02 على الضباط المؤهلين لمعاينة وإثبات مخالفات التعمير في المناطق الساحلية وحددتهم في :

أ - ضباط الشرطة القضائية و أعوانها .

ب - أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية .

ج - مفتشو البيئة"<sup>3</sup>.

**2 ( من حيث مناطق التوسع و المواقع السياحية :** نجد المادة 33 من القانون /03 03

تنص على الأعوان المؤهلين للبحث ومعاينة المخالفات كمايلي :

أ- ضباط وأعوان الشرطة القضائية .

ب- مفتشي السياحة .

ج - مفتشي التعمير .

د- مفتشي البيئة"<sup>4</sup>.

و بالرجوع للقانون 04-20 في المادة 69 نصت على أنه ، علاوة على ضباط الشرطة القضائية و أعوانها يؤهل للقيام بالبحث ، و معاينة مخالفات هذا القانون ، خصوصا

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ،جريدة رسمية عدد 32، الصادرة في 25 ماي 1994.

<sup>2</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

<sup>3</sup> قانون رقم 02-02، المؤرخ في 5 فبراير سنة 2002 ،يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ،جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 02/02/2002.

<sup>4</sup> القانون 03-03، المؤرخ في 17 فبراير ، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ،جريدة رسمية عدد 11 الصادرة في 19 فبراير 2003.



المتعلقة بالبناء ، الأشخاص و أجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون .<sup>1</sup>

#### - الأعران المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية :

حسب المادة 15 قانون الإجراءات الجزائية ، فإن الأعران المكلفين بالضبط ذوي

الاختصاص العام هم :

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية .

2- ضباط الدرك الوطني .

3- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني.

4- نوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث (3) سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك ، صادر عن وزير العدل ، ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة .

5- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين ، وحفاظ وأعران الشرطة للأمن الوطني ، الذين أمضوا ثلاث (3) سنوات على الأقل بهذه الصفة ، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ، ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة .

6- ضباط، وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن، الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني، و وزير العدل.<sup>2</sup>

#### ثالثا: الحماية القانونية لأعران شرطة العمران

بالرجوع إلى القانون رقم 04-05، في المادة 76 مكرر 1، نجدنا نصت على أنه يمكن للأعران المؤهلين قانونا الإستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.<sup>3</sup>

وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 06-55 في المادة 13 منه ،على أن الأعران المؤهلين محميين من قبل الدولة أثناء ممارسة مهامهم، من كل أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم ، أو تسبب ضرر لنزاهتهم . كما نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، على أن الأعران المؤهلين يمكنهم تسخير القوة العمومية ،في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات، و البحث عنها و معابنتها .

كما أشارت المادة 71 من القانون 08-15 ،على أن الدولة تحمي الأعران المؤهلين في إطار تأديية مهامه من كل ضغط ، أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأديية مهامهم ، أو يمس سلامتهم.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 84، الصادرة في 29 ديسمبر 2004.

<sup>2</sup> الأمر رقم 15-02، المؤرخ في 23 جويلية 2015 ، المعدل والمتمم للأمر 66-155، المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، جريدة رسمية عدد 40، الصادرة في 23 جويلية 2015.

<sup>3</sup> القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.

<sup>4</sup> القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ،يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، جريدة رسمية

## الفرع الثاني: اختصاصات شرطة العمران :

تتمثل مهام شرطة العمران في السهر على تطبيق القوانين، و التنظيمات في مجال العمران، بالتنسيق مع المصالح التقنية، و العمرانية للبلديات و الدوائر، تحت طائلة القانون و اللوائح التنظيمية، كما تعمل على منع كل أشكال البناء الفوضوي، و السهر على محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية، و الإحتلال الغير شرعي للأراضي كذلك الأمر، بإجراء المطابقة أو توقيف الأشغال .

كما تقوم شرطة العمران بإجراءات ردية، في إطار مهمة الشرطة القضائية، التي تساهم في هذا المجال نتيجة للمخالفات المعاقب عليها قانونا، التي تخص عمليات الإضرار بالتهيئة و التعمير التي يقترفها بعض الأشخاص، حيث تفرض شرطة العمران تكييفا و شروطا لوسائل المعاينة و الكشف و كذا الردع.<sup>1</sup>

## اولا: القيام بالزيارات الميدانية لورشات التشغيل :

سنتطرق إليها من خلال دراسة أنواع البناءات التي يتم زيارتها و شكل الخارجات الميدانية

- أنواع البناءات التي يتم زيارتها: سنفصل هذه البناءات من خلال :

### 1- من حيث البناء المنجزة أو قيد الإنجاز :

نصت المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94 -07 على أنه " يعاين المخالفات وفقا للتشريع و التنظيم في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير، الأعوان المؤهلون أثناء إنجاز الأشغال و/أو بعد إتمامها"<sup>2</sup>.

بالنسبة لهذا النص يخص المخالفات، سواء أثناء الإنجاز أو بعد إتمام البناء . ونصت كذلك المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06 ، -55 على أنه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، و الأعوان المؤهلون ، أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية ، والبناءات الجارية وإنجازها ، وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة .

ما يمكن ملاحظته على هذه النصوص، أنها ركزت على البناءات التي هي في طور الإنجاز ، على إعتبار هذه الأخيرة هي الأهم ، لأن الأعوان فيها يتابعون كل البناءات مرحلة بمرحلة ، و في كل مرة يتأكدون من مطابقة البناءات للوثائق الخاصة بها، أما بالنسبة لزيارات التي تكون بعد الإنجاز ، تعتبر مهمة للأعوان لأن من خلالها يتأكدون ، من مدى التجسيد الكامل لما جاء في المخطط الخاص ، لهذا البناء وما جاءت به رخصة البناء، فالهدف من الزيارة ، هو ضمان مطابقة البناء للوثائق التقنية الخاصة بها.<sup>3</sup> بإضافة إلى هذا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، و الأعوان

عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

<sup>1</sup> كمال درارجة، المحاضرة السابقة، ص 13، 09 .

<sup>2</sup> المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم

القانونية والإدارية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012، ص 164، 165.

المؤهلين ، القيام بزيارات ميدانية ، للبناءات التي هي في طور الإنجاز ، و هذا بموجب المادة 06 من القانون 04-05 ، غير أن المادة لم تحدد فترات الزيارة .

## 2 - من حيث البناءات التابعة لقطاع العام أو للقطاع الخاص:

بالرجوع للنصوص القانونية التي تشير إلى هذا الجانب ، فإن جلها تؤكد على أن الزيارة الميدانية للأعوان المؤهلين تكون شاملة ، سواءا كان القطاع عاما أو خاصا ، سواءا كانت ذات إستعمال سكني أو تجاري أو خدماتي، و تتم هذه الزيارات حسب جدول زمني<sup>1</sup>.

### - شكل الخرجات الميدانية:

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ، يكون مرفوقا بالأعوان المؤهلين قانونا ، أثناء عملية المراقبة، و تتم هذه المراقبة كما نصت عليها المادة 09 من المرسوم 06-55 حسب جدول زمني للزيارة يعده كل من:

- 1- رئيس المجلس الشعبي البلدي: فيما يخص لأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، و يجب تبليغ نسخة من هذا الجدول الزمني للوالي، و مدير التعمير و البناء المختصين إقليميا.
- 2- مدير التعمير و البناء: فيما يخص المفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، و تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني للوالي، و إلى الوزير المكلف بالتعمير. فيما يخص أوقات الزيارات فقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55 بأنه: " يمكن أن تتم المراقبة نهارا و ليلا ، و أثناء أيام الراحة و أيام العطل ، و ذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما و يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي" و من إستقراء المادة 08 المذكورة أعلاه نستنتج أن الزيارات لورشات أشغال و معاينة مخالفات البناء الفوضوي قد تكون في شكل :

#### أ- الزيارات المنظمة :

هذه الزيارات تم برمجتها وفق جداول زمنية ، موزعة على طول أيام الأسبوع ، و يتم ضبطها هذه الجداول من قبل كل من رئيس مجلس الشعبي البلدي ، و مدير التعمير ، و هذه الجداول تتحدد و تضبط على أساس مدى توفر الوسائل البشرية ، و الوسائل المادية ، مع عدد الورشات المفتوحة و المبرمجة للزيارة، و الهدف منها تعميم الرقابة الإدارية على البناءات المنجزة ، أو في قيد الإنجاز أو حالات التوسع العمراني غير الشرعي التي تتطلب تصدي كبيرا<sup>2</sup>.

#### ب- الزيارات الفجائية:

هي زيارات غير مبرمجة تتم بالأخص في نهاية أيام الأسبوع ، و تكون بعد نهاية ساعات العمل ، أو في الليل، على أنه يمكن أن تتم هذه الزيارة ، في أيام العطل الوطنية و الدينية .

و قد إتخذت هذه الإجراءات ، كرد فعل لقطع الطريق أمام الأسباب الرئيسية للبناء الفوضوي ، و سد الفراغ و النقص في النصوص القانونية السابقة ، التي نصت أن مهمة العون المكلف ، لزيارة الأشغال و معاينة مخالفة البناء الفوضوي ، تنتهي بإنهاء ساعات

<sup>1</sup> المرجع نفسه ، ص 165.

<sup>2</sup> الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص 167.

العمل الأسبوعي، إذا يستغل المخالفون هذا المجال الزمني للقيام بالبناء الفوضوي.<sup>1</sup> لذا من الضروري أن يكون الأعدان المؤهلون ، مرفوقين بقوة عمومية، إذ كانت الزيارة بالمحيط العمراني، وفرقة الدرك الوطني ، عندما تكون الزيارة خارج إقليم المحيط العمراني.<sup>2</sup>

### **المطلب الثاني: الدور الرقابي من خلال محاضر المخالفات:**

بعد الإنتهاء الأعدان المؤهلين من عملية الزيارات الميدانية ، لمراقبة ورشات أشغال البناء ، أو الأراضي التابعة للدولة ، وثبوت المخالفة تترجم اعمالها وفقا لمحاضر ويبين تدخل هيئة العدالة هنا من خلال مثلا تأشير رئيس المحكمة المختص إقليميا على السجل المفتوح لهذا الغرض ، ونظرا لأهمية المحاضر في ترجمة الدور هنا وتدخل هيئة العدالة رغم إندماجها في اختصاصات شرطة العمران عموما إلا أننا فضلنا إفرادها بمطلب لما سبق توضيحه من أهميتها العملية، وتحرر المحاضر كالأتي :

### **الفرع الأول: تحرير المحاضر:**

يتم إثبات المخالفات ، أي كانت طبيعتها في شكل محاضر ، يتم تحديدها من قبل الأعدان المؤهلين قانونا كل حسب إختصاصه. إلا أن المشرع لم يحدد لنا شكلا معيناً ، يجب أن يفرغ فيه ، و مع ذلك فقد حدد مجموعة من البيانات التي يجب أن تتوفر فيه، كما حدد لنا الحجية القانونية لهذه المحاضر.

من خلال المادة 10 من القانون 04-05 ، يجب عند معاينة المخالفة، أن يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر ، يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة ( مكانها، تاريخ القيام بها، إسم المسؤول عنها، لقبه وعنوانه )، والتصريحات التي تلقاها من المخالف ، ثم يرفع محضر المعاينة من قبل العون والمخالف ويوقع على محضر المعاينة كلا منهما، وإذا لم يوقع المخالف فإن ذلك يسجل في المحضر .

وتكون محاضر المخالفات حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 06-55 مرفقة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة ، و هوية المخالف وعنوانه.

كما نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06 ، -55 على أن المحاضر تحرر على إستمارات وتحمل هذه الأخيرة الأختام والأرقام التسلسلية، وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض، والذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً.<sup>3</sup>

وقد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 على أن ،محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي :

1. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
2. محضر معاينة أشغال شرع فيها، وغي ر مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
3. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم.

### **الفرع الثاني: الحجية القانونية للمحاضر:**

<sup>1</sup> المادة 8 من المرسوم التنفيذي 55-06 .

<sup>2</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 168 .

<sup>3</sup> المادة 15 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06.

من خلال المادة 36 من الأمر رقم 75-67، فإنه يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة شرطة، أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومية محلف، أو مكلف، لهذا الغرض من طرف الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب السلطة التي يتبعونها، أن يحرر محاضر المخالفات، وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس.<sup>1</sup>

كما نصت المادة 51 الفقرة 02 من المرسوم التشريعي 94-07 " وتثبت المحاضر التي يحررها الموظفون المؤهلون لذلك، معاينتهم إلى أن يثبت العكس ".  
ويؤدي الموظفون المؤهلون لهذا الغرض أمام المحكمة الموجودة في مقر إقامتهم الإدارية اليمين الآتية: أقسم بالله العلي العظيم وأتعهد بأن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي " ما يفهم أن الأعوان الإداريين المؤهلين لمراقبة أشغال البناء هم موظفون محلفون، مما يعطي لأعمالهم القانونية صيغة ذات حجية، لا يمكن دحضها إلا بالتزوير فقط، بمعنى أن الجهات القضائية، تقبل هذه المحاضر من حيث الأساس، وهذا ما أكدته والمادتين 15 و 66 من المرسوم رقم 06-55.<sup>2</sup>

كما أنه وطبقا للمادة 38 من القانون 02-02، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، فإنه تثبت المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون، في محاضر يحررها الأعوان المؤهلون، وتبقى حجيتها قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك .

### **تبليغ محاضر المعاينة :**

يتم تبليغ محاضر المعاينة إلى :

### **1- رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي:**

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 06-55 في المادة 17، منه نجد أن محاضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء، المحررة من قبل الأعوان المؤهلين ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي في أجل لا يتعدى إثني و سبعين ( 72 ) ساعة، و قد نصت المادة 18 على نفس الأجل فيما يتعلق بمحاضر معاينة الأشغال، غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة .

وجاءت المادة 66 من القانون 08-15، لتتنص على أنه في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، فإن هذا الأخير يبقى صحيحا، إلى أن يثبت العكس، و أضافت المادة أنه ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو المدير المكلف بالتعمير و البناء المختصين إقليميا، في أجل لا يتجاوز سبعة ( 7 ) أيام، إبتداء من تاريخ معاينة المخالفة .

### **2- تبليغ الجهة القضائية المختصة:**

كما سبق الإشارة إليه في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-06 ف، 55 إن العون المؤهل قانونا يعد محاضر معاينة الأشغال، غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

<sup>1</sup> المادة 36 من الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية عدد 83، الصادرة في 17 أكتوبر 1975.

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

،ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى (72) ساعة، ترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي المختصين إقليميا.<sup>1</sup>

كما أكد المشرع على ضرورة إرفاق المحضر ، في جميع الحالات بتقرير يوضح طبيعة مخالفة وكذا هوية المخالف، وعنوانه ،حسب ما جاءت به المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 على أن ترسل نسخة من المحضر ، و التقرير إلى مدير التعمير ، و البناء للسهر على تطبيقهما .

### 3- تبليغ مدير البناء والتعمير:

من أجل ضبط إحصاء عمليات تدخل الأعوان، المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع، والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وتتبع عملية الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، فإنه يتم تبليغ مدير البناء والتعمير الذي بدوره يشرف على الملف ، المكلف به على مستوى الولاية، لتقديمه إلى السلطات التابع لها وهي وزارة السكن، للقيام بعملية الفحص ، وتقييم لعمل هؤلاء الأعوان، و التدخل إن لم تكن هذه الآليات، والوسائل القانونية فعالة للحد من هذه الظاهرة.<sup>2</sup>

### 4 تبليغ المخالف:

يتم تبليغ المحاضر في عين المكان ، إلى صاحب المشروع ، و في حالة غيابه إلى المهندس المعماري، أو المقاول أو الشخص ، الذي يتولى تسيير الأشغال، في الأيام السبعة الموالية لمعاينة المخالفة.<sup>3</sup>

### المبحث الثاني: الجزاءات العمرانية والدور في ظل قوانين التهيئة والتعمير (ويشمل وسائل واجراءات الدور البعدي)

سنتطرق في هذا المبحث إلى الجزاءات التي تفرضها الإدارة، حيث أن الهيئات الإدارية لها سلطات واسعة لتفادي المشاكل في المجال العمراني، و ذلك بإحترامها تطبيق النصوص القانونية. فخلافا للقاعدة العامة أن القضاء هو من يفرض الجزاءات، فيمكن للإدارة في مجال العمران أن تفرض جزاءات أيضا، وسنتطرق في هذا المبحث لهذه الجزاءات من خلال : الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام الرخص و الشهادات وحتى بالمناطق المحمية.

نلاحظ في هذا المجال أن قانون 90-29 قد أوكل إلى القضاء، كل الإجراءات الخاصة بإتخاذ العقوبات المترتبة على مخالفة أحكامه، و سواء كانت مطابقة، أو هدم أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه دون الإخلال بالعقوبات الجزائية، و بقي الأمر على هذا الحال إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 94- 07، الذي نص ضمن أحكامه في الباب الخامس منه على مخالفة قواعد الهندسة المعمارية والتعمير و عقوباتها، و لقد أحدث بذلك تغييرا نوعيا في مجال تطبيق العقوبات على المخالفين لقانون العمران، و التي كانت من إختصاص القضاء وحده.

1 - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

2 - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 179

3 - المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.

سنحاول في هذا المبحث التطرق للجزاءات التي تفرضها الإدارة وهذا في المرسوم التنفيذي 15-19 و القانون 90-29.

## **المطلب الأول: الجزاءات كدور بعدي لتطبيق قواعد التعمير**

### **الفرع الأول: الجزاءات المترتبة على مخالفة احكام الرخص والشهادات**

#### **أولاً: الجزاء المترتب عن مخالفة رخصة البناء**

لا شك أن للتنظيم في المجال العمراني ، أهميته و ضرورته،نتيجة المتغيرات العديدة في التركيب الإجماعي ، و الزيادة الضخمة في عدد السكان ، و تزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة، كما و نوعا. ولاشك أن التنظيم في مجال العمران يشمل الجزاءات الموقعة نتيجة مخالفة رخصة البناء و لبيان طبيعة الجرائم المتعلقة برخصة البناء ، باعتبارها مجرمة بموجب التشريع الخاص فإنه لا بد التطرق لطبيعتها من حيث ركنها المادي و كذا المعنوي .

#### **- الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم مادية:**

إن جريمة البناء بدون ترخيص ، تقع بقيام الشخص لأعمال أو منشآت بغير ترخيص أو، مخالفة لأحكام الرخصة و ، تتشكل هذه الجريمة من ثلاث عناصر أساسية :

**1-العنصر المادي :** البناء وهو العنصر الإيجابي و ، يتخذ أحد الصور التي تفرضها المادة 52 من القانون 29-90.

**2-عدم وجود رخصة البناء :** كحالة عدم طلب الرخصة من الجهات الإدارية أو، رفض الإدارة تسليم الرخصة ، إما صراحة بموجب قرار الرفض أو ، ضمناً بسكوتها بعد فوات الأجل القانوني للرد.

**3- أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء :** فإنه لا يمكن قيام الجريمة في مواجهة الأعمال التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني، أو الأعمال الخاصة بالهياكل القاعدية الخاصة ، التي تكتسي طابع استراتيجيا من الدرجة الأولى ، التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات و مع ذلك فلا بد أن يسهر صاحب المشروع ، على توافرها مع الأحكام القانونية ، في مجال التعمير و البناء .

#### **- الجرائم المتعلقة لرخصة البناء جرائم مستمرة**

إن فعل الجريمة المتعلقة برخصة البناء ، يشكل جريمة مستمرة،ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقت طويلا في وقوعها ، بسبب امتدادها في الزمن و ، عليه يبدأ احتساب مدة تقادم الدعوى العمومية ، لحظة تمام المخالفة .

#### **- الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم عملية**

إنه سواء أكان نشاط المتهم عمديا ، أم لا فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة أو ، مخالفة لمقتضياتها فإن الجريمة تتحقق و ، ليس له الاحتجاج بحسن نيته ، من أجل عدم مسألته جزائياو،ليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع، و سنتطرق للجرائم

المتعلقة برخصة البناء من خلال :

### 1. عدم احترام الأجل المحدد في رخصة البناء:

نصت المادة 78 من القانون 08-15 على أنه: " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) ، كل من لا ينجز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء".

### 2. الجزاء المترتب عن تشييد بناية دون رخصة البناء :

يمكن تعريف جريمة البناء بدون ترخيص، بأنها الجريمة التي يقوم بموجبها الشخص ، بإنشاء مباني جديدة ، أو إقامة أعمال مثل التعلية، التوسيع، التعديل، التدعيم، وإجراء أية تعديلات للواجهات ، قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة في مجال يستلزم الحصول على ترخيص بالبناء قبل البدء في تنفيذه وفقا لما يمليه قانون التهيئة و التعمير، كذا مرسومه التنفيذي<sup>1</sup>.  
فجريمة البناء دون ترخيص، ليست من الجرائم المستمرة رغم إمتدادها في الزمن. و قد نصت المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 على :

أ- غرامة بمبلغ ألفا دينار (2000) لمن يشيد بناية دون رخصة بناء، على أرض تابعة للأموال العمومية الوطنية.

ب- غرامة بمبلغ ألف وخمسمائة دينار (1500) لمن يشيد بناية دون رخصة بناء، على أرض تابعة للأموال الخاصة الوطنية، أو ملكية خاصة تابعة للغير،

ج- غرامة بمبلغ ألف دينار (1000) لمن يشيد بناية دون رخصة بناء على أرض خاصة. و ما يلاحظ على هذه المبالغ أنها زهيدة للغاية، و لا تعتبر جزاءات ردعية للمخالف بل تشجع الأشخاص على مخالفة قواعد التعمير .

بينما في القانون 08-15 نصت المادة 79 منه على توقيع غرامة تصل إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) ، كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء . وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وتضاعف الغرامة<sup>2</sup>.

### 3. عدم إيداع طلب رخصة البناء على سبيل التسوية :

نصت المادة 87 من القانون 08-15 على أنه" يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار ( 100.000 ) دج ، كل مصرح تمت تسوية وضعيته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد. "

### 4. ربط البناية بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء

عاقبت المادة 88 من القانون 08-15 كل من يقوم بالربط المؤقت، أو النهائي للبنائة غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي، دون الحصول المسبق، على التوالي، على

<sup>1</sup> محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،فرع إدارة و مالية،كلية الحقوق،جامعة الجزائر،2001-2002،ص86.

<sup>2</sup> - المادة 87 من القانون 08-15.



رخصة البناء أو شهادة المطابقة بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج).  
تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها، على المقاول الذي أنجز أشغال الربط، أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك وفي حالة العود تضاعف الغرامة.  
كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف، بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، ويتحمل هذا الأخير المصاريف.  
**ثانيا: الجزاءات المتعلقة برخصة التجزئة**  
سنتطرق إلى الجزاءات المتعلقة برخصة التجزئة من خلال:

- **إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة**  
تتشابه هذه الجريمة مع جريمة تشييد بناء دون رخصة في جزء من الركن المادي وهو إقامة أشغال معينة دون ترخيص خاص بها يسلم من الجهة الإدارية المختصة وفق شروط خاصة إلا أن جريمة تشييد بناء دون رخصة تتعلق بإقامة بناء على أرض-عقار غير مبني - بينما جريمة إقامة تجزئة دون رخصة فتتعلق بأشغال البناء ترتبط أساسا بإقامة بناء أو أشغال على عقار مبني أصلا وحسب المادة 74 من القانون 08-15، فالعقوبة لهذه الجريمة هي الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (200.000) دج، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة كما أنه في حالة العود، تضاعف العقوبة.<sup>1</sup>

- **تشييد بناية داخل تجزئة دون الحصول على رخصة التجزئة:**  
يعاقب حسب نص المادة 75 من القانون 08-15 كل من يشيد بناية داخل تجزئة، لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، بغرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى مليون دينار (1.000.000دج). وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.  
**ثالثا: الجزاءات المتعلقة بشهادة المطابقة:**  
سندرسها من خلال:

- **عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحدد :**  
نصت المادة 92 من القانون 08-15 على أنه "يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000) دج، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون، وفي حالة العود، تضاعف الغرامة".<sup>2</sup>

- **استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها :**  
نصت المادة 85 على عقوبة، لكل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها، وذلك بتوقيع غرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج)، وفي حالة العود تضاعف الغرامة .

<sup>1</sup> المادة 74 من القانون 08-15.

<sup>2</sup> انظر المواد 74، 75، 92 من القانون 08-15.

- استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها  
عاقبت المادة 82 كل من يشغل أو يستغل بناية، قبل تحقيق مطابقتها، التي تثبت بشهادة المطابقة بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

كما منحت السلطة للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً .  
في حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى إثني عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة .

- **عدم التصريح ببناية تتطلب تحقيق المطابقة:**  
بالرجوع للمادة 83 من القانون 08-15 فإنه يعاقب بغرامة قد تصل إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة، أو تتطلب تحقيق المطابقة، وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف<sup>1</sup>.

**رابعا: جزاءات متعلقة بمخالفة قواعد عامة:**  
رغم كثرة المخالفات التي تحدث في مجال البناء، ورغم كثرة البيوت القصدية، و البناءات غير الشرعية، إلا أننا قلما نجد الإدارة المحلية قد أصدرت قرارات بتهديم البنايات، وذلك راجع لإعتبارات معينة، من أهمها أن الجهة المختصة بإصدار قرار الهدم هي جهة منتخبة، بحيث أنها لا تريد أن تخسر أصوات تكون لصالحها، كما أن مسألة المحاباة حاضرة في هذا الشأن بقوة، بحيث أن الأجهزة التقنية على مستوى البلديات تقوم بترك الملفات المخالفة لمن لهم علاقة بهم، أو تربطهم بهم روابط معينة.

- **وضع مواد البناء على الطريق العمومي:**  
حيث نصت المادة 91 من القانون 08-15 على عقوبة الغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من يضع مواد البناء، أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي كما أنه في حالة العود، تضاعف الغرامة.

- **عدم إتمام أشغال الإنجاز:**  
في حالة عدم إتمام أشغال الإنجاز، يتعرض المالك أو صاحب المشروع، الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد، في رخصة إتمام الإنجاز، إلى تسديد غرامة تتراوح من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) حسب نص المادة 80 من القانون 08-15.

- **تشبيد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:**  
وقد نص المشرع في المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة\* على أنه تسلط غرامات مالية تقدر كمايلي :  
أ- تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة 10 % تقدر الغرامة ب 400. دج  
ب- تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق نسبة 10 % تقدر الغرامة ب 900.

<sup>1</sup> أنظر المواد 82، 83، 85 من القانون 08-15.

- ج- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها يقل عن نسبة 10، %المقررة تقدر الغرامة 400دج.
- د- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق، وملحقاتها يفوق نسبة 10%المقررة تقدر الغرامة ب 900دج .
- ه- عدم احترام الارتفاع المرخص به، تقدر الغرامة ب 900 دج عن كل مستوى، أو ثلاثمائة دينار (300 دج) عن كل متر، يضاف إنطلاقاً من الحد المرخص به .
- و- الاستلاء على ملكية الغير، تقدر الغرامة بثمانمائة دينار (800 دج) .
- ز- تعديل الواجهة، تقدر الغرامة بخمسمائة دينار (500 دج) .
- ح- إنجاز منفذ تقدر الغرامة بسبعمائة دينار (700 دج) .

#### - عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار:

ألزم المشرع الجزائري المالك أو القائم بالأشغال، أن يقوم بإجراءات التصريح و الإشهار، في مجال العمران، وتتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة، تبين مراجع البناء طبقاً لرخصة البناء الممنوحة، وإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليمياً<sup>1</sup> حيث نجد نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 نصت على وضع لافتة مرئية، حيث نصت على "يضع المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، لافتة مرئية من الخارج، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء، كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ إفتتاح الورشة، و التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، و كذا إسم صاحب المشروع إن إقتضى الأمر ذلك، و مكتب الدراسات، و المؤسسة المكلفة بالإنجاز.

يحدد الوزير المكلف بالتعمير نموذج اللافتة. " إن اللافتة القانونية يجب أن تتضمن البيانات التالية :

- 1- نوع البناء إذا كان يتعلق بسكن فردي أو جماعي أو مشروع إقتصادي .
- 2- مراجع رخصة البناء من رقم و تاريخ الإصدار .
- 3- تاريخ إفتتاح الورشة و بدأ الأشغال .
- 4- التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال حسب دراسة المهندسين المكلفين بالأمر
- 5- إسم صاحب المشروع، تسمية المكتب، المؤسسة المكلفة بالإنجاز .

و تكمن أهمية اللافتة في أخذ الاحتياطات اللازمة لذلك، و هذا لتفادي أي طارئ، يمكن أن يحدث خلال فترة الإنجاز، بحيث أن المشروع إذا كان في منطقة حساسة، أو بمحاذاة طريق قد يتسبب في عرقلة حركة المرور منه، فإن السلطات تعمل على فتح طريق ثانوي، لتفادي أي تأخير أو عرقلة، أو أي خطر على سلامة المارة.<sup>2</sup>

ونصت المادة 50 من المرسوم التشريعي 94 - 07 الملغاة على أن عدم القيام

<sup>1</sup> الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص107.

<sup>2</sup> محمد خالدي محاضرة بعنوان رخص و شهادات البناء، ألقيت في إطار تربص لفائدة محققي الشرطة، مدرسة الهادي خديري، عنابة، سنة 2005، ص12.

بإجراءات التصريح والإشهار يترتب عليها غرامة مالية وتكون كالتالي:  
أ - عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء تقدر الغرامة بمائتا (200 دج).  
ب - عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال تقدر الغرامة بمائتا (200 دج).  
كما منح المشرع للمخالف أجل ثلاثين (30) يوما ليدفع الغرامة للخرينة الولائية ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر إلا تم الشروع في المتابعات القضائية.

#### - تجاهل الالتزامات المتعلقة بالعمران:

عاقبت المادة 77 من المرسوم التشريعي 94-07 بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج، عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض، يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون، والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها. كما يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر، إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها، في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي، أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين، أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين، المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة<sup>1</sup>.  
وكما أن المهندس المعماري المصمم، يكون عرضة للعقوبات الإدارية، المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 94-07، الذي يخول لنقابة المهندسين المعماريين اتخاذها إزاء المهندسين المخالفين.

#### - العقوبات التأديبية المهنية لمهندسي البناء:

تنص المادة 46 من المرسوم التشريعي 94-07، أنه يمكن للوزير المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير، في حالة ثبوت مخالفات لقواعد التعمير والهندسة المعمارية، أن يتخذ التدابير التحفظية لوقف نشاط المهندس المعماري مرتكب المخالفة مؤقتا، كما يمكن في حالة الخطأ المهني الجسيم توقيع عقوبة الشطب النهائي لاسم المهندس المعماري، وهذا بموجب نص المادة 47 من المرسوم 94-07 وقد حددت الأخطاء الجسيمة التي تصدر من المهندس، وتكون محلا للعقوبة:

- 1- الأخطاء المهنية المتكررة، التي تترتب عليها معاينة بناء منشآت لا تطابق قواعد الهندسة المعمارية والتعمير.
- 2- التصرفات المقصودة والمتكررة التي تخل بقواعد شرف المهنة.
- 3- التسجيل غير القانوني في الجدول.
- 4- ممارسة المهنة أثناء مدة توقيف المهندس المعماري.
- 5- حالة خيانة الأمانة المرتكبة من قبل المهندس المعماري، في حق صاحب المشروع

وبالرجوع إلى العقوبات المفروضة على المهندسين المخالفين، حسب النصوص الخاصة، نجد لها عبارة عن غرامات مالية زهيدة جدا، مقارنة مع الخسائر والنتائج المترتبة على هذه المخالفات، فهذا سيؤدي إلى تفشي جرائم البناء، خاصة تلك المتعلقة بعدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، وكذلك عدم توفر الرقابة وفعاليتها لتواطؤ مهندسي التنظيم، ومهندسي الإشراف على التنفيذ مع المقاولين في جرائم الرشوة، لزيادة أطماعهم

<sup>1</sup> أنظر المادة 77 من القانون 90-29.

وتسارعهم لتحقيق الربح وبناء على ذلك يتوجب على المشروع، إحكام الرقابة وتشديد العقاب وإعادة صياغة القواعد، عن طريق تغيير الوصف القانوني للأفعال المرتكبة من قبل المهندسين، فبدلاً من المخالفات يرفعها إلى الجرح، وفي حال العمد وتوفر القصد الجنائي ترقى حتى إلى الجناية. وهكذا سيتحقق الردع المرجو من العقوبة التي ستقرر وفقاً لجسامة الجريمة.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة قواعد التعمير في المناطق المحمية**  
تكتسي المناطق المحمية أهمية كبيرة جداً، ونظراً لهذه الأهمية منحها المشرع حماية، خصوصاً فيما يتعلق بالبناء عليها. فقد حظر المشرع البناء داخل المستثمرات الفلاحية عامة كانت، أم خاصة الواقعة في الأراضي الخصبة جداً، أو الخصبة، وكل بناء يتطلب رخصة صريحة، تسلم وفقاً للأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير، ويتبين ماسبق وسنتطرق لهذه الحماية من خلال:

### أولاً: مفهوم المناطق المحمية:

نصت المادة 46 من القانون 90-29، على أنه تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة، والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والبيولوجي، مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها. وبالرجوع للمادة 104 من القانون 90-30 نجد نصاً على حماية بعض المناطق حيث جاء فيها تخضع الأراضي الرعوية، أو ذات المال الرعوي، وحقول الحلفاء كما حددها القانون، بحكم طبيعتها الحيوية والاستراتيجية، واحتياجات السكان والاقتصاد، إلى تنظيم خاص بالحماية والتسيير والاستعمال، طبقاً للتشريع المعمول به، لاسيما قانون الرعي.<sup>2</sup>

وعليه يمكن تعريف المناطق المحمية، على أنها تلك المناطق أو الأقاليم التي تتوفر على مميزات ومقومات، واعتبارات خاصة، إما طبيعية أو ثقافية، أو تاريخية أو حضارية، بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي، أو الجيد أو الغابية مما يجعلها تستدعي حماية وآلية خاصة، للرقابة سواء من حيث الهياكل أو الإجراءات، أو العقوبات بالنظر لما تمثله من قيمة سياسية، اقتصادية، اجتماعية، ثقافية وأخلاقية كبيرة يمكن ردها إلى البيئة في حد ذاتها.<sup>3</sup>

ويمكن تصنيف المناطق المحمية إلى:

### - المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة:

بالرجوع للمادة 08 من القانون رقم 98-04 نجد نصاً على أن الممتلكات الثقافية العقارية تشمل:

<sup>1</sup> نبيلة افوجل، مداخلة بعنوان، أعمال مهندسي البناء بين مطرقة التجريم وسندان الجزاء، في إطار فعاليات المنتدى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013.

<sup>2</sup> القانون 90، -30 المؤرخ في الأول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في الثاني ديسمبر 1990.

<sup>3</sup> وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص 92.

1. المعالم التاريخية.

2. المواقع الأثرية.

3. المجموعات الحضرية أو الريفية.<sup>1</sup>

بينما عرفت المادة 17 المعالم التاريخية، على أنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد، أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة، أو على تطور هام أو حادثة تاريخية.

#### - مناطق الساحل ومناطق التوسع السياحي:

بالرجوع للمادة 07 من القانون 02-02، نجدها نصت على أن يشمل الساحل، في مفهوم هذا القانون، جميع الجزر والجزيرات، والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة (800 متر) على طول البحر .

ونصت المادة 10 من القانون رقم 03-03 على أن مناطق التوسع والمواقع السياحية، تخضع إلى إجراءات الحماية الخاصة، وحددت المادة من بينها الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية .

#### - المناطق الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية :

بالرجوع للمادة 04 من القانون 90-25 نصت على أن الأرض الفلاحية، أو ذات الواجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان، سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يسهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة، إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله .

#### ثانيا: الجزاءات بالنسبة للمناطق الفلاحية والغابية:

تناول القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و القوانين الخاصة بالعمران، الشروط الواجب توفرها لمنح رخص البناء، خاصة في المناطق الفلاحية و الغابية، و تعتبر هذه الرخصة كوسيلة لرقابة الإدارة على كل أشكال البناء، بغية حماية البيئة من الإستعمال اللاعقلاني للأراضي، عبر كامل التراب الوطني، خاصة في المناطق السياحية و الغابية و الأراضي الفلاحية.

#### - الجزاءات بالنسبة للمناطق الفلاحية

بالرجوع لنص المادة 48 من القانون 90-25 نجدها نصت على أن عدم إستثمار الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا في إستعمال الحق، وإذا ثبت أن الأرض بقيت غير مستثمرة، لدى إنتهاء أجل جديد مدته سنة(01) من إنذار المستثمر تقوم الهيئة العمومية بإتخاذ التدابير اللازمة، حسب نص المادة 51 من نفس القانون وبالرجوع للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 90-51 نجدها نصت على أن البحث عن المخالفات، وحالات الإخلال بالقوانين يحددها أعوان المصالح الفلاحية المعينين، من قبل الوالي المختص<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ،جريدة رسمية عدد 44، الصادرة في 17 جوان 1998.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي 90-51، المؤرخ في 6 فبراير 1990 يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية ويحدد حقوق المنتخبين وواجباتهم ،جريدة رسمية عدد،06 الصادرة في 07/02/1990 .

## - الجزاءات بالنسبة للمناطق الغابية:

بالرجوع للمادة 29 من القانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات، نجدها تنص أنه لا يجوز إقامة أي خيمة أو كوخ أو حظيرة ... بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستشارة إدارة الغابات .

ونصت المادة 88 أنه تعتبر ظروف مشددة بخصوص إرتكاب المخالفة، في المساحات المحمية وغابات الحماية، وحسب نص المادة 89 يتم في جميع حالات المخالفات مصادرة المنتجات الغابية محل المخالفة<sup>1</sup>.

**ثالثا: الجزاءات بالنسبة للمناطق الساحلية والمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية :**  
سندرسها من خلال:

## - الجزاءات بالنسبة للمناطق الساحلية

منح القانون 02-02 للأعوان المؤهلين، البحث ومعاينة كل المخالفات، التي تقع في المناطق الساحلية وتحيل الجهة الإدارية، عن طريق طلب للقاضي، يمكن هذا الأخير أن يأمر بكل الإجراءات الضرورية حسب نص المادة 44 فالإدارة هنا دورها يقتصر على المعاينة وإخطار الجهات القضائية فحسب .

## - الجزاءات بالنسبة للمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية

بالرجوع لنص المادة 19 من القانون 03-10<sup>2</sup>، فإنه تخضع المنشآت المصنفة حسب أهميتها وحسب الأخطار، والمضار، التي تنجز عن إستغلالها، لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة، والوزير المعني عندما تكون منصوفا عليها في التشريع، ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي .

ولكن بالرجوع للمادة 81 وما بعدها من القانون، نجد أن توقيع الجزاء من إختصاص السلطة القضائية فحسب دون السلطة الإدارية .

و بالرغم من منح التشريع الجزائري، صلاحيات و مهام كثيرة و متنوعة، للجماعات المحلية في ميدان التهيئة و التعمير و إدارة المدن، لكن نجد أن البلديات تحتوي على بنايات شيدت بطرق فوضوية وبالمخالفة للتشريع المعمول به، في مجال التهيئة العمرانية، أو شيد الكثير منها على عقارات ليس لها سندات .

## **المطلب الثاني: آليات الجماعات الإقليمية والدور البعدي في ظل القانون 08-15:**

نظرا للوضعية التي تشهدها المدن الجزائرية من تشوه في البيئة العمرانية بسبب تزايد البنايات غير الشرعية والمخالفة لقواعد التعمير التي مست بالمظهر الجمالي للمدينة، عمد المشرع الجزائري إلى سن مجموعة من القوانين لمعالجة هذا الوضع، والتي يعتبر من أهمها القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات ، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 26 جوان 1984.

<sup>2</sup> القانون 03-10، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43، الصادرة في 20 يوليو 2003.

<sup>3</sup> منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبي، مقال منشور بعنوان إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08/15،

صدر القانون رقم 08-15 في 20 جويلية 2008، والذي حدد قواعد مطابقة البناءات ، وإتمام إنجازها.

ويهدف هذا القانون حسب ما جاء في المادة الأولى منه، إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بالإضافة إلى وضع حد ، لحالات عدم إنهاء البناءات وغيرها من الأهداف .

وسنحاول في هذا المطلب التطرق لصلاحيات الإدارة ودورها، في ظل هذا القانون ، وهذا من خلال تناول مفهوم التسوية القانونية (في فرع أول) والتطرق لإجراءات هذه التسوية (في فرع ثان) ثم البت في ملف التسوية (في فرع ثالث).

### **الفرع الأول: مفهوم التسوية القانونية:**

للتطرق لمفهوم التسوية وجب علينا الإحاطة بمفهوم المطابقة، فالمرشح عبر عن مصطلح التسوية في القانون 08-15 بعبارة تحقيق المطابقة، وعليه سنحاول دراستها من خلال :

#### **أولاً: تعريف التسوية القانونية:**

نصت المادة 02 من القانون 08-15 على أنه يقصد بتحقيق المطابقة: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها ، أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير". وسنحاول في هذا الفرع الإحاطة بشهادة المطابقة من خلال:

#### **- إجراءات منح شهادة المطابقة:**

تجدر الإشارة أن المرشح لم يعرف شهادة المطابقة ، وإن ما حدد نطاقها ، ويمكن إيجاز إجراءات منح شهادة المطابقة من خلال :

##### **1- صفة طالب الشهادة :**

بالرجوع للمادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، نصت على صفة طالب الشهادة وقد نصت عليه أيضا المادة 63 من المرسوم 15-19 ، وق د جاء فيها: " ... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر، إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"<sup>1</sup>. حيث أن شرط تقديم شهادة المطابقة، مثلما تنص عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 ليس ضروري، إلا من أجل شغل المسكن.

##### **2- مضمون طلب شهادة المطابقة:**

بالرجوع للمادة 57 من المرسوم 91-176 والمادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، نجدها نصت على أنه يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال، معدا

---

بمجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، صادرة عن جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر، العدد الثالث سبتمبر 2017، ص 175.

<sup>1</sup> المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 .



من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) ، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي، لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم<sup>1</sup>.

### 3-دراسة طلب شهادة المطابقة:

نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه، تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجباتها. يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا، عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة. كما نصت المادة 67 على أنه تجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناء على إستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال عند الاقتضاء يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

كما يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة، وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط<sup>2</sup>.

### - البت في طلب شهادة المطابقة:

**1- الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة:** بالرجوع للمادة 55 من المرسوم التنفيذي 91-176 نجد أنها نصت على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أما المادة 60 من نفس المرسوم السابق، فقد مكنت صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي إلى إما الوزير المكلف بالتعمير أو إلى الوالي<sup>3</sup>.

أما المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19، فقد حصرت الاختصاص في تسليم شهادة المطابقة إلى اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

كما أنه يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر، قصد القيام بإجراء المطابقة حسب نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19.

### 2- مضمون قرار شهادة المطابقة: يتضمن القرار إما:

<sup>1</sup> المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15.

<sup>2</sup> المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15.

<sup>3</sup> أنظر المادة 55، 60 من المرسوم التنفيذي 91-176.

أ- **قبول طلب شهادة المطابقة:** حسب نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، شهادة المطابقة، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه، عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

ب- **رفض الطلب:** وبينت الفقرة 02 من المادة 68، أنه إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال، طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم، المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة<sup>1</sup>.

كما بينت المادة 69 أنه، يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة، الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة، في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية. في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً. يمكن صاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول، خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن. في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب، أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>2</sup>.

#### ثانياً: مبررات التسوية القانونية:

على الرغم من الأهمية المعطاة للمخططات، و الأموال الباهضة التي تصرف على إعدادها، إلا أنها نادراً ما تحترم، نظراً لعدم توقيع جزاءات ردية على مخالفتها، كما أن الظروف السياسية والاجتماعية التي تعرفها البلاد، ساهمت في الأخرى في غض النظر، على هذه التجاوزات خاصة لتشديد السكنات الاجتماعية، التي لا تحترم فيها حتى الإجراءات التقنية البسيطة، التي تقرها القوانين بحجة مواجهة أزمة السكن الخائفة<sup>3</sup>.

وقد تحرك المشرع لتنظيم حركة التشريع والعمران، والقضاء على البناء الفوضوي أكثر من أي وقت مضى، بعد سنة 2003 وهي المعروفة بحادثة الزلزال الذي عرفته ولاية بومرداس، لتقوم بعدها الدولة بتقييم مدى نجاعة هذه القوانين، المعدة في إيجاد حل لهذه البناءات الفوضوية من جهة، وغير المتممة من جهة أخرى<sup>4</sup>. ومن هذه المبررات :

- **مبررات عمرانية :** نصت المادة الأولى من القانون 08-15 على أن هذا القانون يهدف إلى:

<sup>1</sup> أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> عمار عباس، تشويه النسيج العمراني الأسباب والحلول، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و05 جوان 2000 ص 65.

<sup>4</sup> الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 236.

1-وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.

2-تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

3-تحديد شروط شغل و/ أو إستغلال البناءات.

4-ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بإنسجام.

#### - مبررات إجتماعية:

تهدف إلى تسوية البناءات، المخالفة للتشريع والمشوهة للمنظر الجمالي للمدينة، لأن غياب الرقابة الإدارية في وقت سابق، أعطى الفرصة للمواطن للقيام بالبناء الفوضوي، وبدون رخصة، وتوسعت هذه الظاهرة لتشمل أحياء كبرى بأكملها<sup>1</sup>.

#### ثالثاً: نطاق التسوية القانونية:

المعروف أن المبدأ العام في القانون هو عدم تطبيق القوانين بأثر رجعي ، وإنما تطبيق على ما يقع من تاريخ العمل بالقانون ، و لا ينطبق على ما وقع قبل ذلك التاريخ ، ويستند هذا المبدأ إلى عدة إعتبارات منها أنه لا يتصور أن يصدر القانون ، إلا لعلاج حالات مستقبلية أو من تاريخ صدوره ، لأن مبدأ العلم بالقانون يبدأ من تاريخ نشره، وسنحاول في هذا الفرع التطرق إلى نطاق التسوية القانونية من خلال:

#### - البناءات المشمولة بتحقيق المطابقة<sup>2</sup>.

نصت المادة 14 من القانون 08-15 على نطاق تحقيق المطابقة، بنصها على: " يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي إنتهت بها أشغال البناء ، أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون. " كما نصت المادة 15 من القانون 08-15 على البناءات المشمولة بتحقيق المطابقة، حيث تنص على أنه يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون :

1-البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

2-البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

3-البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

4-البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

ومن خلال نص المادة 14 نجد أن المشرع، قد أورد إستثناء أعلى قاعدة في القانون وهو مبدأ عدم رجعية القوانين حيث نصت المادة 02 من القانون المدني<sup>1</sup> على أنه " لا يسري القانون إلا إلى ما يقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي. " ...

<sup>1</sup> الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص136 ، 237.

<sup>2</sup>- وفاء عز الدين ، مرجع سابق، ص 140 وما بعدها .

## - البنايات غير مشمولة بتحقيق المطابقة

بالرجوع لنص المادة 16، نجد نصت على البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، ونجدها نصت على لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون البنايات الآتية:

- 1- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- 2- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية، بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحمائية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات، وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- 3- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية، أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية، أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- 4- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن، أو التي تشوه بشكل خطير البيئة، والمنظر العام للموقع.
- 5- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بناية ذات منفعة عامة، أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها. ونجد المادة 39 نصت أيضا على أنه لا يمكن تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون، لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية، والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة وحسب المادة 16 والمادة 39 من القانون رقم 08-15، وخاصة الفقرة الثانية من المادة 16 نجد من بين هذه الارتفاقات :
- 6- ما جاءت به المادة 18 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه حيث جاء فيها أنه دون الإخلال بالأحكام القانونية، المعمول بها في مجال ارتفاقات منع البناء، ومع مراعاة حالة الأنشطة والخدمات، التي تقتضي مجاورة البحر، يمكن أن تمتد هذه الارتفاقات المانعة، إلى مسافة ثلاثمائة (300) متر، لأسباب ترتبط بطابع الوسط الشاطئي الحساس. تحدد شروط توسيع المنطقة موضوع منع البناء، عليها وكيفياتها وكذا الترخيص بالأنشطة المسموح بها، عن طريق التنظيم.
- 7- ما جاءت المادة 20، 21 من المرسوم التنفيذي رقم 92-371 المحدد لقواعد المطابقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع، حيث جاء فيه أنه يجب أن تراعى الارتفاقات المنشأة حول الأملاك العقارية العامة العسكرية، عراقيل الأرض والمستلزمات الميدانية والتقنية المتعلقة بالمنشآت والتركيبات، والبنايات العسكرية<sup>2</sup>...

<sup>1</sup> الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 92-371، المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 الذي يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، جريدة رسمية عدد 74، الصادرة في 14 أكتوبر 1992.

كما جاء في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 92-371 على أنه: "تطبق الإتفاقات العسكرية، المحددة في المادة السابقة، على البنايات والمنشآت والتركيبات المشيدة والمستغلة وكذا على البنايات والمنشآت في طور الإنجاز ، أو المبرمجة والموجهة لتصنيفها في الأملاك العامة العسكرية. يحدد وزير الدفاع الوطني، عن طريق التنظيم، طبيعة واتساع وتبعيات الإتفاقات العسكرية الملازمة لكل نموذج من المنشآت والتركيبات ، والبنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني.

تحدد المناطق الخاضعة لإرتفاقات عسكرية بموجب مخطط تأسيس ، تعده وزارة الدفاع الوطني، بعد إجراء تحقيق عمومي يتم القيام به تحت إشراف الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بناء على طلب السلطة العسكرية المؤهلة<sup>1</sup>...

### الفرع الثاني: إجراءات التسوية القانونية:

سنتطرق لإجراءات التسوية القانونية من خلال التطرق إلى مرحلة إعداد ملف التسوية ( أولا) ثم التحقيق في ملف التسوية ( ثانيا ).

### أولا: مرحلة إعداد ملف التسوية:

تتضمن مرحلة إعداد ملف التسوية وجوب المرور بإجراءات معينة<sup>2</sup>منها:

#### - التصريح بالطلب:

نصت عليه المادة 24 من القانون 08-15 حيث أنه: " تخضع البنايات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا. يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لإستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من اجل تحقيق المطابقة<sup>3</sup>.

#### - وثائق ملف الطلب:

يجب أن يذكر في التصريح بالطلب حسب ما نصت عليه المادة 25 من القانون 08 - 15 ما يلي:

- 1- سم ولقب المالك أو القائم أو إسم الشركة لصاحب المشروع.
- 2- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.
- 3- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- 4- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ إنتهاء صلاحيتها، إن وجدت.

<sup>1</sup> أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 92-371.

<sup>2</sup> وفاء عز الدين ، مرجع سابق، ص 146.

<sup>3</sup> أنظر للمادة 24 من القانون 08-15.

5- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.

6- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الإقتضاء.

يجب أن يرفق التصريح، بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية، المكتوبة والبيانية، الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون .

كما يجب أن يعد التصريح في خمس (5) نسخ، طبقاً لإستمارة النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 09-154. <sup>1</sup> للإطلاع على نموذج التصريح أنظر الملحق رقم 19 ويرفق تصريح تحقيق المطابقة الخاصة بالبنائيات بملف يحتوي على:

أ- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام المنصوص عليها في المادة 19 من القانون 15-08.

**فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:**

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.

- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري، معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15-08

**فيما يخص البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:**

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.

- وثائق مكتوبة وبيانية، يعدها مهندس معماري ومهندس مدني، معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

-أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد، طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15-08 <sup>2</sup>.

ب- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

-الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

<sup>2</sup> أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 والمادة 19 من القانون رقم 08-19.

-مخطط الكتلة للبناءة كما إكتملت بسلم 1/500.

- المخططات لكل طابق والواجهات كما إكتملت بسلم 1/50.

-مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة، مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الإعتبار.

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية<sup>1</sup>.

**ج- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبنانية متممة غير حائزة رخصة البناء:**

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية، للبناءة كما إكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه، فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية<sup>2</sup>.

**د- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبنانية غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء<sup>3</sup>**

- الوثائق المكتوبة والبيانية، ومخططات الهندسة المدنية، للبناءة تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة، بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- أجل إتمام البناءة، يتم تقديره من مهندس معماري، معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

**- إيداع الطلب لدى الجهة المختصة:**

بدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمياً. يمنح وصل إستلام للمصرح<sup>4</sup>.

يرسل التصريح المرفق بالملف، والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية، خلال الخمسة عشر (15) يوماً الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

1 -أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154-09، والمادة 20 من القانون 15-08.

2 المادة 21 من القانون 15-08.

3 المادة 22 من القانون 15-08.

4 المادة 26 من القانون 15-08.

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، بجمع الموافقات والآراء من الإدارات، والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلن في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ إخطارها<sup>1</sup>.

ويلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير، بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات<sup>2</sup>.

### ثانياً: التحقيق في ملف التسوية:

يتم التحقيق في ملف التسوية على مستوى

#### - التحقيق على مستوى مصالح التعمير للبلدية:

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 154-09 على أنه، يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناءة، في خلال الثمانية (8) أيام التي تلي إيداع التصريح، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح، كما يحررون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناءة، الذي تبين فيه بصفة دقيقة، حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها، وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناءة. أنظر للملحق رقم 20.

إذا لم توقف الأشغال فوراً في حالة عدم الإتمام، يجب على الأعوان غلق الورشة.

كما نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 154-09 على أن يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (4) نسخ، من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة، والرأي المعلن لمصالح التعمير، التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية، في خلال خمسة عشر (15) يوماً، التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته.

#### - التحقيق على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية:

نصت المادة م 12 ن المرسوم 154-09 على أنه، يجب على مصالح الدولة التي تمت إستشارتها، أن ترسل في جميع الحالات، موافقتها ورأيها في أجل خمسة عشر (15)، يوماً ابتداء من تاريخ إخطارها، وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب.

يجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفاً يلحق بطلب الرأي<sup>3</sup>.

كما نصت المادة 13 فقرة 06 على أنه يجب أن يدون كل ملف في سجل خاص، ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء، ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية، للجنة الدائرة

<sup>1</sup> المادة 28 من القانون 15-08.

<sup>2</sup> -المادة 27 من القانون 15-08.

<sup>3</sup> -المادة 12 من المرسوم التنفيذي 154-09.



المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة، وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها<sup>1</sup>.

## الفرع الثالث: البت في ملف التسوية

سنتطرق إليها من خلال:

أولاً: حالة قبول التسوية : في هذه الحالة يجب أن نميز بين:

### - حالة الإنجاز برخصة البناء:

وقد نصت المادة 35 من القانون 08-15 على أنه، عندما يكون لمالك الوعاء العقاري، أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية، أو رخصة لإتمام إنجاز البناية، أو شهادة تحقيق المطابقة، وفي هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من صاحب التصريح استيفاء الملف، طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>2</sup>.

### - حالة الإنجاز بدون رخصة:

نصت المادة 36 من القانون 08-15 على أنه، عندما يكون صاحب المشروع، أو من يقوم بالبناء حائزاً وثيقة إدارية، سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأحكام الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون 08-15، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية، قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع، أو يودع ملفاً للحصول على شهادة المطابقة.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية غير تامة الإنجاز، في مفهوم أحكام هذا القانون يجب على المالك أو صاحب المشروع، أن يودع ملفاً للحصول على رخصة إتمام الإنجاز<sup>3</sup>.

### ثانياً: حالة التحفظ على التسوية

1- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-154.

2- أنظر المادة 35 من القانون 08-15.

3- المادة 36 من القانون 08-15.

نصت عليها المادة 44 من القانون 08-15 حيث نصت على أنه في حالة الموافقة، المقيدة بشروط يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة، لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك<sup>1</sup>.

وبالرجوع للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-155 نجد أنها نصت على أنه " في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت إستشارتها، على لجنة الدائرة حسب الحالة، أن تقوم بما يأتي: أولاً: تطلب ملفاً إضافياً من المصرح، تقدم موافقة مبدئية بشروط" ...<sup>2</sup>

### ثالثاً: حالة رفض التسوية:

نصت المادة 45 من القانون رقم 08-15 على أنه، في حالة الرفض، وبعد إستلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية، موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في أجل شهر واحد.

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي، تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل، في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد إستلامه.

كما نصت المادة 46 على أنه، يمكن المصرح أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن، في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

### خلاصة الفصل:

من خلال ما تناولناه في هذا الفصل وجدنا أن قواعد التهيئة و التعمير في تطبيقها يشوبها بعض النقص، وهذا راجع إما لعجز القوانين في المحافظة على التوازن بين حق الإدارة في فرض قواعد التهيئة و التعمير، وحق الأفراد في ممتلكاتهم. فدور الإدارة في هذا المجال يكمن في تفعيل الآليات البعدية المخولة لها لتطبيق قواعد التعمير المتمثلة في شرطة العمران كآلية ردعية، إضافة إلى الجزاءات الموقعة على المخالفات في حالة عدم تطبيق قواعد التعمير.

كما يبرز دور الإدارة كذلك من خلال الصلاحيات الممنوحة لها في ظل النصوص التشريعية الخاصة بالتعمير والتي من أهمها قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الذي منح للإدارة دوراً بعدياً لتطبيق قواعد التهيئة و التعمير.

<sup>1</sup> المادة 44 من القانون 08-15.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 09-155، المؤرخ في 02 فيفري 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

## خاتمة

يمكن القول في نهاية المطاف ، أن قطاع التهيئة والتعمير يتطلب توافر مجموعة ، من الشروط والإجراءات الواجب احترامها، إضافة إلى دراسة شاملة وكاملة ، حتى لا تقع الإدارة في مشاكل مع طالب الرخصة، قد تؤدي هذه المشاكل في نهاية المطاف إلى هدم البناء المشيد، وربما إلى مسائلة الإدارة أمام القضاء، الشيء الذي يقلل من مصداقية الإدارة .

وقد تم تجسيد قواعد التهيئة والتعمير ، من خلال إصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، والتي كانت بمثابة النواة الأساسية في تكوين قانون التهيئة و التعمير الجزائري، حيث أوجد هذا الأخير آليات للرقابة على الأنشطة العمرانية ، تمثلت في ضوابط قانونية، اشترطت قبل البناء وضوابط أخرى بعد عملية البناء، كما تم تسخير أجهزة وهيئات كشرطة العمران ، ورئيس المجلس الشعبي البلدي ، والأعوان المؤهلون للقيام بمهمة الرقابة .

تعتبر مسألة قطاع التهيئة و التعمير ، ودور الإدارة في ضبط قواعده، من خلال الرقابة وغيرها من الإجراءات، من المواضيع التي تتطلب دراسة أكثر تعميقا ، وتكاثف الجهود الفكرية لتحليل مختلف الجوانب، والإلمام بكل العناصر. وقد مكنتنا هذه الدراسة التي جاءت في فصلين من حوصلة مجموعة من النتائج، تم تقديم التوصيات وفق ما يلي :

أولا : النتائج :

- 1 من حيث الاختصاص :

أ - بالنسبة للاختصاص في منح عقود التعمير، نلاحظ أن الاختصاص في منح رخصة الهدم مقيد ومحصور في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي .

ب- بالنسبة لشهادة التقسيم وشهادة قابلية الاستغلال، هناك غموض في تحديد الاختصاص وأيلولته، دون توضيحه عن طريق الإحالة .

- 2 من حيث الإجراءات :

أ - لم يعط المشرع الحق في تأجيل البت في طلب رخصة الهدم على عكس ما فعله في رخصة البناء .

ب- عدم إعطاء المشرع أهمية للخبرة التقنية لمعرفة هل البناءات اللامشروعة أنجزت قبل أو بعد 2008.

ج - عدم إعطاء المشرع أهمية لتسيب رفض منح الرخص والشهادات، وترك المجال مفتوح للإدارة في ذلك، مما قد ينجر عنه تعسف من طرفها .

د - بالنسبة لدور شرطة العمران يبقى عدم تفعيل الإجراءات الخاصة بها في القيام بالمهام المنوطة بها في مجال المخالفات سمة بارزة تغطي على دور شرطة العمران كهيئة ضبط في مجال التعمير .

- 3 من حيث النصوص التشريعية :

أ- هناك خلط في المصطلحات في النص التشريعي ما بين مصطلح التجزئة والتقسيم .  
ب- نص المشرع في عنوان المرسوم التنفيذي 09-155 على تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكافئين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما ، بينما في نص المادة 32 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها نص على لجنة واحدة فقط .

4- من حيث الجزاءات:

أ -لم يعط المشرع أهمية للغرامات المالية المقررة للمخالفات الخاصة بالشهادات و رخص التعمير .

ثانيا: التوصيات:

1- من حيث الاختصاص :

أ -توسيع الاختصاص في منح رخصة الهدم ليشمل الوالي والوزير المكلف بالتعمير إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي نظرا لأهمية وخطورة رخصة الهدم .  
ب- ضرورة تحديد جهة الاختصاص بالنسبة لشهادة التقسيم وشهادة قابلية الاستغلال، وتوضيحه بصفة صريحة وتشريعية .

2 - من حيث الإجراءات :

أ -ضرورة توحيد الإجراءات بالنسبة للرخص والشهادات من خلال البت في طلبات عقود

التعمير، دون إعطاء الحق في خصوصية الإجراءات لرخص وشهادات معينة دون غيرها

ب- إعطاء أهمية للإجراءات الخاصة بالخبرة التقنية للبناءات اللامشروعة التي أنجزت قبل أو بعد 2008 والمحددة في القانون 08-15 وذلك لإعطاء مصداقية لإجراءات هذا القانون .

ج - الوقوف على أهمية تسبب رفض منح الرخص والشهادات، وعدم ترك مجال للإدارة في التسبب لتجنب التعسف من طرفها وتحديد مصدر التسبب .

د- إعطاء أهمية لدور شرطة العمران والوقوف على المخالفات التي تضبط من خلالها، لتجنب التستر التي يمكن أن تقع من طرفها، وتجنب حتى التماطلات في تنفيذ الإجراءات ضد المخالفين .

3- من حيث النصوص التشريعية :

أ -ضرورة ضبط المصطلحات القانونية وتحديد معناها للوقوف على مفاهيم واضحة وخاصة

بالنسبة للرخص والشهادات في مختلف النصوص القانونية .

ب- تحديد اللجان الخاصة بالبت في تحقيق المطابقات للبناءات فيما بين النصوص القانونية، لتجنب

الغلط في عددها وتشكيلتها وصلاحياتها المنوطة بها .

4 - من حيث الجزاءات :

أ -إبداء الأهمية البالغة لقيمة الغرامات المالية المقررة للمخالفات الخاصة بالشهادات ورخص التعمير، وذلك لتكون أكثر جدية ومؤدية لمهمة الردع .

## فهرس المصادر والمراجع

### ➤ 1- النصوص القانونية :

### ➤ أ / النصوص التشريعية :

- 1- الأمر رقم 66 100 المؤرخ في 8 يوليو 1966 قانون الإجراءات الجزائية.
- 2- القانون 87 ثلاثة أوراق في 27 يناير 1987 متعلق بالتهيئة والتعمير عدد 5 المؤرخ في 27 يناير 1987.
- 3- القانون رقم 29 90 المؤرخ في 11 1 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 52 الصادره في 02 12 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم اربعة خمسه المؤرخ في 14 8 2004. ج ر عدد 51 صادره في 2004.
- 4- القانون رقم 25 90 المؤرخ في 18 11 1990 يتضمن التوجيه العقاري ج ر رقم 49 لسنة 1990.
- 5- القانون رقم 90، 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري ج، ر عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
- 6- القانون رقم 29-90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير ج، ر عدد 52 الصادرة في 02/12/1990 المعدل و المتمم بموجب الق 04-05 الصادرة في 14 اوت 2004 .
- 7- القانون رقم 02-02، المؤرخ في 5 فبراير سنة 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 12/02/2002.
- 8- القانون 03-03، المؤرخ في 17 فبراير، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11 الصادرة في 19 فبراير 2003.
- 9- القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 84، الصادرة في 29 ديسمبر 2004.
- 10- الأمر رقم 15-02، المؤرخ في 23 جويلية 2015، المعدل والمتمم للأمر 66-155، المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 40، الصادرة في 23 جويلية 2015.
- 11- القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.
- 12- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.
- 13- المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.
- 14- قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37، الصادرة في 03 يونيو 2011.

- 15- القانون 90، -30 المؤرخ في الأول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في الثاني ديسمبر 1990 .
- 16- قانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44، الصادرة في 17 جوان 1998.
- 17- القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات ، جريدة رسمية عدد 26 ، الصادرة في 26 جوان 1984.
- 18- القانون 03-10، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43، الصادرة في 20 يوليو 2003.
- 19- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في /26/ 09 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 30/ 09 /1975 المعدل والمتمم بالقانون 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد ، 31 المؤرخة في 13 ماي 2007.

#### ➤ ب / النصوص التنظيمية :

##### ➤ المراسيم :

- 1- المرسوم التشريعي 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 32، الصادرة في 25 ماي 1994.
- المراسيم التنفيذية :
- 1- المرسوم التنفيذي 91-171، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 1 جوان 1991 .
- 20- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ،المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها جريدة رسمية عدد 07 الصادرة في 12 فبراير 2015.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 سنة 1991 ، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك ، جريدة رسمية عدد ، 26 الصادرة في الأول يونيو 1991 ، المعدلة والمتمة بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 ، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر سنة 2009.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، جريدة رسمية عدد 01، الصادرة في 08 جانفي 2006.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 06-05، المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية

- عدد 06 المؤرخة في 5 فيفري 2006.
- 22- المرسوم التنفيذي 91-225، المؤرخ في 14 جويلية 1991 ، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن،، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 17 جويلية 1991.
- 4- مرسوم تنفيذي 90-51، المؤرخ في 6 فبراير 1990 يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتخبين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد، 06 الصادرة في 07/02/1990 .
- 5- المرسوم التنفيذي 92-371 ، المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 الذي يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، جريدة رسمية عدد ،74 الصادرة في 14 أكتوبر 1992.
- 6- المرسوم التنفيذي 09-155، المؤرخ في 02 فيفري 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

## ➤ 2- المؤلفات :

- 1- موسى رحمانى ، واقع الجماعات المحلية في ظل الإصلاحات المالية مداخله في ملتقى دولي جامعة الحاج لخضر كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ص 3.
- 2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 15 لسنة 1995.
- 3- مجلة إقتصادية شمال إفريقيا عدد4 ، عنابة، 2013، ص262. مجلة إقتصادية شمال إفريقيا عدد4 ، عنابة، 2013، ص262.
- 4- إدارة التنمية المحلية في الجزائر بين النصوص القانونية ومتطلبات الواقع ، جمال زيدان، دار الأمة للطباعة والنشر ، ط2014، ص 97.
- 5- مشاركة المجالس البلدية في التنمية المحلية ( دراسة ميدانية على مجلس بلديات ولاية قسنطينة ، محمد خشعون، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم ، قسم علم الاجتماع .
- 6- صالح فؤاد، القانون الإداري الجزائري ، لبنان ، دار الكتاب اللبناني ، ط1 1983 ، ص216.
- 7- شيخ بن عثمان دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية مذكره لنيل شهادة المستر في القانون العام جامعه أبي بكر بلقايد تلمسان 2010 2011 صفحه 42.
- 8- محمد الصغير القانون الادارية الجزائر ديوان والتوزيع 2004 صفحة 181.
- 9- عمار عوابدي دروس القانون الإداري الجزائري ديوان المطبعة الجامعية 2000 صفحه 187.
- 10- حسن مصطفى حسين الإدارة المحلية المقارنة الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية صفحه 2 - 1982 صفحه 150.

- 11- عمر صدوق دروس في الهيئات المحلية المقارنة الجزائر ديوان المطبوعات صفحة 117.
- 12- نقلا عن محاضرات الأستاذ بن فطيم أبو بكر السنة الثانية مصرف الحقوق تخصص إدارة الجماعات المحلية للسنة الدراسية 2016/01/72.
- 13- راضية النظام القانوني ينتهي أو التعمير بالجزائر أطروحة لنيل درجه الدكتوراه في القانون تخصص القانون العام كلية الحقوق جامعة الجزائر 2015 صفحة 18.
- 14- مدور يحيى التعمير واليه الاستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية حاله مدنيه ورقلة مذكرة ليست ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية قسم هندسة المعمارية جامعه الحاج اخضر باتنة 2012 صفحہ 13.
- 15- عباس راضيه النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر أطروحة لنيل درجه الدكتوراه في القانون تخصص القانون العام كلية حقوق جامعه الجزائر 2015 صفحة 18.
- 16- زهرة ابرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير مذكرة مقدمة لشهادة ماجستير جامعة الجزائر 2010 2011 صفحة 5.
- 17- زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، جامعة الجزائر، 2010-2011، ص 5.
- 18- اقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، اهداف حضارية و وسائل قانونية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر الطبعة الثانية 2015، ص 62 .
- 19- بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2000، 2، بن عكنون الجزائر، ص 82.
- 20- اقلولي اولد رابح صافية ،قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع-الجزائر-، طبعة 2015، 2، ص 142، 143.
- 21- وفاء عز الدين، منازل التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أم البواقي، سنة 2014-2015، ص 32.
- 22- محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير ، دار بلقيس للنشر ، 2017، طبعة 1، باب الزوار الجزائر، ص 15.
- 23- عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، سنة 2011-2012 ، ص 126.
- 24- نورة منصوري ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى للطباعة



- والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2010، ص 62 .
- 25- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2002، ص 91.
- 26- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، 2011-2012، ص 126.
- 27- جمال عباس أحمد عثمان، مسؤولية رجال الشرطة جنائيا و إداريا و مدنيا و تأديبيا في التشريعات العربية و الأجنبية، دون طبعة، دار المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2009، ص 10.
- 28- كمال درارجية، محاضرة بعنوان القواعد العامة للعمران أقيت في إطار تربص لفائدة محققي الشرطة مدرسة الهادي خذيري، عنابة، سنة 2005، ص 8.
- 29- أحمد غاي، الوجيز في تنظيم ومهام شرطة القضائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2008، ص 166.
- 30- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012، ص 164، 165.
- 31- محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 86.
- 32- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 107.
- 33- محمد خالدي محاضرة بعنوان رخص و شهادات البناء، أقيت في إطار تربص لفائدة محققي الشرطة، مدرسة الهادي خذيري، عنابة، سنة 2005، ص 12.
- 34- نبيلة اقوجيل، مداخلة بعنوان ، أعمال مهندسي البناء بين مطرقة التجريم و سندان الجزاء، في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013.
- 35- منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبي، مقال منشور بعنوان إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08، بمجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، صادرة عن جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر، العدد الثالث سبتمبر 2017، ص 175.
- 36- عمار عباس، تشويه النسيج العمراني الأسباب و الحلول، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000 ص 65.

➤ 3- المراجع باللغة الفرنسية :

- 1 Maouia Saidouni, Eléments d'introduction a l'urbanisme , CASBAH éditions , Alger , 2000 ( p258 ).
- 2 Maouia Saidouni, Eléments d'introduction a l'urbanisme , CASBAH éditions , Alger , 2000 ( p258 ).
- 3 Ministre de l'urbanisme et de construction, L'aménagement des lotissements.-Alger O.P.U 1990 (P910).
- 4 Fernand bouysson et jean hygo .lotissement et divisions foncières, paris, 1982 (p11)
- Code de l'urbanisme, paris Fernand bouysson et jean hygo . (p719) 1996
- 5 Maouia Saidouni, Eléments d'introduction a l'urbanisme , CASBAH éditions , Alger , 2000 ( p258).

فهرس الموضوعات

مقدمة.....	Error! Bookmark not defined.
6.....	الفصل التمهيدي : الإطار المفاهيمي للدراسة .
6.....	المبحث الأول: النظام القانوني للجماعات الإقليمية
6.....	المبحث الثاني ماهية التهيئة والتعمير .
6.....	أولا : تعريف البلدية
7.....	ثانيا خصائص البلدية
8.....	□ في مجال ضبط الحالة المدنية
8.....	في مجال ضبط الشرطة القضائية:
	□ أولا : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته هيئة تنفيذية للمجلس :
	8
9.....	□ ثانيا المجلس الشعبي البلدي
10.....	المطلب الثاني النظام القانوني للولاية :

11	الفرع الأول: مفهوم الولاية
11	أولا تعريف الولاية:
11	ثانيا خصائص الولاية
11	الفرع الثاني: هيئات الولاية :
12	أولا الوالي
13	المبحث الثاني :
14	المطلب الأول : مفهوم التهيئة والتعمير :
14	الفرع الأول:
14	أولا مفهوم العمران
15	<b>الفرع الثاني :</b>
16	ثانيا الإطار القانوني للتعمير:
16	المطلب الثاني: أهداف ومبادئ التهيئة والتعمير
17	الفرع الأول: أهداف التهيئة والتعمير
	الفرع الثاني: مبادئ و أسس السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم والتنمية
18	المستدامة
	الفصل الثاني: الدور القبلي للجماعات الإقليمية في مجال التهيئة و التعمير
20	
20	المبحث الأول : اعداد مخططات التهيئة و التعمير
20	المبحث الثاني : منح الرخص و الشهادات في مجال التهيئة و التعمير.
20	المبحث الأول : اعداد مخططات التهيئة و التعمير
21	المطلب 1: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:
21	الفرع الاول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و أهدافه ...
21	اولا: التعريف :
21	ثانيا : اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21	الفرع الثاني : مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
22	أولا: التقرير التوجيهي Rapoert D'orientation
22	ثانيا : لائحة تنظيم او التقنين Reglement :

- 22..... وثائق بيانية Document Grafique
- 23..... الفرع الثالث : اجراءات اعداد المخطط التوجيهي :
- 24... أولا : اجراء مداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني :
- 24..... ثانيا : تبليغ المداولة :
- 24..... ثالثا : إصدار قرار اداري يتضمن ترسيم الحدود :
- 24..... رابعا : استشارة الجماعات المختصة قانونا :
- 25..... خامسا : اجراء استقصاء عمومي :
- 25..... سادسا : مرحلة المصادقة :
- 26..... المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي :
- 26..... الفرع 1: تعريف مخطط شغل الأراضي :
- 27..... الفرع 2: مشتملات مخطط شغل الأراضي :
- 30..... الفرع 3: اجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي .
- 30..... أولا : اجراء المداولة :
- 30..... ثانيا : اصدار قرار يرسم الحدود الجغرافية
- 30..... ثالثا : التشاور :
- 31..... رابعا : تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي :
- 31..... خامسا : عرض المخطط على الاستقصاء العمومي :
- 31..... سادسا : قفل سجل الاستقصاء :
- 31..... سابعا : المصادقة على مخطط شغل الأراضي :
- 32..... المبحث الثاني : منح الرخص و الشهادات في مجال التهيئة و التعمير .
- 32..... المطلب الأول : منح الرخص في مجال التهيئة و التعمير :
- 32..... الفرع الأول : رخصة البناء :
- 32..... أولا : مفهوم رخصة البناء ( التعريف و نطاق التطبيق.....
- 36..... ثالثا : البت في طلب رخصة البناء :
- 39..... الفرع الثاني: رخصة الهدم :
- 39..... أولا: مفهوم رخصة الهدم :

40	ثانيا: إجراءات منح رخصة الهدم: .....
40	أولا طلب الحصول على رخصة الهدم : .....
41	ثانيا إيداع ملف رخصة الهدم: .....
41	- ثالثا البت في طلب رخصة الهدم .....
42	الفرع الثالث: رخصة التجزئة: .....
42	أولا: مفهوم رخصة التجزئة .....
43	ثانيا : إجراءات تسليم رخصة التجزئة .....
46	المطلب الثاني: منح الشهادات في مجال التهيئة التعمير .....
46	الفرع الأول: شهادة التعمير .....
47	أولا: مفهوم شهادة التعمير .....
47	ثانيا: إجراءات منح شهادة التعمير .....
51	الفرع الثالث: شهادة قابلية الإستغلال: .....
52	أولا: مفهوم شهادة قابلية الإستغلال .....
52	ثانيا: إجراءات منح شهادة قابلية الإستغلال .....
53	خلاصة الفصل: .....
	الفصل الثاني: الدور البعدي للجماعات الإقليمية في مجال التهيئة و التعمير:
56	.....
	المبحث الأول: الرقابة على أعمال التهيئة والتعمير وهيئاتها التابعة لها
56	.....
	المطلب الأول: شرطة العمران كالية وهيئة بعديّة في دور تطبيق قواعد
56	التهيئة والتعمير: .....
57	الفرع الأول: مفهوم شرطة العمران: .....
57	أولا: تعريف شرطة العمران: .....
57	ثانيا: تشكيلة شرطة العمران .....
63	المطلب الثاني: الدور الرقابي من خلال محاضر المخالفات: .....
	المبحث الثاني: الجزاءات العمرانية والدور في ظل قوانين التهيئة
65	والتعمير (ويشمل وسائل واجراءات الدور البعدي) .....

المطلب الاول: الجزاءات كدور بعدي لتطبيق قواعد التعمير.....	66
الفرع الأول: الجزاءات المترتبة على مخالفة احكام الرخص والشهادات	
.....	66
أولاً: الجزاء المترتب عن مخالفة رخصة البناء.....	66
المطلب الثاني: آليات الجماعات الإقليمية والدور البعدي في ظل القانون	
15-08: .....	74
الفرع الأول: مفهوم التسوية القانونية: .....	75
الفرع الثاني: إجراءات التسوية القانونية: .....	80
الفرع الثالث: البت في ملف التسوية.....	84
خلاصة الفصل: .....	85
خاتمة.....	86
فهرس المصادر والمراجع.....	88